

NÁVRH

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU

BĚHAŘOVICE

leden 2012

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost městyse Běhařovice 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 městyse Běhařovice zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) Návrh Zadání územního plánu Běhařovice. Tento Návrh Zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo městyse Běhařovice

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování

OBSAH:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace
vydané krajem, popřípadě dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu
a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn
jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování
o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud
dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování
vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv
na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání
obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně
měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydávané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

Z Politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá pro dané území požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) vydané zastupitelstvem Jihomoravského kraje 22.9.2011 vymezují v řešených katastrálních územích Běhařovice, Ratišovice a Stupešice koridor pro umístění hlavního vodovodního řadu nadmístního významu. Tento koridor je v ZÚR označen TV 12 – skupinový vodovod Běhařovice, Křepice, Tavíkovice, Újezd.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje jsou v ZÚR stanoveny tyto požadavky pro územní plánování:

| Úkoly pro územní plánování |
|--|
| a) Zpřesnit a vymezit koridory hlavních vodovodních řadů TV1 – TV13 a TV28 v součinnosti se správci sítí s ohledem na minimalizaci střetů s limity využití území, především u TV1 s EVL Na lesní horce, u TV3 s EVL Větrníky, TV8 s EVL Sivický les, u TV12 s EVL Řeka Rokytná, u TV13 s EVL Údolí Dyje, u TV28 s PO Pálava, u TV17 s EVL Sivický les. |
| b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů v ÚPD dotčených obcí. |

ZÚR JmK zařazují řešené katastrální území do polní středověké sídelní krajiny hercynika A 11.1.1 a lesoplní středověké sídelní krajiny hercynika A 11.1.2. Z tohoto zařazení vyplývají následující požadavky na uspořádání s využití území a úkoly pro územní plánování:

- v oblasti A 11.1.1:

| Požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování |
|---|
| a) Vytvářet územní podmínky pro podporu významné úlohy zemědělské výroby založené na intenzivní a ekologicky šetrné rostlinné i živočišné výrobě. |
| b) Vytvářet územní podmínky pro realizace investic do půdy pro závlahy, pro zabránění erozí půdy a vytvoření funkčních ÚSES. |
| c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu a obnovování prvků nelesní rozptýlené zeleně ve struktuře zemědělsky využívané krajiny. |

- v oblasti A 11.1.2

| Požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování |
|--|
| a) Vytvářet územní podmínky pro podporu a rozvoj dotované, ekologicky šetrné zemědělské rostlinné výroby. |
| b) Vytvářet územní podmínky pro postupný přechod na hospodářství zaměřené na luční porosty a extenzivní chov hospodářských zvířat (pasevní chovy). |
| c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj lesního hospodářství s postupnou změnou druhové skladby, včetně rozšiřování lesních ploch na zemědělsky extrémních stanovištích. |
| d) Vytvářet územní podmínky pro možné řešení problémů střetových oblastí s místními povodněmi, rozvoj rybníků spojený s protipovodňovou ochranou. |
| e) Vytvářet územní podmínky pro ochranu rázovitosti krajiny v oblastech s lokalitami vhodnými pro agroturistiku a regionální CR ve zvláště chráněných územích (NP Podyjí) a přírodních parcích (PP Jevišovka, PP Rokytná). |

Územní plán Běhařovice bude všechny výše jmenované záměry akceptovat a zpřesňovat v měřítku a podrobnosti zpracování územního plánu.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Podkladem pro vypracování tohoto zadání byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí jsou katastrální území Běhařovice, Ratišovice a Stupešice. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Obec byla při zpracování ÚAP 2008 zařazena do podregionu Jevišovice. Tento region je nejlépe hodnocený v **environmentální oblasti**, a to především díky nízkému podílu sklonité orné půdy a ploch poddolovaných a sesuvných území a díky lesnatosti ve dvou třetinách obcí regionu. Obec Běhařovice je hodnocena negativně ve všech třech oblastech – environmentální, ekonomické i sociodemografické. Z těchto tří oblastí je obec nejhůře hodnocena v **oblasti sociodemografické**.

V současné době má obec celkem 393 obyvatel (zdroj ČSÚ k 31.12.2010) což svědčí o dlouhodobém úbytku obyvatel (v roce 1991 měla obec 455 obyvatel a v roce 1971 630 obyvatel). Původně obce fungovaly samostatně jako obce Běhařovice, Ratišovice a Stupešice. Běhařovice měly nejvíce obyvatel v roce 1880 a to 840, Ratišovice pak v roce 1930 měly 273 obyvatel a Stupešice měly v roce 1900 569 obyvatel. Ke spojení těchto tří obcí pod obec Běhařovice došlo v roce 1964. Obyvatelstvo v obcích bylo české.

Z hlediska občanské vybavenosti se v řešeném území nachází:

- Běhařovice: veřejná knihovna, tři klubovny spolků, kulturní sál, hřbitov, pošta, hostinec a obchod.
- Ratišovice: hřiště na petanque, plocha využívaná pro paintball, veřejná knihovna, dvě klubovny spolků a obchod.
- Stupešice: víceúčelové hřiště, klubovna spolku a obchod.

Školská zařízení zde nejsou, ordinace praktického lékaře je v Běhařovicích. Veškerá zařízení vyšší občanské vybavenosti jsou zejména ve městě Znojmě.

Rovněž **ekonomické oblasti** je obec hodnocena negativně a to zejména s přihlédnutím ke špatné dopravní obslužnosti a vyšší míře nezaměstnanosti. Dle průzkumů pro zpracování územně analytických podkladů v roce 2010 není uváděn žádný přírůstek bytů od roku 2008. Míra nezaměstnanosti byla v roce 2007 12,38 %. Za období leden až srpen 2010 byla průměrná roční nezaměstnanost v obci 12,13 % a v průměru od roku 2007 do srpna 2010 pak 11,17%. Lze tedy konstatovat, že dlouhodobě je nezaměstnanost v obci na stejné úrovni.

V **environmentálním pilíři** je obec hodnocena opět negativně a to zejména s přihlédnutím k záporné hodnotě koeficientu ekologické stability území.

Celková výměra všech tří katastrů je 1404 ha, přičemž podíl zemědělské půdy na celkové výměře katastru činí 82% což je 1145 ha. Zemědělská půda v tomto katastru je zastoupena půdami zařazenými do všech 5 tříd ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž převažují půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany ZPF. Lesnatost území činí pouze 11,2 %, což představuje 155 ha z celkové výměry katastru. Nejvíce jsou v tomto území zastoupeny lesy.

Do řešeného území zasahuje Přírodní park Jevišovka a to konkrétně do k.ú. Ratišovice a Stupešice a významné krajinné prvky ze zákona (lesy a vodní toky a vodní plochy). Z hlediska ochrany přírody a krajiny byl v platném územním plánu vymezen plán místního územního systému ekologické stability. V novém územním plánu je třeba zajistit prověření jeho aktuálnosti a zejména návaznost na sousední katastry a na územní systémy ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni.

V **sociodemografické oblasti** není tato obec hodnocena pozitivně. Z demografického vývoje je patrný postupný úbytek obyvatel (1991 – 465, 2009 – 392), negativně je hodnocen i index stáří a podíl osob s vysokoškolským vzděláním.

V aktualizaci ÚAP 2010 byly obce hodnoceny i jednotlivě a v hodnocení vyváženosti všech **tří pilířů udržitelného rozvoje** je obec Běhařovice hodnocena **negativně** ve všech třech oblastech – environmentální, ekonomické i sociodemografické.

Z hlediska **hodnot území** je nutno zmínit, že v každém ze tří katastrálních území jsou

vymezeny lokality s archeologickými nálezy. Na k.ú. Běhařovice jsou pak evidovány 3 nemovité kulturní památky – kostel Nejsvětější trojice, fara a kaple Sv. Václava a na k.ú. Ratišovice zemědělský dvůr. Na k.ú. Stupešice nejsou nemovité kulturní památky evidovány. Kromě těchto evidovaných památek pak byly vyhodnoceny jako významná historicky i architektonicky cenná stavba. V území byly rovněž vyhodnoceny architektonické hodnoty. V Běhařovicích k nim patří zejména významný vyhlídkový bod – kostel, místo významné události a významná antropogenní dominanta – objekt ZD. V Ratišovicích a Stupešicích byly takto vymezeny historicky cenné stavby kaplička a kaple.

Z hlediska **vodního hospodářství** se v řešeném území nenachází žádný významný vodní tok. V jihozápadním okraji k.ú. Stupešice zasahuje mírně do řešeného území stanovené záplavové území Jevišovky. Toto záplavové území bylo vyhlášeno v srpnu 2005 a na vymezení rozvojových ploch v řešeném území nemá vliv.

V řešeném území se dále nacházejí tyto vodní toky:

k.ú. Běhařovice - potok Křepička včetně bezejmenných přítoků, jedná se o málovodný, neupravený vodní tok. Kroužský potok, levostranný přítok Jevišovky, jedná se o neupravený vodní tok.

k.ú. Ratišovice - Kroužský potok včetně bezejmenných přítoků, levostranný přítok Jevišovky.

k.ú. Stupešice - Stupešický potok, pravostranný přítok Křepičky, v zastavěné části je upravený, jinak přírodní tok. Křepický potok, levostranný přítok Stupešického potoka.

Dalším podkladem pro vypracování tohoto zadání byly průzkumy a rozbory zpracované pro zhotovení územního plánu obce Běhařovice a samotný územní plán obce, který byl schválen zastupitelstvem obce 25.2.2004 a jeho následně zpracované 2 změny.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Hlavním cílem zpracování nové územně plánovací dokumentace je navrhnout budoucí funkční uspořádání území a stanovit závazné zásady pro jeho další rozvoj.

V územním plánu bude rovněž vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno. V řešeném území bude vymezeno více samostatných zastavěných území.

Běhařovice leží v severní části okresu Znojmo při hranici s okresem Třebíč, ve vzdálenosti 20 km severně od okresního města Znojma, asi 12 km vzdušnou čarou od jaderné elektrárny Dukovany. Jsou sídlem s ekonomickou základnou zaměřenou na zemědělství, výrobní služby a zčásti na průmyslovou výrobu. Běhařovice leží v nadmořské výšce 384 m nad mořem na náhorní rovině, při silnici II. tř. ze Znojma do Rouchovan.

Ratišovice leží částečně na náhorní rovině, částečně v údolí Kroužského potoka v nadmořské výšce 380 m nad mořem a s Běhařovicemi jsou spojeny silnicí III. tř. Severovýchodním okrajem obce prochází hranice přírodního parku Jevišovka, v němž se nachází celé zastavěné území místní části obce.

Stupešice leží zčásti na rovině, zčásti na mírném svahu, podél silnice II. tř. Znojmo – Rouchovany, z níž západním směrem odbočuje silnice III. tř. do Ratišovic. Nadmořská výška činí cca 360 m nad mořem. Na území přírodního parku Jevišovka leží jihozápadní část místní části obce.

Obec má platnou územně plánovací dokumentaci vymezené návrhové plochy pro **bydlení**. V k.ú. Běhařovice, jsou tyto plochy dosud nevyužité. Nový územní plán prověří aktuálnost jejich návrhu a případně navrhne nové plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území ve vhodnějších lokalitách. Rovněž v k.ú. Ratišovice dojde k prověření aktuálnosti návrhu ploch

bydlení. V současné době se v tomto území dokončuje změna územního plánu, která řeší nové návrhové plochy pro bydlení, které budou novým územním plánem převzaty. S prověřením nevyužitých návrhových ploch bydlení se uvažuje i v k.ú.Stupešice. V případě zjištění potřeby vymezení nových ploch bude jejich návrh proveden v návaznosti na zastavěné území obce. Přednostně bude návrh ploch pro bydlení uvažován na pozemcích ve vlastnictví obce a to ve všech třech k.ú..

Co se týká ploch pro **výrobu** má obec v platné územně plánovací dokumentaci vymezeno několik stabilizovaných ploch výroby (převážně bývalé areály zemědělských družstev). O větší plochy se jedná v k.ú.Běhařovice a Stupešice. V k.ú.Ratišovice se jedná o menší plochy bývalých skladovacích a zemědělských objektů. Nové menší plochy pro výrobu jsou v platném územním plánu vymezeny pouze v k.ú.Stupešice. Nový územní plán prověří vhodnost a potřebnost této plochy a popřípadě navrhne její rozšíření. S vymezením nových ploch pro výrobu v ostatních k.ú. se neuvažuje. Předpokládá se návrh vhodného funkčního využití stávajících ploch výroby tak, aby bylo možné do těchto ploch umístit kromě stávající zemědělské výroby i jiné druhy výroby.

Nový územní plán bude klást důraz především na vymezení **veřejných prostranství** v obci, tak aby mohl být následně realizován záměr obce na jejich úpravu a ozelenění. Nepředpokládá se vymezení nových ploch veřejných prostranství, spíše stabilizace stávajících. Současně bude prověřena jejich dostatečnost. Veřejná prostranství by měla být vymezena i v přebíraných návrhových plochách pro bydlení. Pokud však bude pro tyto plochy stanovena podmínka územních studií, budou plochy veřejných prostranství řešena až v těchto studiích.

V zastavěné části obce se nachází stávající plochy **občanské vybavenosti**, tyto plochy jsou v území stabilizovány a budou akceptovány i novým územním plánem. Současně budou převzaty i návrhové plochy občanské vybavenosti z platné územně plánovací dokumentace.

V řešeném území jsou platným územním plánem obce vymezeny rovněž stávající i rozvojové plochy rekreace. Stávající plochy s tímto funkčním využitím budou novým územním plánem akceptovány. Rozvojové plochy pak budou prověřeny, zejména s přihlédnutím k aktuálnosti jejich vymezení. Na k.ú.Ratišovice se nachází mimo zastavěné území plocha využívaná pro paintball, uvažuje se s jejím vymezením jako stávající plochy rekreace. S vymezením celé této plochy jako zastavitelné se neuvažuje, bude proveden pouze návrh menší zastavitelné plochy potřebné pro možné zázemí tohoto areálu.

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou nově vymezeny především plochy **přírodní** zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků **územního systému ekologické stability** na všech úrovních a plochy pro ostatní krajinnou zeleň apod. V nezastavěném území se z velké části rovněž nachází plochy zemědělsky obhospodařované, které budou rovněž stabilizovány. Zastavěné území obce je pak obklopeno převážně soukromými zahradami, které budou rovněž stabilizovány a jejich funkční využití bude navrženo tak, aby nebylo znemožněno jejich plnohodnotné využívání k drobnému pěstování a sadění, přičemž se zde neuvažuje s jejich rekreačním využitím.

Bude respektována historická urbanistická struktura obce. V prostorovém uspořádání je nutno upřesnit diferenciaci území s ohledem na ochranu hodnot území (hlavní dominanty, místa pohledů,...).

Při vymezení nových ploch s **rozdílným způsobem** využití je rovněž nezbytné přihlídnout k již dříve vymezeným a stabilizovaným plochám. Dále je nezbytné přihlídnout ke všem **stávajícím přírodním a technickým limitům**.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

Území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit – viz. § 3 a §4 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platných předpisů. Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením

převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití,

popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Při zpracování dokumentace návrhu je nutno postupovat v souladu s ust. §5 odst.1 a 2 zákona č.

334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona), jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Zemědělská půda je v řešeném území o celkové výměře 1404 ha, přičemž 1100 ha je ornou půdou. Jsou zde zastoupeny všechny třídy ochrany zemědělského půdního fondu, přičemž podíl půd zařazených do I. a II. třídy ochrany tvoří přibližně 1/3 zemědělské půdy.

Zastavěné území Běhařovice a Stupešice je obklopeno zemědělskou půdou téměř výhradně zařazených do nejvyšší třídy ochrany ZPF. Zastavěné území Ratišovice je obklopeno půdami zařazenými do všech tříd ochrany ZPF.

Zemědělské plochy na kterých jsou evidovány investice do půdy (odvodnění a závlahy) jsou v území zastoupeny minimálně. Funkčnost tohoto zařízení dnes lze pouze odhadovat. Tato zařízení jsou dnes ve správě vlastníků jednotlivých pozemků

Převážnou část řešeného území tvoří intenzivně obhospodařovaná zemědělská krajina. Tato skutečnost ovlivňuje také charakter Běhařovic a jejich místních částí, které plní převážně funkci obytnou. Předpokládá se zachování této funkce.

Z hlediska širších územních vztahů je třeba respektovat zejména vazbu na město Znojmo jako centrum vyšší občanské vybavenosti.

Z hlediska dopravních vazeb budou respektovány sítě stávající státní i místní dopravy.

Z hlediska technické infrastruktury je nutno respektovat veškerá stávající zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno respektovat zejména Přírodní park Jevišovka, dále je třeba respektovat prvky územního systému ekologické stability na místní, regionální i nadregionální úrovni a zajistit jejich zpřesnění dle podmínek stanovených v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a zajistit návaznost na sousední katastry. Současně je třeba zajistit průchodnost krajiny a návaznost na zeleň v zastavěném území obce. Návrh ploch krajinné zeleně bude řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní.

Z hlediska urbanistické koncepce bude respektován charakter a měřítko v jednotlivých částech obce s důrazem na ochranu hodnot území, které jsou podrobně popsány v kapitole f) tohoto návrhu zadání.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Katastrálním územím Běhařovic, Ratišovic a Stupešic prochází silnice:

II/399 Velká Bíteš – Náměšť nad Oslavou – Znojmo

III/399 15 Běhařovice - Křepice

- III/399 16 Běhařovice - Ratišovice
- III/400 4 Újezd – Ratišovice - Stupešice
- III/400 5 Újezd - Běhařovice
- III/400 8 Přeskače - Běhařovice

Stávající síť silnic a místních a účelových komunikací zůstane zachována. V případě návrhu nových rozvojových lokalit je třeba navrhnout i jejich vhodné dopravní napojení na stávající síť místních komunikací popřípadě silnic. V územním plánu je třeba řešit harmonizaci funkčních a technických parametrů místních komunikací, neboť tyto neodpovídají vždy jejich funkčnímu zařazení. Tento návrh bude proveden v měřítku odpovídajícímu podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace.

Turistické trasy budou v území stabilizovány a současně se uvažuje i s možností jejich dalšího rozšiřování. Řešeným územím prochází značená cyklotrasa místního a národního významu „Mlynářská stezka“. Její trasa je totožná se silnicí procházející Běhařovicemi ve směru od obce Újezd na obec Přeskače.

Voda

Obec, včetně místních částí, je zásobována pitnou vodou z vodního zdroje na k.ú.Ratišovice. Z tohoto zdroje je voda vedena do zemního vodojemu na k.ú.Běhařovice, kde je voda upravována a čerpána do soustavy vodovodních řadů na k.ú.Běhařovice, Ratišovice a Stupešice. Obec je tedy celá zásobena pitnou vodou a jsou zde vybudovány nové vodovodní řady.

Vlastníkem všech vodovodních řadů je městyš Běhařovice a správcem společnost D+V STAVOS Rouchovany.

Z vodohospodářského hlediska je v řešeném území nezbytné hájit a zpřesnit koridor pro skupinový vodovod Běhařovice, Křepice, Tavíkovice, Újezd, jak je popsáno výše v kapitole a) tohoto návrhu zadání.

Kanalizace

V obci není vybudována žádná kanalizace a splaškové vody jsou odváděny do septiků a jímek na vyvážení. Původně navrhovaná koncepce odkanalizování obce v platném územním plánu, která spočívá ve vybudování oddílné splaškové kanalizace a odvádění splaškových vod na čistírny odpadních vod v jednotlivých místních částech, zůstane zachována.

V současné době je projednávána změna územního plánu, která vymezuje novou plochu pro umístění čistírny odpadních vod v k.ú.Běhařovice. Tento návrh bude převzat i do nového územního plánu.

Ve všech místních částech je vybudovaná z části dešťová kanalizace, která je převážně pouze povrchová.

Plyn

Obec je plynofikována. Stávající koncepce plynofikace obce bude respektována včetně všech plynárenských zařízení a jejich ochranných pásem. Pro nově navrhované rozvojové lokality bude navrženo jejich zásobování plynem prodloužením stávajících řadů.

Elektro

Dnes je obec Běhařovice spolu s Ratišovicemi a Stupešicemi zásobována el. energií z rozvodny 110/22 kV Znojmo – Suchohrdly po venkovním napájecím vedení 22 kV č. 828. Na odbočku z tohoto vedení jsou v Běhařovicích napojeny venkovními přípojkami 4 trafostanice. Ratišovice jsou zásobeny dvěma trafostanicemi, napojenými venkovními přípojkami. Na toto vedení jsou ve Stupešicích venkovními přípojkami napojeny dvě trafostanice

Distribuční síť nízkého napětí je provedena převážně venkovními vodiči. V návrhu ÚP budou respektovány stávající trasy elektrických vedení a zařízení všech napěťových hladin, včetně jejich ochranných pásem.

Pro stávající a navrženou zástavbu bude zpracována výkonová bilance a v případě potřeby bude navrženo rozšíření distribučních sítí VN a umístění nových trafostanic. Na plochách, kde

dojde ke střetu navrženého funkčního využití se stávajícím zařízením nebo vedením a nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude zvažováno navržení přeložky el. vedení nebo jeho zařízení.

Spoje, telekomunikace

Stávající zařízení spojů a telekomunikací (zařízení mobilních operátorů, apod.) budou akceptována a současně budou stanoveny regulativy pro případná nová zařízení mobilních operátorů a plochy, kde je možno předpokládat umístění výškových staveb nebo zařízení. V řešeném území se nenachází žádná bodová komunikační zařízení, dále v severní části k.ú.Stupešice prochází kabelové komunikační vedení včetně ochranného pásma společnosti Net4Gas. Východním okrajem k.ú.Běhařovice prochází radiové směrové komunikační vedení společnosti Telefonica O2. Řešeným územím prochází i další komunikační vedení a to převážně v zastavěných částech sídel a podél silnic, která jednotlivá sídla propojují.

Ostatní technická infrastruktura

V k.ú. Běhařovice se uvažuje s vymezením plochy pro umístění sběrného dvora při silnici na příjezdu do obce od Znojma.

Změnou č.2 je v současné době vymezována plocha pro umístění komunitní kompostárny v k.ú.Ratišovice. Tato plocha bude novým územním plánem akceptována.

Občanské vybavení

Stávající zařízení občanské vybavenosti (obecní úřad, knihovny, obchody, hostince, klubovny apod.) budou akceptovány. Akceptovány budou rovněž plochy navrhované pro tento funkční typ a dosud nezastavěné. Nové plochy občanské vybavenosti budou hledány především v návaznosti na stávající plochy s tímto funkčním využitím.

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství v obci budou stabilizována. Současně bude prověřena možnost vymezení nových veřejných prostranství a to zejména v nově navrhovaných plochách bydlení.

Zvláštní zájmy

Objekty požární ochrany – požární zbrojnice se nachází v Běhařovicích, Ratišovicích i Stupešicích.

Dle evidence Ministerstva životního prostředí se v k.ú.Ratišovice a Běhařovice nachází plochy starých zátěží území a kontaminované plochy. Tyto plochy byly v minulosti obcí již rekultivovány a územní plán bude tyto plochy zahrnovat mezi smíšené plochy nezastavěného území.

Z hlediska zájmů Ministerstva obrany se celé řešené území nachází v leteckém koridoru TSA a v ochranném pásmu radaru Náměšť nad Oslavou.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Úvod

Obec i okolí byla sídlištěm již v předhistorických dobách, jak dokazují četné archeologické objevy Běhařovice leží v severní části okresu Znojmo při hranici s okresem Třebíč, ve vzdálenosti 20 km severně od okresního města Znojma, asi 12 km vzdušnou čarou od jaderné elektrárny Dukovany.

Běhařovice byly městečkem se čtyřmi ulicemi. Nejvýznamnější budovou byl kostel Nejsvětější Trojice, v gotickém slohu, postavený na návrší v roce 1596 J. K. Teuffelem, majitelem Tavíkovíc. Kostel má 3 oltáře a pozoruhodné jsou obrazy a malby na omítce od Winterhaltera. Kostel byl původně postaven pro evangelíky. Katolický kostelík sv. Václava

stával v městečku a měl nadační kapli, dnešní kapli sv. Václava na návsi. K němu se konaly poutě. R. 1802 byl však zbořen a za farní kostel byl vyhlášen kostel nynější. Kostel Nejsvětější Trojice byl opraven v roce 1884 a byla mu snížena věž. Velmi starého původu je také objekt fary, který se připomíná v 1. pol. 14. století.

Ratišovice – malá osada – název od jména Vratiš (Vratislav). Do roku 1902 spojeny se Stupešicemi. V obci je zámeček velkostatku, dříve ozdobený věžičkami, u osady byla cihelna. Ve staré pečeti má obec rydlo a krojidla. V Ratišovicích působí velmi malebně původní historický střed obce se svažitou drobnou návsi se zvoničkou, lemovanou na severozápadním okraji objekty menších statků, na východní straně statkem se zámečkem a sousedním rybníkem lemovaným vzrostlou zelení, s ostrůvkem uprostřed. Na jižní straně rybníka uzavírají centrální prostor objekty chalup a řada stodol, na něž na východě navazuje druhý rybník.

Stupešice se připomínají poprvé roku 1312. Jsou rozloženy na mírně zvlněném, prakticky bezlesém terénu, urbanisticky však mají zajímavý půdorys – uliční skelet ve tvaru kříže. Návěs má podlouhlý tvar, je lemován objekty větších statků, jejím středem protéká potok do rybníka, upraveného jako požární nádrž. Kolem kapličky i rybníka je bohaté stromořadí.

V celkovém souhrnu lze konstatovat, že širší urbanistické a krajinné vazby obce jsou příznivé. Vytvářejí vhodné podmínky pro kvalitu bydlení ve venkovském prostředí. Rovněž jsou zde dobré předpoklady pro zemědělskou výrobu.

Návrh

Z hlediska ochrany kulturních, urbanistických a architektonických hodnot je třeba respektovat především stávající nemovité kulturní památky, kterými jsou:

V k.ú. Běhařovice 3 nemovité kulturní památky – kostel Nejsvětější Trojice, fara a kaple Sv. Václava a na k.ú. Ratišovice zemědělský dvůr. Na k.ú. Stupešice nejsou nemovité kulturní památky evidovány. Kromě těchto evidovaných památek pak byla vyhodnocena významná historicky i architektonicky cenná stavba. V území byly rovněž vyhodnoceny architektonické hodnoty. V Běhařovicích k nim patří zejména významný vyhlídkový bod – kostel, místo významné události a významná antropogenní dominanta – objekt výroby u nového vodojemu. V Ratišovicích a Stupešicích byly takto vymezeny historicky cenné stavby kaplička a kaple.

Dále pak z hlediska archeologického zájmu je třeba respektovat na k.ú. Běhařovice dvě vymezené lokality (u kostela a za kostelem), v k.ú. Ratišovice jedna lokalita (středověké a novověké jádro obce) a v k.ú. Stupešice (středověké a novověké jádro obce), které jsou vymezeny jako území s archeologickými nálezy. Tyto lokality je třeba rovněž respektovat při zpracování návrhu dokumentace jako území, kde v případě jakýkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu je investor povinen již v období přípravy stavby uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického průzkumu s institucí oprávněnou k provádění těchto průzkumů.

Z hlediska ochrany přírodních hodnot do řešeného území zasahuje Přírodní park Jevišovka a to do k.ú. Ratišovice, kde zasahuje i celé zastavěné území a v k.ú. Stupešice pouze západní okraj zastavěného území. V řešeném území se dále nachází významné krajinné prvky zákonné. Územní systém ekologické stability byl v území vymezen v rámci zpracování územního plánu obce. Toto vymezení prvků ÚSES na regionální a neregionální úrovni bude upřesněno. Současně bude zajištěna návaznost na územní systém ekologické stability na sousedních katastrech. Vymezení prvků ÚSES bude provedeno odborně způsobilou osobou.

Z hlediska ochrany civilizačních hodnot bude řešení územního plánu akceptovat stávající architektonické a přírodní hodnoty daného území a to jak zastavěné části obce, tak i volné krajiny. K podpoře dochovaného krajinného rázu bude řešeno zejména umístění interakčních prvků ve volné krajině, zejména pak v návaznosti na stávající i vymezované prvky ÚSES.

K podpoře zachování krajinného rázu budou u ploch, zejména pro výrobu a komerční

občanskou vybavenost, stanoveny prostorové regulativy (především výškové). Současně bude navrženo vhodné ozelenění výrobních ploch, především směrem k volné krajině. Rovněž plochy bydlení budou navrhovány tak, aby byl zajištěn v maximální míře tzv. zelený prstenec zahrad oddělující zastavěné plochy zejména od ploch intenzivně obhospodařovaných.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Jako veřejně prospěšné stavby 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 ploch pro veřejná prostranství. Jak je uvedeno v kapitole a) tohoto návrhu zadání bude dokumentace územního plánu zpřesňovat koridor vymezený v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje vymezený pro skupinový vodovod, který bude současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Jako veřejně prospěšná opatření mohou být územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snížení ohrožení území erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Případné uplatnění předkupního práva pro navrhovaná veřejně prospěšná opatření, budou konzultována ve fázi přípravy návrhu se zástupci obce a pořizovatele.

Asanační zásahy se mohou vyskytnout především v souvislosti s řešením bodových dopravních závad. V případě potřeby budou navrhovány pouze v nezbytném rozsahu a na základě řádného zdůvodnění.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy budou doplněny na základě požadavků vznesených při veřejném projednání tohoto návrhu zadání.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V území je třeba vytvořit podmínky pro řešení urbanistických, hygienických a dopravních závad.

Vzhledem k uvažovanému minimálnímu rozsahu návrhu rozvojových ploch (podrobně popsáno v kapitole c)) a vzhledem k jejich uvažovanému umístění v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy přebírané z platné územně plánovací dokumentace, nepředpokládáme střet s ochranou zemědělského půdního fondu, ochranou přírody a krajiny ani ochranou veřejného zdraví.

Zastavěné území Běhařovice a Stupešice je obklopeno zemědělskou půdou téměř výhradně zařazenou do nejvyšší třídy ochrany ZPF. Zastavěné území Ratišovice je obklopeno půdami zařazenými do všech tříd ochrany ZPF.

Zemědělské plochy, na kterých jsou evidovány investice do půdy (odvodnění a závlahy), jsou

v území zastoupeny minimálně. Funkčnost tohoto zařízení dnes lze pouze odhadovat. Tato zařízení jsou dnes ve správě vlastníků jednotlivých pozemků.

Z politiky územního rozvoje vyplývá pro dané území vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, přičemž jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití území nebo mu nadměrně bránit.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 se řešené území nenachází v žádné vymezené rozvojové oblasti nebo ose.

Dle návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje se řešené území nenachází v žádné rozvojové oblasti nebo ose.

Územní plán bude navrhovat vhodné funkční využití stávajících zastavěných a zejména nezastavěných ploch v zastavěném území. V návaznosti na zastavěné území pak bude hledat možnost umístění nových zastavitelných ploch převážně s hlavním funkčním využitím pro bydlení s podmíněným využitím pro služby a drobné podnikání a pro výrobu. Územní plán bude rovněž prověřovat převzetí návrhových, dosud nezastavěných, ploch platné územně plánovací dokumentace. Předpokládá se, že všechny plochy budou převzaty do návrhu řešení. Původní návrhové plochy, které byly již zastavěny, budou vymezeny jako plochy stávající a budou součástí vymezeného zastavěného území obce.

Při stanovování funkčního využití území bude zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel.

Při vymezení nových zastavitelných ploch budou respektovány veškeré limity využití území, ochranná pásma toků, záplavová území a aktivní zóny a ochranná pásma lesa. V případě střetu návrhových ploch se stávajícími technickými limity bude navrženo jejich nejvhodnější přeložení.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Při vymezení jednotlivých zastavitelných ploch bude dle místních podmínek posouzena projektantem vhodnost zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zpracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci obce a pořizovatele.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Návrh zadání ÚP Běhařovice nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití regulačním plánem. Pokud bude, dle místních podmínek posouzena projektantem vhodnost zpracování regulačního plánu, bude tato skutečnost projednána v průběhu zpracování návrhu dokumentace se

zástupci obce a pořizovatele.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání územního plánu.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení rozvojových lokalit se nepředpokládá.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

- 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.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.
- Struktura dokumentace územního plánu bude odpovídat požadavkům daných vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, zejména pak s přílohou č.7 vyhlášky.