

# **Návrh zadání územního plánu Zálesná Zhoř**

Číslo jednací: MR-S 22135-19-OSU-2

Pořizovatel: Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, úřad územního plánování

Vyřizuje: Ing. arch. Hana Dytrychová

tel. 546 492 188, e-mail: [Dytrychova@mesto.rosice.cz](mailto:Dytrychova@mesto.rosice.cz)

Září 2021

## OBSAH

<b>I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</b>	<b>3</b>
<b>II. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>3</b>
<b>III. ZADÁNÍ</b>	<b>3</b>
A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	3
B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (DÁLE JEN ÚAP), Z DOPLŇJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ	8
C) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)	8
D) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
E) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	10
F) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	12
G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE, S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	11
H) DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODŇMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)	11
I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ	11
J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY	11
K) DALŠÍ POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ	12
L) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLASTI	12
M) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT	12
N) 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	12

Zadání je zpracováno v souladu s ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

## I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území obce, které zahrnuje katastrální území Zálesná Zhoř.

Velikost řešeného území je 535 ha.

Výměra zastavěného území: 6 ha.

Počet obyvatel: 66

Organizačně je Zálesná Zhoř samostatnou obcí Jihomoravského kraje s Obecním úřadem v Zálesné Zhoři.

Obcí s rozšířenou působností pro obec Zálesná Zhoř je město Rosice, včetně stavebního úřadu. Zálesná Zhoř sousedí s obcemi Přibyslavice, Lesní Hluboké, Domašov, Rudka, Zbraslav, Stanoviště, Ludvíkov.

## II. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Zálesná Zhoř dne **03.12.2019** rozhodlo **usnesením č. 8/2019/ZO5**, v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále je „SZ“) o pořízení Územního plánu Zálesná Zhoř. Odsouhlasilo, že územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu.

Současně tímto usnesením v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. f) stavebního zákona pověřilo starostu obce pana Petra Žáka spoluprací na pořízení územního plánu s pořizovatelem.

### **Obec Zálesná Zhoř má platný územní plán sídelního útvaru a jeho změnu č. I.**

Územní plán sídelního útvaru Zálesná Zhoř nabyt účinnosti 13.01.2001.

Změna č. I nabyt účinnosti 15.02.2011.

#### Důvody pro pořízení nového územního plánu:

- Potřeba rozvoje obce.
- Vzhledem k tomu, že v obci proběhly pozemkové úpravy, je nutné ÚP zpracovat nad aktuální katastrální mapou a zpracovat plán společných zařízení.
- Nutnost aktualizace zastavěného území
- Nutnost zpracování záměrů ZÚR JmK, účinných od 03.11.2016 a jeho aktualizací č. 1 a č. 2
- Zpracovat do územního plánu požadavky z PÚR ČR, vč. Aktualizací a č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5.
- Potřeba řešit koncepci krajiny a hospodaření s vodou
- Potřeba posílit ochranu hodnot území

## III. ZADÁNÍ

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

## A.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR:

Nový územní plán obce Zálesná Zhoř bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ČR dne 20.07.2009 pod č. 929 (dále jen PÚR) a Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5.

PÚR ČR je závazným nástrojem územního plánování s celostátní působností.

PÚR vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

*Z Aktualizací PÚR ČR, republikových priorit územního plánování vyplývají pro zajištění udržitelného rozvoje území obce Zálesná Zhoř zejména tyto požadavky:*

14) Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

Územní plán obce Zálesná Zhoř bude zohledňovat veškeré dotčené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

## A.2. ÚPD VYDANÁ KRAJEM – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

Pro území Jihomoravského kraje byly dne 05. 10. 2016 vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), účinnosti nabyly 03.11.2016.

Konkrétním záměrem ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je územní rezerva dopravního koridoru :

**RDS04 - D1 Kývalka – hranice kraje (– Velká Bíteš), rozšíření na šestipruh**

(270) ZÚR JMK vymezují územní rezervu pro rozšíření dálnice **RDS04 D1 Kývalka – hranice kraje (– Velká Bíteš), rozšíření na šestipruh** takto:

- Vedení koridoru: MÚK Kývalka – Domašov – hranice kraje.
- Šířka koridoru: o 300 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Lesní Hluboké, Ostrovačice, Říčany;  
o minimálně 100 m.

### **Územní identifikace:**

<b>SO ORP</b>	<b>obec</b>
Rosice	Domašov, Javůrek, Lesní Hluboké, Ostrovačice, Přibyslavice, Říčany, Říčky, Veverské Knínice, <b>Zálesná Zhoř</b>

(271) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru územní rezervy pro rozšíření dálnice D1 na šestipruh v úseku Kývalka – hranice kraje (– Velká Bíteš), se

stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků zkapacitnění dálnice D1 v úseku Kývalka – hranice kraje jako součást výhledově sledovaného zkapacitnění mezinárodního tahu dálnice D1 (E50, E65) v úseku Mirošov – Kývalka – Holubice, v úseku Jihlava – Brno součást OS5 rozvojové osy Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno.
Úkoly pro územní plánování
a) V ÚPD dotčených obcí vymezit územní rezervu pro rozšíření dálnice D1 na šestipruh v úseku Kývalka – hranice kraje (– Velká Bíteš) a stanovit podmínky pro její využití.

Na řešené území obce Zálesná Zhoř dle ZUR JMK zasahuje:

- **koridor RDZ01** vymezený v ZÚR JMK pro VRT (Praha – Havlíčkův Brod –) hranice kraje – Javůrek v úseku hranice kraje – Zálesná Zhoř – Lesní Hluboké v šířce 400m

ZÚR JMK stanovují následující Požadavky na uspořádání a využití území a tyto Úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků variant VRT (Praha – Brno), na území JMK v úseku hranice kraje – Přibyslavice – Javůrek a variantním v úseku Javůrek – Brno včetně všech souvisejících staveb.
- b) V koordinaci s koncepcí přestavby ŽUB a podmínkami průchodu rychlých spojení (jejichž součástí jsou i trasy VRT) územím Brna a OB3 metropolitní rozvojovou oblastí Brno vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků dopravně účinného a ekonomicky rentabilního vedení nových tratí rychlých spojení a jejich vzájemného propojení s tratěmi ostatními.

## ZÚR JMK stanovují priority územního plánování Jihomoravského kraje

### A. Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

bod (1) vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život,

bod (9) vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou, u zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu,

bod (11) vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením,

bod (14) podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje,

### B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os

Obec Zálesná Zhoř **neleží v žádné** rozvojové oblasti ani rozvojové ose nadmístního významu. Obec Zálesná Zhoř **leží mimo specifické oblasti** vymezené v ZÚR JMK.

### **C. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje**

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jsou stanoveny v ZÚR JMK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování.

Úkoly pro Územní plán Zálesná Zhoř:

- z hlediska koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot vytvořit územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a k revitalizaci vodních toků, zvyšování biodiverzity území.
- vytvořit územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu
- vytvořit územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou

#### **Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný typ 32 Domašovský, do kterého je zařazeno řešené území obce Zálesná Zhoř.

Cílová charakteristika krajinného typu 32 (Domašovský):

- a) Krajina hluboce zaříznutých lesních a místy skalnatých údolí
- b) Harmonická kulturní krajina se značným podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu Domašovský se stanovují v ZÚR JMK pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik stanovují následující územní podmínky:

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území.
- b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

#### **Úkoly pro územní plánování**

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, líniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- b) Vytvářet územní podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny.
- c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Relevantní požadavky na stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení, budou respektovány.

### **D. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Na území obce Zálesná Zhoř nejsou v ZUR JMK žádné veřejně prospěšné stavby vymezeny.

## **E. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury**

### **Požadavky na koordinaci ploch a koridorů**

ZÚR JMK stanovují požadavky v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí.

Pro řešení území obce Zálesná Zhoř vyplývá vymezení následujících ploch a koridorů:

- **koridor RDZ01 vymezený v ZÚR JMK pro VRT (Praha – Havlíčkův Brod)**

Dle ZÚR JMK pro území obce Zálesná Zhoř nejsou žádné požadavky na vymezení koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu.

## **F. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií**

Katastrální území Zálesná Zhoř **neleží** v oblasti ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

## **G. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití**

ZÚR JMK nevymezují na území JMK plochy a koridory pro pořízení a vydání regulačního plánu z podnětu ani na žádost.

## A.3. ZPRACOVANÉ PLATNÉ STRATEGICKÉ PROGRAMY A KONCEPČNÍ DOKUMENTY

Jihomoravský kraj má zpracovanou rozvojovou dokumentaci, obsaženou v **Programu rozvoje Jihomoravského kraje**. Zálesné Zhoře se týká:

### **Rozvoj dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje**

- rozvoj složek IDS
- podpora realizace bezmotorové dopravy (sítě cyklostezek, optimalizace sítě cyklotras)
- prostupnost krajiny – budování pěších tras
- bezpečnost provozu na pozemních komunikacích

### **Vytvoření kvalitní technické infrastruktury**

Je nutné dořešit:

- koncepci zásobování vodou
- koncepci likvidace splaškových vod
- koncepci hospodaření s dešťovými vodami

### **Rozvoj podnikatelského prostředí**

- stimulace zvyšování konkurenceschopnosti lokálních ekonomik
- lokální potenciál cestovního ruchu

### **Stabilizace krajiny s ohledem na**

- produkční funkci
- přírodní hodnoty
- ochranu lokalit přirozené akumulace vody
- prodlužování vodních toků

## **Podpora využití kulturních a přírodních památek a jejich ochrana**

- ochrana hodnot
- vazba na volnočasové aktivity
- lokální potenciál cestovního ruchu

### **Úkol pro územní plánování:**

Připravit územní podmínky pro výše uvedené rozvojové záměry.

Územní plán navrhnout v souladu s Programem rozvoje Jihomoravského kraje.

## **B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (dále jen ÚAP), Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ**

Územně analytické podklady budou projektantovi předány. Údaje zhotovitel využije pro zpracování nového územního plánu obce. Dále bude zhotovitel vycházet z osobně provedených doplňujících průzkumů a rozborů a ze znalosti území.

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (ÚAP JMK) – 3. aktualizace 2015 a ORP Rosice (ÚAP ORP) - 4. aktualizace 2020.

Cílem je respektovat limity a chránit hodnoty v území vyplývající z územně analytických podkladů a dále prověřit záměry v území.

## **Z rozboru udržitelného rozvoje území ORP Rosice vyplývá prověření územních podmínek:**

### **- pro posílení silných stránek a příležitostí:**

- Vysoká úroveň koeficientu ekologické stability (příznivé životní prostředí)
- Vysoký podíl bytů ve vlastních domech (soudržnost obyvatel území)
- Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel (soudržnost obyvatel území)
- Rozvinutá rekreační funkce území založená na rodinné rekreaci (hospodářský rozvoj)

### **- pro odstranění či eliminaci slabých stránek a hrozeb:**

- Snížená rozvojeschopnost obce vzhledem k absenci vodovodu (hospodářský rozvoj)
- Zhoršená kvalita ovzduší vzhledem k absenci plynofikace (příznivé životní prostředí)
- Nízká vybavenost obce vzhledem k její velikosti
- Slabá stránka: nepříznivá věková struktura obyvatelstva
- Vysoký podíl neobydlených bytů
- Nízká intenzita bytové výstavby

## **C) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ.**

### **Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Území obce bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a na plochy s rozdílným způsobem využití (s přihlédnutím k ust. § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).



Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit (ust. § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

- při návrhu územního plánu je nutno prosazovat zásady udržitelného rozvoje zajištěním souladu kvality životního prostředí, ekonomické rentability a sociální soudržnosti obyvatel
- bude prověřena založená urbanistická koncepce obce a budou navrženy principy jejího budoucího utváření.
- zajištění zachování krajinného rázu území obce a kompaktní formy zastavěného území.
- ochranu a rozvíjení hodnoty území a definování a popř. vymezení i těch hodnot území, které nejsou určeny zvláštními právními předpisy a rozhodnutími dle těchto předpisů
- respektování vymezených limitů využití území
- prověřit doposud nevyužitá návrhová plocha dle platného územního plánu (případně navrhnout jejich přehodnocení)
- prověřit vymezení ploch veřejné vybavenosti odpovídající potřebám velikosti obce.
- prověřit a případně vymezit v obci chybějící veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prověřit možnost připustit v některých plochách bydlení drobnou nerušící řemeslnou výrobu
- jasně stanovit regulativy pro stávající plochy rekreace
- vyhodnotit podmínky životního prostředí a navrhnout případná opatření směřujících k eliminaci případných negativních vlivů
- vyhodnotit stávající plochy pro vodní nádrže - pro protipovodňovou ochranu, tak i pro zadržetí vody v krajině, případně navrhnout další
- vyhodnotit stávající plochy pro sport a rekreaci (park s dětským hřištěm), případně navrhnout další plochy
- pro zvýšení konkurenceschopnosti a udržitelnosti prověřit možnost vymezení hospodářských ploch pro extenzivní živočišnou výrobu (farma s možností drobných chovů hospodářského zvířectva, biochovu, objekt zázemí lesního hospodářství, vodního hospodářství, s možností bytu správce provozovny se zajištěním prostupnosti území, včetně příležitostí edukativního charakteru pro děti a možnosti sportovních aktivit.
- ostatní záměry dle uvážení projektanta, případně dle výsledků průzkumů a rozborů

## D) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Dopravní infrastruktura

- Respektovat stávající dopravní infrastrukturu
- Prověřit stávající plochy pro parkování a potřebu dalších odstavných parkovacích ploch, včetně jejich potřeby v souvislosti s vymezením rozvojových ploch.
- Prověřit řešení zastávek veřejné autobusové dopravy.
- Prověřit síť účelových komunikací zejména s ohledem na potřeby zemědělství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Prověřit koncepci komunikací pro pěší, a to v rozsahu celého řešeného území. Řešením územního plánu zajistit dobrou prostupnost sídla i krajiny.
- Prověřit v území cyklistické trasy k rozvoji cyklistické dopravy pro každodenní a rekreační využití,

## Technická infrastruktura

- Územní plán prověří, zhodnotí a posoudí současný stav systému zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod v řešeném území a stanoví bilance potřeby pitné vody, odkanalizování a čištění odpadních vod v návaznosti na vymezení rozvojových ploch.
- Dešťové vody pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku, přednostně musí být řešeno jejich zasakování.
- Prověřit technickou infrastrukturu v návaznosti na vymezení rozvojových ploch a její celkové kapacitní možnosti. V případě potřeby navrhnout posílení nebo doplnění infrastruktury, popř. řešit úpravu trasy vedení.
- Prověřit vhodné prostory pro řešení ukládání domovního odpadu a bioodpadu, prověřit potřeby vymezení ploch technického zázemí obce.

## Občanské vybavení

- Prověřit a posoudit plochy občanského vybavení v rámci stávajících a rozvojových ploch
- Prověřit plochy pro sportovní využití.

## Veřejná prostranství

- Posoudit a prověřit stávající plochy veřejných prostranství za účelem zlepšení odpočinkových, relaxačních aktivit, k tomu prověřit možnosti výsadby veřejné zeleně a celkové zvýšení estetické kvality těchto veřejných prostor.
- Posoudit a případně navrhnout umístění ploch veřejných prostranství ve vymezených rozvojových plochách.

## E) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

### **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 umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Posoudit řešení místního ÚSES, prověřit obnovu, rozšíření či doplnění prvků ke zvýšení ekologické stability krajiny, prověřit propojenost či koordinaci se sousedními obcemi.
- Vymezit lokální ÚSES v návaznosti na regionální a nadregionální ÚSES.
- Dle ustanovení § 3 písm. b) zák. č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou významnými krajinnými prvky všechny lesy, vodní toky a rybníky, jezera a údolní nivy.
- Ve spolupráci s Odborem životního prostředí MěÚ Rosice prověřit registrované významné krajinné prvky (VKP)
- Posoudit a případně doplnit další opatření směřující ke zvýšení ekologické stability a ochrany krajiny s cílem členění souvislých ploch orné půdy např. doplnění mezí, remízků, liniové i mimolesní zeleně.
- V souvislosti s uplatněním ust. § 18 písm. 5 stavebního zákona prověřit zda vůbec, anebo případně ve kterých částech (plochách) nezastavěného území bude v územním plánu výslovně vyloučeno umisť'ovat např. stavby pro zemědělství (zejména stavby většího rozsahu), stavby vodního hospodářství, stavby silniční dopravy, oplocení.

F) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

O případné potřebě zpracování územní studie bude rozhodnuto v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání.

G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE, S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

V rámci návrhu ÚP bude prověřena potřeba vymezení VPS, především stavby dopravní a technické infrastruktury.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

V rámci návrhu ÚP bude prověřena potřeba vymezení veřejně prospěšných opatření pro snižování ohrožení území vodami mimo zastavitelná území, pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví.

Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nepředpokládá se jejich vymezení, bude však ještě prověřeno v rámci návrhu ÚP.

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství (VP), pro které lze uplatnit předkupní právo:

O uplatnění předkupního práva k pozemkům určených pro VPS a VP a ke stavbám na těchto pozemcích pro oprávněné osoby bude rozhodnuto až v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání.

H) DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘ. POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Při návrhu územního plánu se bude projektant řídit platnou legislativou.

Další požadavky budou doplněny na základě stanovisek dotčených orgánů, správců sítí a ostatních organizací.

I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Hlavním střetem je zástavba v ochranném pásmu plynovodu, ropovodu a produktovodu. Střet bude řešen dle požadavku správců sítí.

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY

V územním plánu budou dle požadavků obce vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, sport a rekreaci, agroturistiku, plochy hospodářské.

## K) DALŠÍ POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ

Provéřít potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, rozvoj občanské vybavenosti, hospodářství a turistické atraktivity obce. Další požadavky budou uplatněny v rámci návrhu územního plánu dle potřeb obce

## L) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLASTI

Požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj budou doplněny na základě stanoviska KrÚ JmK, Odboru životního prostředí.

## M) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Vzhledem k minimálním změnám a jejich situování v území, velikosti obce se potřeba variantnosti řešení nepředpokládá.

## N) 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

Návrh územního plánu Zálesná Zhoř bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán bude zpracován na podkladě katastrální mapy.

## Územní plán Zálesná Zhoř

bude obsahovat:

### I. Výrok

### II. Odůvodnění

### I. Výrok

Součástí výroku bude:

#### Textová část

v členění dle přílohy č. 7/ část I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

**Grafická část** bude obsahovat:

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1: 5 000
Výkres dopravní infrastruktury a veřejných prostranství	1: 5 000
Výkresy technické infrastruktury (odkanalizování, zásobování vodou, energetika a spoje)	1 : 5000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

## II. Odůvodnění územního plánu:

### Textová část odůvodnění

v členění dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### Grafická část odůvodnění

Koordinační výkres	1: 5 000
Koordinační výkres - výřez	1: 2 000
Výkres širších vztahů	1 : 25 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (ZPF a PUPFL)	1: 5 000
Schéma cyklistických a turistických tras (zajištění prostupnosti území)	1 : 5000

Grafická část odůvodnění může být doplněna schémata a doplňujícími výkresy, textová pak přílohami a tabulkami. Územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu.

Ve výkresech budou u dopravní a technické infrastruktury, vč. rezerv nadmístních náměrů vyznačeny i návaznosti na sousední katastry (dle potřeby názornosti návazností)

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech. Členění na jednotlivé výkresy bude sledovat především jejich dobrou čitelnost.

V textové (výrokové) části územního plánu bude uveden údaj o počtu stran textové části územního plánu a názvy a počet výkresů územního plánu, v textové části odůvodnění budou uvedeny názvy výkresů a počet výkresů odůvodnění a pro přehlednost i počet stran textu odůvodnění.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 - 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

### Počet vyhotovení:

- Návrh územního plánu Zálesná Zhoř pro společné projednání v souladu s § 50 zákona č. 183/2006 Sb. 2 paré v tištěné podobě a 2 x v elektronické podobě na CD ve formátu PDF.
- Upravený návrh územního plánu Zálesná Zhoř pro veřejné projednání v souladu s § 52 zákona č. 183/2006 Sb. - **2 paré** v tištěné podobě a 2 x v elektronické podobě na CD ve formátu PDF.
- Návrh územního plánu Zálesná Zhoř k vydání územního plánu formou opatření obecné povahy - elektronická podoba ve formátu DOC + 2 paré v tištěné podobě.
- Vydaný územní plán Zálesná Zhoř - opatřený záznamem o účinnosti dle §14 odst. 2 vyhlášky č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů - **4 paré** v tištěné podobě a v elektronické podobě na 1 CD ve formátu PDF, 2 CD v pdf, vč. formátu dgn. (digitální podoba GIS dle metodiky postupu JmK).

### Závěr

**Schválené zadání územního plánu Zálesná Zhoř bude pro zpracovatele návrhu územního plánu Zálesná Zhoř závazné.**