

# **Zadání územního plánu ŽERŮTKY návrh**

---

Březen 2013

## OBSAH

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury** 3
  - 1. **požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch** 3
    - 1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu
    - 1.2. Základní principy urbanistické koncepce
    - 1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití
  - 2. **požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn** 5
    - 2.1. Dopravní infrastruktura
    - 2.2. Technická infrastruktura
    - 2.3. Občanská vybavenost
    - 2.4. Veřejná prostranství
  - 3. **požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona** 6
- b) **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit** 7
- c) **požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo** 7
- d) **požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci** 7
- e) **případný požadavek na zpracování variant řešení** 7
- f) **požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** 8
- g) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení** 8

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

### 1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu

Zastupitelstvo obce Žerůtky se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jejího území. Obec Žerůtky má platný územní plán schválený v roce 2001. Od schválení této dokumentace byla projednána a schválena 1 změna, zahrnující 10 dílčích změn. Grafická část územního plánu řeší pouze urbanizovanou část obce, ostatním územím se zabývá pouze okrajově ve výkrese širších vztahů. Nový územní plán bude pořizován pro celé území obce Žerůtky, koncepci uspořádání krajiny bude věnována zvýšená pozornost.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platného územního plánu z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch a vtipování nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Podkladem pro zpracování územního plánu budou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností aktualizované v roce 2012, průzkumy pořizovatele a konkrétní požadavky obce.

O pořízení nového územního plánu Zastupitelstvo obce Žerůtky rozhodlo na svém zasedání dne 1.8.2012 Zastupitelem určeným ke spolupráci s úřadem územního plánování je starosta obce Ing. Zdeněk Rečtík.

### 1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Obec Žerůtky patří co do počtu obyvatel mezi nejmenší obce ORP Znojmo (počet obyvatel v roce 2011 byl 241), správní území obce, tj. katastrální území Žerůtky u Znojma je v rámci ORP druhé nejmenší (rozloha 219 ha). Vzhledem k poměrně snadné dostupnosti města Znojma, dobrému vybavení technickou infrastrukturou a kvalitnímu životnímu prostředí mají Žerůtky předpoklady k dalšímu rozvoji.

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací. Bude podporovat rozvoj obce jako samostatného sídla venkovského charakteru s poměrně dobře zachovanou urbanistickou strukturou. Nové rozvojové plochy navážou na zastavěné území. Původní historická zástava je soustředěna především podél Žerůtského potoka. Chráněna budou veřejná prostranství, plochy kolem potoka a rybníka. Ve volné krajině, která je většinou zemědělsky obdělávána, budou navržena taková opatření, která sníží erozní činnost vody a větru a zlepší retenční schopnost krajiny.

### 1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>

V zastavěném území a v území určeném k zastavění budou zastoupeny tyto plochy:

- plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné
- plochy rekreace a sportu
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy výroby a skladování respektive plochy smíšené výrobní

Nezastavěné území bude členěno na tyto plochy:

- plochy přírodní
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území

Tam, kde to bude účelné, budou samostatně vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné je stanovit, přípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití).

ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla, nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace.

Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy smíšená obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.

### **Bydlení**

- budou vyhodnoceny plochy vymezené pro bydlení platným územním plánem a jeho změnou, zejména je třeba posoudit reálnost jejich využití v dohledném časovém horizontu. Plochy, jejichž zastavění není reálné (např. z hlediska komplikovaného zainvestování nebo složitých vlastnických vztahů) nebudou do nového územního plánu převzaty
- budou vytipovány nové plochy pro bydlení. Jejich velikost bude korigována s ohledem nejen na současný demografický vývoj obce, ale i současnou poptávku spádové oblasti
- plochy ve stabilizovaném území obce (v původní venkovské zástavbě) je možné vymežit jako smíšené obytné

### **Rekreace a sport**

- bude ověřena možnost vymežit další plochy v návaznosti na nově vzniklé obytné soubory, zejména se jedná o hřiště pro malé děti
- stávající sportovní areály zůstanou zachovány
- bude ověřena možnost znovu využít pro rekreační účely plochu na pravém břehu potoka na severovýchodním okraji obce
- budou stanoveny podmínky pro využití lomu pro vybrané společenské a sportovní aktivity obce

### **Plochy občanského vybavení**

- občanská vybavenost zůstane zachována minimálně ve stávajícím rozsahu, stěžejním objektem veřejné občanské vybavenosti v obci zůstává budova bývalé školy
- občanskou vybavenost lze umístit i do ploch smíšených obytných

### **Plochy veřejných prostranství**

- budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství
- plochy pro veřejná prostranství budou navrženy v zastavitelných plochách minimálně v rozsahu stanoveném v §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

### **Plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní**

- bude posouzeno využití ploch pro výrobu služby a zemědělskou výrobu (bývalý areál zemědělského družstva), v případě potřeby bude navrženo jiné využití

## **2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

Součástí veřejné infrastruktury obce je dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství

### **2.1. Dopravní infrastruktura**

Podél severovýchodní hranice obce prochází silnice I/38 Znojmo-Jihlava. Ve směru východ západ protíná celé území obce silnice III/40826, která je odbočkou komunikace I/38, z té odbočuje směrem severním do Olbramkostela silnice III/40824 a směrem jižním do Citonic silnice III/40827.

Jižní část řešeného území protíná železniční trať Znojmo – Okříšky - Jihlava. Nejbližší zastávkou je Olbramkostel.

Řešeným územím neprochází žádná cyklotrasa nadmístního významu, neblíže, přes obec Olbramkostel, je vedena cyklotrasa Mlynářská.

- v návrhu ÚP je třeba vymezit v souvislosti se zamýšlenou přeložkou silnice I/38 plochu dopravy v rozsahu stavební uzávěry podle rozhodnutí č. 158/98 odboru výstavby MěÚ Znojmo, č.j. výst.8D 10208/98-Hm ze dne 25.9.1998.
- budou doplněny pěší komunikace, tak aby byl zajištěn bezpečný pohyb chodců v obci
- bude řešena koncepce dopravy v klidu
- bude navržena dopravní infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby. Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.
- budou ověřena možnost napojení na stávající cyklotrasy procházející v blízkosti řešeného území

### **2.2. Technická infrastruktura**

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající a navržená zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu, včetně příslušných ochranných pásem.

#### **Zásobování vodou**

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu, jehož správcem je Vodárenská akciová společnost a.s. Základní koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.

#### **Odkanalizování, retence**

V obci je vybudována I. etapa splaškové kanalizace dle projektu „Odkanalizování obcí Kravsko., Plenkovice, Kasárna, Mramotice, Žerůtky“. Pro druhou etapu je vydáno stavební povolení. Odpadní vody jsou odváděny do kapacitní čistírny odpadních vod situované na katastru obce Dobšice. Část obce využívá jímky na vyvážení.

Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací - dotažením budované veřejné kanalizační sítě.

Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. V územním plánu to bude uvedeno.

#### **Opatření proti záplavám z přívalových dešťů**

Žerůtský potok nemá stanoveno záplavové území, a dlouhodobě ani záplavy nezpůsobuje. Pro zlepšení retenční schopnosti krajiny budou vymezeny plochy pro menší vodní díla, která budou realizována při revitalizaci potoka. Vymezení ploch pro tato díla bude převzato z platné změny ÚP.

Celoročně je zamokřováno území mezi železnicí a silnicí III/40826 na západním okraji obce. Platná změna ÚP navrhuje v těchto místech vodní plochu. Nový ÚP bude tento záměr respektovat.

### **Zásobování plynem**

Bude respektována stávající koncepce zásobování plynem. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů,

Severním okrajem území obce prochází VTL plynovod. Řešení územního plánu bude respektovat ochranná a bezpečnostní pásma tohoto zařízení.

### **Zásobování elektrickou energií**

Zařízení nadmístního významu: řešeným územím severně od zastavěného území prochází vedení napěťové hladiny 110kV a s ním související kabelové komunikační vedení. Toto vedení včetně ochranných pásem je třeba respektovat.

Mimo to je třeba v návrhu územního plánu reagovat na požadavky rozvoje energetických zdrojů podle platné Státní energetické koncepce a Územní energetické koncepce Jihomoravského kraje. Území Žerůtek se dotýká požadavek na napojení plánované trafostanice Olbramkostel TS 110/22 kV na síť 110kV. Pokud tento požadavek trvá, je třeba pro toto vedení v územním plánu vymezit odpovídající koridor.

V návrhu ÚP budou respektovány i ostatní stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin.

Nově navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající sítě.

Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a s ohledem na charakter využití nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navrženo přeložení vedení nebo zařízení.

## **2.3. Občanská vybavenost**

Základní občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola) je dostupná v obci Kravsko. V obci je k dispozici prodejna potravin a smíšeného zboží, hostinec, víceúčelové sportoviště. Jako víceúčelové zařízení občanské vybavenosti je využívána budova bývalé školy. Ostatní zařízení jsou dostupná ve Znojmě. S posílením veřejné občanské vybavenosti obec nepočítá.

## **2.4. Veřejná prostranství**

Budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství, bude věnována pozornost jejich údržbě. V plochách veřejných prostranství bude více zastoupena zeleň (dále viz kapitola 1.3.).

## **3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**

Podmínky ochrany hodnot území budou respektovat zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, jejich historický půdorys, charakter a měřítko zástavby. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území. Nezastavěné území obce je intenzivně hospodářsky využíváno, platný územní plán toto území řešil jen okrajově. Nový ÚP bude koncepci uspořádání krajiny věnovat zvýšenou pozornost.

- bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území, zohledňující potřeby ochrany krajinného rázu území
- budou vytipovány plochy, na kterých bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

- bude respektována Evropsky významná lokalita CZ0623372 Lom v Žerůtkách, budou stanoveny podmínky pro jeho využití pro vybrané společenské a sportovní aktivity
- bude respektován přírodní park Jevišovka (do řešeného území zasahuje malou částí na severovýchodním okraji obce za silnicí I/38).
- bude upřesněno a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného územního plánu. Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES se řešeného území nedotýkají.
- budou respektovány veškeré plochy s trvalou vegetací, zajišťující zpomalení odtoku extravilánových vod
- při hospodářské činnosti v krajině je nutné vytvářet podmínky pro zachování a rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině
- v odpovídající podrobnosti bude řešena problematika prostupnosti krajiny, protierozních opatření a ochrany před povodněmi
- budou vytipovány plochy vhodné k zalesnění

U urbanistické koncepce, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny budou zohledněny limity využití území:

- silnice I/38 a záměr její přeložky včetně ochranných pásem
  - silnice III/40824, III/40826, III/40827 a jejich ochranná pásma
  - nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
  - trafostanice a jejich ochranná pásma
  - plynovody a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
  - regulační stanice plynu a jejich ochranné pásma
  - trasy vodovodů a kanalizačních stok včetně ochranného pásma a souvisejících zařízení
  - kabelová komunikační vedení a jejich ochranná pásma
  - VKP ze zákona –Žerůtský potok, rybník, lesy
  - pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje lesa
  - evropsky významná lokalita Lom v Žerůtkách EVL CZ0623372
  - přírodní park Jevišovka
  - nemovité kulturní památky
  - území s archeologickými nálezy ( centrum obce, lom)
- a další podle ÚAP

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Zpracovatel ÚP zváží, zda je nezbytné vymezovat plochy a koridorů územních rezerv.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Jako veřejně prospěšné stavby budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství.

Jako veřejně prospěšná opatření budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví,

a to především za účelem snižování ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Po dohodě s obcí bude v ÚP stanoveno, které plochy budou mít možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva dle §§ 101, 170 stavebního zákona, které plochy budou pouze s možností vyvlastnění a které pouze s možností uplatnění předkupního práva.

**d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

V zastavitelných plochách, u kterých podmínky funkční a prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem, bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Územní studie respektive regulační plán stanoví zejména koncepci veřejné infrastruktury včetně požadavků na řešení veřejných prostranství a obecné podmínky prostorové regulace.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínka dohody o parcelaci bude využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnické vztahy.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Pořizovatel zpracování variant nepředpokládá, neboť územní plán nebude řešit žádnou problematiku, která by zpracování variant vyžadovala.

**f) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Záměrem obce není rozšiřovat ve větší míře zastavitelné plochy nad rámec schválené územně plánovací dokumentace. Nepředpokládá se tedy, že dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatní požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí.

Do řešeného území zasahuje EVL Lom Žerůtky, nachází se mimo zastavěné území i mimo uvažované rozvojové plochy. Pořizovatel nepředpokládá, že orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku vyloučí významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit Natura 2000.

**g) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Grafická část územního plánu bude obsahovat zejména:

- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, plocha koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem - v měř. 1 : 5 000
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro



veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy - v měř. 1 : 5 000

- výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury - dle potřeby v samostatných výkresech v měř. 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - v měř. 1 : 5 000
- dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace) - v měř. 1 : 5 000
- výkresy grafické části budou zpracovány nad katastrální mapou zachycující návaznost na území sousedních obcí.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména:

- koordinační výkres - v měř. 1 : 5 000
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí - v měř. 1 : 25 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu - v měř. 1 : 5 000

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.
- bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- čistopis dokumentace bude zpracována dle „ Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ Jihomoravského kraje
- návrh ÚP Žerůtky ke společnému jednání bude předán 1 x v tištěné podobě a 1 x na CD (DVD) ve formátu PDF, návrh ÚP Žerůtky, upravený před veřejným projednáním, bude předán 2x v tištěné podobě a 1 x CD (DVD) ve formátu PDF, ÚP Žerůtky, připravený k vydání (čistopis) bude předán 4 x v tištěné podobě a + 2 x CD (DVD) v PDF a ve formátu dle „ Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje.

Poznámka: Návrh zadání bude doplněn pro projednání

Schváleno Zastupitelstvem obce Žerůtky na jednání konaném dne ..... usnesením č.

Otisk úředního razítka

.....  
Jiří Vocílka  
místostarosta

.....  
Ing. Zdeněk Rehtík  
starosta