

Městský úřad ve Znojmě, odbor rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Jaroslavice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) územní plán pro obec Jaroslavice, zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) tento

## **NÁVRH ZADÁNÍ**

pro vypracování územního plánu

# **JAROSLAVICE**

okr. Znojmo

**ÚNOR 2012**

Tento návrh zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel územního plánu: Městský úřad Znojmo, odbor rozvoje, oddělení územního plánu  
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Jaroslavice

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

Územní plán bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“), konkretizující úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán zohlední vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Uvedeny jsou ty priority, které mají vztah k řešenému území :

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat, hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajisti ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro přírodních zdrojů.

(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.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu

umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatel před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňovat účinků povodní.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR 2008 k řešenému územnímu plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose vymezené v PÚR 2008,
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR 2008,
- řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody vymezených v PÚR 2008.

Územní plán (dále jen „ÚP“) Jaroslavice bude v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“). ÚP zohlední priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se vztahují k řešenému území a jsou řešitelné v ÚP.

Dle ZÚR JMK je území obce Jaroslavice součástí specifické oblasti nadmístního významu N-SOB3 Střední Podýjí, do území zasahuje regionální biocentrum RBC116 a regionální biokoridory RBK098 a RBK099. Území obce je zařazeno do oblastí se shodným krajinným typem F 17.2.1 a F17.2.9.

o ÚP zohlední požadavky na uspořádání a využití území a úkoly územního plánování pro plánování a usměrňování územního rozvoje specifické oblasti N-SOB3 dle ZÚR JMK:

**§ Požadavky na uspořádání a využití území**

- Podporovat v obcích oblasti rozvoj socioekonomických funkcí a veřejné infrastruktury.
- Podporovat v obcích oblasti rozšiřování nabídek a vybavenosti pro rekreaci, cestovní ruch a ekologicky orientovanou turistiku.
- Zlepšovat parametry dopravní infrastruktury podmínky obslužnosti území, podporovat zlepšení dopravní provázanosti sídel oblasti s vyššími centry osídlení ve směru k sousednímu území Dolního Rakouska.

**§ Úkoly pro územní plánování**

- Zpřesnit přednostně v územně plánovacích dokumentacích (dále jen „ÚPD“) dotčených obcí vymezení ploch a koridorů vymezených ZÚR JMK.
- Zajistit v ÚPD obcí dostatek ploch pro rozvoj socioekonomických funkcí a rozvoj veřejné infrastruktury, se zvláštním důrazem na zabezpečení:
  - občanského vybavení,
  - vybavenosti pro rekreaci, cestovní ruch a turistiku ve všech obcích oblasti.

- Vymezit v ÚPD obcí síť cyklostezek s přednostním využitím stávajících účelových komunikací a v koordinaci s vymezením biokoridorů a biocenter ÚSES.
  - Provéřit a v případě potřeby doplnit v ÚPD obcí záměry a opatření ke zlepšení parametrů dopravní infrastruktury, včetně minimalizace jejich negativních vlivů na kvalitu životního prostředí v obytných a rekreačních územích.
- ÚP zpřesní vymezení regionálního biocentra RBC116 a dvou regionálních biokoridorů RBK098 a RBK099 a zohlední požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech regionálního územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) dle ZÚR JMK.

**§ Požadavky na uspořádání a využití území**

- Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR JMK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

**§ Úkoly pro územní plánování**

- V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
  - Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR JMK, tzn:
    - pro biocentra : dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR JMK – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR JMK;
    - pro biokoridory : dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR JMK – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JMK.
  - Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
  - Koordinovat vymezování skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
  - Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístění liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních podle stavebního zákona.
- ÚP zohlední požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování pro oblasti se shodným krajinným typem F 17.2.1 a F 17.2.9 dle ZÚR JMK.

**§ Požadavky na uspořádání a využití území , úkoly pro územní plánování pro oblast se shodným krajinným typem F 17.2.1 :**

- Vytvářet územní podmínky pro podporu a rozvoj zemědělské výroby založené na ekologicky šetrné rostlinné výrobě.
- Vytvářet územní podmínky pro dochování rázovitosti krajiny v oblastech s lokalitami vhodnými pro agroturistiku a regionální CR založený na vinařství, vinohradnictví.
- Vytvářet územní podmínky pro možnou realizaci investic do půdy pro zabránění erozi půdy a vytvoření funkčních ÚSES.

**§ Požadavky na uspořádání a využití území , úkoly pro územní plánování pro oblast se shodným krajinným typem F 17.2.9 :**

- Vytvářet územní podmínky pro přeměnu zemědělství na lukaření, zpětné zatravňování bývalých luk a pastvin.

- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj vysoce intenzivního, přitom však přírodě blízkého lesního hospodářství.
- Vytvářet územní podmínky pro ochranu nivních ekosystémů, uvolnění aktivní nivy od staveb a zařízení snižujících její průtočnost, ochrana ekosystémů nivy institutem přírodních parků a maloplošných chráněných území.

Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem PÚR 2008 ani ZÚR JMK, je třeba řešit napojení ÚSES na lokální úrovni na ÚSES na sousedních katastrálních územích.

## **B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Z ÚAP ORP Znojmo vyplývají pro řešené území následující požadavky:

- Respektovat limity využití území :
  - silnice II/397, III/3978, III/3977, III/3976, III/39712, III/ 39713 a jejich ochranné pásmo
  - místní cyklotrasu č. 5007 a mezinárodní cyklotrasu GRENNWAYPRAHA48
  - VTL plynovod a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo včetně regulační stanice plynu a jejího ochr. pásma
  - STL plynovod a jeho ochranné pásmo
  - vodovodní řady a jejich ochranné pásmo
  - vodní zdroje a jejich ochranné pásmo
  - kanalizační řady a jejich ochranné pásmo včetně ČOV a jejího ochr. pásma
  - komunikační kabelové vedení a jeho ochranné pásmo
  - elektronická komunikační zařízení (3 radioteleskopy) a podmínky jejich ochrany
  - stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo
  - vedení VN a jeho ochranné pásmo
  - VKP ze zákona – tok Daníže, Stará Dyje (Mlýnská strouha), Jaroslavický rybník
  - Ptačí oblast Jaroslavické rybníky CZ0621031
  - Evropsky významné lokality Jaroslavice zámek a Meandry Dyje
  - stanovené záplavové území toku Daníže včetně aktivní zóny
  - pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
  - nemovitá kulturní památky – výklenková kaplička – poklona jihozápadně od obce, sousoší Piety u tzv. Kadovské cesty, socha sv. Donáta u fotbalového hřiště, sousoší Piety při cestě za hospodářskými objekty, výklenková kaplička – poklona na hřbitově, krucifix na hřbitově v rohu ohradní zdi, boží muka Krista Trpitele v obci – u Šikulů, socha sv. Antonína Paduánského u obecního úřadu, Mariánský sloup na náměstí, pranýř na ulici vedoucí do náměstí, zděná poklona v zámeckém parku, zámek, park u zámku, kašna před zámkem, ohradní zeď s branou u kostela, farní kostel sv. Jiljí, sousoší Nejsvětější Trojice u kostela, kamenný milník s křížem u kostela, výklenková kaplička – poklona při silnici
  - území s archeologickými nálezy (okolí zámku, kostela, středověké jádro obce Jaroslavice)
  - ochranné podmínky ochranného pásma komunikačního zařízení pro obranu státu, které ze severu zasahuje od řešeného území
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:
  - vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
    - nízký podíl svažitých pozemků s ornou půdou
    - příležitostí je výsadba ochranné zeleně okolo průmyslových areálů pro zachytávání prašného znečištění
    - vysoký podíl kultury orná půda a speciálních kultur (především vinice)
    - příležitostí je zalesňování vhodných pozemků, které již neslouží zemědělské výrobě
    - sídlo je vybaveno všemi druhy inženýrských sítí , i když splašková kanalizace není

- dostupná v celém sídle
  - růst počtu obyvatel
  - dobrá věková struktura obyvatel (index stáří 0,75)
  - předpoklady a navazující rozvoj nových forem cestovního ruchu a rekreace opírající se o vinařství, cykloturistiku a agroturistiku
  - přírůstek bytů, i když malý
  - možnosti polyfunkčního využití objektů k bydlení i podnikání
  - zlepšení urbanistické efektivity obytné zástavby (dostavba proluk, dosud nevyužitých stavebních pozemků)
  - předpoklady pro navazující rozvoj nových forem cestovního ruchu a rekreace opírající se o cykloturistiku a agroturistiku
  - podpora tvorby nových pracovních míst (např. zajištěním pozemků pro drobné podnikání, využití brownfields)
- vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb :
- stanovené záplavové území toku Daněž zasahuje do zastavěného území obce
  - příležitostí je provedení rozvodu splaškové kanalizace po celé obci
  - příležitostí je vytvoření podmínek pro protipovodňová opatření jak v krajině, tak i na tocích k ochraně zastavěného území obcí
  - ohrožení větrnou erozí
  - území ekologicky málo stabilní (KES = 0,41)
  - hrozbou je urbanizace volné krajiny. Fragmentace krajiny především liniovými dopravními stavbami.
  - hrozbou jsou zábory kvalitní zemědělské půdy
  - nízký podíl lesa (4,4 %)
  - příležitostí je zlepšení parametrů a kvality silniční sítě spojujících region se sousedním Rakouskem
  - hrozbou je úbytek orné půdy a devastace krajiny v důsledku rozšiřování počtu velkých solárních elektráren
  - půdy ohrožené větrnou a vodní erozí díky intenzivnímu zemědělství a nízkému podílu trvalých travních porostů a doprovodné zeleně
  - nízký podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel (nižší vzdělanost obyvatel)
  - omezené přírodní rekreační předpoklady
  - chybějící služby pro turistiku včetně ubytovací kapacity
  - vysoká míra nezaměstnanosti

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

### **C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE**

Územní plán Jaroslavice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným Územním plánem obce (dále jen „ÚPO“) Jaroslavice po změně č. 1. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.

V územním plánu budou vymezeny plochy pro :

- bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce. Neuvažovat s vymezením ploch pro bydlení ve stanoveném záplavovém území toku Daněže.
- výrobu a skladování. Bude prověřena možnost převzetí dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro

výrobu dle dosud platného ÚPO, které jsou situované jižně od obce. Převzetí plochy výroby východně od obce, v návaznosti na stávající zemědělský areál, by bylo problematické, neboť se nachází ve stanoveném záplavovém území toku Daníže. Využití této plochy by bylo nutné podmínit realizací takových protipovodňových opatření, které by plochu před stoletou vodou ochránily. Dále bude prověřeno převzetí plochy zemědělské výroby západně od obce u bažantnice dle platného ÚPO. S vymezením dalších ploch výroby se nepočítá.

- občanské vybavení – bude prověřeno převzetí a vzhledem k vymezenému záplavovému území toku Daníže rozsah plochy občanského vybavení pod zámek podle platného ÚPO. Rovněž bude prověřeno převzetí plochy občanského vybavení jihovýchodně od zámku. U uvedených ploch bude prověřena možnost smíšeného využití, které by umožňovaly např. využití pro bydlení, služby, drobnou výrobu atp. Dále bude zjištěna možnost převzetí plochy pro víceúčelové hřiště, která je v platném ÚPO vymezena jako plocha pro občanské vybavení – sportovní zařízení na místě rekultivované skládky vedle Jaroslavického rybníka.
- veřejná prostranství - budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství. Případně, pokud to bude důvodné, budou vymezeny další plochy veřejných prostranství.
- síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny,
- dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, případně další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- pro vodní plochu (rybník) – bude prověřena možnost převzetí plochy pro uvedený účel dle platného ÚPO situované západně od obce na toku Daníže.

ÚP navrhne vhodné funkční bývalého mlýna pod Jaroslavickým rybníkem a budovy bývalé celnice.

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

#### **D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDNÍ KRAJINY)**

Území bude územním plánem 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>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

##### **Urbanistická koncepce**

- Územní plán Jaroslavice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným ÚPO Jaroslavice po změně č. 1. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.
- Bude respektována urbanistická struktura obce. Urbanistická struktura je významnou urbanistickou hodnotou. Současná stopa zástavby podél úpatní cesty pod vrchem zvaným Winterberg, na kterém stojí zámek, a dále pak kolem náměstí, odpovídá původnímu způsobu založení obce. Náměstí je vymezeno na jihu a východě obloukem Daníže. Velkou část jeho předpokládané plochy zaplňuje zástavba, která tvoří dva domovní bloky. Na počátku 17. století došlo k proměně hradu nad městečkem na pozdně renesanční zámek, čímž se značně změnilo i panoráma městečka, jeho obraz korigovala ještě pozdně barokní novostavba kostela. Východní a jižní okraj městečka, tvořený tokem Daníže, nebyl příhodný pro další rozšiřování zástavby, která vznikala výhradně podél úpatní cesty západně od městečka. Teprve od poslední čtvrti 18. století začala vznikat drobná stavení i jižně od této ulice. Mapa stabilního katastru (1824) zachycuje situaci, kdy se začaly zastavovat parcely západně od nové ulice směřující k jihozápadu. Tehdy také vznikla výstavba východně za Danížem, podél cesty do Wulzeshofenu a Lávy, která pak již nepokračovala. Velký nárůst převážně drobnější přízemní zástavby pokračoval i po celé 19. století a v 1. třetině 20. století. Soustředil se do zahrad západně od náměstí a ve stejné míře i na protilehlý svah nad Danížem, při

silnici do Seefeldu. Po roce 1945 byly Jaroslavice postiženy odsunem německého obyvatelstva a blízkostí rakouské hranice. Smutným výsledkem socialistické devastace se stalo zboření téměř poloviny všech domů. Základní půdorysná struktura se naštěstí zachovala a lze ji považovat za hodnotu území. Díky ní a zejména díky vynikajícím panoramatickým hodnotám kostela a zámku si městečko udrželo i značný památkový význam. Jaroslavice jsou vinařskou obcí, vinné sklepy jsou soustředěny na temeni Winterbergu a na jeho jižním úbočí západně od obce. Sklepní uličky v této části sídla jsou pro obec charakteristické. V polovině 19. století se Jaroslavice staly sídlem soudního okresu, jejich význam však především díky své poloze blízko hranice s Rakouskem v 50. letech minulého století upadl. Přesto je stále obec přirozeným centrem regionu jihovýchodně od Znojma soustředěného kolem toků Daníže a Dyje a má předpoklady jim být i nadále. Tuto skutečnost je nutné zohlednit při řešení ÚP.

Rozvoj sídla je limitován ze severu vrchem zvaným dříve Winterberg a Jaroslavickým rybníkem, z východu a západu stanoveným záplavovým územím toku Daníže. Jeho rozvoj připadá v úvahu v omezené míře v rámci zastavěného území a při jižním okraji obce.

Bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce (zámek a kostel) a stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území vlastního sídla, nebudou navrhovány ve volné krajině. Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití – v tomto případě musí být stanovena podmínka, která podmíní využití plochy pro daný účel). Především plochy pro bydlení a plochy s vinnými sklepy budou řešeny jako polyfunkční – se smíšeným využitím, které připustí podle okolností i možnosti např. ubytování, služeb, drobné řemeslné výroby atp. Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

- Významným krajinným prvkem je Jaroslavický rybník, který je součástí ptačí oblasti Jaroslavické rybníky. Rybník i ochranné podmínky ptačí oblasti je nutné respektovat.
- Budou vytvořeny předpoklady pro obnovu zámeckého parku a obnovu kaštanové aleje, která vede od zámku směrem k silnici na Znojmo.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Půdní bloky v jižní a východní části území, které jsou děleny větrolamy různé kvality, jsou ohrožovány především větrnou erozí. ÚP navrhne opatření směřující ke zmírnění tohoto jevu.
- Bude prověřeno umístění plochy pro vodní nádrž v údolnici toku Daníže západně od obce.
- Bude respektována stávající zeleň, která má na území obce s intenzivně zemědělsky využívanou krajinou nezastupitelnou funkci.
- Bude prověřena možnost zalesnění vhodných pozemků, které již neslouží zemědělské výrobě. Systém zalesnění bude sladěn se systémem ÚSES.
- Bude upřesněn a zpracován regionální ÚSES (dle ZÚR JMK) a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného ÚPO.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajícího výrobního areálu východně od obce a kolem případných zastavitelných ploch, které na areál budou navazovat. Zeleň bude plnit funkci protiprachovou, protihlukovou a pohledově odcloní výrobní plochy. Izolační zeleň bude navržena i kolem dalších výrobních ploch, pokud budou z platného ÚPO převzaty.
- Budou navrženy jednostranné výsadby vhodných dřevin podél polních cest a kolem toku Daníže v úsecích, kde dosud chybí.
- Budou navržena protipovodňová opatření, která ochrání zastavěné území obce před stoletou vodou.
- Bude prověřen záměr dle požadavku Povodí Moravy a.s. - vybudování ochranné hráze podél



Daníže východně od obce.

- Bude navržena rekultivace bývalé skládky v bývalé cihelně západně od obce.
- Územní plán bude řešit posílení ekologické stability území obce Jaroslavice a zvýšení lesnatosti v řešeném území. Upřednostňováno bude přitom zakládání lesních porostů a krajinné zeleně v takových polohách, kde bude mít tato zeleň víceúčelový význam – ekologický, protierozní, rekreační.
- Řešení ÚP vezme v úvahu vymezené viničních tratí v území.
- S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány další plochy pro fotovoltaické elektrárny.
- Nebudou vymezovány plochy pro větrné elektrárny.
- Tvorbu koncepce uspořádání krajiny je třeba koordinovat s plánem společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav, které byly v současné době zahájeny.

## **E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **Dopravní infrastruktura**

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy.
- Nově navržené plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Bude zakreslena pěší trasa pro Nordic walking nazvaná „Cesta dvěma zeměmi“, která prochází mezi Jaroslavicemi a Seefeld –Kadolzem.
- Budou respektovány stávající cyklotrasy
- Bude prověřeno převzetí vymezení cyklotras z platného ÚPO, popřípadě budou navrženy nové cyklotrasy.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch.

### **Technická infrastruktura**

- Zásobování vodou - bude respektována koncepce zásobování obce vodou. Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Je zásobován vodou ze skupinového vodovodu Jaroslavice. Zdrojem pitné vody tohoto skupinového vodovodu jsou vrty v jihovýchodní části k.ú. Jaroslavice. Ze zdrojů vody se voda čerpá do vodojemu Jaroslavice, vlastní zásobení obce je gravitačně zásobovacím řadem, který je u obce napojen na rozvodnou síť. Ze skupinového vodovodu je také zásobena obec Slup a její místní část Oleksovičky. ÚP vyhodnotí spotřebu vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. V případě potřeby navrhne případné posílení kapacity vodovodu, nebo opatření ke zlepšení tlakových poměrů. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na rozvod vody v obci.
- Odvádění a čištění odpadních vod – systém oddílné kanalizace bude zachován. V obci je vybudována pouze I. etapa splaškové kanalizace, která odvádí splaškové vody do stávající čistírny odpadních vod. ČOV je umístěna za obcí při pravém břehu Daníže, mezi silnicí II/397 směrem na Hrádek a Danízem. Na ČOV jsou přiváděny i odpadní vody z obcí Hrádek a Dyjákovice. Bude navrženo doplnění splaškové kanalizace po celé obci včetně zastavitelných ploch.
- Dešťové vody budou v zájmu zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy.
- Zásobování elektrickou energií – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a popřípadě navrženo posílení rozvodu VN.
- Zásobování plynem – bude respektována stávající koncepce.
- Zásobování teplem – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.
- Nakládání s odpady – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

## **Občanské vybavení**

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a zohledněny požadavky zahrnuté v kap. c) tohoto zadání ÚP.

## **Veřejná prostranství**

Respektovat stávající plochy veřejných prostranství a zohledněny požadavky zahrnuté v kap. c) tohoto zadání ÚP.

## **F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

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

### **Přírodní hodnoty**

- Vzhledem k nízké ekologické stabilitě krajiny v k.ú. Jaroslavice se za přírodní hodnoty považují plochy stávající zeleně v katastrálním území obce, které se nenachází na pozemcích k plnění funkce lesa. Důležitou ekologickou úlohu hrají území se zelení kolem vodních toků a vodních ploch v území. Významným krajinným prvkem je vrch zvaný dříve Winterberg s příkrými srázy. Za krajinnotvornou hodnotou území lze považovat i Jaroslavický rybník, který je napájen Mlýnskou strouhou.
- Přírodní hodnotou je vyhlídkový bod z terasy Jaroslavického zámku.

Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

### **Kulturní hodnoty území**

- Urbanistické hodnoty území : charakter sídla, hladina zástavby, dominanty obce – zámek, kostel sv. Jiljí, sklepní uličky, zámecká alej, Jaroslavický rybník, významnou hodnotou je urbanistická struktura sídla.
- Architektonicky významné stavby : budova obecního úřadu, škola.
- Další významné stavby : tradiční typické lisovny vinných sklepů.
- Stavební dominanty : zámek, kostel sv. Jiljí.
- Drobné stavby v obci i v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny.

Bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.

### **Ochrana proti hluku**

Budou respektovány požadavky, týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších změn a doplňků v případě situování a rozsahu navrhovaných ploch určených k bydlení ve vztahu k již stávajícím podnikatelským objektům (stávajícím zdrojům hluku).

## **G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE**

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :
  - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, pokud to bude účelné pro potřeby budoucí realizace.
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - případná protierozní opatření a protipovodňová opatření, pokud se obec rozhodne o jejich zařazení mezi veřejně prospěšná opatření.

- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
  - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:
  - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:
  - dopravní a plošná technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek.
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:
  - v řešeném území se s nimi nepočítá.

#### **H) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODNĚMI)**

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany, které budou specifikovány ve stanoviscích příslušných dotčených orgánů.

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu. Do území zasahuje ochranné pásmo komunikačního zařízení pro obranu státu. Požadavek respektovat podmínky jejich ochrany je uveden v kapitole B tohoto zadání.

Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází.

ÚP navrhne protipovodňová opatření, která ochrání zastavené území obce před stoletou vodou. Bude prověřeno vymezení plochy pro protipovodňovou hráz toku Daníže východně od obce dle záměru předaného Povodím Moravy s.p.

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

V územním plánu je třeba vyřešit následující závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území.

- Vytvořit územní podmínky pro řešení závad v území
  - brownfieldu – prověřit vhodné funkční využití bývalého mlýna pod Jaroslavickým rybníkem.
  - bývalé skládky v bývalé cihelně západně od obce – plochu navrhnout k rekultivaci (viz požadavek uvedený v kapitole D) odstavci Koncepce uspořádání krajiny tohoto zadání
- Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety záměrů s limity využití území:
  - situování zastavitelných ploch ve střetu s ochranou zemědělské půdy, zejména se ZPF třídy ochrany I. a II. Minimalizovat zábory půdy třídy ochrany I. a II.
- Řešit ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy :
  - záplavové území vodního toku řeky Dyje zasahuje do zastavěné části městyse – stanovit podmínky využití zastavěných ploch v záplavovém území tak, byl tento limit respektován, vytvořit územní podmínky pro protipovodňová opatření.
- Řešit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území :
 

V rozboru udržitelného rozvoje – aktualizaci 2010, který je součástí ÚAP, byly hodnoceny na území obce Jaroslavice všechny tři pilíře kladně. Nejméně bodů podle zvolených indikátorů získal pilíř pro příznivé životní prostředí, druhý v pořadí skončil pilíř hospodářský, nejlépe byl hodnocen pilíř pro soudržnost společenství obyvatel území. Skutečný stav v území však nesvědčí o dobrých podmínkách pro hospodářský rozvoj, který je těsně propojen i s podmínkami pro soudržnost společenství obyvatel. V obci je dlouhodobě poměrně vysoká nezaměstnanost. Rozvoj území může podnítit intenzivnější využití přírodních a kulturně historických hodnot pro cestovní ruch, rekreaci a turistiku. K atraktivitě obce přispívá zámek umístěný na vrchu nad obcí, rozsáhlý Jaroslavický rybník vhodný pro rybaření, rozvinuté vinařství. Proto ÚP vytvoří předpoklady nejen pro posílení pilířů hospodářského a soudržnosti společenství obyvatel území, ale i pilíře pro příznivé životní prostředí (vytvoření předpokladů pro posílení ekologické stability území).

## **J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch (blíže specifikovaných v kap. c) a e) tohoto zadání) pro:

- bydlení
- výrobu a skladování, předpokládá se pouze prověření převzetí dosud nevyužitých ploch výroby podle platného ÚPO .
- občanské vybavení
- dopravní infrastrukturu

Vymezení ploch přestavby se v řešeném území nepředpokládá.

## **K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

Prověření územní studií bude stanoveno především pro návrhové plochy bydlení, ve kterých bude třeba ujasnit koncepci veřejné infrastruktury.

## **L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM**

ÚP Jaroslavice nebude vymezovat žádné plochy ani koridory, u kterých by bylo nutné prověření změn jejich využití regulačním plánem.

## **M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNÍL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST**

Bude doplněno až na základě výsledku projednání zadání ÚP Jaroslavice a stanoviska příslušného dotčeného orgánu. Vzhledem k tomu, že se nepožaduje hledat nové plochy pro výrobu a skladování a neuvažuje se s novými rozvojovými plochami směrem k EVL Jaroslavický rybník, se požadavek na posuzování vlivů ÚP na životní prostředí a tedy i posuzování vlivu ÚP na udržitelný rozvoj nepřepokládá.

## **N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Tímto zadáním není požadováno řešit varianty záměrů na změny v území. Pokud věcně i místně příslušný dotčený orgán (odbor ŽP KrÚ Jm kraje) nebude požadovat zpracování vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí, nebude koncept ÚP Jaroslavice zpracován.

## **O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

ÚP Jaroslavice bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

Územní plán bude řešit celé k.ú. Jaroslavice.

Obsah územního plánu - návrh územního plánu:

### **I. ÚP Jaroslavice**

- A. Textová a tabulková část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů
- B. Grafická část
  - I.1. Výkres základní členění území M 1 : 5000
  - I.2. Hlavní výkres M 1 : 5000
  - I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1 : 5000

### **II. Odůvodnění ÚP Jaroslavice**

- A. Textová část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů
- B. Grafická část
  - II.1. Koordinační výkres M 1 : 5000
  - II.2. Koordinační výkres – výřez zastavěného území M 1 : 2000 nebo 1 : 2500
  - II.3. Výkres širších vztahů M 1 : 25 000
  - II.4. Předpokládané zábory půdního fondu. M 1 : 5000

### **POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:**

- Návrh ÚP Jaroslavice i odůvodnění ÚP pro potřeby společného jednání -1 x v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Návrh ÚP Jaroslavice pro potřeby řízení o vydání ÚP: buď dotisk 1 paré nebo 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Odůvodnění návrhu ÚP Jaroslavice pro potřeby řízení o vydání ÚP: buď dotisk 1 paré nebo 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Čistopis ÚP Jaroslavice a Odůvodnění ÚP Jaroslavice: 4 vyhotovení, resp. doplnění do 4 vyhotovení, v tištěné podobě a digitálně.

### **ZPŮSOB VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

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 vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .doc (textová část), .pdf a .dwg (grafická část).

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky.

Dokumentace čistopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.