

**ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**BOROTICE**

**říjen 2013**

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby, oddělení územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Borotice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), územně plánovací dokumentaci pro obec Borotice zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Návrh Zadání územního plánu Borotice. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Borotice

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

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**
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
    - 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**
    - 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**
- b) **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- c) **v požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- 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**
- e) **případný požadavek na zpracování variant řešení**
- f) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- g) **požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

**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;**

**Základní charakteristika řešeného území**

Řešené území je tvořeno katastrálním územím Borotice o celkové rozloze 1206 ha a s počtem obyvatel 420 (1.1.2013).

Obec Borotice se nachází ve východní části okresu Znojmo, na pravém břehu řeky Jevišovky, na rozmezí spádových oblastí města Hrušovany nad Jevišovkou a města Znojma, které je současně sídlem obce s rozšířenou působností. Severozápadním okrajem řešeného území prochází stávající silnice I/53 Znojmo – Pohořelice. Přímo obcí prochází ve směru západ – východ silnice II/414 Lechovice – Mikulov – Břeclav. Obec sousedí s katastrálními územími Čejkovice u Znojma, Oleksovice, Lechovice, Hodonice, Krhovice a České Křídlovce, které je součástí obce Božice.

Borotice jsou menším sídlem s převahou bydlení. V obci se nachází výrobní provozovna společnost Vinné sklepy Lechovice a sídlo a provozovna společnosti Jatka Borotice. Vzhledem ke své poloze v sousedství obce Lechovice, která leží na hlavním silničním tahu Znojmo – Pohořelice, má obec dobrou dopravní prostřednictvím silnice I.třídy na Brno i na Jihlavu a dále na dálnici D1. Současně je po silnici II.třídy, která prochází přímo obcí, zajištěna dostupnost i východní části Jihomoravského kraje. S přihlédnutím k této skutečnosti má obec Borotice předpoklad pro další rozvoj a intenzifikaci bydlení i výroby s přiměřeným rozvojem občanské vybavenosti a podnikatelských aktivit.

Území obce náleží z hlediska sídelní geografie ke starému sídelnímu území, které bylo trvale osídleno již v pravěku. Dokládají to známé archeologické nálezy z doby bronzové – podzemní jeskyně vyhloubené v písčném kameni, kde snad obyvatelé za válečných dob uschovali své zboží a obilí. Nad pánským dvorem bylo objeveno 17 hrobů, ve všech byly krásně propracované bronzové předměty. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1283.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky pro ochranu zmíněných archeologických lokalit (Nad Dvorem, U Božích muk a Středověké a novověké jádro obce) a dále pro objekt požívající ochranu památkové péče, kterým jsou v tomto území pouze Boží muka jihozápadně od obce. Kromě jmenovaných památek pak byly v územně analytických podkladech vyhodnoceny i významné historicky a architektonicky cenné stavby a pamětihodnosti. Jedná se především o zvoničku, kapličku Sv.Václava, bývalá sýpka, konírna a další dvě sýpky. Jako plošná urbanistická hodnota byl vyhodnocen prostor návsi.

Z hlediska přírodních hodnot je třeba v územním plánu navrhnout podmínky k zachování ochrany a podpoře všech stávajících vymezených prvků požívajících zvláštní ochranu. K těm v tomto území patří především lokalita zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem Boroticko (Drop velký), která se nachází jižně od zastavěné části obce. V trase koryta řeky Jevišovky je pak vymezeno území soustavy NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Jevišovka. V řešeném území jsou navrženy k vymezení i prvky územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni – dva nadregionální a jeden regionální biokoridor a dvě regionální biocentra. Je však třeba respektovat i všechny zákonné významné krajinné prvky, kterými jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. V tomto případě se jedná především o plochy lesa, které jsou v území zastoupeny minimálně (7,1 ha les hospodářský, 0,5 ha les zvláštního určení), vodní toky Jevišovka a její levostranný bezejmenný přítok.

Z výše uvedených skutečností vyplývá nezbytnost zachování všech uvedených vazeb na okolní obce a respektovat města Hrušovany nad Jevišovkou a Znojmo jako centra vyšší občanské vybavenosti. V souvislosti s tímto pak prověřit stávající fond občanské vybavenosti a veřejných prostranství a případně navrhnout jejich další rozvoj. V územním plánu pak budou vymezeny rozvojové plochy pro bydlení. S vymezováním nových ploch pro výrobu se neuvažuje. Všechny stávající i návrhové plochy výroby budou novým územním plánem stabilizovány, převzat bude rovněž návrh plochy dopravní infrastruktury vymezené pro zkapacitnění stávající silnice I/53.

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

### **1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu**

Zastupitelstvo obce Borotice se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jeho území. Obec má platný územní plán schválený v roce 2005. Od jeho schválení byly v tomto území pořízeny jeho dvě změny. První z nich vymezuje v řešeném území několik drobných ploch pro rozvoj bydlení, jednu plochu pro rozšíření výroby (areálu jatek), pro dopravu (parkoviště) a pro čistírnu odpadních vod. Druhá změna pak vymezuje plochy pro technické vybavení – fotovoltaickou elektrárnu.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platné územně plánovací dokumentace z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch a případné vytipování 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 a doplňující průzkumy a rozbory.

### **1.2. Základní principy urbanistické koncepce**

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územním plánem obce Borotice a jeho změnami. Při stanovení základní koncepce rozvoje území je nutno vycházet z charakteristiky řešeného území.

Z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je řešené území obce Borotice a z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že zastavitelné plochy pro bydlení, které byly vymezeny platnou územně plánovací dokumentací, nejsou dosud zcela vyčerpány a úkolem nového územního plánu bude zejména prověření možnosti jejich aktuální využitelnosti a jejich případné převzetí do nového územního plánu, popřípadě návrh vymezení nových ploch v nových lokalitách.

Od doby schválení územního plánu obce byly v území vymezeny jevy nadmístního významu, které je nezbytné v návrhu nového územního plánu respektovat. Jedná se především o území soustavy NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Jevišovka a lokalita zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem Boroticko (Dropí pole). Dalším novým jevem v území je i záplavové území řeky Jevišovky, které se nedotýká zastavěné části obce. Aktivní zóna záplavového území vymezena není.

V řešeném území se předpokládá vymezení ploch zejména pro:

- Bydlení

V novém územním plánu se předpokládá především prověření možnosti převzetí návrhových ploch pro bydlení vymezených v platné územně plánovací dokumentaci. V souvislosti s tímto prověřením se pak předpokládá i možné vymezení ploch bydlení v nových lokalitách. Demografický vývoj je zde dle územně analytických podkladů hodnocen pozitivně, neboť do roku 1991, kdy byl počet obyvatel 363, neustále stoupá. Počet obyvatel k 31.12.2012 je 420. V posledních letech obec vybudovala dva nové bytové domy, čímž přispěla k tomu, že zde zejména mladé rodiny zůstávají bydlet. Preferována je i výstavba rodinných domů a to jak přestavbou stávajících objektů, tak i dostavbou v prolukách zastavěného území. Je možné, že případné vymezení nových ploch bydlení v novém územním plánu bude třeba podmínit zpracováním další podrobnější dokumentace a to vzhledem k nutnosti řešení zejména jejich dopravního napojení na stávající silniční síť a ostatní síť veřejné infrastruktury.

- Občanská vybavenost, veřejná prostranství

S vymežováním ploch pro občanskou vybavenost nadmístního významu zde uvažováno není. Naopak je třeba vymezit dostatek ploch ve vhodných lokalitách pro rozvoj nezbytné místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel a zvyšování kvality a pohody bydlení v obci. Měla by být rovněž zvážena možnost vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně a to zejména v souvislosti s případným návrhem ploch bydlení.

- Rekreace, sport

V platném územním plánu je vymezena stávající plocha pro sport. Tato bude převzata i do nového územního plánu. Jedná se o plochu stávajícího hřiště se zázemím i pro venkovní kulturní obce. Současně bude prověřena i možnost návrhu nových ploch s tímto funkčním využitím a to zejména v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch bydlení a předpokládanému demografickému vývoji.

V řešeném území se nenachází žádné ucelené plochy či objekty individuální rekreace ani zahrádkářských osad sloužících individuální rekreaci.

- Výroba

Jižně od zastavěného území obce se nachází zemědělský areál, který lze považovat za brownfields. Tato plocha je v území stabilizovaná a nový územní plán ji bude akceptovat jako výrobní plochu, přičemž se uvažuje, že pro plochu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využití i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost. V této souvislosti je třeba rovněž přihlídnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.

V územním plánu budou rovněž stabilizovány plochy stávajících fungujících výrobních areálů jatek a vinařské výroby. Změnou č.1 ÚPO Borotice byla vymezena plocha pro rozvoj areálu jatek severním směrem. Tato plocha byla dosud využita pouze částečně, zbývající část plochy bude ponechána v návrhu nového územního plánu. V řešeném území je vymezena změnou č.2 ÚPO Borotice zastavitelná plocha pro umístění soustavy fotovoltaických elektráren (FVE) o celkové výměře 9,7 ha. V současné době je zastavěná plocha FVE 2,4 ha. Vlastník pozemku ve vymezené ploše již neuvažuje s umístováním dalších FVE. V současné době řeší přípravu projektu na využívání vyrobené energie v místě (např.hala na sušení ovoce apod. či rekreace spojená s vinařstvím). Uvažuje se tedy s tím, že zastavitelná plocha bude převzata i do nového územního plánu s tím, že bude navrženo jiné funkční využití než FVE.

S vymezováním dalších nových rozvojových ploch pro výrobu se neuvažuje.

### 1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlídnutím 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 zejména 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 zejména na tyto plochy:

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

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., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V územním plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18/ odst.5 stavebního zákona). V případě potřeby bude stanoveno i podmíněně

přípustné využití těchto ploch.

Územní plán bude dále stanovovat podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla. Budou vytvářeny 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 smíšené obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.

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

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

### **2.1. Dopravní infrastruktura**

#### **Silniční doprava**

Severozápadním okrajem řešeného území prochází stávající silnice I/53 Znojmo – Pohořelice. Přímo obcí prochází ve směru západ – východ silnice II/414 Lechovice – Mikulov – Břeclav.

Silnice I/53 prochází řešeným územím pouze okrajově a v obci Lechovice z ní odbočuje silnice II/414, která prochází celým řešeným územím a celou zastavěnou částí obce ve směru západ – východ. Na tuto silnici je napojena veškerá síť místních komunikací v obci i veškerá ostatní účelová doprava mimo zastavěné území obce.

Všechny tyto silnice budou v územním plánu stabilizovány.

Do nového územního plánu bude rovněž převzata plocha pro dopravní infrastrukturu dle platného stavebního povolení pro přeložku silnice I/53 – obchvat Lechovice.

Základní koncepce řešení dopravy v obci zůstane zachována. Územní plán bude případně navrhovat dopravní plochy potřebné pro provedení místních úprav a odstranění dopravních závad na průjezdech zastavěnou částí sídla.

#### **Železniční doprava**

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať.

#### **Místní komunikace**

Místní komunikace jsou napojeny na stávající silnici II/414 a protkávají celé zastavěné území obce. Návrh nových místních komunikací se předpokládá především v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch. Tyto komunikace pak budou přednostně navrhovány v prodloužení stávajících místních komunikací či napojením na ně.

#### **Turistika**

Severně od obce ve směru od Lechovic na Čejkovice prochází řešeným územím značená cyklotrasa místního významu – Znojemská vinařská stezka. Z ní vede odbočky jižním směrem do středu obce Borotice, kde se propojuje s další značenou cyklotrasou místního významu, která prochází řešeným územím v trase silnice II/414.

#### **Kromě výše jmenovaných jevů bude územní plán dále řešit:**

- koncepci dopravy v klidu
- návrh dopravní infrastruktury, 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.

- vymezení případných turistických tras a to jak pro pěší, tak i pro cyklisty.

## **2.2. Technická infrastruktura**

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu a elektrické energie, sdělovacích kabelů apod., včetně příslušných ochranných pásem. Při případném střetu nově navrhovaných rozvojových ploch se sítěmi technické infrastruktury, případně jejich ochrannými pásmy, je možné navrhnout jejich přeložení.

### **Zásobování vodou**

Obec je zásobována pitnou vodou z vlastního vodního zdroje prostřednictvím řadů místního vodovodu. Vodní zdroj se nachází na severozápadním okraji sídla. V bezprostřední blízkosti zdroje je vybudována zděná čerpací stanice a zařízení pro úpravu vody. Dále je voda dopravována do věžového vodojemu nad obcí v areálu zemědělského družstva.

Změna základní koncepce zásobování obce pitnou vodou se nepředpokládá.

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

### **Odkanalizování**

V obci je v současné době dokončena I. etapa odkanalizování obce s odváděním splaškových vod na vlastní čistírnu odpadních vod. Ta je umístěna na východním okraji obce při toku Jevišovky. V části obce, kde není kanalizace dokončena, jsou odpadní vody likvidovány prostřednictvím jímek na vyvážení. Na novou kanalizační síť je napojena i část areálu Vinných sklepů Lechovice (pouze splaškové vody z nevýrobní části). Odpadní vody ze samotné výroby jsou sváděny do samostatné jímky na vyvážení. Areál Jatek Borotice má vlastní čistírnu odpadních vod.

Změna základní koncepce odkanalizování obce se nepředpokládá.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo odkanalizování prodloužením stávajících kanalizačních řadů.

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.

### **Zásobování plynem**

Severně od obce, podél silnice I/53, prochází řešeným územím VTL plynovod DN 300 Pohořelice - Znojmo.

Obec Borotice je zásobena plynem prostřednictvím připojení od obce Lechovice. Rozvody plynovodu jsou vybudovány v celé obci.

Stávající koncepce zásobování plynem bude respektována. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů.

CZ0623041

### **Zásobování elektrickou energií**

Zařízení nadmístního významu:

V řešeném území je vybudována výrobní elektrická energie – fotovoltaická elektrárna na ploše 2,4 ha, která je napojena do distribuční sítě prostřednictvím trafostanice na sousedním katastrálním území České Křídlovce v lokalitě u zámečku. V řešeném území se nenachází žádná jiná zařízení zajišťující dodávky do distribučních sítí. Totéž se týká i rozvoden VVN/VN.

Řešeným územím neprochází žádná nadřazená soustava vedení VVN.



Zařízení místního významu:

Sídlo je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím venkovního vedení vysokého napětí VN 110/22 kV. Na toto vedení jsou napojeny čtyři trafostanice (3 sloupové a 1 zděná), ze kterých je proveden rozvod NN po obci a to převážně venkovním vedením. Další sloupová trafostanice se nachází u areálu firmy Jatka Borotice, tato je neveřejná.

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

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo napojení na stávající síť, případně vybudování nové trafostanice.

### **Opatření proti záplavám, větrné a vodní erozi**

Obec Borotice se dle Rozboru udržitelného rozvoje území (součást ÚAP) řadí k obcím s nízkým výskytem svažitých pozemků s ornou půdou, což snižuje riziko vzniku extrémních odtokových poměrů a přispívá k přirozenějšímu vodnímu režimu v krajině. Oproti tomu jako hrozba v území je v územně analytických podkladech uvedena skutečnost, že řešené území je řazeno mezi ekologicky nestabilní území, které je dáno především nízkým koeficientem ekologické stability území. Oproti tomu je nutno podotknout, že pozitivním jevem v území je skutečnost, že téměř celé zastavěné území je protkáno a lemováno lesními pozemky a i když kvalita porostů není vysoká, je zřejmé, že v území přispívají tyto plochy k eliminaci negativních jevů větrné eroze.

### **Zvláštní zájmy**

Celé správní území se nachází v zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice. Do východního okraje řešeného území, mimo zastavěné území, zasahuje ochranné pásmo komunikačního vedení Ministerstva obrany. Celé správní území se rovněž nachází v ochranném pásmu letiště – letový koridor TSA pro létání v malých a přízemních výškách – zájmové území Ministerstva obrany.

Ve směru východ – západ, severně od zastavěné části, prochází řešeným územím radiové směrové vedení zařazené do kategorie důležitých a vysokokapacitních radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě společnosti České Radiokomunikace a.s.

Z hlediska dalších zvláštních zájmů se v obci nachází objekt požární ochrany – hasičská zbrojnice.

## **2.3. Občanská vybavenost**

K základní občanské vybavenosti v obci patří obecní úřad, mateřská škola, knihovna, obchod se smíšeným zbožím a hostinec. Tyto plochy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány. S vymezením nových ploch občanské vybavenosti se neuvažuje. Ostatní zařízení jsou dostupná v okolních obcích.

## **2.4. Veřejná prostranství**

Nejvýznamnějším veřejným prostorem v obci je prostranství v okolí obecního úřadu a nově vybudovaného obchodu a plocha dětského hřiště u vinařského areálu. Další významnou plochou přírodní zeleně je zeleň podél toku Jevišovky.

Stávající plochy veřejných prostranství budou respektovány. V plochách veřejných prostranství bude v maximální míře umožněno zastoupení zeleně. V případě potřeby je možné navrhnout nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.



**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 v jednotlivých částech sídla. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území a jejich vzájemná provázanost.

- 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., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
- bude respektována Evropsky významná lokalita CZ0623041 Jevišovka
- bude respektována Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem Boroticko, vymezenou k ochraně populace Dropa velkého.
- bude aktualizován návrh územního systému ekologické stability z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude odvětvový podklad, předaný pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo. Jedná se o „Koncepční vymezení prvků R a NR ÚSES“, který byl poskytnut dle dohody všech sedmi věcně a územně příslušných orgánů ochrany přírody. Součástí poskytovaného údaje o území je textová část (metodické zásady pro aplikaci v procesu územního plánování). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu. Dle tohoto materiálu jsou v řešeném území vymezeny prvky územního systému ekologické stability na regionální i nadregionální úrovni. Konkrétně se jedná o regionální biokoridor RBK 157, dvě regionální biocentra RBC 111 – Poštovna a RBC 110 – U Náhonu a o dva nadregionální biokoridory NRBK 23 a NRBK 10. Vzhledem k této skutečnosti se předpokládá zajištění návaznosti na těchto prvků z hlediska širších územních vztahů.
- při zpracování plánu ÚSES bude zajištěna návaznost na vymezení prvků ÚSES na sousedních katastrích a to zejména v případě, že zde byl pořízen či je pořizován nový územní plán, který reflektuje výše zmíněné koncepční vymezení prvků ÚSES
- při zpracování celkové koncepce uspořádání krajiny bude současně navržena i průchodnost krajiny a propojení volné krajiny se sídlem
- v této souvislosti bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich případné doplnění a to zejména s ohledem na potřeby pěší a cyklistické turistiky a na potřeby zemědělského a lesního hospodaření v krajině
- v návaznosti na stávající zemědělské a výrobní areály budou navrženy vhodné plochy zeleně zajišťující zmírnění dopadu jejich existence zejména na krajinný ráz. Současně by však tyto plochy měli snížit i dopady hluku, prachu a zápachu. Tyto plochy budou přednostně vymezovány na pozemcích těchto areálů
- v hodnocení environmentálního pilíře (součást ÚAP) se obec řadí mezi neutrálně hodnocené obce a to zejména s přihlédnutím k negativnímu hodnocení ekologické stability s koeficientem ekologické stability (KES) 0,38. Z tohoto hodnocení vyplývá pro dané území řešit v územně plánovací dokumentaci především to, aby v krajině byly vytvářeny podmínky pro zachování a rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině, pro vytváření protierozních opatření. K negativnímu hodnocení přispívá i zhoršená kvalita ovzduší.

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

Vymezení plocha a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

**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, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, 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, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snížení ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snížení ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Asanace, pro které by bylo možné uplatnit vyvlastnění, se nepředpokládá.

Vymezení ploch pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepředpokládá.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit předkupní právo, mohou být územním plánem vymezeny plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy pro veřejná prostranství a to v případě, že bude uplatněn požadavek obce, kraje nebo státu.

**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 územním plánu nebudou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.

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 může být využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnickými vztahy po dohodě s obcí a pořizovatelem.

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

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit pořizovatel nepředpokládá, neboť územní plán nebude řešit žádnou problematiku, která by zpracování variant vyžadovala.

Zpracování variant řešení může však případně vyplynout z požadavku na posuzování vlivů na životní prostředí vzneseného v průběhu veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

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

ÚP Borotice bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho obsah bude vycházet z obsahu, který je stanoven v příloze č.7 vyhlášky č.458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V souladu s ustanovením §43 stavebního zákona, nebude územní plán (textová a grafická část) obsahovat

podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

#### Obsah Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy
- do samostatných výkresů lze v případě potřeby vyčlenit urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace)
- grafická část může být doplněna schémata
- všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000, případná doplňující schémata mohou být zpracována v měřítku 1:10 000 či 1:25 000.
- výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

#### Obsah odůvodnění Územního plánu:

- Textová část v rozsahu uvedeném v úvodu této kapitoly
- Grafická část
- koordinační výkres
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- výkresy grafické části odůvodnění, kromě výkresu širších vztahů, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vyhotoveny v měřítku 1:5000. Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším.
- Bude vyhotoven výřez koordinačního výkresu, který bude obsahovat detaily jednotlivých zastavěných částí a zastavitelných ploch řešeného území. Tento výkres bude vyhotoven v měřítku 1:5000.

#### Počet vyhotovení Územního plánu:

Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Pro potřeby řízení o vydání bude dokumentace územního plánu odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod.

Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu doc, docx, apod. a 2x CD (DVD) ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje“. Od těchto pravidel může být upuštěno v případě, že obci nebude poskytnuta krajská dotace na zpracování ÚP.

### Způsob vyhotovení územního plánu:

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu - v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.
- Dokumentace bude vtištěna barevným plotterem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část), a dwg (AutoCAD) a pdf – výkresová část.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky.
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Dokumentace čístopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

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

Podrobnější požadavky na rozvoj území obce jsou vyjádřeny především v kapitole a) tohoto návrhu zadání.

Toto zadání předpokládá převzetí všech stávajících výrobních ploch a ploch zemědělských areálů. Jižně od zastavěného území obce se nachází zemědělský areál, který lze považovat za brownfields. Tato plocha je v území stabilizovaná a nový územní plán ji bude akceptovat jako výrobní plochu, přičemž se uvažuje, že pro plochu bude v územním plánu navrženo takové využití, které rozšíří možnost využití i na jiné než zemědělské druhy výroby, skladování či jinou podnikatelskou činnost. V této souvislosti je třeba rovněž přihlídnout k výsledkům rozboru udržitelného rozvoje území, které řadí tuto obec mezi obce s vyšší mírou nezaměstnanosti, s nedostatkem pracovních příležitostí.

V územním plánu budou rovněž stabilizovány plochy stávajících fungujících výrobních areálů jatek a vinařské výroby. Změnou č.1 ÚPO Borotice byla vymezena plocha pro rozvoj areálu jatek severním směrem. Tato plocha byla dosud využita pouze částečně, zbývající část plochy bude ponechána v návrhu nového územního plánu. V řešeném území je vymezena změnou č.2 ÚPO Borotice zastavitelná plocha pro umístění soustavy fotovoltaických elektráren (FVE) o celkové výměře 9,7 ha. V současné době je zastavěná plocha FVE 2,4 ha. Vlastník pozemku ve vymezené ploše již neuvažuje s umístěním dalších FVE. V současné době řeší přípravu projektu na využívání vyrobené energie v místě (např.hala na sušení ovoce apod. či rekreace spojená s vinařstvím). Uvažuje se tedy s tím, že zastavitelná plocha bude převzata i do nového územního plánu s tím, že bude navrženo jiné funkční využití než FVE.

S vymezením dalších nových rozvojových ploch pro výrobu se neuvažuje.

Nové rozvojové plochy se uvažuje vymežit pouze pro bydlení a to výhradně v návaznosti na stávající zastavěné území obce.

Na základě výše uvedených skutečností se pořizovatel domnívá, že tím sice může být stanoven rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 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, ale s přihlídnutím ke skutečnosti, že stávající plochy výroby jsou v území stabilizovány,

návrhové plochy přebírány z již vydané dokumentace a nové plochy výroby navrhovány nejsou, předpokládáme, že požadavek příslušného dotčeného orgánu na posuzování vlivů ÚP Borotice na životní prostředí nebude uplatněn.

V řešeném území je vymezeno území soustavy Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Jevišovka. Vzhledem ke skutečnosti, že tato lokalita je vymezena přímo v trase toku řeky Jevišovky, domnívá se pořizovatel, že uvažovaná koncepce nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit Natura 2000 a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce ÚP Borotice na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.