

**NÁVRH**

**ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**OLEKSOVICE**

**leden 2012**

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost městyse Oleksovice 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 Oleksovice 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 Oleksovice. Tento návrh zadání bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst.2 stavebního zákona

Schvalující orgán: Zastupitelstvo městyse Oleksovice  
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. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008 k řešenému územnímu plánu:
  - řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose vymezené v Politice územního rozvoje ČR 2008,
  - řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR,
  - řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.
- Ze Zásad územního rozvoje (dále jen „ZÚR“) Jihomoravského kraje, vydaných Zastupitelstvem kraje 22.9.2011, vyplývají pro územní plán Oleksovice tyto požadavky:
  - ZÚR Jihomoravského kraje řadí městys Oleksovice do rozvojové osy nadmístního významu N-0S2 Pohořelická. Z tohoto zařazení plynou pro řešené území tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat přednostně realizaci přestavby silnice I/53 Znojmo – Pohořelice a obchvatu Lechovic s napojením na rychlostní silnici R52.
b) Podporovat rozvoj bydlení a hospodářských aktivit ve všech obcích osy.
c) Podporovat realizaci plánovaných staveb technické infrastruktury.
Úkoly pro územní plánování
a) Zpřesnit vymezení ploch a koridorů vymezených ZÚR JMK.
b) Dbát na minimalizaci negativních vlivů územního rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na přírodní a krajinné hodnoty území a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.
c) Respektovat územní ochranu v ZÚR JMK vymezených územních rezerv.

- ZÚR Jihomoravského kraje z hlediska veřejné infrastruktury vymezuje v řešené ploše koridor třípruhové silnice I. třídy I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně mimoúrovňové křižovatky. Problematika vymezení ploch pro homogenizaci a mimoúrovňové křižovatky byla řešena změnou č. 3 ÚPO Oleksovice, která byla vydána 5.10.2011 a nabyla účinnosti 25.10.2011. Nový územní plán bude tuto plochu akceptovat v plném rozsahu včetně jejího zařazení mezi veřejně prospěšné stavby.
- Dle ZÚR Jihomoravského kraje patří skoro celé území do oblasti se shodným krajinným typem – Polní, pravěké sídelní krajiny pannonica na Hrušovansku a Židlochovicku

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

Malá část území Oleksovic patří do oblasti se shodným krajinným typem – Krajiny říčních niv pravěké sídelní krajiny pannonica na Hrušovansku a Židlochovicku

Požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro přeměnu zemědělství na lukaření, zpětné zatravňování bývalých luk a pastvin.
b) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj vysoce intenzivního, přitom však přírodě blízkého lesního hospodářství.
c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu nivních ekosystémů, uvolnění aktivní nivy od staveb a zařízení snižujících její průtočnost, ochrana ekosystémů nivy institutem přírodních parků a maloplošných chráněných území.

- o zohlednit dotčení řešeného území prvky Územního systému ekologické stability, konkrétně nadregionálními biokoridory NRBK10 a NRBK 23 a regionálními biocentry RBC 112 – Zámecký vrch a RBC 217 – Dvorská. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR JMK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
b) Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR JMK a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navrhnout rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.
Úkoly pro územní plánování
a) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
b) Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR JMK, tzn.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– pro biocentra: dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR JMK – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR JMK</li> <li>– pro biokoridory: dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR JMK – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JMK.</li> </ul>
c) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
d) Koordinovat vymezování skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
e) Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních dle stavebního zákona.

Územní plán Oleksovice 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 je katastrální území Oleksovice. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

Městys Oleksovice je hodnocen ve všech třech pilířích pozitivně:

V **enviromentálním pilíři** je to především díky nízkému procentu sklonité orné půdy z orné celkově, což přispívá k přirozenějšímu vodnímu režimu v krajině, dále díky dobré kvalitě pitné vody, díky tomu, že rozvoj obce není omezen výskytem sesuvných nebo poddolovaných území a také díky nízkému úbytku ZPF. Do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita zařazená do Natura 2000 – Oleksovická mokřina. Negativní vliv na tento pilíř má nízká lesnatost a skutečnost, že území je ekologicky nestabilní. Problémem v území jsou přívalové srážky z polí do obce.

Především díky dobré vybavenosti technickou infrastrukturou (městys má vybudovanou kanalizaci s vlastní ČOV, plyn a vodovod), dobré dopravní obslužnosti a dobrým přírodním předpokladům pro rekreaci je **ekonomický pilíř** hodnocen pozitivně. Negativní vliv na ekonomický pilíř má vysoká nezaměstnanost, nedostatečná bytová výstavba a nedostatek pracovních příležitostí.

Co se týká **sociodemografického pilíře** je zde pozitivně hodnocen index stáří, vybavenost technickou infrastrukturou a dopravní obslužnost. Městys má mateřskou školu a základní školu (1-4). Negativní vliv na hodnocení tohoto pilíře má nízký podíl vysokoškolsky vzdělaných osob.

Jako hodnotné území byl vyhodnocen v tomto katastrálním území Oleksovický rybník se zázemím jako plocha rekreace (areál TJ Delfín – vodní lyžování). Pravidelně se zde koná Mistrovství republiky ve vodním lyžování.

Do urbanistických hodnot je také zařazena náves s dominantou obce kostelem Nanebevzetí Panny Marie.

Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení ÚP vyplývá následující:

- Respektovat limity využití území:
  - silnice č. I/53, II/397, III/3971 a silnice č. III/41311 a jejich ochranná pásma
  - letový koridor pro létání v malých a přízemních výškách
  - ochranné pásmo radiolokačního zařízení
  - ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice
  - komunikační vedení a jeho ochranné pásmo
  - vedení el. energie a jeho ochranné pásmo
  - stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo
  - vedení vysokotlakého a střednětlakého plynovodu a jejich ochranná pásma
  - vodovodní řad a jeho ochranné pásmo
  - vodní zdroj a jeho ochranné pásmo
  - splašková kanalizace a ČOV a jejich ochranná pásma
  - lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Drop velký)
  - Natura 2000 – evropsky významná lokalita: Oleksovická mokřina
  - Maloplošná zvláště chráněná území: přírodní památka: Oleksovické vřesoviště, přírodní památka: Oleksovická mokřina
  - pozemky určené k plnění lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

- VKP ze zákona
- vodní tok Skalička
- nemovité kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- 2 významné vyhlídkové body
- urbanistické hodnoty: náves s dominantou obce kostelem Nanebevzetí Panny Marie, Oleksovický rybník se zázemím jako plocha rekreace

### c) Požadavky na rozvoj území obce

Územní plán Oleksovice naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platným ÚPO Oleksovice po změně č. 1, 2 a 3. Možnost převzetí zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem, pokud dosud nebyly zastavěny, bude prověřena s ohledem na aktuální požadavky a stav v území.

V územním plánu bude vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno.

Městys Oleksovice má platným územním plánem obce a změnami 1,2,3 vymezené plochy pro **bydlení**. Návrhové plochy budou po prověření možnosti jejich využití převzaty. V územním plánu budou vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce v návaznosti na vymezené zastavěné území. Bude prověřena možnost vymezení ploch pro bydlení severně od zastavěného území o ploše cca 3 ha, západně od zastavěného území o ploše cca 2,5 ha, jihovýchodně od zastavěného území o ploše cca 3 ha.

S vymezením rezervní plochy pro bydlení se uvažuje jižně od zastavěného území o ploše cca 10 ha v návaznosti na návrhovou plochu občanské vybavenosti vymezenou změnou č. 1 ÚPO Oleksovice v blízkosti silnice I/53. Využití této rezervní plochy pro bydlení je podmíněno využitím plochy občanské vybavenosti.

Co se týče ploch pro **výrobu** má obec v platném územním plánu vymezeny stávající plochy pro zemědělství a plochu pro technickou vybavenost (pro výstavbu soustavy větrných elektráren). Tyto plochy budou převzaty. Bude prověřena možnost změny využití ploch zemědělských na plochy smíšené **výrobní**. V územním plánu bude prověřena možnost vymezení lokalit sklepních uliček a možnost jejich využití jako plochy výroby vinařské. Jedná se o dvě lokality: za kostelem a severně od zastavěného území.

Obec má v platném územním plánu vymezeny plochy pro **sport a rekreaci**, tyto plochy jsou v území stabilizovány a budou akceptovány i novým územním plánem. Návrhové plochy pro sport a rekreaci budou po prověření možnosti jejich využití převzaty. S vymezením nových ploch pro rekreaci se neuvažuje.

V zastavěné i v nezastavěné části obce se nachází stávající plochy **občanského vybavení**, tyto plochy budou akceptovány i novým územním plánem. Návrhové plochy občanského vybavení budou po prověření možnosti jejich využití převzaty. Současně bude prověřena dostatečnost návrhu těchto ploch a v případě potřeby budou vymezeny další plochy tohoto využití zejména v souvislosti s návrhem bydlení.

Bude prověřena dostatečnost návrhu ploch **veřejných prostranství** a v případě potřeby budou vymezeny další plochy veřejných prostranství.

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou nově vymezeny zejména plochy **přírodní** zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků územního systému ekologické stability na všech úrovních a plochy pro ostatní krajinnou zeleň apod.

## 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.

Urbanistická koncepce:

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladiny zástavby. 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. Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Koncepce uspořádání krajiny:

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Bude upřesněn a zpracován nadregionální územní systém ekologické stability, vyplývající ze ZÚR (do k. ú. Oleksovice zasahují nadregionální biokoridory NRBK10 a NRBK 23 a regionální biocentra RBC 112 – Zámecký vrch a RBC 217 – Dvorská.) – jak je uvedeno v kap. a) a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného ÚPO. Bude zajištěna návaznost na sousední katastry.
- Budou navrženy jednostranné výsadby vhodných dřevin podél polních cest a kolem stávajících vodotečí v k.ú v úsecích, kde dosud chybí.
- Bude navrženo vhodné protierozní opatření proti přívalovým dešťům.

## e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### Dopravní infrastruktura

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy.
- Nově navržené plochy budou navazovat na stávající místní komunikace, popřípadě bude navrženo prodloužení místních komunikací.

### Technická infrastruktura

- Zásobování vodou – bude respektována koncepce zásobování obce vodou. V obci je v současné době veřejný vodovod. Zdrojem vody je prameniště v západní části obce, kde je vybudována čerpací stanice s úpravnou vody. Odtud vede výtlačný řad do vodojemu umístěného jižně od okraje obce. Z něho je pak veden vlastní rozvod vody do obce.
- Odvádění a čištění odpadních vod – obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci s ČOV v obci.
- 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.
- Zásobování plynem – stávající koncepce plynifikace obce bude respektována včetně všech plynárenských zařízení a jejich ochranných pásem. Pro nově navrhované rozvojové lokality bude navrženo jejich zásobování plynem prodloužením stávajících řadů.
- 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.

### **Občanské vybavení**

Koncepce občanského vybavení se nemění. V zastavěné i v nezastavěné části obce se nachází stávající plochy **občanského vybavení**, tyto plochy budou akceptovány i novým územním plánem. Návrhové plochy občanského vybavení budou po prověření možnosti jejich využití převzaty. Současně bude prověřena dostatečnost návrhu těchto ploch a v případě potřeby budou vymezeny další plochy tohoto využití zejména v souvislosti s návrhem bydlení.

### **Veřejná prostranství**

Bude prověřena dostatečnost návrhu ploch **veřejných prostranství** a v případě potřeby budou vymezeny další plochy veřejných prostranství.

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

### **Přírodní hodnoty**

- Natura 2000 – evropsky významná lokalita: Oleksovická mokřina
- Maloplošné zvláště chráněné území: přírodní památka - Oleksovické vřesoviště, přírodní památka - Oleksovická mokřina
- VKP ze zákona
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Drop velký)
- dva vyhlídkové body

Výška zástavby nesmí narušit výhled na dominanty obce. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

### **Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty území**

- Urbanistické hodnoty území: návěs, rekreační plocha s rybníkem, sklepní uličky
- Nemovité kulturní památky: kostel Nanebevzetí Panny Marie, karner na hřbitově, fara při kostele, sousoší Nejsvětější Trojice za kostelem, sloup se sochou sv. Floriána, socha sv. Jana Nepomuckého, kamenný kříž, sloup s kamenným křížem, sloup s kovovým křížem, kaplička, krucifix
- Ve středu obce je vymezeno území s archeologickými nálezy

Bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny.

## **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 a technická infrastruktura především v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch. Případné uplatnění předkupního práva pro navrhovaná veřejně prospěšná opatření, budou konzultována ve fázi přípravy návrhu se zástupci obce a pořizovatele.

Asanační zásahy v řešeném území se neuvažuje.

## **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.

### **Požadavky ochrany obyvatelstva**

Požadavky ochrany obyvatelstva budou řešeny na základě stanoviska Hasičského záchranného sboru kraje a útvaru krizového řízení kraje jako dotčeného orgánu z hlediska ochrany obyvatelstva. V rámci konceptu je třeba všeobecně formulované požadavky, uvedené ve stanovisku, konkretizovat.

### **Požadavky ochrany veřejného zdraví**

Z hlediska ochrany veřejného zdraví je třeba vždy posoudit vhodnost navržených lokalit z hlediska hlukové zátěže a zátěže vibracemi a je třeba zajistit, aby hluková zátěž nepřekročila hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. V navržených plochách, kde se dá takový vliv předpokládat, bude vždy v ÚPD navržena podmíněná využitelnost ploch s podmínkou, že v navazujících řízeních budou stavby povolovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z funkční plochy nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Totéž se týká zátěže vibracemi.

### **Ochrana ZPF**

Budou zohledněny požadavky vyplývající ze zákona č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 4. Podle citovaného ustanovení zákona o ochraně ZPF jsou zpracovatelé 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 zemědělský půdní fond. Orgán ochrany přírody upozorňuje, že podle přílohy č. 1 Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOPL/1067/96 je možno půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu odejmout pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popřípadě pro liniové stavby zásadního významu. Půdy II. třídy ochrany zahrnují zemědělské půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází.

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území.

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

- Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území:
  - Lze předpokládat střety technických limitů využití území s návrhem rozvojových ploch. Územní plán navrhne vhodné řešení pro eliminaci těchto střetů.
  - Lze předpokládat střet záměrů bydlení se zemědělskou půdou zařazenou do I. a II. třídy ochrany ZPF. Zpracovatelé jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.
  
- Řešit problémy v území
  - Území je ohroženo přívalovými dešti z polí do obce – nutno navrhnout vhodné protierozní opatření.

### **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 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje se řešené území nachází v rozvojové ose nadmístního významu N-OS2 Pohořelická..

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

- bydlení
- vinařskou výrobu
- pro dopravní infrastrukturu
- případně pro plošnou technickou infrastrukturu

Vymezení ploch přestavby se v řešeném území nepředpokládá.

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

#### **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 dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zapracováním do návrhu dokumentace územního plánu projednána se zástupci městyse 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 Oleksovice 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 městyse 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**

Nepředpokládá se, že dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uplatní požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. V územním plánu bude prověřena možnost vymezení lokalit sklepních uliček a možnost jejich využití jako plochy výroby vinařské. Jedná se o dvě lokality: za kostelem a severně od zastavěného území. Tyto lokality jsou již stávající. Nové plochy pro výrobu nebudou vymezeny.

V řešeném území se nachází dvě maloplošná zvláště chráněná území: přírodní památka-Oleksovické vřesoviště a přírodní památka-Oleksovická mokřina, která je zároveň evropsky významnou lokalitou. Tato území však leží mimo uvažované rozvojové plochy. Z tohoto důvodu se předpokládá, že orgán ochrany přírody a krajiny uplatní stanovisko v tom smyslu, že u něj vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000. Dále do řešeného území zasahují dvě lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Drop velký). Nepředpokládá se střet rozvojových ploch s těmito lokalitami vzhledem k tomu, že zasahují pouze okraje řešeného území.

Z těchto důvodů se nepředpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

#### **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**

ÚP Oleksovice bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu. Plán místního ÚSES bude v souladu s ust. §2 odst.3 prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb. aktualizován odborně způsobilou osobou.

Územní plán bude řešit celé k.ú. Oleksovice.

Obsah územního plánu - návrh územního plánu:

#### **I. ÚP Oleksovice**

A. Textová a tabulková část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů

B. Grafická část

- |  |            |
|--|------------|
| I.1. Výkres základní členění území                         | M 1 : 5000 |
| I.2. Hlavní výkres   | M 1 : 5000 |
| I.3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | M 1 : 5000 |

#### **II. Odůvodnění ÚP Oleksovice**

A. Textová část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů

B. Grafická část

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| II.1. Koordinační výkres                           | M 1 : 5000                   |
| II.2. Koordinační výkres – výřez zastavěného území | M 1 : 2000 nebo 1 : 2500     |
| II.3. Výkres širších vztahů                        | M 1 : 10 000 nebo 1 : 25 000 |
| II.4. Předpokládané zábory půdního fondu.          | M 1 : 5000                   |

#### **POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:**

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

## ZPŮSOB VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.

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

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

Dokumentace čistopisu územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta. 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 získali oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.