

ÚZEMNÍ PLÁN **SIVICE**



Doplňující průzkumy a rozbor

Textová část

SIVICE

Územní plán

Textová část doplňujících průzkumů a rozborů

Objednatel: Obec Sivice

Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování

Zhotovitel ÚP:

Atelier URBI spol. s.r.o.

Řešitelský kolektiv:

Ing. arch. Martina Kabelková

Ing. Hana Vyvialová

Brno, květen 2024

číslo výtisku:

Obsah dokumentace:

TEXTOVÁ ČÁST

DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

GRAFICKÁ ČÁST

1. VÝKRES LIMITŮ	1 : 5 000
2. SOUČASNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN	1 : 5 000
SCHÉMA PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ A STŘETŮ V ÚZEMÍ	1 : 10 000

OBSAH:

A.	ÚVOD	5
A.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
A.2.	PODKLADY PRO ŘEŠENÍ NOVÉHO ÚP	5
B.	SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	6
B.1.	POSTAVENÍ OBCE, OBYVATELSTVO	6
B.2.	URBANISTICKÁ STRUKTURA	10
2.1	Název obce	10
2.2	Historie	10
2.3	Urbanistická struktura	11
B.3.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VÝROBA	12
3.1	Veřejné občanské vybavení	12
3.2	Výroba	13
B.4.	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN	14
4.1	Plochy s rozdílným způsobem využití území, stanovení podmínek využití	14
B.5.	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	14
B.6.	ZELEŇ, NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ	14
6.1	Zeleň	14
6.2	Nezastavěné území (koncepce uspořádání krajiny)	15
B.7.	DOPRAVA	16
7.1	Železniční síť	16
7.2	Silniční síť	16
7.3	Obsluha VHD	17
7.4	Doprava v klidu	17
7.5	Pěší a cyklistická doprava	17
7.6	Hluk z dopravy	18
7.7	Letecká doprava	18
B.8.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	19
8.1	Vodní toky a plochy	19
8.2	Zásobování vodou	20
8.3	Odkanalizování území	22
B.9.	ENERGETIKA, SPOJE	24
9.1	Zásobování plynem	24
9.2	Zásobování elektrickou energií	24
9.3	Spoje	25
B.10.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	26
C.	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ	29
C.1.	ZÁVĚRY PROJEKTANTA NA ZÁKLADĚ DOPLŇUJÍCÍCH P+R	29
1.1	Závady v území a hlavní střety	29
1.2	Problémy k řešení	30
1.3	Přehled a vyhodnocení požadavků obce	31
1.4	Přehled a vyhodnocení záměrů občanů	32
1.5	Přehled a vyhodnocení záměrů dalších investorů:	34

A. **ÚVOD**

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Sivice – k.ú. Sivice, okr. Brno-venkov (747840). Velikost řešeného území je 726,3 ha.

Pořizovatelem dokumentace je Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, osobou pořizovatele je Ing. arch. Daniela Kudrová.

Sivice mají zpracovaný územní plán (dále platný ÚP) zpracovaný mezi lety 2014-2017 (Ing. arch. Ivo Kabeláč), účinnosti nabyl 31.10. 2017. Zpracováno bylo několik územních studií, které vyplývají z platného ÚP.

Ze Zprávy o uplatňování ÚS Sivice za období 2017-2021 nevyplývá akutní potřeba změny ÚP nebo pořízení nového ÚP, je však konstatováno, že změna nebo nový ÚP bude nutným krokem v kontextu změn v legislativě, které nastaly v letech 2023 a 2024. Dle platného Stavebního zákona je nutné vybrané části ÚPD řešit Jednotným standardem, který je v principu velmi odlišný od způsobu řešení platného ÚP Sivice, pouhé „překlopení“ platného ÚP do Jednotného standardu tedy není možné. Tento legislativní požadavek tedy není možné řešit změnou ÚP, proto bylo schváleno pořízení nového ÚP, byť původní koncepce rozvoje bude patrně respektována (být prověřena a aktualizována).

Doplňující průzkumy a rozbor P+R pro nový ÚP Sivice (I. etapa zpracování ÚP Sivice) proběhly v období březen – duben 2024. Dle smlouvy o dílo se zhotovitelkou Ing. arch. Martina Kabelková, ATELIER URBI spol. s.r.o., P+R jsou předány ve dvou vyhotoveních a slouží jako podklad pro zhotovení zadání nového územního plánu Sivice.

A.2. PODKLADY PRO ŘEŠENÍ NOVÉHO ÚP

- DKM k.ú. Sivice (okr. Brno-venkov), staženo z geoportálu CUZK v shp. s datem 17.2.2024
- Územně analytické podklady ORP Šlapanice, 5. úplná aktualizace, 2020
- zpracovaná a schválená ÚPD:
 - územním plán Sivice (2017)
 - územní studie lokalit D2, D3 a D4 v k.ú. Sivice (2019)
 - územní studie Sivice – lokalita B3 (2012)
 - územní studie lokalit C4 a C5 v k.ú. Sivice (2022)
 - územní studie lokalita B1 + B2 (2023)
- studie erozních a odtokových poměrů pro k.ú. Sivice
- Územní studie nadřazené dálniční a silniční síť v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno - MÚK Tvarožná, DS57
- nové požadavky obce a občanů na rozšíření možností výstavby
- další podklady obce (PRVK, Program rozvoje obce, apod.)
- Politika územního rozvoje ČR (úplné znění po Aktualizaci č. 7, platné od 1. 3. 2024)
- Nadřazená ÚPD:
 - Územní rozvojový plán ČR
 - Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ve znění po aktualizaci 1 a 2, 2020)

B. SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

B.1. POSTAVENÍ OBCE, OBYVATELSTVO

Sivice leží cca 10 km východně od Brna, jejich správní území spadá pod ORP Šlapanice, náleží k okresu Brno-venkov. Sousedí s obcemi Pozořice, Hostěnice, Mokrá – Horákov, Tvarožná a Holubice.

Dostupné jsou po silnicích II, a III. třídy II/383, II/430, III/3839 a III/38311, v širším kontextu i po D1. Obec leží mimo železniční tratě (přes obec vede vlečka č.5009 ze stanice Blažovice do Cementárny Mokrá), hromadná doprava je zajišťována autobusy v rámci IDS JMK.

Počet obyvatel: 1 112 (stav k 1.1.2023, ČSÚ)

Průměrný věk: 39,4 roku.

Rozloha území: 726,3 ha

Vývoj počtu obyvatel Sivic v období 1970 - 2023

Rok	1970	1980	1991	2001	2011	2021	2023
Sivice	991	920	891	965	1008	1125	1112

Počet obyvatel kontinuálně klesal v posledních desetiletích minulého století, na přelomu tisíciletí se trend otočil a od té doby počet obyvatel naopak trvale mírně roste. V obci nedošlo k žádným populačním skokovým změnám, developerské výstavbě, která by znamenala příliv nových obyvatel, rozvojové plochy naplňují spíše vnitřní potřebu rozvoje obce, tedy potřebu výstavby pro lidi, kteří se v Sivicích narodili.

Dle posledního sčítání lidu, domů a bytů (2021) je situace v Sivicích následující:

Obyvatelstvo podle pohlaví a rodinného stavu

		celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem		1075	523	552
z toho rodinný stav	svobodní, svobodné	443	226	217
	ženatí, vdané	473	237	236
	rozvedení, rozvedené	80	43	37
	ovdovělí, ovdovělé	74	14	60
	registrované partnerství trvajících	-	-	-
	nezjištěno	5	3	2

Obyvatelstvo podle nejvyššího dosaženého vzdělání

		celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo ve věku 15 a více let		845	405	437
v tom nejvyšší dosažené vzdělání	bez vzdělání	4	2	2
	Základní včetně neukončeného	89	25	64
	střední vč. vyučení (bez maturity)	290	162	128
	úplné střední (s maturitou), vč. nástavbového a pomaturitního	250	115	135
	vyšší odborné vzdělání, konzervatoř	22	4	18
	vysokoškolské	157	77	76
	nezjištěno	37	23	14

Obyvatelstvo podle věku:

		celkem	muži	ženy
Obyvatelstvo celkem		1075	523	552
Z toho ve věku:	0-14	230	115	115
	15-19	44	18	26
	20-29	95	42	53
	30-39	164	84	80
	40-49	156	85	71
	50-59	146	69	77
	60-69	59	31	28
	70-79	85	37	48
	80-89	37	13	24
	90-99	7	3	4
	100 a více let	-	-	-

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity

		celkem	muži	ženy	
Pracovní síla		544	304	240	
V tom	zaměstnaní	525	295	230	
	Z toho	Pracující důchodci	61	38	23
		Osoby na mateřské dovolené	7	-	7
	V tom podle postavení v zaměstnání	zaměstnanci	406	219	187
		zaměstnavatelé	3	3	-
		osoby pracující na vlastní účet	71	49	22
		nezjištěno	45	24	21
	nezaměstnaní	19	9	10	
Osoby mimo pracovní sílu		522	214	308	
Z toho	Nepracující důchodci	194	78	116	
	Osoby na mateřské dovolené	40	-	40	
	Žáci, studenti	172	84	88	
Nezjištěno		9	5	4	

Domovní fond

		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Domy celkem		317	315	1	1
Obydlené domy celkem		287	285	1	1
V tom podle vlastníka	Fyzická osoba	284	283	1	-
	Obec, stát	1	-	-	1
	Bytové družstvo	-	-	-	-
	Jiná právnická osoba	1	1	-	-
	Nezjištěno	1	1	-	-

Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností

		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Obydlené byty celkem		342	336	4	2
Právní důvod užívání bytu	Ve vlastním domě	275	273	2	-
	Osobní vlastnictví	-	-	-	-
	Družstevní	-	-	-	-
	Jiné bezplatné užívání bytu	23	21	2	-
	Nájemní/pronajatý	13	12	-	1
	Jiný důvod užívání bytu	9	8	-	1
	Nezjištěno	22	22	-	-
V tom s počtem obytných místností	1	7	5	-	2
	2	12	10	2	-
	3	46	45	1	-
	4	79	79	-	-
	5 a více	176	175	1	-
	Nezjištěno	22	22	-	-

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- zohlednit demografickou strukturu a její vývoj při plánování rozvoje území obce,
- prověřit potřebu vymezení zastavitelných ploch s ohledem na polohu a dynamiku rozvoje sídla.

B.2. URBANISTICKÁ STRUKTURA

2.1 Název obce

Bylo utvořeno ze jména přídavného „sivb“, což značí sivý, šedý. Z analogie pojmenování jiných osad lze odvodit, že nesly jména po svých zakladatelích, která se tvořila podle barvy pleti nebo vlasů. To značí, že osada Sivice byla pojmenována podle svého zakladatele, který byl pleti nebo vlasů sivých, šedivých, jako ves lidí Sivových.

- 1317 - První podoba jména obce zní „Sibcz“
- 1318 – v záznamech z tohoto roku jsou Sivice zapsány jako „Sypcz“
- 1338 – „villis Siebitz“ – vesnice
- 1718 – „Siwytz“
- 1872 - konečná dnešní podoba jména Sivice (L. Hosák, 1980).

2.2 Historie

První zpráva o Sivicích pochází z roku 1251, kdy Jeroným z Lomnice u Tišnova sděluje rychtáři v Brně, že částku, kterou mu dluží, zaplatí z desátek, které dostává ze své obce Sivic. První potvrzená zmínka o obci Sivic je doložena originálními pergamenovými listinami z roku 1317 psanými latinsky a opatřenými pečetěmi. V té době Kateřina, rozená z Deblína, vdova po Tasovi z Lomnice, zakládá před Brnem pod Špilberkem klášter svatě Anny. Dává mu patronátní právo kostelů v Ořechově a Šitbořicích, dále vsi Sivice, Velké a Malé Blažovice a Ořechovičky. Klášter vzniká na popud královny Elišky Přemyslovny, manželky Jana Lucemburského.

První historicky doloženou postavou ze Sivic byl purkmistr krále Jana Lucemburského pan Mikuláš ze Sivic, který s králem Janem zahynul v bitvě u Kresčaku. Jeho opevněný zemanský dvůr stál na místě p. č. 58.

Před 30letou válkou (1618 – 1648) bylo postaveno v Sivicích 38 domů, k vesnici patřilo 976 měřic polí a 77 měřic vinic. Sivice, které měly výhodnou polohu, se na počátku 17. století značně rozrostly. Jednak se nacházely v blízkosti Brna, jednak tudy vedla cesta do Olomouce. Také měly příznivé poddanské poměry.

V roce **1754** bylo zaznamenáno ve vesnici 50 domů, 7 lánů, 16 půllánů, 14 čtvrtlánů a 13 domkařů bez polí. Obci patřil téhož roku obecní dům, kovárna, pastouška, hostinec a zvonice. Kus lesa u Sivic, zvaný Hájek, patřil Blažovicím.

Roku 1738 vypuklo na jižní Moravě povstání, protože vrchnost nedodržovala patent o uvolnění roboty, který vydal císař Karel VI. Sivičtí se k tomuto povstání přidali a odmítli robotovat. Po potlačení povstání byli jejich vůdci Ondřej Zavřel, Antoš Daněk, Ondřej Dvořáček a Bartoloměj Pavlíček krátce vězněni na Špilberku a zanedlouho propuštěni.

Sivice sdílely spolu s Blažovicemi společný osud až do 2.května roku 1782. V tomto roce zrušil císař Josef II. klášter dominikánek v Královské zahradě na Starém Brně. Tím ztratily Sivice svou dosavadní vrchnost.

Roku 1824 koupil František Xaver, hrabě z Dietrichštejna, v licitaci od c.k. správy státních statků statek blažovský s patronátním právem. Kupní smlouva byla vyhotovena roku 1829. Ke statku blažovickému náležely v okrese Slavkov Blažovice a Sivice.

Věnovací listinou z roku 1843 postoupil do společného vlastnictví svým dcerám Marii, Antonii a Teresii, provdané hraběnce z Mensdorffu-Pouilly. Po Antonii zdělili vlastnictví její synové František a Arnošt Mitrovští. František i Arnošt zemřeli roku 1875, dědicem se stal jejich otec Vladimír, hrabě Mitrovský, a po jeho smrti roku 1899 další jeho syn Vladimír. To byl poslední majitel panství.

Roku **1790** měla obec 75 domů a 430 obyvatel.

Začátkem století 19. v roce **1830** bylo zaznamenáno 92 čísel a 478 obyvatel (252 mužů a 226 žen).

Do roku **1900** vzrostla obec na 143 domy se 791 obyvateli.

Za osadou v lese se využívaly dva kamenné lomy, panský na stavební kámen, a singulární na silniční štěrk. V obci pracovaly také dvě cihelny, soukromá v trati polí Palegry a obecní, která byla zrušena roku 1862. Na Perku stála obecní sýpka. Před zrušením roboty spravoval obec obecní rychtář, purkmistr a mladší, zástupce rychtáře.

2.3 Urbanistická struktura

Nejstarší část obce je zástavba kolem návsi, což je podlouhlý, tvarově nepravidelný prostor obklopující kapli, vymezen severně pahorku s převýšením cca 20m. Tato okrouhlá vyvýšenina byla postupně obestavěna celá, původní náves byla zaokrouhována komunikací jižně pahorku, čímž bylo vytvořeno okrouhlé centrum. Původní zástavba je nízká (obvykle jednopodlažní), náves a vnější okruh tvoří řadové domky, orientované do veřejného prostoru okapovou hranou. Na svazích pahorku je pak soustavou úzkých a křivolakých uliček, které překonávají výrazný terén, obsloužena zástavba podobného měřítka, s ohledem na terén domy netvoří souvislé řady, byly umístěny buď v kratších řadách (2-4 domy), nebo zcela individuálně.

Centrum Sivic je urbanisticky velmi zajímavé, zároveň je kompaktní a vizuálně malebné, je jednou z nejvýraznějších hodnot sídla. Nezanedbatelným plusem je i jeho stav, veřejný prostor i jednotlivé stavby jsou „opečovávané a úhledné“.

Až později byla zastavěna část jižně až západně centra obytnou zástavbou, bydlení SV centra v části Staré hory propojilo zástavbu Sivic a Pozořic. Tato sídla jsou aktuálně zcela srostlá a tvoří jeden celek (byť s vlastními centry), jejich hranice jsou patrné už pouze v mapě.

Zástavba severně centra je nejmladší, stavět se zde začalo až na konci 20. století.

Jihozápadní okraj zabrala následně výrobní zóna, čímž byla omezena možnost rozvoje obytné zástavby tímto směrem. I v této části Pozořice navazují plochami obdobného využití. Zcela určující je však pro řešené území přítomnost Cementárny Mokrá (která se přes svůj název nachází na území Sivic). Umístěna je severně zástavby v lesním komplexu, samotná stavba je ale viditelná i z dálky, zástavbu limituje zejména vlečka, která Sivicemi prochází. Kontroverzní je i hluk, který je patrný na velkou vzdálenost, byť přímo v Sivicích nikoli.

Rekreace je zastoupena poměrně významně, dlouhé úzké, ale poměrně rozlehlé parcely zahrad a sadů s množstvím chat, chatiček či zahradních domků pokrývají svahy severozápadně (Štarcary a Štarcárky) i severovýchodně Sivic (Nové hory). Tvoří přechod mezi zemědělskou produkcí a rekreací. Jiný charakter má chatová lokalita (Dlouhé kopaniny), která se nachází ve zcela izolované poloze v severní části území u lesa pod Velkou Babou (vrchol 420 m n. m.), napojená je ze severní části Pozořic (Úlehle).

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- respektovat dochovalou sídelní strukturu centra Sivic,
- novou zástavbu navrhovat v návaznosti na původní strukturu i v místě obvyklé tvarové a hmotové řešení staveb, definovat max. výšku RD a min. velikost pozemku pro ně
- územní plán řešit jako ÚP s prvky regulačního plánu, na vybraných plochách (plochách změn, které nejsou čistě dostavbou proluk) tedy budou stanoveny podrobnější regulace, např. stavební čáry, umístění či orientaci domu na pozemku
- výstavbu objektů individuální rekreace (chat) omezit na plochy k tomu určené, omezit velikost těchto objektů.

B.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VÝROBA

3.1 Veřejné občanské vybavení

Mateřská škola a základní škola se nachází ve sdíleném objektu v centru obce, mateřskou školu navštěvuje cca 50 dětí (rozděleny do 3 oddělení), základní škola zahrnuje pouze 1. stupeň (1.-5. třída), navštěvuje ji přes 70 žáků. 2. stupeň ZŠ zajišťuje ZŠ Pozořice.

Střední školy a učiliště se v obci nenachází, dojíždění do Brna, Šlapanic, Slavkova či Vyškova.

Vyšší a vysoké školy + univerzity jsou koncentrovány v krajském městě Brně, které je ve velmi příznivé dojezdové vzdálenosti.

Zdravotnická zařízení v obci nejsou, využívají se služby zdravotního střediska v přilehlých Pozořicích, případně Mokré, Holubicích, Podolí, Rousínově či samozřejmě v Brně, kde je dostupná kompletní škála zdravotnických služeb včetně specializovaných.

Sociální zařízení se přímo v Sivicích také nenachází, nejbližší je Avente Senior v Holubicích, B. Braun Omnia ve Slavkově u Brna a domov pro seniory v Křenovicích. Možné je využít i podobná zařízení v Brně.

Hřbitov ve správním území není situován, leží však hned za hranicí katastru v Pozořicích.

Obecní úřad funguje jako víceúčelový objekt, zároveň je v objektu umístěna prodejna potravin, kadeřnictví.

Pošta se přímo v obci nenachází, je možno využít pobočky v Pozořicích nebo Tvarožné. Přímo v obci jsou umístěny dvě poštovní schránky (na OÚ a u autobusové zastávky) a boxy pro bezkontaktní příjem zásilek.

V Sivicích se nachází **sportovní areál** na Loučkách u hasičské zbrojnice. Zásadní úpravou prošel v roce 2004, což zahrnovalo přístavění a úpravy hasičské zbrojnice, vybudování víceúčelového hřiště s umělým povrchem na tenis, volejbal a florbal, vybudování fotbalového hřiště, vybudování sportovních kabin, vybudování víceúčelového hřiště mezi hasičskou zbrojnicí a fotbalovým hřištěm, vybudování hřiště pro plážový volejbal a vybudování dětského koutku pro předškolní děti. Další hřiště pro děti se nachází u mateřské a základní školy.

Kulturní dům a knihovna – v centru obce

V Sivicích funguje několik spolků: Hasiči, Sivická kapela (dechovka), sportovní klub Grušáci (florbal), občanské sdružení TILIA, zahrádkáři (svaz zahrádkářů a vinařů), včelaři (spadající pod místní organizaci Českého svazu včelařů v Pozořicích), myslivci.

Kaple Sv. Rocha se zvonice se nachází na východní straně návsi. Zajímavostí je i "průchodnost" objektu, která vyniká také díky prosklení dveří na obou stranách kaple.

Stravovací zařízení v centru obce je hospoda U Slona, který funguje spíše jako bar a gril.

Ubytovací zařízení se v obci nenachází.

Maloobchod v budově obecního úřadu funguje prodejna „potraviny U Groše“, další prodejny se nachází v přilehlých Pozořicích.

3.2 Výroba

Výroba těžká

V řešeném území se nachází Cementárna Mokrá (Heidelberg Materials CZ, a.s.). Sídlo firmy, lom i silniční napojení se nachází na území obce Mokrá – Horákov, samotná výrobní zařízení leží v katastru Sivice, v severní části, bez přímé návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Dopravně je Cementárna přes řešené území napojena pouze železnicí, resp. nákladní vlečkou.

Celkově má tato plocha na území dosti významný vliv, ač je umístěna odděleně, což umocňuje i terén a lesní porost, obrovské stavby jsou z mnoha míst v území dobře viditelné, poměrně široké území je zasaženo hlukem.

Výroba lehká, drobná a služby, skladování

Ostatní výroba se v řešeném území soustřeďuje v jihovýchodní části zástavby, těžiště tvoří výrobní areál Loučky, v němž je umístěno široké spektrum výroby a služeb: Brtník – truhlářství, NC-Tech s.r.o., Autoservis Zikuška, Jan Brumla – sklad, Buťa create, Dřevo Smutný, Jan Smutný Kovovýroba, Buchta zemědělství a Beer Daddy s.r.o. (pivovar).

V návaznosti na tento areál se nachází několik dalších firem: MedPharma (vitamíny a doplňky stravy), MVH Gravel (kamenné koberce).

Zemědělská výroba

Odděleně, za severním okrajem obytné zástavby, je situována plocha zemědělské výroby (Jiří Polach).

Subjektů hospodařících na zemědělské půdě je však více, i když nemají sídlo přímo v Sivicích:

Bonagro, a.s., Ing. Vladislav Buchta, Bc. Petr Buchta, Vlastimil Buchta, Vojtěch Kousal, Milan Polach, SIAGRO, s.r.o..

Výroba energie

V řešeném území se nachází plochy výroby elektrické energie – fotovoltaická elektrárna Pozořice I., další panely pro výrobu energie jsou umístěny ve výrobním areálu Loučky.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Provéřit stav občanské vybavenosti,
- Vymezit plochu pro realizaci nové mateřské školy,
- Provéřit potřebu vymezení plochy pro rozvoj vybavenosti komerčního charakteru,
- Provéřit potřebu ploch pro rozvoj výroby, v tomto ohledu navázat na platný ÚP.

B.4. PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Platný územní plán obce Sivice byl vydán Zastupitelstvem obce Sivice v roce 2017.

Koncepce řešení je vyjádřena několika způsoby, které se v podstatě vrství přes sebe. Základem je tzv. „zonace“, ke které jsou přiřazeny „regulativy“, stanoven je ale i „soubor zásad a strategických rozhodnutí“, které jsou regulativům nadřazeny. V Hlavním výkresu jsou zobrazeny jako překryvy další jevy, kromě ÚSES i „režimová opatření využití ploch“, „změny v území“, „funkční typy“ (což není totéž jako funkční plochy, tedy zóny).

4.1 Plochy s rozdílným způsobem využití území, stanovení podmínek využití

V textové části územního plánu jsou sice „plochy“ (odpovídající platné legislativě k datu zpracování ÚP) vyjmenovány, tyto však nelze nalézt v grafické části, kde jsou za základní jednotku označeny „zóny“, podmínky využití jsou též vztaženy k zónám.

Vzhledem k tomuto mnohvrstevnému systému vyjádření koncepce a stanovení možností rozvoje v platném ÚP, nelze tento ÚP jednoduše „překlopit“ do Jednotného standardu ÚPD, standardizace není řešitelná změnou ÚP tak jako v jiných územích. Zachování původní koncepce či navázání na ní při zohlednění současného stavu a záměrů v území je možné, nicméně vyžaduje vyšší míru zásahů projektanta i jistou míru kreativity při znalosti platné legislativy. Nový ÚP Sivice dle platné legislativy bude nutně zcela odlišnou dokumentací ve srovnání s ÚP platným, byť koncepce řešení může být v mnoha ohledech zachována.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Provéřit koncepci stanovenou platným ÚP, revidovat s ohledem na skutečný stav území, posoudit realizovatelnost navržených směrů rozvoje, návaznosti, přínosy a nové požadavky na změny v území.
- Nový ÚP zpracovat v souladu s platnou legislativou v Jednotném standardu ÚPD.
- Provéřit potřebu vymezení ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním ÚS či RP (opět i v kontextu platného ÚP)

B.5. HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla do průzkumů převzata z ÚAP ORP Šlapanice (2020), kde je zakresleno dle platného ÚP. Zastavěné území je zakresleno k datu 9.6. 2017.

Rozsah dle ÚAP neodpovídá rozsahu dle platného ÚP, ten však byl předán pouze v pdf (není tedy možno převzít rozsah zastavěného území dle ÚP).

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Zastavěné území aktualizovat při zpracování ÚP dle platné legislativy.

B.6. ZELEŇ, NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

6.1 Zeleň

Systém zeleně je tvořen zelení sídelní a zelení krajinnou, vzhledem k charakteru území jsou oba systémy dosti úzce propojeny a provázány.

Sídelní zeleň tvoří s ohledem na venkovský charakter Sivic dominantně soukromé zahrady, dále i veřejná zeleň, která sice nezahrnuje žádnou významnější parkově upravenou plochu, spíše soustavu menších ploch, často zbytkových, které jsou ale poměrně intenzivně upravovány, je zde umístěn mobiliář (např. lavičky), drobná sakrální či umělecká díla (kříže, sochy apod.), výsadby okrasných dřevin či květin.

Vzhledem k velikosti a charakteru sídla je systém sídelní zeleně zcela adekvátní, úzce provázaný se zelení krajinnou.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Respektovat a stabilizovat stávající plochy zeleně v řešeném území.
- Při navrhování obytných rozvojových ploch zohledňovat typický tvar a členění parcel, zastoupení zahrad.
- V rozvojových lokalitách navrhovat další plochy zeleně pro zvýšení obytnosti veřejného prostoru;

6.2 Nezastavěné území (koncepte uspořádání krajiny)

Koncepte uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik a antropického ovlivnění. Obec leží na rozhraní dvou krajinných celků, které jsou vůči sobě dosti rozdílné, území je tedy rozděleno na severní a jižní část; samotná zástavba obce je umístěna na hranici, rozdílnost krajiny je patrná i v sídle:

Severní část spadá do krajinného celku **Račického**, který je lesní až lesozemědělskou krajinou Dražanské vrchoviny. Převýšení je zde poměrně významné (až 120 m), většinu území tu skutečně zabírají lesy, zemědělská půda je z velké části zatravněna, či je využívána jako zahrady. Tato část území je těžištěm přírodních hodnot a biodiverzity, logicky ale též rekreace (což je ale poněkud dvojsečné a v případě pobytové rekreace spíše negativní), nachází se tu ale i Cementárna Mokrá.

Jižní část je součástí celku **Šlapanicko-Slavkovského**, což je mírně zvlněná otevřená zemědělská krajina s převahou polí, s malým podílem lesních porostů. Výhod plochého reliéfu využívá jižní část zástavby Sivice, včetně výrobního areálu Loučky. Zelenou osou v krajině je tok Tvaroženského potoka a jeho doprovodná zeleň, trvalou vegetaci s pozitivním vlivem na okolní plochy mají plochy a linie (i podél cest), které jsou součástí ÚSES.

Sivice jsou tak umístěny ve výhodné poloze, která těží z pozitiv obou typů krajiny – mají dostatek lesa a trvalé vegetace i kvalitní zemědělské půdy, dobrou dostupnost i vzhledovou atraktivitu s množstvím dálkových výhledů – na druhou stranu musí ale řešit i problémy plynoucí z obou – tedy větrnou erozi a nedostatek biodiverzity na jihu, vodní erozi svažitého terénu na severu i obtížnější dostupnost některých poloh. Významnou bariérou pro území je přítomnost Cementárny a z ní vedoucí vlečky, která dělí zástavbu i krajinu, další bariérou jsou silnice II. třídy jižně a přeshraničně i dálnice D1.

Současné využití nezastavěného území odráží výše zmíněné: severní část tvoří lesní porosty v různé kvalitě (od hodnotných doubrav a dubohabřiny až po druhově chudé a nepůvodní akátiny), částečně trvalé travní porosty, dále též zahrady a sady v typické podlouhlé parcelaci, doplněné o drobné chatky, zahradní domky či další stavby zemědělsko-rekreační povahy (tyto plochy jsou v principu nezastavěnými), tyto plochy jsou typickým znakem krajinného rázu území Sivice, částečně tvoří přechod mezi sídlem a krajinou. Unikátní v porovnání s ostatními je lokalita Dlouhé Kopaniny, která už je čistokrevnou chatovou lokalitou. V jižní části dominují zemědělské plochy – pole. Ty jsou děleny liniemi cest, silnic a vodních toků, doplněny jsou též krajinnou zelení nelesního charakteru, která je pro vzhled i biodiverzitu území velmi významná (je také součástí ÚSES).

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

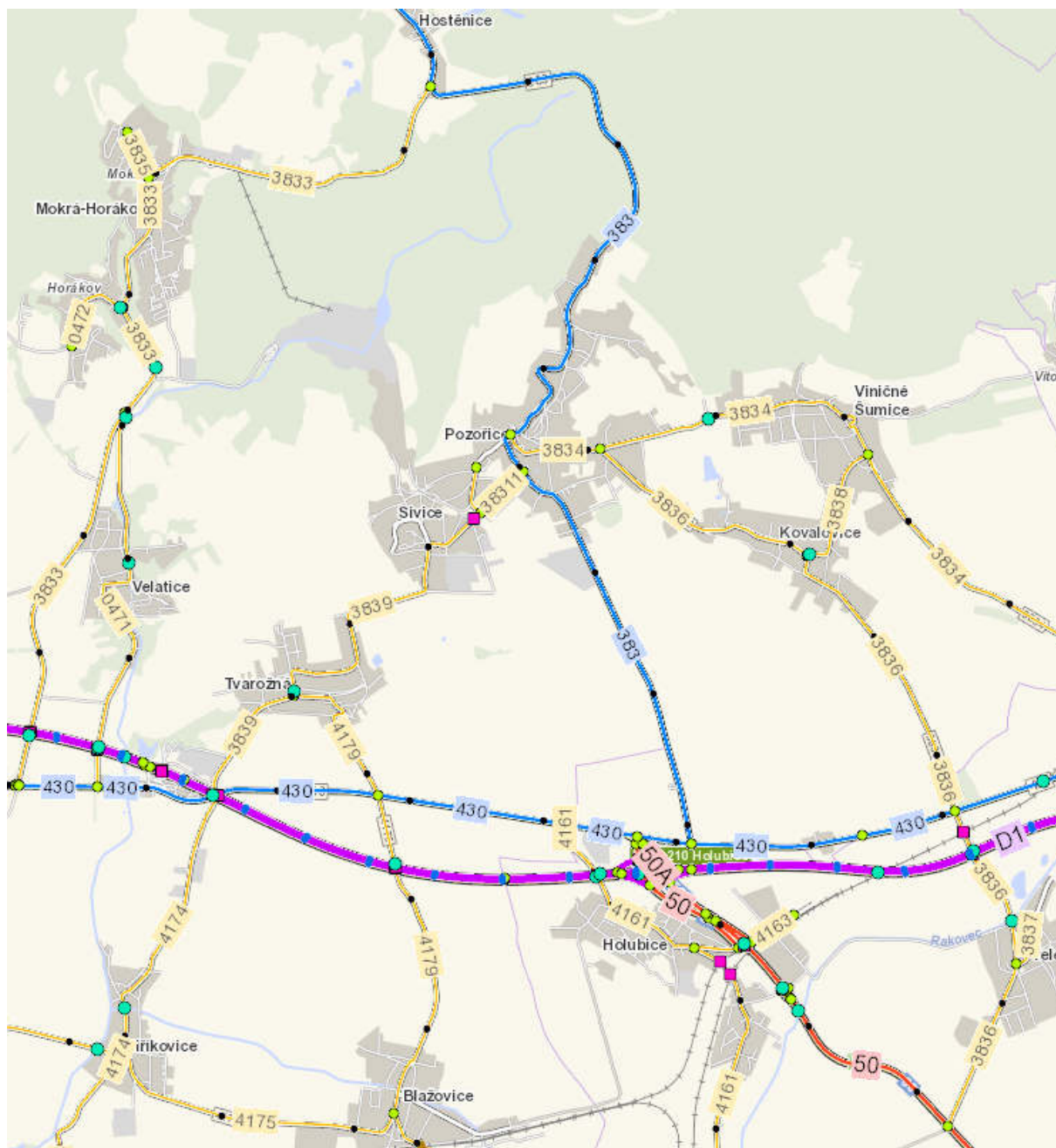
- Při stanovení koncepte uspořádání krajiny zohlednit skutečný stav území i jeho specifika a problémy.
- Vymezit územní systém ekologické stability, prověřit návaznosti na nadřazenou dokumentaci i ÚPD sousedních obcí, metodické principy tvorby ÚSES.
- Respektovat přírodně nevhodnější části území.
- Prověřit možnosti zvýšení procenta trvalé vegetace v jižní části území, další obnovu a doplnění cestní sítě a linií doprovodné zeleně, umožnit revitalizaci vodních ploch a toků.

B.7. DOPRAVA

7.1 Železniční síť

Území není obsluhováno železniční tratí pro osobní dopravu, je jím však vedena železniční vlečka pro nákladní dopravu z cementárny Mokrá do nádraží v Blažovicích. Trať prochází krajinou i zastavbou obce, tvoří poměrně významnou bariéru, která omezuje prostupnost území pro člověka (automobilová, cyklo i pěší doprava) i biotu.

7.2 Silniční síť



- **D1** dálnice, úsek Brno – Kroměříž

D1 řešeným územím přímo neprochází, její současná trasa je vedena jižně hranice katastru. Řešené území však ovlivňuje, do k.ú. Sivice zasahuje i koridor DS42 dle ZÚR JMK pro zkapacitnění dálnice

- **II/430** Brno – Vyškov

V celé délce je to degradovaná silnice I. třídy, která v současnosti tvoří doprovodnou komunikaci k dálnici D1. Řešeným územím prochází v jeho jižní části, zástavbou přímo neprochází ani ji nijak neovlivňuje.

- **II/383** Bílovice nad Svitavou – Holubice

Řešeným územím fyzicky neprochází, ale v širších souvislostech se dopravně významná, zejména v úseku Hostěnice – Pozořice – Holubice. Nejblíže se dostává v severní části, v místě sousedství se zástavbou Hostěnic.

- **III/3839** Tvarožná (D1) – Pozořice (II/383)
- **III/38311** krátká silnice Sivice – Pozořice (ul. Nová v Pozořicích)

Tyto silnice tvoří hlavní dopravní páteř zastavěného území. Po nich je realizována cílová i průjezdná doprava obcí, jezdí po nich autobusy hromadné dopravy, jsou tu vedeny i značené cyklotrasy. Parametry vozovky jsou zde odpovídající.

- **Místní a účelové komunikace**

Na silnice III. třídy navazuje síť místních a účelových komunikací. Místní komunikace skupiny C jsou v šíři 3,5-6m, povrch tvoří většinou asfaltbeton. Místní komunikace skupiny D, obsluhující obytnou zónu, jsou většinou zpevněny zámkovou dlažbou.

Na ně navazují a komunikační síť zahušťují účelové komunikace (zpevněné i nezpevněné), částečně v zastavěném území, v krajině tvoří většinu cest.

Stávající místní komunikace nevykazují žádné výrazné dopravní závady, pokud bude navyšována kapacita zástavby, kterou má daná komunikace obsloužit, bude nutné prověřit parametry dané komunikace i širších dopravních vazeb.

7.3 Obsluha VHD

Veřejná hromadná doprava je zařazena do IDS Jihomoravského kraje (IDSJMK).

Území je obsluženo výhradně autobusy, vlaková zastávka se zde nenachází.

Autobusovou obsluhu řešeného území zajišťuje jediná autobusová linka 702 na trase Brno (Úzká) – Šlapanice - Pozořice – Viničné Šumice, frekvence spojů je 1x za hodinu, ve špičce 2x v hodině.

Ostatní směry spojení jsou realizovány s přestupem (v Brně, Šlapanicích, Jiříkovicích i jinde).

Zastávka je v obci jediná, umístěná jižně centra, ve směru do Brna je vybavena poměrně robustním přístřeškem, směr Pozořice jen lavičkou. Je situována ve vhodné přehledné poloze v blízkosti přechodu pro chodce.

Severní část Sivice může využít i zastávku Pozořice náměstí.

7.4 Doprava v klidu

Vzhledem k charakteru a hustotě zástavby zásadní problémy s parkováním a s odstavováním vozidel v obci nejsou.

7.5 Pěší a cyklistická doprava

V obci je pěší provoz realizován buď přímo po komunikaci, v případě hlavních a dopravně vytiženějších tahů jsou realizovány chodníky. Na tyto trasy navazují cesty v krajině, hlavní pěší trasa tvoří severo-jížní osu celého území. Síť účelových komunikací je poměrně hustá, ke zvážení je zaokružování vycházkové trasy k biocentru Díly jižně obce.

Územím obce prochází cyklotrasy:

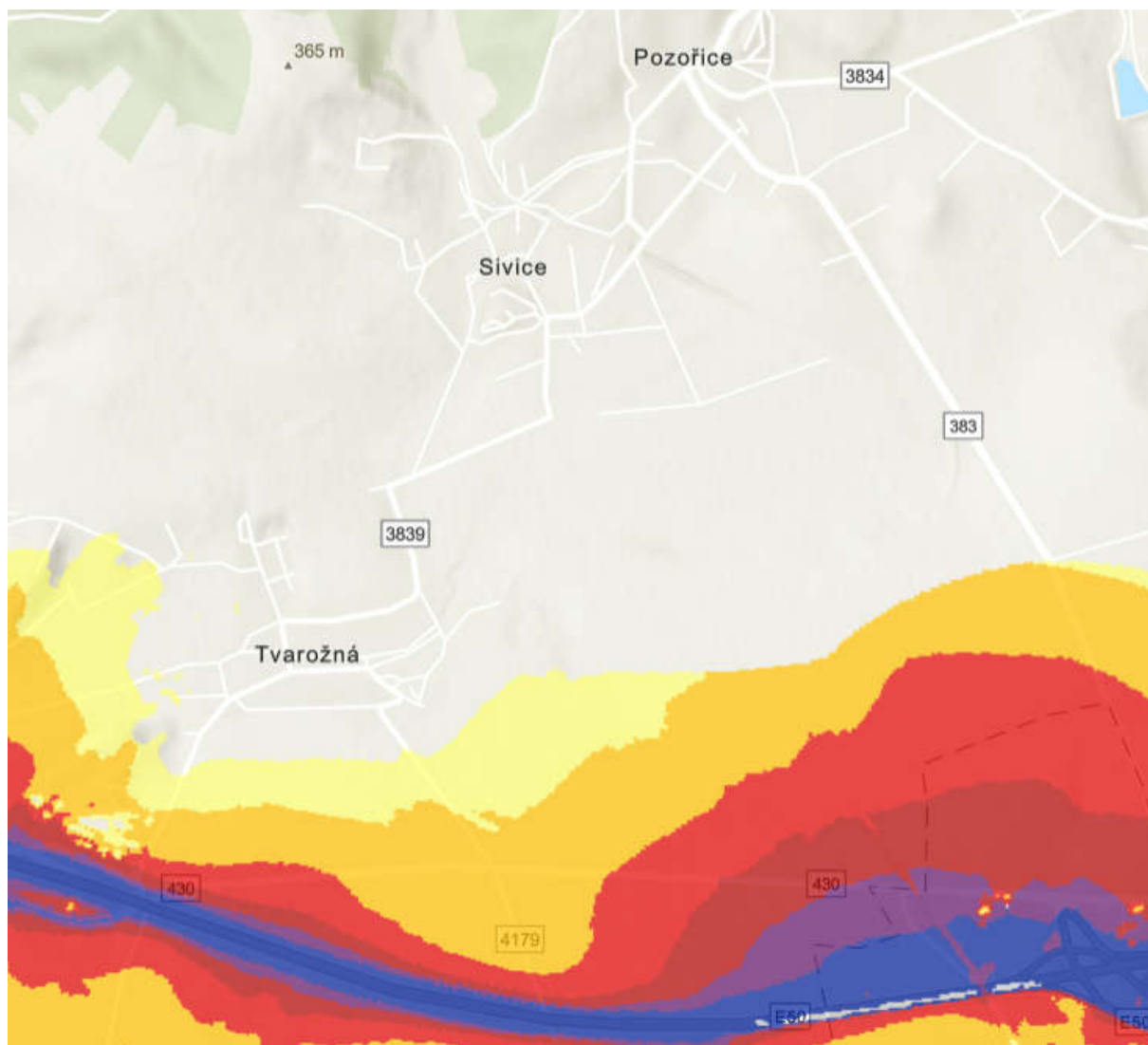
- 5131 Bukovinka – Jiříkovice – v řešeném území vedena výhradně po silnici III/3839
- 5133 Sivice – Líšeň – z centra Sivic míří severně po neuzpevněné cestě kolem cementárny

Plánována je výstavba cyklostezky podél Tvaroženského potoka, k prověření je vymístění značených cyklotras mimo silnice III. třídy.

7.6 Hluk z dopravy

Zdrojem hluku jsou tradičně kapacitní silnice. Řešeným územím prochází silnice II. třídy II/430 Brno – Vyškov, dotýká se jí vně i dálnice D1. Poloha těchto silnic je tak vzdálená od stávající zástavby, že nepřestavuje hygienický limit pro současnou ani budoucí výstavbu.

Hluk z dopravy na silnicích III. třídy, které prochází obcí, není měřen, nicméně platný denní hygienický limit 68 dB, respektive 60 dB (den) a 55 dB (noc) musí být v chráněných prostorách splněn.



7.7 Letecká doprava

Na území obce se nenachází žádné letiště, je však součástí ochranného pásma letiště Tuřany.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Zpřesnit záměr ze ZÚR - koridor DS42 pro zkapacitnění dálnice.
- Provéřit záměr dle ÚAP ORP Šlapanice na přeložku silnice II/383 – obchvat Tvarožné – přes řešené území Sivic, zjistit aktuálnost a realizovatelnost záměru.
- Provéřit záměr dle ÚAP ORP Šlapanice na dálniční sjezd a křižovatku se silnicí II/430, napojení tohoto záměru na stávající komunikační síť (napojeno na účelovou komunikaci).
- Provéřit záměry vyplývající z Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno - MÚK Tvarožná, DS57, které zasahují do řešeného území.
- Při vymezení zastavitelných ploch navrhnout dostatečné dopravní napojení, zohlednit širší dopravní vazby a kapacitu stávajících komunikací.
- Provéřit stávající cestní síť v krajině, případně navrhnout doplnění cest.
- Zapracovat záměr na vybudování cyklostezky kolem Tvaroženského potoka (v rámci projektu výstavba integrované sítě cyklostezek Šlapanicko).

B.8. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**8.1 Vodní toky a plochy**

Řešené území spadá do povodí Dunaje, dílčí povodí Dyje. V III. Úrovní spadá do povodí Svratky od Svitavy po Jihlavu (4-15-03), dílčí povodí IV. řádu zasahují do území 3: severní část území je odvodňována tokem Raketnice, střed (zastavěné území a navazující plochy) Tvaroženským potokem, nejnižší cípek za silnicí II/430 spadá do povodí Rakovce.

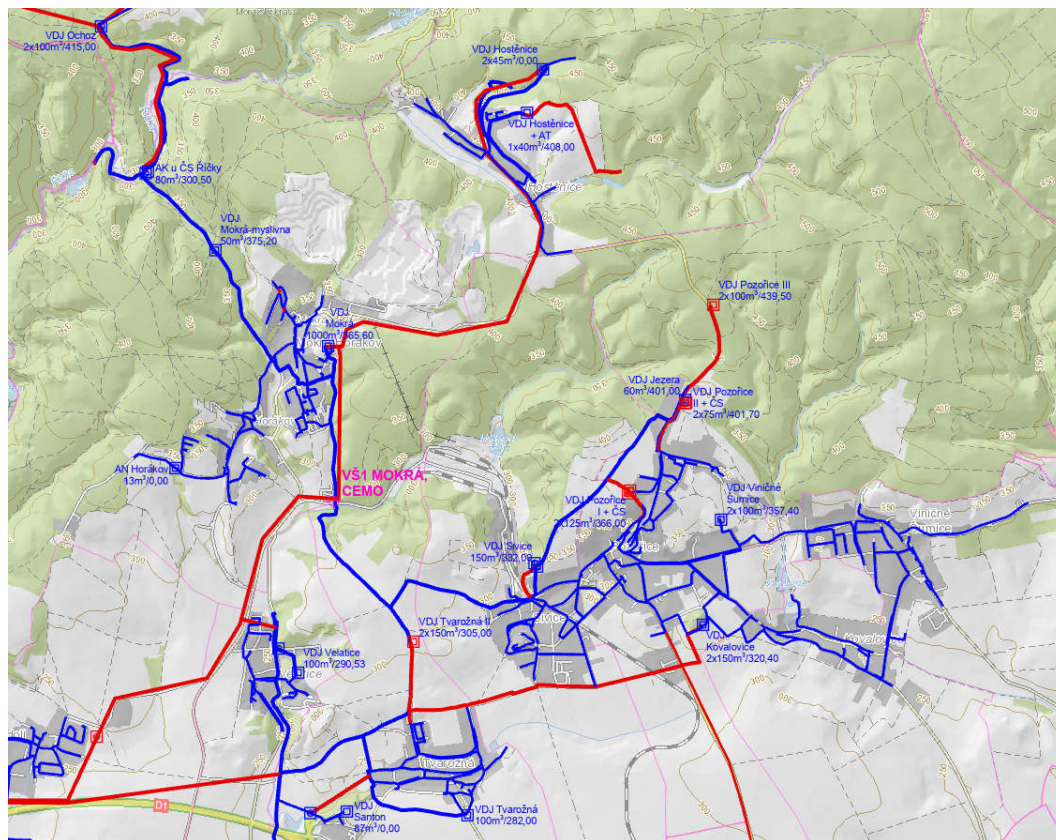
Raketnice: pramení v lesích Dražanské vrchoviny severně od Pozořic a teče nejprve na jihozápad, lesním komplexem v severní části správního území Sivic. Pod **Mokerskou nádrží** je asi 750 m toku pod areálem cementárny Morká zatrubněno. Tok pokračuje okolo Mokré-Horákovy, protéká Velaticemi, okolo Rohlenky a podél Jiříkovic a pod Ponětovicemi se vlévá zleva do Říčky.

Pozořický potok: pramení v Pozořicích, protéká zástavbou Sivic, z velké části přes zahrady a soukromé pozemky, částečně je zatrubněn. Tím vznikl problém, při vydatnějších srážkách docházelo k zaplavování pozemků. U hřiště byl proto vybudován odlehčovací objekt, který při velkých přívalových deštích odkloní část vody do potrubí přes areál zemědělského družstva, zaústěno je do příkopu podél Dílové cesty a voda natéká do nádrže v Dílech. Pozořický potok se v jihozápadním cípu správního území Sivic vlévá do Tvaroženského potoka.

Tvaroženský potok: pramení na katastru Pozořic, protéká nezastavěnou částí Sivic a napájí vodní nádrž **Díly** a **Zihy**. Dále protéká intravilánem Tvarožné a pod ní se vlévá do Raketnice.

8.2 Zásobování vodou

Data z PRVK JMK (Aktualizace k 27. 2. 2020):



Potřeba vody z bilance

Položka		Jednotky	2017	2030	2050
Počet zásobených obyvatel	N_z	obyv.	1089	1076	1039
Voda vyrobená celkem	VVR	tis. m ³ /rok	0,036	0,043	0,042
Voda fakturovaná	VFC	tis. m ³ /rok	0,022	0,033	0,032
Voda fakturovaná pro obyvatele	VFD	tis. m ³ /rok	0,02	0,03	0,029
Spec. potř. vody fakt. obyvatelstvu	$Q_{s,d}$	l/(os.den)	52,96	80	80
Spec. potřeba vody fakturované	Q_s	l/(os.den)	60,27	87,27	87,53
Spec. potřeba vody vyrobené	$Q_{s,v}$	l/(os.den)	95,72	115,56	115,9
Průměrná denní potřeba	Q_p	m ³ /den	97,44	118,22	114,51
Maximální denní potřeba	Q_d	m ³ /den	113,62	142,77	138,22

Popis současného zásobování pitnou vodou

Obec Sívce má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem Svazku VaK Říčky a provozovaný společností VAS a.s., divize Brno - venkov, provozní středisko Sívce. Obec je zásobena pitnou vodou ze skup. vodovodu Pozořice, jehož zdrojem pro obec Sívce je JÚ Mokrý a JÚ Říčky I – s $Q=0,01/s$ (voda není upravitelná na vodu pitnou), Říčky II. – s $Q=7,5l/s$. Obec Sívce je zástavbou propojená s obcí Pozořice. Rozvodnou sítí obce tvoří jedno tlakové pásmo zásobující celé Sívce, které je dolním tlakovým pásmem Pozořic. Zásobení je gravitační z vodojemu Sívce 150 m³ s max. hladinou 337,0 m.n.m., který je gravitačně plněn ze společné akumulace vodojemu Mokrý 100 + 400 m³ s max. hladinou 365,20 m.n.m. Rozvodná síť je z r. 1975 a účelně zaokruhovává.

Vymezení zdrojů povrchových a podzemních vod uvažovaných pro účely úpravy na vodu pitnou

Zdrojem pro skup. vodovod Pozořice je:

- JÚ Mokrý – studna s vydatností $Q = 4,0$ l/s (kat.I)
- JÚ Říčky I+II – vrty V2, HV4, HV107, HV201 s celkovou vydatností $Q = 7,5$ l/s , přičemž Říčky I. – $Q=0,00$ l/s (voda není upravitelná na vodu pitnou),

Varianty nouzového zásobování pitnou vodou za krizové situace (jako podklad pro krizový plán obce a kraje)

V případě odstavení některého uvedeného zdroje SV z provozu, se budou nadále využívat ostatní zdroje, což si však vyžádá provedení opatření ve spotřebě zásobených spotřebišť.

Když dojde k přerušení dodávky vody ze všech zdrojů, bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách.

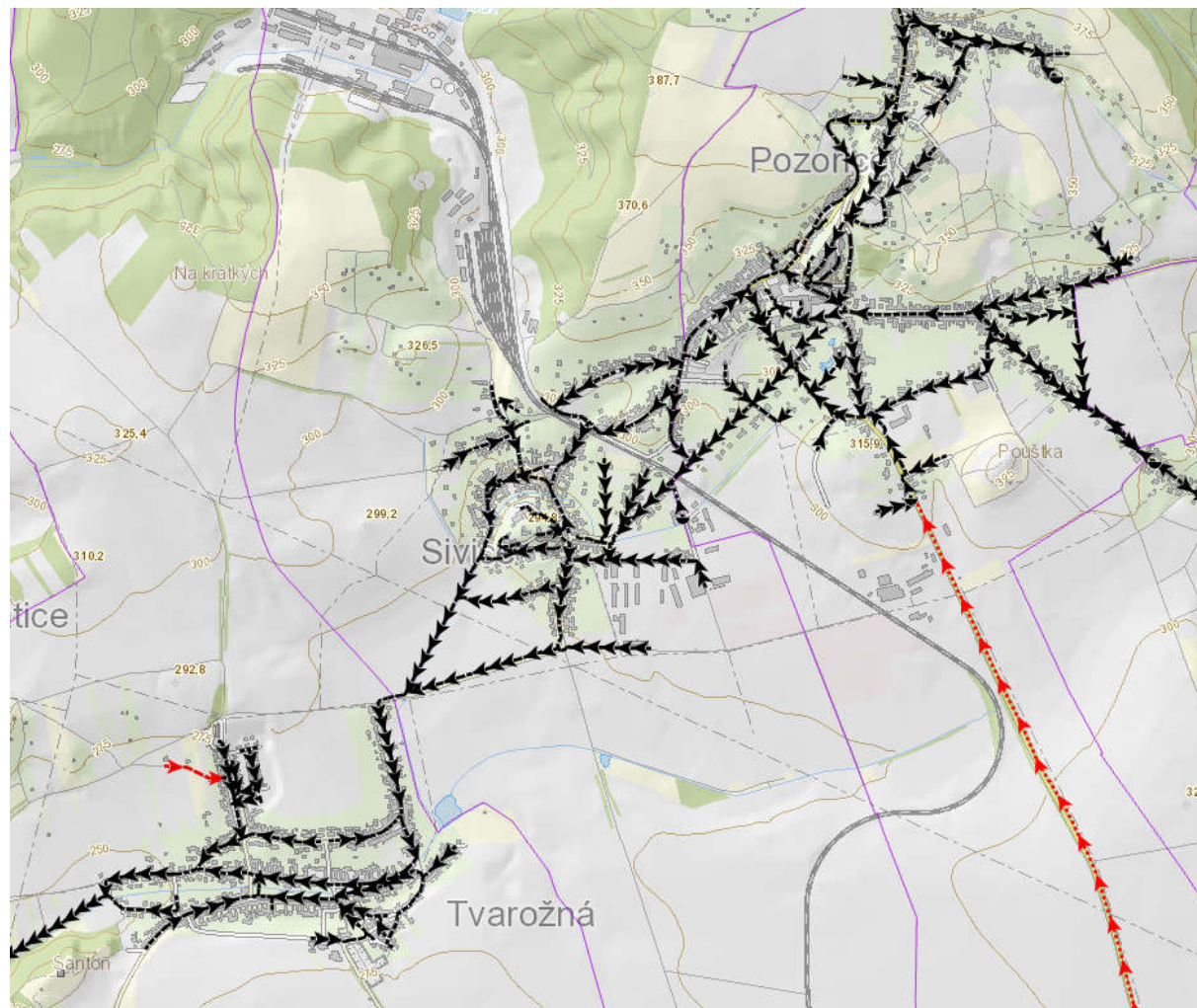
Za krizové situace se bude voda pro veřejnou potřebu (na pití a vaření) dovážet ze zdroje NZV – Mokrý-Horákov, nacházející se ve vzdálenosti cca 6 km.

Při nouzovém zásobování se budou rovněž využívat místní zdroje – studny, jako zdroje užitkové vody.

Jestliže by tento stav byl dlouhodobějšího rázu, nebo by to byl stav trvalý, bylo by nutno hledat náhradní řešení.

8.3 Odkanalizování území

Data z PRVK JMK (Aktualizace k 27. 2. 2020):



Základní údaje:

Položka		Jednotky	2017	2030	2050
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na kanalizaci	N_k	obyv.	957	1023	988
Počet trvale bydlících obyvatel napojených na ČOV	$N_{\text{čov}}$	obyv.	957	1023	988
Počet EO	EO	obyv.	1152	1190	1150
Produkce odpadních vod	Q_{spl}	m ³ /den	131,13	131,15	126,75
Produkce BSK ₅	BSK ₅	kg/den	69,11	71,4	69
Produkce CHSK	CHSK	kg/den	128,04	132,22	127,78
Produkce NL	NL	kg/den	63,35	65,45	63,25

Významní producenti odpadních vod:

V obci Sivice se nenachází žádný významný průmyslový ani zemědělský podnik s produkcí odpadních vod z výroby. V obci se nachází několik zařízení, podniků a provozoven, které mohou mít vliv na produkci odpadních vod - ZŠ a MŠ Sivice - školství, HP KARTON, s.r.o. - výroba obalů, MedPharma, spol. s r.o. - výroba a distribuce vitamínů, ELT-Ekotherm a.s. - kotle a kotelny.

Popis současného stavu odkanalizování a čištění odpadních vod:

V obci Sivice je vybudovaná gravitační splašková kanalizace, kterou jsou odpadní vody odváděny do jihozápadní části obce, kde jsou zaústěny do kanalizační sítě Tvarožná.

Do kanalizační sítě obce Sivice jsou přiváděny splaškové odpadní vody z obcí Pozořice, Kovalovice a Viničné Šumice. Splaškové odpadní vody jsou z uvedených obcí dále odváděny přes kanalizační sítě obcí Tvarožná a Jiříkovice do stávajícího sběrače FII-1 Líšeň - Tuřany, který ústí do čerpací stanice v Ponětovicích. Z čerpací stanice Ponětovice jsou odpadní vody čerpány pomocí dvou výtlačných potrubí do kanalizační sítě města Brna a následně odváděny k čištění na ČOV v Brně Modřicích. Jedná se o mechanicko-biologickou ČOV s nitrifikačním a denitrifikačním stupněm a odstraňováním fosforu simultánním srážením. Projektovaná a maximální kapacita ČOV je 515.000 EO. Recipientem pro vyčištěné odpadní vody je vodní tok řeka Svratka. Provozovatelem kanalizace je Vodárenská akciová společnost a.s.

Popis odkanalizování a čištění odpadních vod ve výhledu

Odkanalizování a čištění odpadních vod bude probíhat stávajícím způsobem. Stávající kanalizační síť bude průběžně rekonstruována dle potřeby a výhledově rozšiřována v návaznosti na rozvoj obce.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Zapracování Studie erozních a odtokových poměrů pro k.ú. Sivice
- Zásobování vodou bude probíhat současným způsobem, síť je možno postupně rekonstruovat, rozšířena bude v případě potřeby k zásobování nových návrhových ploch.
- Odkanalizování a čištění odpadních vod bude probíhat stávajícím způsobem. Stávající kanalizační síť lze průběžně rekonstruovat, rozšíření bude navrženo k napojení rozvojových ploch.

B.9. ENERGETIKA, SPOJE

9.1 Zásobování plynem

Jižní částí řešeného území prochází trasa VTL plynovodu tlaku do 40 bar (GasNet, s. r. o) , v západní části území okrajově zasahuje přípojka VTL do Cementárny Mokrá (GasNet, s. r. o), z velké části je však vedena sousedním územím, do katastru Sivice zasahuje jen v ploše cementárny. Bezpečnostní pásma jak nejsou limitem stávající zástavbu ani její rozvoj.

Obec je v celém rozsahu plynofikována. Připojena je středotlakým přivaděčem z regulační stanice Pozořice, tlak je redukován v regulační stanici RS STL/NTL. Vlastní plynofikace obce je pak zajišťována z místní rozvodné sítě NTL, částečně i přímo z přivaděče STL (doregulace na provozní tlak je provedena pomocí skupinového regulátoru osazeného na začátku ulice).

Kapacita sítě je dostatečná i pro další rozvoj obce.

9.2 Zásobování elektrickou energií

VVN 400 a 220kV:

Řešeným územím neprochází vedení napěťové hladiny 400 a 220 kV.

Nové zařízení této napěťové hladiny nebude v návrhovém období budováno a nejsou požadavky ani na územní rezervy.

VVN 110 kV:

Řešeným územím prochází dvě větve nadzemního vedení VVN 110 kV:

Západně zástavby v severojižním směru prochází dvojitě vedení zakončené v Cementárně Mokrá (528 Husovice – Mokrá a 538 Sokolnice – Mokrá).

Jižně zástavby ve směru SZ-JV prochází dvojitě vedení (538 Sokolnice – Mokrá a 5661 Líšeň - Slavkov).

VN 22 kV:

Území obce je zásobováno elektrickou energií z primárního venkovního vedení VN 22 kV č.320 odbočka Podolí.

Toto vedení vyhovuje současným i výhledovým přenosovým požadavkům, nepředpokládají se zásadní úpravy. Kabelové rozvody VN se v území vyskytují v minimálním rozsahu. Severovýchodní okraj obce – lokalita severně od železniční vlečky je zásobována z distribuční soustavy městyse Pozořice vývodem NN ze stávající distribuční TS Pozořice – U Hřbitova.

Obec a ostatní odběratelé řešeného k.ú. jsou z hlediska současných požadavků na dodávku elektrické energie plně zajištěni, kapacita je dostatečná i pro rozvoj.

Transformační stanice 22/0,4kV:

ÚAP uvádí v řešeném území 3 trafostanice, 2 přímo v Sivicích (jednu na severním okraji zástavby, druhou ve výrobním areálu Loučky), 1 na severním okraji – připadá k Hostěnicím. Čtvrtá transformovna je nutně součástí areálu cementárny (v ÚAP chybí).

9.3 Spoje

Dálkové kabely:

V souběhu se silnicí II/430 Brno – Vyškov prochází stávající trasa DK Brno – Olomouc. V k.ú. Sivice a její zastavěné části prochází metalický a optický dálkový kabel DK Brno – Pozořice a DOK Brno – Pozořice – Mokrý. Do k.ú. vstupují na jeho JZ okraji při silnici III/3839 a dále pokračuje zastavěnou částí obce do Pozořic. Optický kabel dále pokračuje z RSU Pozořice po hranici s k.ú. Sivice – Pozořice ve směru do Mokrý.

Rozvody MTS:

Trasy kabelů místní sítě ÚP neřeší, budou upřesněny v dalších stupních dokumentace.

Radioreléové spoje:

Přes jižní část zástavby Sivice ve směru V-Z páteřní radioreléové spoje (České radiokomunikace a.s.), jeden paprsek se dotýká okraje území v SZ části a je orientován S-J.

Další RR spoje prochází severní částí zástavby Sivice (opět ve směru V-Z, České radiokomunikace a.s.), RR spoje společnosti CETIN prochází územím i na jižním okraji (opět v orientaci V-Z).

Mikrovlnná spojení společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. prochází též severním i jižním okrajem zástavby Sivice, opět v V-Z směru.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁN:

- Není požadována žádná koncepční změna v oblasti energetiky a spojů, rozvojové plochy budou napojeny na stávající systém, prověřena bude kapacita sítí pro nárůst počtu obyvatel.
- Prověřena bude problematika obnovitelných zdrojů energie, nebudou vymezovány další plochy VE, bude prověřena možnost umístování fotovoltaických panelů v zastavěném území a vyloučena možnost umístování FVE kdekoli v krajině.

B.10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ve výkrese č. 1 jsou zakresleny vybrané limity využití území.

Tento výkres byl zpracován s využitím dat Územně analytických podkladů ORP Šlapanice (aktualizace 2020). Data byla při přebírání v rámci možností prověřena, případně zpřesněna:

Ochrana historického a kulturního dědictví:

V k.ú. obce se nacházejí nemovitě kulturní památky:

28989/7-971	smírčí kámen
29452/7-972	boží muka
26119/7-973	kamenný kříž

ÚAP uvádí ještě čtvrtou památku, smírčí kámen v centru Sivice. Už v ÚAP je uvedena poznámka „nenalezen“, dle památkového katalogu NPÚ žádný další objekt chráněn není (ani nikdy nebyl). Není zobrazeno jako limit.

Plošná ochrana:

Do území zasahuje krajinná památková zóna Bojiště bitvy u Slavkova.

Území s archeologickými nálezy:

V řešeném území se dle ÚAP nachází několik území s archeologickými nálezy.

Ochrana přírody a krajiny:

Zvláště chráněná území:

V řešeném území se nenachází.

NATURA 2000:

Evropsky významné lokality:

CZ0620037	Sivický les - předmětem ochrany jsou dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum (9170); eurosibiřské stepní doubravy (9110)
-----------	--

Významné krajinné prvky:

Dle ÚAP je v území 23 registrovaných VKP, což je na takové území dost vysoké číslo. Tato „registrovaná VKP“ jsou vymezena v lesích (VKP ze zákona, která se jako VKP neregistrují) či dokonce v EVL. Taková registrace VKP by v principu nedávala smysl.

K řešení v rámci průzkumů – prověřit skutečný rozsah registrovaných VKP (příslušný orgán ochrany přírody ORP Šlapanice)

Památné stromy:

Památné stromy se v řešeném území nevyskytují. Do r. 2011 byla chráněna tzv. císařská alej podél silnice Brno – Vyškov (*Sorbus torminalis* a *Tilia cordata*).

„Ochranné pásmo“ lesa:

50m od okraje lesa

Těžba, geologie:

Ložiska nerostných surovin:

Do řešeného území zasahuje:

26209578 Mokrá těžené ložisko břidlice a vápence (Českomoravský cement, a.s.)

Předpokládané ložisko:

00164801 a 00164801 Sivice – Tvarožná

Předpokládaná ložiska (schválený prognózní zdroj) nevyhrazeného nerostu – dosud netěženo

Radonové riziko:

Převažující radonové riziko je nízké až střední (index 1 a 2), nižší je v jižní části území (podloží nepevných sedimentů).

Voda

Územím protékají pouze malé vodní toky (potoky), tyto toky nemají vyhlášena záplavová území. Problémy i přesto způsoboval Pozořický potok, protékající zástavbou, tento opakující se problém byl eliminován vytvořením odlehčení v případě náhlého zvýšení hladiny (s odtokem do vodní nádrže Díly).

V území se nenachází oblast přirozené akumulace vod, CHOPAV, ani jiné.

V území se nachází vodní zdroj, včetně jeho ochranných pásem, ta zasahují i do jižní části zástavby, vytváří střet s výrobním areálem Loučky.

Retence, eroze a odtokové poměry byly prověřeny územní studií erozních a odtokových poměrů pro k.ú. Sivice, která bude do návrhu ÚP zapracována.

Půda

Statistické údaje, struktura půdní fondu k.ú. Sivice (k 28.4. 2024):

Druh pozemku	Výměra celková (ha)	ZPF celkem (ha)	Podíl z celku (%)	Podíl ZPF (%)
Orná půda	342,05	380,69	52,41	89,85
Vinice	3,41			0,90
Zahrada	31,11			8,17
Sad	0,52			0,14
Trvalý travní porost	3,6			0,95
Lesní pozemek	248,9		34,27	
Vodní plocha	6,52		0,90	
Zastavěná plocha	21,93		3,02	
Ostatní plocha	68,26		9,40	
Celkem	726,3		100	

Ze statistických údajů nevyplývá žádný zásadní problém, ZPF zabírá zhruba polovinu území, kromě chmelnic (které v této oblasti nejsou typické a celkově jsou nejvzácnější) jsou zastoupeny všechny kultury, byť orná půda významně dominuje. Na druhou stranu z terénního průzkumu plyne jistá nepřesnost mezi údajem v KN a skutečným využitím, zastoupení trvalých travních porostů je ve skutečnosti významně vyšší než uváděné necelé 1%, odhadem tak 10-15% ZPF je zatravněno. Stejně tak nejsou zohledněny výsadby (krajinná zeleň) u lokality Díly (pozemek veden jako orná půda), jako orná půda jsou vedeny i některé zahrady rodinných domů.

Půdy jsou v různé bonitě, poměrně významné je zastoupení nejvíce kvalitních půd. Tento výskyt a jejich rozložení v území je potenciálním problémem a limitem pro rozvoj zástavby, už stávající zástavba je totiž realizována z velké části na chráněných půdách (tedy půdách nejkvalitnějších, I. a II. třídy ochrany), při jakémkoli logickém navázání na stávající zástavbu se tedy nelze dotčení kvalitních půd zcela vyhnout. Bude tedy třeba najít přiměřený kompromis mezi ochranou ZPF a potřebou rozvoje obce v rozvojové oblasti Brno.

Část půdy je meliorována.

Problematickou záležitostí ve vztahu k ochraně ZPF jsou fotovoltaické elektrárny. V území se dvě takové stabilizované plochy nachází (na chráněných půdách), nový ÚP by neměl vymezovat další plochy pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů, tato bude přípustná pouze v rámci stávajícího zastavěného území.

X. **PROBLÉMY K ŘEŠENÍ**

C.1. ZÁVĚRY PROJEKTANTA NA ZÁKLADĚ DOPLŇUJÍCÍCH P+R

1.1 **Závady v území a hlavní střety**

Vytipované závady

- Závady v urbanistické struktuře obce (narušování souvislé stavební čáry, překračování výškové hladiny stávající zástavby, zejména ve vyšších, pohledově exponovaných polohách).
- Izolace soukromého a veřejného prostoru (trend vysokých neprůhledných plotů v kontrastu s místně typickými předzahrádkami, které jsou odděleny jen symbolicky, čímž jsou vizuálně součástí veřejného prostoru).
- Nedostatečná kapacita (šířka veřejných prostranství) některých stávajících komunikací, nutno zohlednit při vymezení zastavitelných ploch (nestačí vymezit dostatečné veřejné prostranství jen přímo v rámci zastavitelných ploch, je třeba řešit i návaznost a únosnost stávajících, na které budou navazovat).
- Srůstání sídel – Sivice jsou zcela srostlé s Pozořicemi, ty dále s Kovalovicemi a Viničnými Šumicemi.
- Chybějící zaokrouhování cest v krajině v jižním směru. V severní části je cest dostatek, nejsou zde ale značené turistické trasy či naučné stezky.
- Cyklostrasy vedené z velké části po silnicích III. třídy.
- Množství zdrojů hluku – z jihu D1 a II/430, obcí prochází silnice III. třídy a vlečka do Cemenárny Mokrá, ta je pak sama zdrojem hluku v severní části území.
- FVE umístěné na velmi kvalitní zemědělské půdě.
- Erozi a splachem ohrožené zemědělské půdy.
- Chybějící návaznost ÚSES, omezené fungování některých prvků (či celých větví) místního ÚSES.

Střety s limity dle ÚAP

- Plocha výroby VT (Cementárna Mokrá) v přímém sousedství EVL Sivický les, nutno zohlednit v případě intenzifikace výroby.
- Pravděpodobně chybně uvedené registrované VKP v severní části území (les je VKP ze zákona, v takovém případě VKP neregistrují, šlo by o duplikaci stejného režimu ochrany).
- Střet současné i platným ÚP vymezené zástavby s chráněnými půdami a vymezenými viničnými tratěmi.
- OP vlečky zasahuje do stávající zástavby.
- OP vodního zdroje 2b zasahuje do stávající zástavby.
- Omezení směrů rozvoje OP VN a VVN.

1.2 Problémy k řešení

Urbanismus

- 01 prověřit potřebu ploch a směry rozvoje obytné zástavby – v kontextu stávajícího ÚP, záměrů občanů, limitů území i širších vztahů
- 02 stanovit regulativy ploch pobytové rekreace, vyloučit možnost výstavby RD (či přestavbu stávajících chat na RD) v rekreační lokalitě Dlouhé kopaniny, která je ve zcela izolované poloze od stávající zástavby Sivice.
- 03 prověřit možnosti rozvoje rekreace nepobytové, a to jak ve stávajících plochách MU.z, které zahrnují extenzivní zahrady, sady, vinice sloužící zemědělské produkci v kombinaci s aktivním odpočinkem, tak i jinde v krajině, prověřit záměr na umístění jízdní dráhy
- 04 s ohledem na kapacitu stávající občanské vybavenosti a demografický vývoj vymezit plochu pro novou MŠ, stávající objekt v centru bude zachován čistě pro 1. stupeň ZŠ
- 05 navrhovat dostatečná veřejná prostranství v souvislosti s vymezováním zastavitelných (či přestavbových) ploch obytných, zohlednit i širší vztahy, tedy kapacitu veřejných prostranství stávajících, na které budou nové plochy navazovat
- 06 stanovit plošnou a prostorovou regulaci všech zastoupených typů výroby s ohledem na jejich odlišnosti, potřeby, ale i ochranu sousedních ploch, hygienu, obrazu sídla a krajinného rázu
- 07 řešit "zbytkové plochy", tedy enklávy zemědělské půdy uzavřené v zastavěném území stabilizovanými plochami či oddělené zastavitelnými plochami (dle platného ÚP)
- 08 Sivice jsou již zcela srůstlé s Pozořicemi, velmi blízko je i zástavba Tvarožné, jisté tlaky na výstavbu v katastru Sivice je i ze stran Hostěnic, které leží hned za severním okrajem katastru. Územní plán by měl v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje JMK omezit srůstání se sousedními sídly.

Dopravní infrastruktura

- 11 prověřit a zpřesnit rozsah koridoru DS42 ze ZÚR (D1 Slatina – Holubice, zkapacitnění včetně MÚK) – ve volně dostupných podkladech nalezena jistá nejednoznačnost rozsahu koridoru
- 12 prověřit aktuálnost záměru ÚAP – Sivice – Tvarožná, přeložka silnice II/383, včetně chybějící návaznosti se záměrem dle bodu 13 (dálniční sjezd, křižovatka se silnicí II/430)
- 13 prověřit aktuálnost záměru ÚAP - dálniční sjezd, křižovatka se silnicí II/430, včetně chybějící provázanosti se záměrem Sivice – Tvarožná, přeložka silnice II/383
- 14 prověřit aktuálnost řešení dle Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno - MÚK Tvarožná, DS57
- 15 prověřit střet zástavby a OP vlečky, možnosti zúžení ochranného pásma
- 16 zapracovat záměr na realizaci cyklostezky (dle předané dokumentace „Výstavba integrované sítě cyklostezek Šlapanicko, úsek Sivice – Pozořice“, 2022)

Technická infrastruktura

- 21 řešit problematiku obnovitelných zdrojů energie – v kontextu stávajících ploch VE, zastavěného území i volné krajiny

Příroda a krajina

- 31 zpracovat Studii erozních a odtokových poměrů (prof. Ing. Miroslav Dumbrovský, CSc., 2022)
- 32 prověřit návaznosti ÚSES na řešení v sousedních územích (s ohledem na platnou i projednávanou ÚPD)
- 33 prověřit funkčnost větve lokálního ÚSES (Roketnice), zvážit zrušení s ohledem průchod větve přes areál Cementárny Mokrý, zatrubnění toku v délce cca 600 m
- 34 řešit střet lokálního ÚSES a plánované cyklostezky, zpevněná plocha cyklostezky nemůže být součástí biokoridoru (resp. přípustné je křížení, nikoli souběh)
- 35 prověřit limit "registrovaná VKP" v lesním komplexu – VKP se neregistrují tam, kde jsou VKP ze zákona (stupeň ochrany je stejný), v lese (=VKP ze zákona) tedy nedává smysl existence VKP registrovaných

1.3 Přehled a vyhodnocení požadavků obce

- Zpracování Studie erozních a odtokových poměrů pro k.ú. Sivice – zpracované panem prof. Ing. Miroslavem Dumbrovským, Csc.

Bude prověřeno a zpracováno – i s ohledem na další záměry v území a současný stav.

- Zaměřit se na lokality – nyní v rezervě – změnit tak, aby bylo možné vyčíst srozumitelně výhled plánovaných ploch pro výstavbu.

Prověřeno bude využití zastavitelných ploch a ploch přestavby, potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Pokud bude prokázána potřeba, bude rozvoj směřován do vymezených územních rezerv.

- Nové plochy pro výstavbu – vložit prvky regulačního plánu, stanovit stavební čáry, výstavba plotů, zeleň, veřejný prostor atd.

Vybrané zastavitelné plochy, případně plochy přestavby, budou vymezeny jako části území s prvky regulačního plánu, budou podmínky plošného a zejména prostorového uspořádání budou tedy stanoveny do větší podrobnosti, než v běžném územním plánu.

- Změna velikosti zastavěné ploch pozemků. Současný stav 600 m² není vyhovující. Zvolit jinou metodu určování zastavitelnosti např. koeficient nebo zvolit menší?

Územní plán stanoví podmínky plošného a prostorového uspořádání všech typů ploch, zohlední přitom situaci a dlouhodobý vývoj obce.

- Jednotlivé lokality:

Lokalita „F3,F4“ – změna výstavby z domu 2+ pouze na 1+

Lokalita „S2“ – plán vybudování nové mateřské školky.

- Vyjmout povinnost přeložení svodničního příkopu – pokud lze.
- Změnit využití pozemku
- Koordinace dopravní obslužnosti dané lokality

Lokalita „D4“ – odstranit podmínku přeložení svodnice

Lokalita „A“ – stanovit rozmístění a počet domů – napojení pouze na ulici Stará Silnice

Lokalita „D5“ – umožnit výstavbu – prodloužit D1

Lokalita „W1“ – stanovení odtoku a polní cesty – současné problémy s obslužností + eroze.

Lokalita u Hostěnic 14a – nejsevernější část katastru 14a - otázka výstavby

Lokalita „5b“ – současná chatová oblast – pevně stanovit zásady chatové oblasti. Nyní není plně respektováno.

Průmyslová zóna L1, L2, L3 – nastavit rozvoj

Jednotlivé lokality dle platného ÚP budou prověřeny, aktualizovány, případně doplněny o požadované podmínky.

- Ochranné pásmo vlečky k objektu cementárny. V současné době 30 m od osy – snížit na minimální hodnotu?

OP vlečky vyplývá ze zákona v šíři 30 m od osy krajní koleje, nevymezuje se v uzavřených areálech.

1.4 Přehled a vyhodnocení záměrů občanů

Kapitola obsahuje seznam a požadavky občanů tak, jak byly předány k fázi průzkumů a rozborů. Často není zcela jasný konkrétní záměr či přesný rozsah, v této fázi lze konstatovat, že ÚP prověří všechny uvedené záměry, nicméně už teď lze predikovat, které záměry pravděpodobně zapracovány budou a které nikoli. Záměry jsou graficky zobrazeny ve výkresu č. 2 Současné využití území a záměry na provedení změn.

1. Čestmír Ondráček, rok narození 1968, Sivice 183 – parcelní číslo 893/27

▶ přeřazení do rozvojové plochy k bydlení

Pozemek je dle platného ÚP součástí územní rezervy, bude prověřeno jeho (úplné či částečné) převedení do zastavitelných ploch.

2. Filip a Petra Daňkovi, r.n. 1990 a 1991, Sivice 182 – p.č. 661

▶ část přeřadit jako stavební pozemek

Vzhledem k tomu, že už v rámci průzkumů byl pozemek vyhodnocen jako součást stabilizovaných ploch bydlení, je velmi pravděpodobné, že tento požadavek bude akceptován, je umístěn v návaznosti na stávající zástavbu v dostupné poloze.

3. Jiří Ševčík, r.n. 1982, Sivice 13 – p.č. 900/25

▶ přeřadit jako stavební pozemek

Pozemek je mimo přímou návaznost na stávající zástavbu, ani platný ÚP neuvažoval s rozvojem obytné zástavby tímto směrem. Ve střetu se záměrem na výstavbu MŠ a realizaci krajinné zeleně dle studie erozních a odtokových poměrů.

4. Karel Smutný, r.n. 1949, Sivice 279 – p.č. 854/33 a 854/34

▶ část přeřadit jako stavební pozemek

Pozemek mimo plochy zvažované k rozvoji zástavby dle platného ÚP, dostupné z veřejného prostranství (komunikace), která slouží zejména k obsluze výrobního areálu, bez přímé vazby na jinou obytnou zástavbu. Omezeno OP VN a VVN. Obec dlouhodobě neuvažuje s rozvojem tímto směrem.

5. Jan a Marie Šmerdovi, r.n. 1954 a 1955, Sivice 280 – p.č. 405/1

▶ přeřadit jako stavební pozemek

Pozemek je už dle platného ÚP součástí ploch obytných, vzhledem k poloze uvnitř zastavěného území ho lze považovat za zastavitelný stavební pozemek. Je však nutno podotknout, že zmíněný pozemek je velmi malý (cca 280 m²), pro realizaci RD musí být splněny požadavky dle ÚP.

6. Českomoravský cement, a.s., Mokrý 359

▶ žádá o stanovení ochranného pásma vlečky v šíři 30m od osy krajní koleje dle zákona o drahách (uzavřeném prostoru provozovny)

Ochranné pásmo vlečky v šíři 30 m od osy krajní koleje vyplývá ze zákona 266/1994 Sb. o drahách, výjimku tvoří jen uzavřený prostor provozovny, kde se OP nevymezuje.

7. Marie Čápková, r.n. 1964, Jezeřany-Maršovice 9 – p.č. 460

► přeřadit jako stavební pozemek

Předmětný pozemek je umístěn v zastavěném území, na konci slepé ulice. Z urbanistického pohledu je jeho zastavění možné, realizace RD je však podmíněna splněním požadavků dle ÚP a dalších požadavků dle zákona, v tomto případě bude nutný souhlas drážního úřadu s ohledem na blízkost vlečky.

8. Martin a Petra Kratěnovi, Pozořice, Pod kostelem 24 – p.č. 389

► posunutí hranice zastavitelnosti na parcele

Dle platného ÚP je parcela součástí rozvojové plochy F3, zastavitelná tedy je. Prověřena bude hranice plochy s ohledem na nutnost zachování dostatečného rozhledu při výjezdu ze slepé ulice.

9. Zdeňka Ospalá, r.n. 1955, Brno, Říčanská 23 – p.č. 700/1

► přeřadit jako stavební pozemek

Zástavba zadních částí dlouhých pozemků, uvnitř zastavěného území. V případě zkapacitnění stávající komunikace, případně dalších úprav v dopravní obsluze, se využití těchto pozemků jeví jako reálné, v souladu s požadavky upřednostnění na intenzifikace stávajícího zastavěného území před zábory volné krajiny.

10. Věra a Petr Křížovi, Viničné Šumice 444 – p.č. 709/2

► přeřadit jako stavební pozemek

Viz předchozí bod.

11. Radmila Žalkovská, Sivice 41 – p.č. 170/1,169/2

► přeřadit jako stavební pozemek

Pozemek se nachází uvnitř zastavěného území, v podstatě v centru obce, jeho zastavění se jeví logické. Problematická je však dopravní situace, pozemek přímo přiléhá k hlavní místní komunikaci a to v místě jejího největšího zúžení, které je limitní již pro stávající dopravu, je tedy ke zvážení, zda je možné zde realizovat další vjezd k domu, aniž by došlo ke zhoršení situace a snížení bezpečnosti.

12. Čestmír Ondráček, r. n. 1968, Sivice 183 – parcelní číslo 665/1

► přeřadit jako stavební pozemek

Parcela se sice nachází ve směru, kterým se zástavba obce rozvíjet bude, problém je s jejím tvarem a konkrétní polohou v kontextu ostatní zástavby. Šíře cca 8m a poloha zcela kolmá ke stávající zástavbě se nejeví jako vhodný pozemek pro rozvoj bydlení, v ploše by bylo vhodné zachovat zeleň či rozšířit veřejné prostranství.

13. Marta Fuksová, r.n. 1973, Sivice 230 – p.č. 501

► přeřadit jako stavební pozemek

Pozemek přímo navazuje na stávající RD, je napojen na stávající veřejné prostranství, s ohledem na terénní konfiguraci je však tento pozemek již hraniční, další pozemky už zastavitelné nejsou.

14. Barbora Kloudová, r.n. 1988, Sivice 73 – p.č. 1022, 1024/1

► přeřadit jako stavební pozemek

Rozvoj zástavby v lokalitě Štarcárky umožňoval již platný ÚP, zástavba se zde rozrůstá, realizováno je i veřejné prostranství k obsluze RD. Za předpokladu respektování struktury stávající zástavby a patřičného rozšíření veřejné infrastruktury lze možnost další výstavby v tomto směru připustit. Jako jeden z mála možných směrů není ve střetu s ochranou ZPF, zasahuje sem ale viniční trať (byť pozemky nejsou vedeny jako vinice, ani zde vinice nejsou vysazeny).

15. Dagmar Pařízková, r.n. 1972, Tišnov, Revoluční 724 – p.č. 1020
 - ▶ část přeřadit jako stavební pozemek
 - Viz předchozí bod.*
16. Pavel Buchta, r.n. 1985, Pozořice, Hostěnická 562 – p.č. 999/2,1000/2
 - ▶ rozšířit zastavitelnost
 - Rozvoj zástavby v tomto území umožňoval již platný ÚP, v tomto případě jde v podstatě o doplnění proluky, zastavění bude nadále možné.*
17. Vlastníci zahrad v ulici Za brankou
 - ▶ p.č. 469, 471, 473, 475/1, 475/2, 477, 479, 481, 483, 484/1 - přeřadit jako stavební pozemky
 - Pozemky jsou v zastavěném území, aktuálně se jedná o zahrady za RD. Pokud budou splněny požadavky na napojení na dostatečné veřejné prostranství (příčemž přilehlá komunikace je slepá, takže musí mít parametry pro obousměrný provoz, tedy šíří min. 8 m) a budou splněny další požadavky dle ÚP (např. koeficient zastavění nebo min. velikost stavebního pozemku), lze připustit jejich zastavění.*
18. Jana Fléglová, r.n. 1959, Sivice 214 - p.č. 481
 - ▶ přeřadit jako stavební pozemek
 - Viz předchozí bod.*
19. Vlastníci pozemků Štarcárky- p.č. 1018/3, 1019/3, 1017/3, 1026/1, 1028
 - ▶ přeřadit jako stavební pozemky
 - Viz bod 14.*
20. Helena Petrová , r.n. 1990, Tvarožná 184 – p.č. 1178/29
 - ▶ změna funkčního typu na zázemí biofarmy a jezdeckého klubu
 - Bude prověřeno s ohledem na dopravní dostupnost a umístování staveb v polohách izolovaných od stávající zástavby. Platný ÚP sice s rozvojem tímto směrem nepočítá, nepobytovou rekreaci ale rozvíjí v jiných polohách, které se jeví jako neaktivní a patrně nebudou přebírány. Posílení rekreačního/zemědělského využití krajiny je žádoucí.*

1.5 Přehled a vyhodnocení záměrů dalších investorů:

1. Penny market – parcely č. 854/34, 854/33, 854/32, 854/3
 - ▶ vymezení plochy pro obchodní dům a parkovací plochu pro cca 60 osobních automobilů
 - Bude prověřeno. Plocha je dobře dopravně dostupná, limitována je však ochrannými pásmi vedení VN a VVN, limitem je i výskyt půd nejvyšší kvality. Sporná je i potřeba ploch pro další obchodní jednotku, obchod je situován v centru obce, další v přiléhajících Pozořicích, větší obchodní jednotky potom v Brně. Na druhou stranu bude znamenat posílení ekonomické aktivity v obci, vznik nových pracovních příležitostí.*