

**NÁVRH ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**KYJOVICE**

**červenec 2016**

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Kyjovice 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 Kyjovice 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 Kyjovice. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kyjovice  
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, 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 Kyjovice o celkové rozloze 651 ha a s počtem obyvatel 155 (31.12.2015).

Obec Kyjovice se nachází severovýchodně od Znojma v územním obvodu obce s rozšířenou působností Znojmo, cca 1,5 km severozápadně od Prosiměřic.

Obecně lze charakterizovat řešené území jako rovinný, velmi mírně zvlněný terén. Plochá niva Jevišovky v severní části a členitý charakter pahorkatiny ve střední a jižní části katastru, při jižní hranici, kterou tvoří Únanovka, plochy Bohuňovského rybníka (Horní Kyjovický rybník) a vodního díla Těšetice, se strmými zalesněnými břehy. Nejvyšší body jižně od obce dosahují výšky 270 m n.m., nejnižší místa kolem 200 m n.m. pak při severním okraji, při toku řeky Jevišovky.

Obcí prochází pouze jedna silnice III/41315 ve směru Prosiměřice – Žerotice. Tato je v Prosiměřicích napojena na silnici II/413 a v Žeroticích na silnici III/39920. V obci se nachází autobusová zastávka.

Obec sousedí s k.ú. Suchohrdly u Znojma na jižním okraji, na jihovýchodním okraji s k.ú. Těšetice u Znojma, na východě s k.ú. Prosiměřice, na severním okraji s k.ú. Žerotice a západně s k.ú. Tvořihráz.

Obec vznikla na pravém břehu řeky Jevišovky při cestě spojující Prosiměřice se Žeroticemi. První písemná zmínka o obci je datována 1275. Z map prvního vojenského mapování (1763 – 1787) je patrna plocha panského dvora (zemědělské usedlosti) v místě zřejmě dřívější tvrze. V její blízkosti byla zástavba menších usedlostí obdélíkového charakteru se střídavě orientovaným průčelím, přičemž zástavba byla uspořádána v obdélíkovém seskupení ohraničeném ze tří stran cestami. Další zástavba je pak patrna jižně od cesty k panskému dvoru. Z mapy stabilního katastru (Císařské otisky 1824) je stále patrna plocha panského dvora. Pravidelná zástavba menších usedlostí už zde patrna není a za zástavbu v původní stopě lze označit menší usedlosti jižně od silnice do Žerotic a jihovýchodně od dvora.

Dnešní vesnice má nepravidelnou strukturu, domy jsou stavěny nahodile, avšak původní zástavbu lze sledovat obdobně jako v mapě stabilního katastru. Původní charakter zástavby by měl být v co největší možné míře zachován a vhodně rozvinut tak, aby nedocházelo k nevhodné zahuštěné zástavbě na nepřiměřeně malých pozemcích v okrajových částech typu satelitů bez návaznosti na stávající zástavbu a začlenění do kontextu vesnice.

Z hlediska ochrany kulturních hodnot je v řešeném území vymezeno celkem 6 lokalit archeologického zájmu (Sutny, Sutny pískovna, Kyjovický les, středověké jádro Kyjovic – areál ZD, neolitické a časně slovanské sídliště a římské a malohradištní pohřebiště) a tři objekty památkové péče (rovinné opevněné sídliště – Sutny, kaplička a socha sv. Jana Nepomuckého v obci). V územně analytických podkladech byly vyhodnoceny i významné historicky a architektonicky cenné plochy – okolí kostela a výše jmenovaná základna archeologického naleziště v lokalitě Sutny. Dále byly vyhodnoceny dva významné vyhlídkové body (u vjezdu do areálu družstva a na jižním okraji obce).

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 lokalita přírodní památky Zmijiště a její ochranné pásmo na jižním okraji řešeného území a území soustavy Natura 2000 – evropsky významná lokalita Tvořihrázský les. Z hlediska přírodních hodnot je však nutno při zpracování návrhu dokumentace přihlídnout i k chráněným územím mimo řešené území, především k existenci území soustavy Natura 2000 – evropsky významná lokalita Jevišovka, jejíž tok se nachází při severní hranici řešeného území.

V řešeném území jsou navrženy k vymezení prvky územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni (RBC Únanovka, RBK JM034, NRBK 139MH, 137T a 162T). Současně je třeba respektovat všechny zákonné významné krajinné prvky, kterými jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Z výše uvedených skutečností vyplývá nezbytnost zachování všech uvedených vazeb na okolní obce a respektovat městyš Prosiměřice a město 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 vymezením nových ploch pro výrobu se neuvažuje. Všechny stávající i návrhové plochy výroby budou novým územním plánem stabilizovány jako plochy výroby.

## **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 Kyjovice 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 nebyly v tomto území pořízeny žádné jeho změny.

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 2014, dostupné podklady z právě probíhající další aktualizace ÚAP 2016 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 Kyjovice. 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 Kyjovice 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 o záplavové území vodního toku Jevišovka, území zvláštní povodně pod vodním dílem Výrovce a území soustavy Natura 2000 – EVL Tvořihrázský les.

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 negativně, v roce 1971 žilo v obci 216 obyvatel, v roce 1989 171 a k 31.12.2015 155. Lze tedy konstatovat, že dochází k postupnému úbytku trvale žijících obyvatel. Velký vliv na kvalitu a pohodu bydlení má také postupné stárnutí populace, jež se projevuje v rozdílném přístupu k bydlení, ale také ve zvyšujících se nárocích na kvalitu bydlení a související infrastruktury. Na tento vývoj je potřeba reagovat a zaměřit se tak na přípravu lokalit pro novou bytovou výstavbu a paralelně renovovat současný bytový fond, který z důvodu stáří často nesplňuje obecné požadavky na kvalitní a moderní bydlení. Nové rozvojové plochy pro bydlení by měly být navrhovány citlivě s ohledem na ochranu nezastavěného území, dostupnost dopravní a technické infrastruktury a s ohledem na obecné požadavky na výstavbu. Je potřeba respektovat základní charakteristiku řešeného území a zejména zachovalé zástavby, případně by mělo být ve vybraných případech povinností zpracovat územní studii či regulační plán. Kvalitní příprava pozemků pro individuální bydlení může pomoci ke stabilizaci současných a přilákání nových obyvatel, a tím i ke zvýšení příjmů obce. V této souvislosti je třeba zmínit již zpracované studie

prověřující možné směry a typy zástavby v obci (Hrivňák 2015), které by měly být při zpracování nového územního plánu zohledněny, případně vhodně rozvinuty. Zejména by měl být kladen důraz na takové řešení, které by co nejvíce podporovalo sociální soudržnost obyvatel.

V loňském roce obec dokončila výstavbu kanalizace, což by rovněž mohlo přispět ke zvýšení zájmu o výstavbu v této lokalitě vzdálené jen cca 2 km od městyse Prosiměřice. Je možné, že případné vymezení nových ploch bydlení v novém územním plánu bude třeba podmínit zpracováním další podrobnější dokumentace.

#### - Občanská vybavenost, veřejná prostranství

S vymezením ploch pro občanskou vybavenost nadmístního významu zde uvažováno není. Naopak je třeba stabilizovat všechny stávající plochy místní veřejné infrastruktury sloužící především obyvatelům obce a přispívající k posílení sociální soudržnosti obyvatel a zvyšování kvality a pohody bydlení v obci. Prověřena by ale měla potřeba vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně a to zejména v souvislosti s případným návrhem ploch bydlení. V této souvislosti je třeba opět zmínit již zpracované studie (Hrivňák 2015), které by měly být při zpracování nového územního plánu zohledněny, případně vhodně rozvinuty.

#### - Rekreace, sport

V platném územním plánu jsou vymezeny stávající plochy sportovišť. Tyto budou převzaty i do nového územního plánu. 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.

Pro rekreaci jsou v platném územním plánu obce menší plochy v jižní části katastru v blízkosti Bohuňovského rybníka a vodního díla Těšetice. Tyto plochy jsou v území stabilizovány a nový územní plán je převezme do svého návrhu. S vymezením nových ploch pro rekreaci uvažováno není.

V souvislosti s každodenním rekreačním využíváním krajiny zejména jejími obyvateli bude proveden návrh hlavních pěších vycházkových tras.

#### - Výroba

Na západním okraji obce se v místě historického panského dvora nachází zemědělský areál, který dodnes slouží svému původnímu využití. Jeho součástí je i bývalý polní mlat na jižním okraji obce. Dnes se jedná o samostatně oplocený areál sloužící převážně pro zemědělské skladování. Kromě tohoto areálu je v obci ještě několik drobných provozoven (pálenice, autoservis, apod.) umístěných ve stávající zástavbě. Je uvažováno s tím, že tyto objekty budou v území stabilizovány, ne však jako samostatné plochy výroby, ale jako součást ploch smíšených obytných.

S vymezením dalších nových zastavitelných 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 přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>.

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

- plochy bydlení, případně 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 zachovalý venkovský charakter sídla. Budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace.

Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy 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**

Obcí prochází silnice III/41315 ve směru Prosiměřice – Žerotice. Tato je v Prosiměřicích napojena na silnici II/413 a v Žeroticích na silnici III/39920. V obci se nachází autobusová zastávka.

Tato silnice bude v územním plánu stabilizována.

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

#### **Železniční doprava**

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať.

#### **Místní komunikace**

Místní komunikace jsou napojeny na stávající silnici III/41315 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**

Řešeným územím prochází po silnici III.třídy značená místní cyklotrasa, která se v Prosiměřicích napojuje na Znojenskou vinařskou stezku. Tato prochází i jižní částí řešeného území v prostoru pod hrází vodního díla Těšetice. Od hráze je rovněž značena cykloturistická trasa do lokality archeologického naleziště Sutny. Na této trase jsou umístěny čtyři informační panely týkající se výzkumů v této lokalitě.

Všechny tyto trasy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány. Současně bude umožněno značení či realizace dalších případných turistických či cykloturistických tras.

### **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, meliorací 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 prostřednictvím skupinového vodovodu s vodním zdrojem v Horních Dunajovicích. V současné době je v obci zaznamenána zhoršená kvalita pitné vody. Z tohoto důvodu obec řeší možné řešení zásobování obce pitnou vodou z jiného (případně vlastního) zdroje. Při řešení návrhu ÚP bude tato skutečnost zohledněna a bude umožněna změna základní koncepce zásobování obce pitnou vodou.

Problémy v zásobování obce pitnou vodou týkající se kvantity zaznamenány nejsou.

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

### **Odkanalizování**

Obec je odkanalizována prostřednictvím nově vybudovaných řadů splaškové kanalizace s odváděním splaškových vod na čistírnu odpadních vod v obci Žerotice.

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**

Řešeným územím ve směru od obce Prosiměřice je veden VTL plynovod do prostoru bývalé cihelny na západním okraji k.ú.. Obec je zásobena STL plynovodem, prostřednictvím odbočky z VTL plynovodu do regulační stanice na západním okraji zástavby. Tato regulační stanice slouží současně i pro obce Žerotice, Tvořihráz a Výrovce.

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

### **Zásobování elektrickou energií**

Zařízení nadmístního významu:

Západně od obce prochází řešeným územím ve směru od severu k jihu stávající vedení ZVN 400 KV, které je umístěno na ocelových příhradových stožárech. Jedná se o vedení č. 437 spojující rozvodny Slavětice - Rakousko.

Zařízení místního významu:

Sídlo je zásobováno elektrickou energií prostřednictvím venkovního vedení vysokého napětí V35. Na toto



vedení jsou napojeny čtyři trafostanice. Jedna zděná trafostanice slouží k napojení rozvodů pro obec a to převážně venkovním vedením. Další tři trafostanice jsou neveřejné a jsou umístěny v areálu statku, v prostoru hráze vodního díla Těšetice a v areálu archeologického naleziště.

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 Kyjovice 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 velmi nízkým koeficientem ekologické stability území.

Z důvodu zjištěné eroze v některých částech řešeného území bude prověřena možnost rozčlenění zemědělských pozemků travnatými mezemi, zřízení souvislých pásů luk podél vodotečí a zatravnění úžlabí ohrožených vodní erozí. V návrhu bude prověřena možnost rozšíření ploch krajinné zeleně na „chudší“ zemědělské půdě a v plochách nevhodných k zemědělskému obdělávání. Současně je třeba zvážit a případně navrhnout retenci povrchových vod.

Jako další hrozba v území je v územně analytických podkladech uvedena skutečnost, že severní část řešeného území je součástí vymezeného záplavového území Jevišovky. Kromě tohoto záplavového území je řešené území částečně ohroženo zvláštní povodní, vzniklé průchodem průlomové vlny v případě porušení hráze VD Výrovce. V této souvislosti, je třeba prověřit, zda je třeba v územním plánu navrhnout opatření na ochranu majetku státu, obcí a obyvatel, potažmo stávajících zastavěných ploch. Územní plán nebude rozšiřovat zastavitelné území do těchto ploch, aby nedocházelo k dalším nákladům na nové nákladné protipovodňové opatření.

### **Zvláštní zájmy**

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště – letový koridor (LK TRA 84 Únanov) pro létání v malých a přizemních výškách. Téměř celé řešené území, bez jižního okraje) je pokryto ochranným pásmem radaru Sedlec – Vícenice nad Oslavou (sektor 3). Do východní části území a téměř celé zastavěné části obce zasahuje zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice. Tato území jsou zájmovým územím Ministerstva obrany.

Řešeným územím, mimo zastavěnou část obce, prochází radiové směrové vedení radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě společnosti Telefonica O2 (1x severozápadní okraj) a T-mobile (2x severojižním směrem na východním okraji a středem území).

### **Investice do půdy**

Téměř celé řešené území je pokryto melioračním zařízením (odvodnění cca 50 ha, závlahy cca 204 ha). Součástí závlahové soustavy je podzemní trubní vedení a čerpací stanice.

## **2.3. Občanská vybavenost**

K základní občanské vybavenosti v obci patří obecní úřad, kulturní sál, knihovna, a hostinec. Pro zájmový spolek slouží jedna samostatná klubovna (myslivci), další prostory sloužící jako klubovny pro zájmovou činnost jsou součástí kulturního domu. Tyto plochy jsou v území stabilizovány a územním plánem budou respektovány buď jako samostatné plochy občanské vybavenosti, nebo jako součást ploch bydlení, nebo ploch smíšených obytných. 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 bezprostředním okolí kulturního domu, kostela a venkovní prostor pro příležitostné kulturní a společenské akce (v havarijním stavu). Součástí



prostoru okolo kulturního domu je i prostor s relaxačními prvky pro děti. Toto území by mělo i nadále plnit funkci kulturně společenského a relaxačního centra. Územní plán by měl toto území stabilizovat a navrhnout zde prověření územní studií. Jedním z podkladů pro následné prověření způsobu využití této plochy bude již dříve zpracovaná koncepce možného řešení tohoto veřejného prostoru (Hrivňák 2015).

Další stávající plochy veřejných prostranství budou rovněž 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 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 lokalita přírodní památky Zmijiště a její ochranné pásmo na jižním okraji řešeného území
- bude respektováno území soustavy Natura 2000 – evropsky významná lokalita Tvořihrázský les (CZ 0624106)
- bude aktualizován návrh územního systému ekologické stability z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude dokumentace návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (pro veřejné projednání). Územní plán bude tento materiál zpřesňovat v měřítku a podrobnosti územního plánu. Dle tohoto materiálu jsou navrženy k vymezení prvky územního systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni (RBC Únanovka, RBK JM034, NRBK 139MH, 137T a 162T). Současně je třeba věnovat pozornost prvkům vymezeným na těchto úrovních v sousedních katastrálních územích
- při zpracování plánu ÚSES bude zajištěna návaznost na vymezení prvků ÚSES na sousedních katastrech 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 měly snížit i dopady hluku, prachu a zápachu. Tyto plochy budou přednostně vymezovány na pozemcích těchto areálů
- bude respektován významný vodní tok Jevišovka při severním okraji řešeného území a tok Únanovka na jižním okraji řešeného území, včetně Bohuňovského rybníka a vodního díla Těšetice.
- Bude respektováno stanovené záplavové území toku Jevišovka (zcela mimo zastavěnou část obce) a území zvláštní povodně pod vodním dílem Výrovce (zasahuje k severnímu okraji zástavby)

V řešeném území budou dále respektovány stávající plochy geologických zájmů:

- sesuvné území v prostoru bývalé cihelny.

**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, je možné územním plánem vymežit opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snižování ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

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**

Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, 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.

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 Kyjovice 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 vytištěna 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 stávající plochy zemědělského areálu, který se nachází v místě historického panského dvora sloužící dodnes svému původnímu využití. Jeho součástí je i bývalý polní mlat na jižním okraji obce. Dnes se jedná o samostatně oplocený areál sloužící převážně pro zemědělské skladování. Současně se uvažuje, že pro tuto 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.

S vymezováním dalších nových rozvojových ploch pro výrobu se neuvažuje.

Nové rozvojové plochy se uvažuje vymezit 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 plocha výroby je v území stabilizována a nové plochy výroby navrhovány nejsou, předpokládáme, že požadavek příslušného dotčeného orgánu na posuzování vlivů ÚP Kyjovice na životní prostředí nebude uplatněn.

V řešeném území je vymezena lokalita soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Tvořihrázský les. Tato lokalita se nachází na jižním okraji řešeného území a od zastavěné části obce je vzdálena více jak 2 km vzdušnou čarou. Další z těchto území – evropsky významná lokalita Jevišovka je vymezena za hranicí řešeného území cca 500 m od obce. V této souvislosti a s přihlédnutím je skutečnosti, že v blízkosti těchto území není uvažováno s vymezováním nových zastavitelných ploch, ale pouze stabilizací stávajících objektů, se pořizovatel domnívá, 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 Kyjovice 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.