

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Želetice 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, územní plán pro obec Želetice, 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) tento

## **NÁVRH ZADÁNÍ**

pro vypracování územního plánu

# **ŽELETICE**

**okr. Znojmo**

**ČERVENEC 2016**

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.

## **A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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**

Územní plán stanoví koncepci rozvoje území obce (urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny, koncepci veřejné infrastruktury) s ohledem na hodnoty a charakter řešeného území. Územní plán vytvoří podmínky pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu kvalitních životních podmínek, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti v obci.

### **Cíle zlepšování dosavadního stavu území**

- podpořit další rozvoj bydlení s cílem zastavit úbytek obyvatel a zlepšit jeho věkovou strukturu
- vytvořit předpoklady pro nové pracovní příležitosti a snížení nezaměstnanosti stabilizací stávajících ploch výroby, prověřením převzetí dosud nevyužitých ploch pro výrobu z dosavadního územního plánu obce
- stabilizovat stávající občanské vybavení
- podpořit rozvoj sportovních aktivit a turistiky (např. cykloturistika, pěší turistika, prověřit možnost rozšíření sportovního areálu v obci)
- vytvořit předpoklady pro zlepšení ekologické stability území
- vytvořit předpoklady pro opatření proti erozi a pro případná protipovodňová opatření
- řešit ohrožení rozsáhlých lánů intenzivně obdělávané zemědělské půdy a sklonitých zemědělských pozemků erozí
- vytvořit podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území
  - řešit využití brownfieldu v obci – bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu
  - řešit ohrožení obce při přívalových srážkách z polí ze severovýchodu

### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

#### **Přírodní hodnoty**

- Respektovat přírodní hodnoty se zákonnou ochranou
- Respektovat významné plochy sídelní zeleně v obci (zejména revitalizovaný bývalý zámecký park při západním okraji obce)
- Vzhledem k nízké ekologické stabilitě krajiny v k.ú. Želetice se za přírodní hodnoty považují plochy stávající zeleně v krajině, které se nenachází na pozemcích k plnění funkce lesa. Důležitou ekologickou úlohu hrají území se zelení kolem vodního toku Křepičky.
- Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

### **Kulturní hodnoty území**

- Respektovat kulturní hodnoty se zákonnou ochranou.
- Respektovat urbanistické hodnoty území: charakter a urbanistickou strukturu sídla, urbanistickou hodnotou je i zámecký park, náves a sportovní areál
- Respektovat dominantu obce – kostel sv. Jakuba Většího
- Respektovat významné vyhlídkové body – od vinohradů „Stará hora“ nad křížkem u silnice směrem na Morašice, v polích severozápadně od obce, ve vyvýšené severozápadní části obce – je nutné zamezit narušení obrazu obce z významných vyhlídkových bodů
- Respektovat drobné stavby v obci i v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny.
- Bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.

### **Civilizační hodnoty**

- Respektovat a rozvíjet hodnoty, které spočívají ve vybavení území
  - občanské vybavení místního významu
  - dominantu obce – bývalý průmyslový objekt (silo)
  - napojení na veřejnou síť technické infrastruktury a jejich zdroje (rozvody elektřiny, vody, kanalizace, plynu a telekomunikací)
  - dostupnost veřejné dopravy

### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

- Při zpracování návrhu územního plánu respektovat požadavky vyplývající ze zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Výstavbu je nutné směřovat na pozemky horší kvality.

### **Ochrana proti hluku**

- Budou respektovány požadavky, týkající 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 předpisů.

### **Požární a civilní ochrana**

ÚP vytvoří předpoklady směřující k umožnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

### **Požadavky na rozvoj obce**

S ohledem k předpokládanému rozvoji obce bude územní plán hledat plochy pro:

- bydlení s ohledem na velikost a potřeby obce
- výrobu a skladování. Budou stabilizovány stávající plochy výroby. Prověřeno bude převzetí dosud nevyužitých ploch určených pro výrobu z dosavadního ÚPO. S vymezením dalších ploch výroby se nepočítá.
- občanské vybavení – stávající plochy občanského vybavení budou stabilizovány. Bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých ploch z dosavadního ÚPO pro sport a rekreaci při severovýchodním okraji obce. Prověřena bude možnost přestavby bývalého zemědělského

areálu vedle koupaliště na občanské vybavení určené pro rozvoj sportovního areálu.

- veřejná prostranství - budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství. Prověřeno bude převzetí navrhovaných ploch veřejných prostranství z dosavadního ÚPO. Případně, pokud to bude důvodné, budou vymezeny další plochy veřejných prostranství.
- síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny (i pro pěší a cykloturistiku)
- dopravní infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, případně další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu.

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

### **Požadavky z územně analytických podkladů ORP Znojmo 2014**

Řešením územního plánu budou respektovány veškeré limity využití území, které se vyskytují na území obce Želetice. Patří mezi ně:

- o silnice III/3981, III/41312, III/39920 a jejich ochranná pásma
- o místní cyklotrasa č. 5006
- o místní cyklotrasa Znojemská vinařská stezka
- o komunikační kabelové vedení a jeho ochranné pásmo, elektronické komunikační zařízení
- o komunikační vedení radiové směrové
- o stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo
- o vedení VN a jeho ochranné pásmo
- o STL plynovod a jeho ochranné pásmo
- o vodovodní řady a jejich ochranné pásmo
- o kanalizační řady a jejich ochranné pásmo, ČOV a její ochranné pásmo
- o kanalizační řady v obci a jejich ochranná pásma, vedení výtlaku splaškové kanalizace a jeho ochranné pásmo
- o VKP ze zákona – vodní toky (tok Křepičky a její přítoky), lesy, rybník v parku (
- o lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Otis tarda) Morašicko – zasahuje do řešeného území ze severovýchodu k.ú. Morašice
- o pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- o nemovitě kulturní památky
  - park (bývalý zámecký) – na okraji vsi mezi mlýnským náhonem a silnicí na Domčice
  - socha generála Laudova na návsi
  - kostel sv. Jakuba Většího
  - socha sv. Jana Nepomuckého
- o území s archeologickými nálezy (jádro obce, Tvrz a kostel sv. Jakuba Většího)
- o zájmové území MO ČR - ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- o zájmové území MO ČR – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách
- o zájmové území MO ČR – ochranné pásmo komunikačního zařízení na stanovišti Božice – zasahuje do řešeného území malým okrajem z jihovýchodu
- o zóna havarijního plánování Dukovany

V ÚP Želetice je požadováno prověřit následující problémy vyplývající z územně analytických podkladů:

- území je ekologicky nestabilní
- nedostatek pracovních příležitostí

### **Požadavky z Politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1 (dále též „PÚR“) nevyplývají pro ÚP Želetice žádné požadavky. Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do něho trasy transevropských víceúčelových koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK), které byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z 25., byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny. V tuto chvíli tedy neexistuje žádná platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

### **Požadavky vyplývající z širších územních vztahů**

Při řešení územního plánu Želetice je třeba zajistit koordinaci s vydanými územními plány sousedních obcí, zejména řešit propojení liniové veřejné infrastruktury a prvků územního systému ekologické stability.

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

- Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou specifikovány v ust. § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Dle § 3 výše uvedené vyhlášky lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky.
- Územní plán Želetice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným ÚPO Želetice včetně dvou jeho změn. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.
- Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Bude respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby. Respektována bude urbanistická struktura obce. Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území, jen v odůvodněných případech mohou být navrženy bez vazby na zastavěné území. 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,

kteřá podmíní využití plochy pro daný účel). Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádní, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách).

- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.
- S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení zastavitelných ploch, blíže specifikovaných v kapitole A. tohoto zadání pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu a případně i plošnou technickou infrastrukturu.
- Plochy přestavby budou vymezeny, pokud to bude potřeba, v zastavěném území, zejména v případě nevyužívaných staveb (např. změna využití bývalého zemědělského provozu v obci v sousedství sportovního areálu).
- Územní plán vyhodnotí potřebu zastavitelných ploch zejména pro bydlení s ohledem na předpokládaný demografický vývoj. V odůvodněných případech mohou být vyjmuty ze zastavitelných ploch plochy vymezené v dosavadním územním plánu a případně vymezeny nové zastavitelné plochy bydlení ve vhodných lokalitách. Při vymezení ploch budou posouzeny územně technické předpoklady pro napojení lokalit na veřejnou infrastrukturu obce, hodnoty území a příslušné limity.

#### **a.2 Požadavky na koncepci uspořádní krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádní nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou specifikovány v ust. § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Dle § 3 výše uvedené vyhlášky lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky.
- Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustné využití – v tomto případě musí být stanovena podmínka, která podmíní využití plochy pro daný účel). Dále územní plán stanoví, pokud to bude potřebné, podmínky prostorového uspořádní, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících, a pokud budou z dosavadního ÚPO převzaty, i kolem navrhovaných výrobních areálů. Zeleň bude plnit funkci protiprachovou, protihlukovou a pohledově odcloní výrobní plochy zvlášť od ploch obytných.
- Územní plán bude řešit posílení ekologické stability území obce Želetice. Upřednostňováno bude přitom zakládání lesních porostů a krajinné zeleně v takových polohách, kde bude mít tato zeleň

víceúčelový význam – ekologický, protierozní, rekreační.

- Budě prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Bude navržen způsob zlepšení estetické hodnoty zemědělské krajiny – doplnění rozptýlené a doprovodné zeleně, respektování přirozeného stavu vodních toků.
- Bude zamezeno úbytku stávajících ploch zeleně.
- Budou vytvořeny podmínky pro omezení vodní a větrné eroze.
- S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány samostatné plochy pro fotovoltaické elektrárny.
- Nebudou vymezovány plochy pro větrné elektrárny.
- Bude aktualizováno řešení lokálního ÚSES. ÚSES na nadregionální regionální úrovni do řešeného území podle návrhu ZÚR projednávaném ve veřejném projednání nezasahuje. Vymezení ÚSES v ZÚR JMK odpovídá Konceptnímu vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES (odvětvového podkladu orgánů ochrany přírody), který do ÚAP ORP Znojmo předal odbor životního prostředí KrÚ JMK.

### **a.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

#### Dopravní infrastruktura

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy.
- ÚP umožní případné úpravy krajské silnice v rozsahu jejich kategorie dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008). Dokument je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje [www.kr-jihomoravsky.cz](http://www.kr-jihomoravsky.cz).
- Budou prověřeny stávající autobusové zastávky, zda splňují normový stav a z kapacitního hlediska na ně kladené požadavky. V případě nevyhovujícího stavu z uvedených hledisek územní plán zajistí možnost rozšíření zastávek.
- ÚP bude řešit dopravní napojení nových rozvojových ploch. Je nutné posoudit možnosti dopravního připojení na stávající silniční síť i pěší trasy.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch.

#### Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude respektována stávající koncepce zásobování obce vodou. V obci Želetice je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Horní Dunajovice. Zdroje vody se nachází na území obce Horní Dunajovice. Voda je čerpána do vodojemu Horní Dunajovice. Vlastní zásobování obce Želetice je přes rozvodnou síť obce Horní Dunajovice zásobovacím řadem, který je u obce napojen na rozvodnou síť.

- Odvádění a čištění odpadních vod – bude respektována stávající koncepce odkanalizování obce. V obci je vybudována splašková kanalizace. Splaškové odpadní vody jsou odváděny na ČOV, která se nachází východně od obce. Na kanalizační systém obce Želetice je prostřednictvím výtlačného řadu napojena i síť splaškové kanalizace obce Horní Dunajovice.
- 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 navržena plocha pro umístění nové trafostanice. Pokud to bude potřebné, lze navrhnout přeložku stávajícího 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 skládku na k.ú. Únanov.

### **Občanské vybavení**

Stávající plochy občanského vybavení budou respektovány. Bude prověřeno převzetí dosud nevyužité zastavitelné plochy pro sport a tělovýchovu při severovýchodním okraji obce. Prověřena bude možnost přestavby bývalého zemědělského areálu vedle koupaliště na občanské vybavení určené pro rozvoj sportovního areálu.

### **Veřejná prostranství**

Respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Prověřeno bude převzetí navrhovaných ploch veřejných prostranství z dosavadního ÚPO. V případě potřeby je možné navrhnout i další nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

## **B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNÉ PROVĚŘIT**

Vymezení ploch 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**

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
  - budou prověřeny veřejně prospěšné stavby vymezené dosavadním ÚPO



- v případě potřeby bude jako veřejně prospěšná stavba vymezena navrhovaná dopravní a technická infrastruktura
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - jako veřejně prospěšná opatření budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability
  - případná protierozní opatření.
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
  - nebudou vymežovány
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:
  - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:
  - navrhovaná dopravní a plošná technická infrastruktura, pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek
  - veřejná prostranství, pokud budou navrhována a pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek

#### **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**

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.

Prověření územní studií bude v případě potřeby stanoveno především pro návrhové plochy bydlení větší než 1,5ha, dále pro plochy, kde bude třeba ujasnit koncepci veřejné infrastruktury. Případně bude územní studie předepsána pro návrhové plochy, u nichž budou vzhledem ke kulturním a přírodním hodnotám lokality zvýšené nároky na urbanistické a architektonické řešení.

Podmínka uzavření dohody o parcelaci bude případně stanovena pro návrhové plochy se složitými vlastnickými poměry po dohodě s obcí.

#### **E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Pokud zpracování variant řešení ÚP Želetice nevyplyne z případného požadavku na posuzování vlivů územního plánu na životní, nepočítá se s nimi.

## F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

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

Územní plán bude řešit celé k. ú. Želetice.

Obsah územního plánu - návrh územního plánu:

### I. ÚP Želetice

A. Textová část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

#### B. Grafická část

I.1. Výkres základní členění území M 1 : 5000

I.2. Hlavní M 1 : 5000

I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1 : 5000

Pokud to bude účelné, zejména z důvodu srozumitelnosti a přehlednosti, je možné po dohodě s pořizovatelem a obcí urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.

Dokumentace bude obsahovat, pokud to bude potřebné, výkres pořadí změn v území (etapizaci).

Grafická část může být případně doplněna schématy.

### II. Odůvodnění ÚP Želetice

A. Textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona a přílohy 7 oddíl. II. odst. 1 písm. a), b), c) d) vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších 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

Grafická část může být případně doplněna schématy.

## POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:

- Návrh Územního plánu Želetice i odůvodnění ÚP pro potřeby společného jednání -2 x v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Návrh Územního plánu Želetice, včetně odůvodnění, pro potřeby řízení o vydání ÚP: 2 vyhotovení, v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Dokumentace Územního plánu Želetice a Odůvodnění ÚP Želetice pro vydání Zastupitelstvem obce: 4 vyhotovení v tištěné podobě, digitálně výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf.

## 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). Pokud obec získá dotaci na zpracování územního plánu z dotačního programu Jihomoravského kraje, bude předána i digitální forma ÚP Želetice zpracovaná podle Pravidel pro digitalizaci územních plánů, které jsou podmínkou dotace KrÚ JMK na zpracování územních plánů.

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

Dokumentace územního plánu určená pro vydání Zastupitelstvem obce bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

## **G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Do řešeného území nezasahuje žádné území soustavy Natura 2000. Toto zadání nepožaduje hledat nové plochy pro výrobu nad rámec dosavadního ÚPO ani plochy takového typu, které by mohly být důvodem pro posuzování územního plánu jako koncepce dle zák. 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. Proto se požadavek na posouzení územního plánu na životní prostředí neočekává.

Pokud nebude uplatněn požadavek na posuzování vlivů ÚP Želetice na životní prostředí, nebude ani zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP Želetice na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚAP ORP	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
ČOV	čistírna odpadních vod
VN	elektrické vedení vysokého napětí
VVTL	velmi vysokotlaký plynovod
STL	středotlaký plynovod
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
PÚR	Politika územního rozvoje
KrÚ JMK	Krajský úřad Jihomoravského kraje
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Želetice 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, územní plán pro obec Želetice, 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) tento

## **NÁVRH ZADÁNÍ**

pro vypracování územního plánu

# **ŽELETICE**

**okr. Znojmo**

**ČERVENEC 2016**

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.

## **A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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**

Územní plán stanoví koncepci rozvoje území obce (urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny, koncepci veřejné infrastruktury) s ohledem na hodnoty a charakter řešeného území. Územní plán vytvoří podmínky pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu kvalitních životních podmínek, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti v obci.

### **Cíle zlepšování dosavadního stavu území**

- podpořit další rozvoj bydlení s cílem zastavit úbytek obyvatel a zlepšit jeho věkovou strukturu
- vytvořit předpoklady pro nové pracovní příležitosti a snížení nezaměstnanosti stabilizací stávajících ploch výroby, prověřením převzetí dosud nevyužitých ploch pro výrobu z dosavadního územního plánu obce
- stabilizovat stávající občanské vybavení
- podpořit rozvoj sportovních aktivit a turistiky (např. cykloturistika, pěší turistika, prověřit možnost rozšíření sportovního areálu v obci)
- vytvořit předpoklady pro zlepšení ekologické stability území
- vytvořit předpoklady pro opatření proti erozi a pro případná protipovodňová opatření
- řešit ohrožení rozsáhlých lánů intenzivně obdělávané zemědělské půdy a sklonitých zemědělských pozemků erozí
- vytvořit podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území
  - řešit využití brownfieldu v obci – bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu
  - řešit ohrožení obce při přívalových srážkách z polí ze severovýchodu

### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

#### **Přírodní hodnoty**

- Respektovat přírodní hodnoty se zákonnou ochranou
- Respektovat významné plochy sídelní zeleně v obci (zejména revitalizovaný bývalý zámecký park při západním okraji obce)
- Vzhledem k nízké ekologické stabilitě krajiny v k.ú. Želetice se za přírodní hodnoty považují plochy stávající zeleně v krajině, které se nenachází na pozemcích k plnění funkce lesa. Důležitou ekologickou úlohu hrají území se zelení kolem vodního toku Křepičky.
- Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

### **Kulturní hodnoty území**

- Respektovat kulturní hodnoty se zákonnou ochranou.
- Respektovat urbanistické hodnoty území: charakter a urbanistickou strukturu sídla, urbanistickou hodnotou je i zámecký park, náves a sportovní areál
- Respektovat dominantu obce – kostel sv. Jakuba Většího
- Respektovat významné vyhlídkové body – od vinohradů „Stará hora“ nad křížkem u silnice směrem na Morašice, v polích severozápadně od obce, ve vyvýšené severozápadní části obce – je nutné zamezit narušení obrazu obce z významných vyhlídkových bodů
- Respektovat drobné stavby v obci i v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny.
- Bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.

### **Civilizační hodnoty**

- Respektovat a rozvíjet hodnoty, které spočívají ve vybavení území
  - občanské vybavení místního významu
  - dominantu obce – bývalý průmyslový objekt (silo)
  - napojení na veřejnou síť technické infrastruktury a jejich zdroje (rozvody elektřiny, vody, kanalizace, plynu a telekomunikací)
  - dostupnost veřejné dopravy

### **Ochrana zemědělského půdního fondu**

- Při zpracování návrhu územního plánu respektovat požadavky vyplývající ze zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Výstavbu je nutné směřovat na pozemky horší kvality.

### **Ochrana proti hluku**

- Budou respektovány požadavky, týkající 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 předpisů.

### **Požární a civilní ochrana**

ÚP vytvoří předpoklady směřující k umožnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

### **Požadavky na rozvoj obce**

S ohledem k předpokládanému rozvoji obce bude územní plán hledat plochy pro:

- bydlení s ohledem na velikost a potřeby obce
- výrobu a skladování. Budou stabilizovány stávající plochy výroby. Prověřeno bude převzetí dosud nevyužitých ploch určených pro výrobu z dosavadního ÚPO. S vymezením dalších ploch výroby se nepočítá.
- občanské vybavení – stávající plochy občanského vybavení budou stabilizovány. Bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých ploch z dosavadního ÚPO pro sport a rekreaci při severovýchodním okraji obce. Prověřena bude možnost přestavby bývalého zemědělského

areálu vedle koupaliště na občanské vybavení určené pro rozvoj sportovního areálu.

- veřejná prostranství - budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství. Prověřeno bude převzetí navrhovaných ploch veřejných prostranství z dosavadního ÚPO. Případně, pokud to bude důvodné, budou vymezeny další plochy veřejných prostranství.
- síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny (i pro pěší a cykloturistiku)
- dopravní infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, případně další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu.

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

### **Požadavky z územně analytických podkladů ORP Znojmo 2014**

Řešením územního plánu budou respektovány veškeré limity využití území, které se vyskytují na území obce Želetice. Patří mezi ně:

- o silnice III/3981, III/41312, III/39920 a jejich ochranná pásma
- o místní cyklotrasa č. 5006
- o místní cyklotrasa Znojemská vinařská stezka
- o komunikační kabelové vedení a jeho ochranné pásmo, elektronické komunikační zařízení
- o komunikační vedení radiové směrové
- o stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo
- o vedení VN a jeho ochranné pásmo
- o STL plynovod a jeho ochranné pásmo
- o vodovodní řady a jejich ochranné pásmo
- o kanalizační řady a jejich ochranné pásmo, ČOV a její ochranné pásmo
- o kanalizační řady v obci a jejich ochranná pásma, vedení výtlaku splaškové kanalizace a jeho ochranné pásmo
- o VKP ze zákona – vodní toky (tok Křepičky a její přítoky), lesy, rybník v parku (
- o lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Otis tarda) Morašicko – zasahuje do řešeného území ze severovýchodu k.ú. Morašice
- o pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- o nemovitě kulturní památky
  - park (bývalý zámecký) – na okraji vsi mezi mlýnským náhonem a silnicí na Domčice
  - socha generála Laudova na návsi
  - kostel sv. Jakuba Většího
  - socha sv. Jana Nepomuckého
- o území s archeologickými nálezy (jádro obce, Tvrz a kostel sv. Jakuba Většího)
- o zájmové území MO ČR - ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- o zájmové území MO ČR – vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách
- o zájmové území MO ČR – ochranné pásmo komunikačního zařízení na stanovišti Božice – zasahuje do řešeného území malým okrajem z jihovýchodu
- o zóna havarijního plánování Dukovany



V ÚP Želetice je požadováno prověřit následující problémy vyplývající z územně analytických podkladů:

- území je ekologicky nestabilní
- nedostatek pracovních příležitostí

### **Požadavky z Politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1 (dále též „PÚR“) nevyplývají pro ÚP Želetice žádné požadavky. Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do něho trasy transevropských víceúčelových koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK), které byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z 25., byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny. V tuto chvíli tedy neexistuje žádná platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

### **Požadavky vyplývající z širších územních vztahů**

Při řešení územního plánu Želetice je třeba zajistit koordinaci s vydanými územními plány sousedních obcí, zejména řešit propojení liniové veřejné infrastruktury a prvků územního systému ekologické stability.

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

- Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou specifikovány v ust. § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Dle § 3 výše uvedené vyhlášky lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky.
- Územní plán Želetice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným ÚPO Želetice včetně dvou jeho změn. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.
- Stávající urbanistická koncepce bude zachována. Bude respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby. Respektována bude urbanistická struktura obce. Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území, jen v odůvodněných případech mohou být navrženy bez vazby na zastavěné území. 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,

kteřá podmíní využití plochy pro daný účel). Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádní, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách).

- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.
- S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení zastavitelných ploch, blíže specifikovaných v kapitole A. tohoto zadání pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení, dopravní infrastrukturu a případně i plošnou technickou infrastrukturu.
- Plochy přestavby budou vymezeny, pokud to bude potřeba, v zastavěném území, zejména v případě nevyužívaných staveb (např. změna využití bývalého zemědělského provozu v obci v sousedství sportovního areálu).
- Územní plán vyhodnotí potřebu zastavitelných ploch zejména pro bydlení s ohledem na předpokládaný demografický vývoj. V odůvodněných případech mohou být vyjmuty ze zastavitelných ploch plochy vymezené v dosavadním územním plánu a případně vymezeny nové zastavitelné plochy bydlení ve vhodných lokalitách. Při vymezení ploch budou posouzeny územně technické předpoklady pro napojení lokalit na veřejnou infrastrukturu obce, hodnoty území a příslušné limity.

#### **a.2 Požadavky na koncepci uspořádní krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádní nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

- Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou specifikovány v ust. § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>. Dle § 3 výše uvedené vyhlášky lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území plochy s rozdílným způsobem využití dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 vyhlášky.
- Územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustné využití – v tomto případě musí být stanovena podmínka, která podmíní využití plochy pro daný účel). Dále územní plán stanoví, pokud to bude potřebné, podmínky prostorového uspořádní, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících, a pokud budou z dosavadního ÚPO převzaty, i kolem navrhovaných výrobních areálů. Zeleň bude plnit funkci protiprachovou, protihlukovou a pohledově odcloní výrobní plochy zvlášť od ploch obytných.
- Územní plán bude řešit posílení ekologické stability území obce Želetice. Upřednostňováno bude přitom zakládání lesních porostů a krajinné zeleně v takových polohách, kde bude mít tato zeleň

víceúčelový význam – ekologický, protierozní, rekreační.

- Budě prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Bude navržen způsob zlepšení estetické hodnoty zemědělské krajiny – doplnění rozptýlené a doprovodné zeleně, respektování přirozeného stavu vodních toků.
- Bude zamezeno úbytku stávajících ploch zeleně.
- Budou vytvořeny podmínky pro omezení vodní a větrné eroze.
- S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány samostatné plochy pro fotovoltaické elektrárny.
- Nebudou vymezovány plochy pro větrné elektrárny.
- Bude aktualizováno řešení lokálního ÚSES. ÚSES na nadregionální regionální úrovni do řešeného území podle návrhu ZÚR projednávaném ve veřejném projednání nezasahuje. Vymezení ÚSES v ZÚR JMK odpovídá Konceptnímu vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES (odvětvového podkladu orgánů ochrany přírody), který do ÚAP ORP Znojmo předal odbor životního prostředí KrÚ JMK.

### **a.3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

#### Dopravní infrastruktura

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy.
- ÚP umožní případné úpravy krajské silnice v rozsahu jejich kategorie dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008). Dokument je k dispozici na webových stránkách Jihomoravského kraje [www.kr-jihomoravsky.cz](http://www.kr-jihomoravsky.cz).
- Budou prověřeny stávající autobusové zastávky, zda splňují normový stav a z kapacitního hlediska na ně kladené požadavky. V případě nevyhovujícího stavu z uvedených hledisek územní plán zajistí možnost rozšíření zastávek.
- ÚP bude řešit dopravní napojení nových rozvojových ploch. Je nutné posoudit možnosti dopravního připojení na stávající silniční síť i pěší trasy.
- Bude prověřena potřeba parkovacích ploch.

#### Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude respektována stávající koncepce zásobování obce vodou. V obci Želetice je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování pitnou vodou je ze skupinového vodovodu Horní Dunajovice. Zdroje vody se nachází na území obce Horní Dunajovice. Voda je čerpána do vodojemu Horní Dunajovice. Vlastní zásobování obce Želetice je přes rozvodnou síť obce Horní Dunajovice zásobovacím řadem, který je u obce napojen na rozvodnou síť.

- Odvádění a čištění odpadních vod – bude respektována stávající koncepce odkanalizování obce. V obci je vybudována splašková kanalizace. Splaškové odpadní vody jsou odváděny na ČOV, která se nachází východně od obce. Na kanalizační systém obce Želetice je prostřednictvím výtlačného řadu napojena i síť splaškové kanalizace obce Horní Dunajovice.
- 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 navržena plocha pro umístění nové trafostanice. Pokud to bude potřebné, lze navrhnout přeložku stávajícího 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 skládku na k.ú. Únanov.

### **Občanské vybavení**

Stávající plochy občanského vybavení budou respektovány. Bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro sport a tělovýchovu při severovýchodním okraji obce. Prověřena bude možnost přestavby bývalého zemědělského areálu vedle koupaliště na občanské vybavení určené pro rozvoj sportovního areálu.

### **Veřejná prostranství**

Respektovat stávající plochy veřejných prostranství. Prověřeno bude převzetí navrhovaných ploch veřejných prostranství z dosavadního ÚPO. V případě potřeby je možné navrhnout i další nové plochy veřejných prostranství v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

## **B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNÉ PROVĚŘIT**

Vymezení ploch 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**

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
  - budou prověřeny veřejně prospěšné stavby vymezené dosavadním ÚPO

- v případě potřeby bude jako veřejně prospěšná stavba vymezena navrhovaná dopravní a technická infrastruktura
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
  - jako veřejně prospěšná opatření budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability
  - případná protierozní opatření.
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
  - nebudou vymežovány
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:
  - v řešeném území nebudou navrhovány.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:
  - navrhovaná dopravní a plošná technická infrastruktura, pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek
  - veřejná prostranství, pokud budou navrhována a pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek

#### **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**

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.

Prověření územní studií bude v případě potřeby stanoveno především pro návrhové plochy bydlení větší než 1,5ha, dále pro plochy, kde bude třeba ujasnit koncepci veřejné infrastruktury. Případně bude územní studie předepsána pro návrhové plochy, u nichž budou vzhledem ke kulturním a přírodním hodnotám lokality zvýšené nároky na urbanistické a architektonické řešení.

Podmínka uzavření dohody o parcelaci bude případně stanovena pro návrhové plochy se složitými vlastnickými poměry po dohodě s obcí.

#### **E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Pokud zpracování variant řešení ÚP Želetice nevyplyne z případného požadavku na posuzování vlivů územního plánu na životní, nepočítá se s nimi.

## F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

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

Územní plán bude řešit celé k. ú. Želetice.

Obsah územního plánu - návrh územního plánu:

### I. ÚP Želetice

A. Textová část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

#### B. Grafická část

I.1. Výkres základní členění území M 1 : 5000

I.2. Hlavní M 1 : 5000

I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1 : 5000

Pokud to bude účelné, zejména z důvodu srozumitelnosti a přehlednosti, je možné po dohodě s pořizovatelem a obcí urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.

Dokumentace bude obsahovat, pokud to bude potřebné, výkres pořadí změn v území (etapizaci).

Grafická část může být případně doplněna schématy.

### II. Odůvodnění ÚP Želetice

A. Textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona a přílohy 7 oddíl. II. odst. 1 písm. a), b), c) d) vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších 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

Grafická část může být případně doplněna schématy.

## POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:

- Návrh Územního plánu Želetice i odůvodnění ÚP pro potřeby společného jednání -2 x v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Návrh Územního plánu Želetice, včetně odůvodnění, pro potřeby řízení o vydání ÚP: 2 vyhotovení, v tištěné podobě, v elektronické podobě výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf
- Dokumentace Územního plánu Želetice a Odůvodnění ÚP Želetice pro vydání Zastupitelstvem obce: 4 vyhotovení v tištěné podobě, digitálně výkresy v .pdf, text v .doc nebo .pdf.

## 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). Pokud obec získá dotaci na zpracování územního plánu z dotačního programu Jihomoravského kraje, bude předána i digitální forma ÚP Želetice zpracovaná podle Pravidel pro digitalizaci územních plánů, které jsou podmínkou dotace KrÚ JMK na zpracování územních plánů.

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

Dokumentace územního plánu určená pro vydání Zastupitelstvem obce bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

## **G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Do řešeného území nezasahuje žádné území soustavy Natura 2000. Toto zadání nepožaduje hledat nové plochy pro výrobu nad rámec dosavadního ÚPO ani plochy takového typu, které by mohly být důvodem pro posuzování územního plánu jako koncepce dle zák. 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. Proto se požadavek na posouzení územního plánu na životní prostředí neočekává.

Pokud nebude uplatněn požadavek na posuzování vlivů ÚP Želetice na životní prostředí, nebude ani zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP Želetice na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚAP ORP	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
ČOV	čistírna odpadních vod
VN	elektrické vedení vysokého napětí
VVTL	velmi vysokotlaký plynovod
STL	středotlaký plynovod
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
PÚR	Politika územního rozvoje
KrÚ JMK	Krajský úřad Jihomoravského kraje
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky