

# ÚZEMNÍ PLÁN ŽELETICE

---



## I. TEXTOVÁ ČÁST II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Územní plán Želetice byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.

---

<b>Projektant:</b>	Ing. arch. Martin Vávra Palackého 281, 679 06 Jedovnice IČ: 03157440
<b>Zadavatel:</b>	Obec Želetice Želetice 49, 671 34 Horní Dunajovice IČ: 00637165
<b>Pořizovatel:</b>	Městský úřad Znojmo, Odbor územního plánování a strategického rozvoje Obroková 2/10, 669 22 Znojmo

**Evidenční číslo:** 216 – 11

**Vydávající orgán:** Zastupitelstvo obce Želetice  
**Pořizovatel:** Městský úřad Znojmo,  
Odbor územního plánování a strategického rozvoje

**Zodpovědný projektant:** Ing. arch. Martin Vávra  
IČ: 03157440  
autorizovaný architekt oboru architektura  
osvědčení ČKA č. 04048

sídlo: Palackého 281, 679 06 Jedovnice  
tel.: +420 773 961 244  
e-mail: arch.vavra@gmail.com  
web: archvavra.cz

**Datum:** duben 2018

## OBSAH:

### I. TEXTOVÁ ČÁST

---

<b>A. Vymezení zastavěného území.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>1</b>
B.1. Všeobecné zásady řešení.....	1
B.2. Koncepce rozvoje území.....	1
B.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	2
<b>C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>3</b>
C.1. Urbanistická koncepce.....	3
C.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	3
C.3. Plochy přestavby.....	3
C.4. Plochy sídelní zeleně.....	3
<b>D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....</b>	<b>4</b>
D.1. Dopravní infrastruktura.....	4
D.2. Technická infrastruktura.....	4
D.2.1. Vodní hospodářství.....	4
D.2.2. Energetika.....	5
D.2.3. Veřejné komunikační sítě.....	5
D.2.4. Nakládání s odpady.....	6
D.3. Občanské vybavení.....	6
D.4. Veřejná prostranství.....	6
<b>E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....</b>	<b>7</b>
E.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití.....	7
E.2. Územní systém ekologické stability.....	8
E.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	9
<b>F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....</b>	<b>10</b>
F.1. Plochy rekreace.....	11
F.2. Plochy občanského vybavení.....	11
F.3. Plochy smíšené obytné.....	12
F.4. Plochy dopravní infrastruktury.....	13
F.5. Plochy technické infrastruktury.....	13
F.6. Plochy výroby a skladování.....	13
F.7. Plochy veřejných prostranství.....	15
F.8. Plochy vodní a vodohospodářské.....	15
F.9. Plochy zemědělské.....	16
F.10. Plochy lesní.....	16
F.11. Plochy smíšené nezastavěného území.....	17
<b>G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b>	<b>18</b>
<b>H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....</b>	<b>19</b>
<b>I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>19</b>

<b>J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b> .....	19
<b>K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</b> .....	19
<b>L. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b> .19	
<b>M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání</b> .....	20
<b>N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b> .....	20
<b>O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b> .....	20
<b>P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b> .....	20

## II. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

<b>A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území</b> .....	1
<b>B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu</b> .....	2
B.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	2
<b>C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení</b> .....	15
<b>D. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa</b> .....	16
D.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.....	16
D.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	18
<b>E. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem</b> 21	
E.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje.....	21
E.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	23
<b>F. Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území</b> .....	25
F.1. Soulad územního plánu s cíly územního plánování.....	25
F.2. Soulad územního plánu s úkoly územního plánování.....	26
<b>G. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů</b> .....	27
<b>H. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů</b> .....	27
H.1. Ochrana obyvatelstva.....	28
H.2. Ochrana zdraví.....	31
<b>I. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí</b> .....	31
<b>J. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona</b> .....	31
<b>K. Sdělení jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly</b> .....	32
<b>L. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty</b> .....	32
L.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	32
L.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	32
L.2.1. Všeobecné zásady řešení.....	32
L.2.2. Koncepce rozvoje území.....	32
L.2.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	33
L.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	35
L.3.1. Urbanistická koncepce.....	35
L.3.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně.....	35
L.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	40
L.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury.....	40

L.4.2. Koncepce technické infrastruktury.....	43
L.5. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	49
L.5.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití.....	49
L.5.2. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	54
L.6. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	54
L.7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	55
L.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	56
L.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	56
L.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	56
L.11. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	56
L.12. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	56
L.13. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	56
L.14. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	56
L.15. Odůvodnění vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	57
<b>M. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>	<b>57</b>
M.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....	57
M.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	57

## I. TEXTOVÁ ČÁST

---

**OPRÁVNĚNÝ ZPRACOVATEL**

Jméno a příjmení:	Ing. arch. Martin Vávra	(otisk autorizačního razítka)
Číslo autorizace:	04048	
Podpis:		

---

## A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 6. 2017.

Zastavěné území je v grafické části vymezeno ve výkresech:

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| I.1 Výkres základního členění území | v měřítku 1 : 5 000 |
| I.2 Hlavní výkres                   | v měřítku 1 : 5 000 |

---

## B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### B.1. Všeobecné zásady řešení

Způsob rozvoje obce se stanovuje jako postupné, ekonomicky a společensky zdůvodněné využívání potenciálu území při zachování jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Zásadou pro řešení je vzájemně koordinovaný rozvoj soustavy všech funkcí obce při dodržení zásady jejich vzájemné slučitelnosti.

Zásadou pro řešení je komplexní přístup zohledňující nutnost nalezení vyváženého vztahu mezi zachováním podmínek pro příznivé životní prostředí, podmínek pro hospodářský rozvoj, podmínek pro zachování soudržnosti společenství obyvatel, vztahu zájmů soukromých a veřejných.

Základním ovlivňujícím faktorem pro budoucí rozvoj obce bude její poloha v krajině, konfigurace terénu, poloha k ostatním sídlům a její dosavadní historický vývoj.

### B.2. Koncepce rozvoje území

Jako zásady koncepce rozvoje území jsou stanoveny:

- Zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí obce v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci.
- Obec se bude rozvíjet jako stabilizované sídlo se stěžejní funkcí pro bydlení a souvisejících služeb.
- Hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, zejména zemědělské půdy a související krajiny.
- Vyloučení nekoncepčních forem využívání zastavitelného území.
- Omezení mono-funkčnosti ploch, zajištění větší rozmanitosti jejich využití.
- Stanovení podmínek prostorového uspořádání a rámcových podmínek ochrany krajinného rázu.
- Dobudování technické a dopravní infrastruktury, při zachování prostupnosti krajiny a minimalizace její fragmentace.
- Vymezení ploch pro chybějící skladebné části územního systému ekologické stability.
- Vytvoření podmínek pro ochranu území a obyvatelstva před případnými přírodními riziky.
- Ochrana souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.



### B.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území stanovuje prioritu zachování charakteru urbanistické struktury sídla, zamezení nepřiměřeného rozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

#### OCHRANA KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Za kulturní a civilizační hodnoty se v rámci řešeného území považují:

- urbanistický a architektonický charakter prostředí (urbanistická struktura obce)
- urbanistické hodnoty
- významná drobná architektura
- stávající vinné sklepy
- souvislé plochy veřejně přístupné zeleně
- významné pohledy

Zásady ochrany kulturních a civilizačních hodnot:

- Respektovat stanovené kulturní a civilizační hodnoty území. Územní plán chrání tyto hodnoty tím, že není navržena taková změna, která by je ovlivnila.

#### OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Za přírodní hodnoty se považují:

- plochy stávající zeleně, které se nenachází na pozemcích k plnění funkce lesa, tyto plochy jsou respektovány v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní nebo jsou součástí ploch přírodních v rámci biocenter územního systému ekologické stability

Zásady ochrany přírodních hodnot:

- Zachovat stávající využívání, nepřipustit činnosti, které by vedly k ohrožení druhové rozmanitosti vymezených ekologicky významných krajinných segmentů, jako stabilizujících přírodních prvků v území.
- Nepřipustit činnosti, které by vedly ke snížení pestrosti ploch nebo zvyšovaly monotónnost využívání území případně ohrožení druhové rozmanitosti přírodních prvků v území.
- Podporovat vzrostlou zeleň, břehové porosty a aleje podél komunikací.

Ochrana přírodních hodnot je řešena v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) a podmínek využití ploch ÚSES v kap. E.2. Územní systém ekologické stability.

## C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### C.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu respektovat urbanistickou strukturu obce a krajinný ráz. Veškeré navržené plochy doplňují tuto strukturu a zlepšují kvalitu stávajícího bydlení. Je zachována kontinuita dosavadního vývoje obce.

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, aby zabránila negativnímu trendu suburbanizace a fragmentace krajiny, to znamená zásadu rozvoje nové zástavby převážně v prolukách zastavěného území a v bezprostřední návaznosti na zastavěné území.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně rámcových podmínek ochrany krajinného rázu.

### C.2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	katastrální území
Z1	OV	plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Želetice u Znojma
Z2	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z3	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z4	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z5	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z6	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z7	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z8	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z9	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z10	PV	plocha veřejných prostranství – veřejné prostranství	Želetice u Znojma
Z11	PV	plocha veřejných prostranství – veřejné prostranství	Želetice u Znojma
Z12	PV	plocha veřejných prostranství – veřejné prostranství	Želetice u Znojma
Z13	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma

### C.3. Plochy přestavby

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	katastrální území
P1	OV	plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Želetice u Znojma

### C.4. Plochy sídelní zeleně

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV).

Podmínky pro umístování:

- Respektovat stabilizované plochy sídelní zeleně.

## **D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **D.1. Dopravní infrastruktura**

#### SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán vymezuje stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).

##### Koncepce:

- Koncepce dopravní infrastruktury zachovává stávající dopravní skelet.
- Místní komunikace zpřístupňují všechny objekty v obci.
- Pro napojení návrhových ploch je přednostně využita stávající síť místních a účelových komunikací. Pro obsluhu některých zastavitelných ploch jsou v rámci územního plánu navrženy nebo rozšířeny plochy veřejného prostranství (PV).

##### Podmínky pro umístování:

- Silnice III. třídy budou upravovány dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008) v kategorii S6,5 jako úseky lokálního významu. Průjezdni úseky silnic III. třídy budou upravovány ve funkční skupině C (funkce obslužná) v souladu s ČSN 73 6110.
- Místní komunikace budou upravovány s ohledem na stávající zástavbu podle ČSN 73 6110 ve funkční skupině C, jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, případně jako zklidněné komunikace v obytné zóně ve funkční skupině D1 s minimálním uličním prostorem šířky 8 m, a dále dle ČSN 73 6102.
- Dopravní napojení pro zajištění přístupu k návrhovým plochám ze silnic III. třídy bude navrhováno v souladu s ČSN 73 6101, 73 6102, 73 6110 a v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 104/1997 Sb., v platném znění.
- Respektovat stabilizované plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

### **D.2. Technická infrastruktura**

Je vymezeno uspořádání technické infrastruktury vytvářející předpoklady pro obsluhu obce všemi druhy médií a vymezeny trasy, plochy a koridory technické infrastruktury.

- Vedení technické infrastruktury v zastavěném území a pro zastavitelné plochy a plochy přestavby je řešeno převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, přípustné je i řešení v rámci jiných ploch dle podmínek jejich využití.

#### **D.2.1. Vodní hospodářství**

##### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Obec bude i nadále zásobována ze skupinového vodovodu Horní Dunajovice.

##### Koncepce:

- Rozvody v zastavěném území a pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou řešeny vodovodními řady s dostatečnou kapacitou pro převod požární vody v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

## ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Stav odkanalizování je v řešeném území stabilizovaný. Obec má vybudovanou veřejnou jednotnou kanalizaci, která je ukončena čistírnou odpadních vod Želetice.

### Koncepce:

- Zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci,
- v zastavitelných plochách a plochách přestaveb uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku, případně zachytávat na pozemku – realizovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy.

## D.2.2. Energetika

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování elektrickou energií v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Obec bude i nadále připojena na stávající nadzemní vedení vn 22 kV.

### Koncepce:

- Pro zajištění potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající transformátory vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné, příp. trafostanice doplnit v plochách, ve kterých podmínky pro využití technickou infrastrukturu připouštějí,
- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající rozvody nn, a to v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování zemním plynem v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Dodávka plynu bude v řešeném území zajišťována ze stávající STL rozvodné sítě v Horních Dunajovicích, ze které je přírodním STL plynovodem přiveden zemní plyn do obce.

### Koncepce:

- Zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající STL plynovody, a to v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, pro ohřev vody a vytápění bude i nadále využíván, v převážné míře, zemní plyn.

### Koncepce:

- Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn,
- lokálně (v rámci objektů) lze využívat alternativních zdrojů.

## D.2.3. Veřejné komunikační sítě

### ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ A ZAŘÍZENÍ

Koncepce telekomunikací v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován, nejsou navrženy nové plochy.

Koncepce radiokomunikací v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován, nejsou navrženy nové plochy.

Koncepce:

- V rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury realizovat pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb kabelovou síť v návaznosti na stávající síť,
- u zastavitelné plochy Z5 je navržena přeložka stávajícího vedení, a to v rámci této plochy.

#### **D.2.4. Nakládání s odpady**

Koncepce:

- Nakládání s odpady budou řešeny i nadále stávajícím způsobem, tj. svozem a odvozem mimo řešené území.
- Potřebné manipulační plochy pro umístění nádob na vyříděné složky komunálního odpadu a kontejneru na inertní odpad a biologicky rozložitelné odpady budou vyčleněny na vhodném místě v rámci jiných funkčních ploch uvnitř zastavěného území obce (viz podmínky využití ploch).

#### **D.3. Občanské vybavení**

Jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS).

Je navržena nová plocha občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV).

Je navržena nová plocha přestavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV).

Podmínky pro umístění:

- Respektovat stabilizované plochy občanského vybavení.

#### **D.4. Veřejná prostranství**

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV).

Jsou navrženy nové plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV).

Podmínky pro umístění:

- Respektovat stabilizované plochy veřejných prostranství,
- Regenerovat kvalitu veřejných prostranství především v území s předpokladem sociálních kontaktů.

## **E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.**

### **E.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití**

#### KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje podmínky pro ochranu krajinného rázu.

#### Zásady koncepce uspořádání krajiny:

- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině primárně v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů.
- Zamezit nevhodnému rozšiřování zástavby do krajiny.

#### Podmínky ochrany krajinného rázu:

- Podporovat dosadbu alejí v krajině, podél cest, a to vhodnými dřevinami, místně příslušných druhů, například formou interakčních prvků. Podporovat zvyšování podílu dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.
- Zástavba nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině, stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad, příp. zeleň veřejného prostranství tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny, zástavbu v plochách výroby a skladování odclonit izolační zelení.
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, v případě že k zamezení přístupu dojde, je nezbytné řešit náhradní přístupové cesty.

#### VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

#### V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy vodní a vodohospodářské – W – zahrnují plochy vodních toků, rybníků a vodních nádrží. Nejsou navrženy nové vodní plochy.

Plochy zemědělské – NZ – zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu vhodného pro intenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků.

Plochy lesní – NL – zahrnují stávající plochu PUPFL. Rozšíření těchto ploch není navrženo.

Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské – NSz – zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro extenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Rozšíření těchto ploch není navrženo.

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – NSp – zahrnují stávající plochy krajinné zeleně, které mají podíl na utváření krajinného rázu a ekologické stability území. Rozšíření těchto ploch je navrženo západě a jižně od obce. Jsou navrženy plochy pro realizaci biokoridorů územního systému ekologické stability, jako plochy změn v krajině K1 až K15.

Vymezené plochy změn v krajině:

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	katastrální území
K1	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K2	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K3	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K4	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K5	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K6	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K7	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K8	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K9	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K10	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K11	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K12	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K13	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K14	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma
K15	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – přírodní	Želetice u Znojma

**E.2. Územní systém ekologické stability**

V ÚP jsou vymezeny skladebné části ÚSES místního (lokálního) významu, regionální nebo nadregionální prvky ÚSES se v řešeném území nebo v jeho návaznosti nenachází.

Vymezená biocentra místního (lokálního) významu:

LBC 1 funkční biocentrum lokálního významu vymezené západně od zastavěného území Želetic v údolí vodního toku Křepička, s přesahem na k.ú. Domčice

LBC 2 funkční biocentrum lokálního významu vymezené severně od zastavěného území obce

LBC 3 funkční biocentrum lokálního významu vymezené jihovýchodně od zastavěného území obce v údolí vodního toku Křepička

LBC 4 nefunkční biocentrum lokálního významu vymezené na východní hranici katastru obce Želetice. Při realizaci zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.

Vymezené biokoridory místního (lokálního) významu:

LBK 1 lokální biokoridor existující, funkční - vymezen severně od obce s návazností na k.ú.Domčice

LBK 2 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K14 a K15 severovýchodně od obce

LBK 3 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K5, K6 a K7 jihovýchodně od obce s návazností na k.ú.Vítonice u Znojma

LBK 4 lokální biokoridor neexistující, nefunkční - vymezena plocha změny v krajině K3 a K4 východně od obce s návazností na k.ú.Vítonice u Znojma. Při realizaci zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.

LBK 5 lokální biokoridor neexistující, nefunkční - vymezena plocha změny v krajině K2 východně od obce, s návazností na k.ú.Morašice. Při realizaci zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.

LBK 6 lokální biokoridor existující, funkční - vymezen jižně od obce v údolí vodního toku Křepička

- LBK 7 lokální biokoridor existující, funkční - vymezen jihovýchodně od obce v údolí vodního toku Křepička, s návazností na k.ú.Vítonice u Znojma
- LBK 8 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K10 a K11 jihozápadně od obce s návazností na k.ú.Žerotice
- LBK 9 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K8 a K9 jižně od obce s návazností na k.ú.Žerotice
- LBK 10 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K12 a K13 severně od obce s návazností na k.ú.Morašice

#### Interakční prvky

Interakční prvky nejsou graficky vymezeny. Jejich realizace je přípustná v rámci podmínek využití území ploch v krajině.

### **E.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením stávajících ploch dopravní infrastruktury (DS), které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu vodních toků a pod. V podmínkách využití pro plochy zemědělské a pro plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské, resp. přírodní jsou účelové komunikace přípustné.

#### PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

ÚP vymezuje plochu Y1, na které je nutno provést opatření na eliminaci účinků vodní eroze; opatření budou řešena podrobnější dokumentací.

#### Podmínky pro využívání ploch pro protierozní opatření:

##### **Přípustné využití:**

- činnosti, opatření a využití, které je možno považovat za preventivní proti vodní erozi a které zvyšují retenční schopnosti krajiny (například zatravnění, protierozní osevní postupy, realizace mezí, průlehů, vsakovacích pásů, agrotechnická opatření typu hrázkování, vrstevnicové obdělávání ploch, střídání vrstevnicových pásů plodin, agrotechnická a technická protierozní opatření)
- zařízení pro zadržení vody v krajině a eliminaci extravilánových vod (např. poldry, retenční prostory, odvodňovací příkopy...)
- revitalizace vodních toků
- související dopravní a technická infrastruktura

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, opatření a funkční využití, které by zrychlily odtokové poměry, nebo by k tomu mohly druhotně vést

#### OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

#### Koncepce:

- Nejsou navržena opatření,



- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem,
- v zastavitelných plochách a plochách přestaveb uvádět v max. míře dešťové vody do vsaku, zachytávat na pozemku – realizovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy.

## REKREACE

Jsou vymezeny stávající plochy RX – plochy rekreace – se specifickým využitím.

### Podmínky pro umístování:

- Respektovat stabilizované plochy rekreace.

## DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na katastru se nenachází ložisko nerostných surovin, není vymezena stávající plocha těžby nerostů. Nové plochy pro těžbu nerostů se nenavrhují.

**F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Ke každému typu plochy je přiřazen kód a stanoveny podmínky pro její využití.

### Obecné podmínky:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.
- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi.
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umístované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.
- Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

## F.1. Plochy rekreace

### RX – PLOCHY REKREACE – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s uspokojováním specifických rekreačních potřeb občanů – vinařství.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s vinařstvím (např. vinné sklepy, zařízení na zpracování hroznů a pod.)</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro veřejná prostranství a zeleň.</li> <li>• Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.</li> </ul>

## F.2. Plochy občanského vybavení

### OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení (např. školská, vzdělávací a výchovná zařízení, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, církevní zařízení, veřejná správa a administrativa, ochrana obyvatelstva, záchranné složky, hasičské zbrojnice, věda a výzkum, včetně souvisejících staveb).</li> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (např. stravování, ubytování, prodejny, služby a pod., včetně souvisejících staveb).</li> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport.</li> <li>• Pozemky zahrad.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení.</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavbu ve stabilizovaných a návrhových plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.</li> </ul>

### OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s uspokojováním sportovních a rekreačních potřeb občanů.
-----------------	--

Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport.</li> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení souvisejícího s hlavním využitím.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení.</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.</li> <li>• Intenzita zástavby: 20%</li> </ul>

### F.3. Plochy smíšené obytné

#### SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související převážně s bydlením individuálního charakteru s doplňkovou funkcí občanského vybavení a drobné výroby.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení.</li> <li>• Stávající bytové domy.</li> <li>• Pozemky vinic a zahrad.</li> <li>• Pozemky staveb pro individuální rekreaci.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže.</li> <li>• Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.</li> <li>• Pozemky pro dětská hřiště.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky staveb nerušící drobné výroby, nevýrobních služeb a ostatní občanské vybavenosti (včetně penzionů) místního významu (s výjimkou rušících provozů jako autolakovny, klempířství apod.) za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu;</li> <li>– odpovídá charakterem a významem danému prostředí;</li> <li>– celková plocha není větší než 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.</li> <li>• Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> <li>– max. 2 NP + podkroví</li> </ul> </li> </ul>

## F.4. Plochy dopravní infrastruktury

### DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související se zajištěním obsluhy území dopravní infrastrukturou.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení silnic, místních a účelových komunikací včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, tunelů, terénních úprav, protihlukových opatření, opatření proti přívalovým deštům apod.</li> <li>• Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty.</li> <li>• Pozemky pro manipulační plochy.</li> <li>• Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže.</li> <li>• Pozemky technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro zeleň.</li> <li>• Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> </ul>

## F.5. Plochy technické infrastruktury

### TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související se zajištěním obsluhy území technickou infrastrukturou.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic apod.)</li> <li>• Pozemky pro průchod pěších a cyklistických tras.</li> <li>• Pozemky dopravní infrastruktury.</li> <li>• Protihluková opatření.</li> <li>• Pozemky pro zeleň.</li> <li>• Pozemky zemědělské a lesní.</li> <li>• Pozemky pro vodní nádrže.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> </ul>

## F.6. Plochy výroby a skladování

### VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky staveb a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby.</li> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení souvisejícího s hlavním využitím.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro zeleň.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení.</li> <li>– nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní</li> </ul> </li> </ul>

	rozhodnutí nebo stavební povolení.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím.</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině.</li> <li>• Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> <li>– max. 1 NP + podkroví</li> </ul> </li> </ul>

#### VZ – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem zemědělských a lesnických areálů.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování.</li> <li>• Pozemky pro přidruženou nezemědělskou výrobu.</li> <li>• Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Protihluková opatření.</li> <li>• Sběrná místa komunálního odpadu.</li> <li>• Pozemky pro izolační zeď.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení.</li> <li>– nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině.</li> <li>• Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> <li>– max. 1 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8 m</li> </ul> </li> <li>• Stávající intenzita zastavění zemědělského areálu východně od obce je respektována, nesmí však být navyšována pro zajištění potravní nabídky zvláště chráněných živočichů.</li> </ul>

#### VX – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem fotovoltaické elektrárny.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky staveb a zařízení pro fotovoltaické elektrárny.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro zeď.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> </ul>

## F.7. Plochy veřejných prostranství

### PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:	Veřejně přístupné plochy sloužící k zajištění bezpečného přístupu k ostatním plochám s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky pro veřejné prostory.</li> <li>• Pozemky místních, účelových a dopravně zklidněných komunikací.</li> <li>• Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty.</li> <li>• Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže.</li> <li>• Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně.</li> <li>• Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.</li> <li>• Pozemky pro dětská hřiště.</li> <li>• Zařízení přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.)</li> <li>• Sběrná místa komunálního odpadu.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> </ul>

### ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ

Hlavní využití:	Plochy veřejně přístupné sídelní zeleně plnící funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území.</li> <li>• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení souvisejícího s hlavním využitím.</li> <li>• Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.</li> <li>• Pozemky pro dětská hřiště.</li> <li>• Pozemky pro stávající vinné sklepy.</li> <li>• Zařízení přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.)</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> </ul>

## F.8. Plochy vodní a vodohospodářské

### W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ

Hlavní využití:	Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro zeleň.</li> <li>• Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</li> <li>• Činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.</li> </ul>

## F.9. Plochy zemědělské

### NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemědělský půdní fond.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury.</li> <li>• Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.</li> <li>• Rozptýlená a liniová zeleň (dřeviny rostoucí mimo les).</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</li> <li>• Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.</li> <li>• Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu,</li> <li>– budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru.</li> </ul> </li> <li>• Změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– plocha nebude oplocena.</li> </ul> </li> <li>• Plochy pro zalesnění za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– se nejedná o I. nebo II. tř. ochrany ZPF.</li> </ul> </li> <li>• Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– se jedná o oplocení pro zemědělské účely.</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo podmíněně přípustných.</li> <li>• Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> </ul>

## F.10. Plochy lesní

### NL – PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s plněním funkcí lesa. Plochy vytvářející porosty obnovitelné v dlouhém časovém cyklu s ekologicko-stabilizační funkcí.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky určené k plnění funkcí lesa.</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby a zařízení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině.</li> </ul> </li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nenaruší stabilitu okolních porostů.</li> </ul> </li> <li>• Vodní plochy za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– slouží vodohospodářským účelům.</li> </ul> </li> <li>• Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– se jedná o oplocení pro lesnické účely (lesní školky).</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a těžbu nerostů uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> </ul>

	<p>zákona mimo podmíněně přípustných.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> </ul>
--	--

## F.11. Plochy smíšené nezastavěného území

### NSP – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:	Plochy pro krajinnou zeleň.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice).</li> <li>• Pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky.</li> <li>• Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.</li> <li>• Pozemky určené k plnění funkcí lesa.</li> <li>• Pozemky pro zeleň.</li> <li>• Stávající vinné sklepy.</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</li> <li>• Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků.</li> <li>• Suché poldry.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu.</li> </ul> </li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nesnižují ekologickou kvalitu lokality.</li> </ul> </li> <li>• Vodní plochy za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nebudou intenzivně hospodářsky využívány (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství) a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny.</li> </ul> </li> <li>• Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody.</li> </ul> </li> <li>• Při realizaci ploch <b>K1, K2, K3, K4</b> a <b>K13</b> zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a těžbu nerostů uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo podmíněně přípustných.</li> <li>• Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> </ul>

### NSZ – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s neintenzivním hospodařením na zemědělské půdě, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice, rozptýlená zeleň, vodní plochy.</li> <li>• Pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, rekreační louky.</li> <li>• Pozemky dopravní a technické infrastruktury</li> <li>• Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.</li> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</li> <li>• Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.</li> </ul>
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>– nedojde ke snížení rekreačního potenciálu a ekologické stability;</li> <li>– nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu,</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru.</li> <li>• Pozemky pro plnění funkcí lesa za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– nebude zalesněním narušena ekologická diverzita na základě biologického hodnocení lokality.</li> </ul> </li> <li>• Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> <li>– se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo sloužící pro potřeby ochrany přírody (např. zakládání ÚSES).</li> </ul> </li> </ul>
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo přípustných a podmíněně přípustných.</li> <li>• Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.</li> </ul>

## G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění dle ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění):

Veřejně prospěšná opatření:

### VK – SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI

i. č.	popis	katastrální území
VK1	Plocha pro protierozní opatření	Želetice u Znojma

### VU – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

i. č.	popis	katastrální území
VU1	ÚSES – LBC 4	Želetice u Znojma
VU2	ÚSES – LBK 5	Želetice u Znojma
VU3	ÚSES – část LBK 4	Želetice u Znojma
VU4	ÚSES – část LBK 4	Želetice u Znojma
VU5	ÚSES – část LBK 3	Želetice u Znojma
VU6	ÚSES – část LBK 3	Želetice u Znojma
VU7	ÚSES – část LBK 3	Želetice u Znojma
VU8	ÚSES – část LBK 9	Želetice u Znojma
VU9	ÚSES – část LBK 9	Želetice u Znojma
VU10	ÚSES – část LBK 8	Želetice u Znojma
VU11	ÚSES – část LBK 8	Želetice u Znojma
VU12	ÚSES – část LBK 10	Želetice u Znojma
VU13	ÚSES – část LBK 10	Želetice u Znojma
VU14	ÚSES – část LBK 2	Želetice u Znojma
VU15	ÚSES – část LBK 2	Želetice u Znojma

**H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Nejsou v územním plánu stanoveny.

**I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nejsou v územním plánu stanovena.

**J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Nejsou vymezeny.

**K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Nejsou v územním plánu vymezeny.

**L. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán vymezuje plochu podmíněnou zpracováním územní studie:

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	územní studie bude řešit
<b>Z4</b>	SV	plocha smíšená obytná - venkovská	Želetice u Znojma	do 4 let od vydání ÚP	<ul style="list-style-type: none"> <li>rozsah a způsob zástavby</li> <li>obsahu dopravní a technickou infrastrukturou</li> <li>plochy veřejného prostranství dle §7, odst. 2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění a požadavku zadání ÚP.</li> <li>umístění veřejného občanského vybavení dle potřeby</li> </ul>

**M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Nejsou v územním plánu vymezeny.

---

**N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Není v územním plánu stanoveno.

---

**O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Územní plán nevymezuje takové stavby.

---

**P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část - počet listů: 20

Grafická část - počet výkresů: 3

I.1	Výkres základního členění území	v měřítku 1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres	v měřítku 1 : 5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	v měřítku 1 : 5 000

## **II. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ**

---

## A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

### Základní údaje o obci:

řešené území:	katastrální území Želetice u Znojma
kód obce (ZUJ):	595179
počet obyvatel:	275 (ke dni 31. 12. 2016)
rozloha řešeného území:	601 ha
kraj:	Jihomoravský
obec s rozšířenou působností:	Znojmo
obec s pověřeným obecním úřadem:	Znojmo
okres:	Znojmo

*Pramen: ČSÚ, Výbrané údaje za obec*

Obec Želetice patří do spádové oblasti města Znojmo, se kterým vytváří a bude vytvářet vzájemné vazby, jako je dojíždka za prací, školstvím, kulturou, zdravotnickými zařízeními, obchody, službami státní správy apod.

### Vyhodnocení návrhu z hlediska vlivu na území navazujících obcí, požadavky na koordinaci:

obec	katastrální území	dopravní infrastruktura	technická infrastruktura	ÚSES
Morašice	Morašice	<ul style="list-style-type: none"> <li>silnice III/3981</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>elektronické komunikační vedení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LBK 5</li> <li>LBK 10</li> </ul>
Horní Dunajovice	Domčice	<ul style="list-style-type: none"> <li>silnice III/41312</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vodovod</li> <li>STL plynovod</li> <li>kanalizace</li> <li>nadzemní vedení vn</li> <li>elektronické komunikační vedení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LBK 1</li> <li>LBC 1</li> </ul>
Hostěradice	Chlupice			
Vítonice	Vítonice u Znojma	<ul style="list-style-type: none"> <li>silnice III/41312</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OP elektronického komunikačního zařízení</li> <li>STL plynovod</li> <li>nadzemní vedení vn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LBK 3</li> <li>LBK 4</li> <li>LBK 7</li> </ul>
Žerotice	Žerotice	<ul style="list-style-type: none"> <li>silnice III/39920</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OP elektronického komunikačního zařízení</li> <li>elektronické komunikační vedení</li> <li>vodovod</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LBK 8</li> <li>LBK 9</li> </ul>

Návrh urbanistické koncepce neovlivňuje přímo navazující území, vazby a požadavky na koordinaci jsou zejména v územním systému ekologické stability.

Jsou respektovány stávající sítě technické a dopravní infrastruktury.

## B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

### B.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Územní plán Želetice je zpracován na základě „Zadání pro vypracování Územního plánu Želetice“, které bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 20. 9. 2016 pod číslem usnesení 8. Požadavky vyplývající ze zadání byly respektovány.

Odstavce psané v této kapitole kurzívou jsou citací odstavců uvedených v „Zadání pro vypracování Územního plánu Želetice“. Základní text je reakcí Odůvodnění Územního plánu Želetice na požadavky zadání.

V rámci prací na návrhu územního plánu se uskutečnila pracovní jednání, na kterých byly konkretizovány požadavky obce a koordinovány jednotlivé záměry.

#### AD 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.*

- Koncepce rozvoje území obce je stanovena s ohledem na hodnoty a charakter řešeného území – viz. kapitola textové části B.3. *Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*. Zachování a tvorba podmínek pro udržitelný rozvoj území je základem kapitoly textové části B.1. *Všeobecné zásady řešení*. Stanovená základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot ovlivňuje celý způsob řešení ÚP.

#### CÍLE ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU ÚZEMÍ

- *Podpořit další rozvoj bydlení s cílem zastavit úbytek obyvatel a zlepšit jeho věkovou strukturu.*
  - Územní plán navrhuje další plochy smíšené obytné, podrobněji viz kapitola textové části odůvodnění M.2. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*
- *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.*
  - Předpoklady pro nové pracovní příležitosti a snížení nezaměstnanosti jsou umožněny především vymezením ploch smíšených obytných, které vzhledem k měřítku obce, při kterém není vhodné funkce příliš fragmentovat, nabízejí širší možnosti využití ploch a flexibilnější realizaci potenciálních podnikatelských záměrů bez nutnosti pořízení změn územního plánu. Stávající plochy výroby jsou stabilizovány, nové nejsou na základě konzultace s obcí navrženy. Je navržena přestavba stávajícího brownfieldu bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu na občanskou vybavenost. Je navržena nová plocha občanské vybavenosti – rozšíření areálu školy.
- *Stabilizovat stávající občanské vybavení.*
  - Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizovány a vymezeny dle skutečného využití.
- *Podpořit rozvoj sportovních aktivit a turistiky (např. cykloturistika, pěší turistika, prověřit možnost rozšíření sportovního areálu v obci).*
  - Územní plán nabízí dostatek ploch pro sportovní aktivity a turistiku, pro další rozšíření ploch sportu nebo rekreace chybí reálný záměr v území. Na základě konzultace s obcí nejsou vymezeny další plochy sportu. Územní plán respektuje stávající cyklotrasy a trasy pro pěší, plochy veřejného prostranství jsou vymezeny v maximální možné míře. Další rozšíření ploch veřejných prostranství nebo dopravní infrastruktury není možné

z prostorových nebo majetkoprávních hledisek. Dopravní infrastruktura je umožněna i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, aby byla zajištěna prostupnost krajiny.

- *Vytvořit předpoklady pro zlepšení ekologické stability území.*
  - Územní plán upřesňuje ÚSES na místní úrovni dle koncepce z ÚAP ORP Znojmo. Zejména podél Křepičky je vymezený ÚSES existující a funkční. V rámci zemědělské krajiny jsou vymezeny plochy ÚSES k založení s cílem zlepšení ekologické stability území.
- *Vytvořit předpoklady pro opatření proti erozi a pro případná protipovodňová opatření.*
  - Územní plán navrhuje plochu Y1 pro umístění protierozních opatření, které budou řešeny podrobnější dokumentací.
- *Řešit ohrožení rozsáhlých lánů intenzivně obdělávané zemědělské půdy a sklonitých zemědělských pozemků erozí.*
  - Územní plán navrhuje v rámci zemědělské krajiny prvky ÚSES, které jsou vymezeny i s ohledem na řešení erozního ohrožení území (trasování zejména ve svazích nad údolím Křepičky).
  - Územní plán navrhuje plochu Y1 pro umístění protierozních opatření, které budou řešeny podrobnější dokumentací.
- *Vytvořit podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území:*
  - *řešit využití brownfieldu v obci – bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu*
    - Územní plán navrhuje plochu přestavby občanského vybavení na ploše brownfieldu – bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu.
  - *řešit ohrožení obce při přívalových srážkách z polí ze severovýchodu*
    - Územní plán navrhuje plochu Y1 pro umístění protierozních opatření, které budou řešeny podrobnější dokumentací.

## POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

### Přírodní hodnoty

- *Respektovat přírodní hodnoty se zákonnou ochranou.*
  - Přírodní hodnoty jsou respektovány. Plochy lesa nejsou dotčeny záborem PUPF, je respektována lokalita výskytu zvláště chráněných druhů ve východní části katastru.
- *Respektovat významné plochy sídelní zeleně v obci (zejména revitalizovaný bývalý zámecký park při západním okraji obce).*
  - Jsou respektovány – revitalizovaný bývalý zámecký park je vymezen jako stávající plocha ZV – plocha veřejných prostranství – veřejné zeleně. Mimo evidence parku jako nemovitá kulturní památka je park vymezen jako urbanistická hodnota.
- *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.*
  - Niva vodního toku je respektována, je v ní a přilehlých porostech vymezen územní systém ekologické stability.
- *Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.*
  - Splněno, územní plán nevymezuje změny ve využívání území nebo plochy, které by měnily nebo narušovaly harmonické měřítko krajiny.

Kulturní hodnoty území

- *Respektovat kulturní hodnoty se zákonnou ochranou.*
  - Jsou respektovány ze zákona, vymezeny jako limity.
- *Respektovat urbanistické hodnoty území: Charakter a urbanistickou strukturu sídla, urbanistickou hodnotou je i zámecký park, náves a sportovní areál.*
  - Územní plán vymezuje urbanistický a architektonický charakter prostředí (urbanistickou strukturu obce) a urbanistické hodnoty z ÚAP ORP Znojmo jako hodnoty území, které respektuje.
- *Respektovat dominantu obce – kostel sv. Jakuba Většího.*
  - Územní plán vymezuje kostel sv. Jakuba Většího jako urbanistickou dominantu, kterou respektuje.
- *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.*
  - Územní plán vymezuje a respektuje všechny významné vyhlídkové body z ÚAP ORP Znojmo.
- *Respektovat drobné stavby v obci i v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny.*
  - Územní plán vymezuje a respektuje významnou drobnou architekturu.
- *Bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.*
  - Územní plán vymezuje urbanistický a architektonický charakter prostředí jako hodnotu území, kterou respektuje, a stanovuje vhodné podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Civilizační hodnoty

- *Respektovat a rozvíjet hodnoty, které spočívají ve vybavení území:*
  - *občanské vybavení místního významu*
    - Veškerá stávající občanská vybavenost je stabilizována a respektována.
  - *dominantu obce – bývalý průmyslový objekt (silo)*
    - Bývalý průmyslový objekt je vymezen jako urbanistická dominanta a je respektován.
  - *napojení na veřejnou síť technické infrastruktury a jejich zdroje (rozvody elektřiny, vody, kanalizace, plynu a telekomunikací)*
    - Jsou respektovány.
  - *dostupnost veřejné dopravy*
    - Územní plán se zabývá dostupností veřejné dopravy, stávající systém veřejné dopravy je zachován, změna není navržena.

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.*
  - Splněno, viz kap. D. odůvodnění. Vzhledem k rozsahu zemědělských půd vysoké kvality, které v území dominují, se jim nebylo možné při řešení rozvoje obce vyhnout. Důvody jsou uvedeny v kap. D.



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.*
  - *Řešeno v Obecných podmínkách v kapitole textové části F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

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.*
  - *Řešeno v kapitole textové části H.1. Ochrana obyvatelstva*

## POŽADAVKY NA ROZVOJ OBCE

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

- *Bydlení s ohledem na velikost a potřeby obce.*
- *Vyhodnocení rozsahu návrhu ploch pro bydlení viz kapitola textové části odůvodnění M.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*
- *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.*
- *Stávající plochy výroby jsou stabilizovány, nevyužité plochy pro výrobu vymezené v dosavadním úpo nejsou převzaty pro neaktuálnost záměru. Další plochy nejsou navrženy.*
- *Občanské vybavení – stávající plochy občanského vybavení budou stabilizovány. Bude prověřeno převzetí dosud nevyužitých rozvojových 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.*
- *Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizovány. Dosud nevyužitá plocha pro sport a rekreaci v severovýchodní části obce, stanovena dosavadním úpo, nebyla na základě konzultace s obcí převzata. Na základě potřeb obce je navržena přestavba bývalého zemědělského areálu vedle koupaliště na občanskou vybavenost. Je navržena plocha občanské vybavenosti – rozšíření stávajícího areálu školy.*
- *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.*
- *Stávající plochy veřejných prostranství jsou stabilizovány a respektovány. Byly převzaty a navrženy nové plochy veřejných prostranství pro obsluhu návrhových lokalit veřejnou infrastrukturou.*
- *Síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení propustnosti krajiny (i pro pěší a cykloturistiku).*
- *Vymezeny a respektovány. Dopravní infrastruktura je připuštěna i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití pro zajištění propustnosti krajiny.*
- *Dopravní infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, případně další potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu.*
- *Územní plán navrhuje nové plochy veřejných prostranství pro obsluhu návrhových ploch veřejnou infrastrukturou.*

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

- Jsou zohledněny.

#### 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:

- *silnice III/3981, III/41312, III/39920 a jejich ochranná pásma*
  - Jsou respektovány.
- *místní cyklotrasa č. 5006*
  - Je respektována.
- *místní cyklotrasa Znojemská vinařská stezka*
  - Je respektována.
- *komunikační kabelové vedení a jeho ochranné pásmo, elektronické komunikační zařízení*
  - Jsou respektovány.
- *komunikační vedení radiové směrové*
  - Je respektováno.
- *stávající trafostanice a jejich ochranné pásmo*
  - Je respektována
- *vedení VN a jeho ochranné pásmo*
  - Je respektováno.
- *STL plynovod a jeho ochranné pásmo*
  - Je respektován.
- *vodovodní řady a jejich ochranné pásmo*
  - Jsou respektovány.
- *kanalizační řady a jejich ochranné pásmo, ČOV a její ochranné pásmo*
  - Jsou respektovány. ČOV nemá stanovené ochranné pásmo.
- *kanalizační řady v obci a jejich ochranná pásma, vedení výtlaku splaškové kanalizace a jeho ochranné pásmo*
  - Jsou respektovány.
- *VKP ze zákona – vodní toky (tok Křepičky a její přítoky), lesy, rybník v parku (lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Otis tarda) Morašicko – zasahuje do řešeného území ze severovýchodu k.ú. Morašice*
  - Respektováno, VKP ze zákona nejsou dotčeny zastavitelnými plochami, lokalita výskytu ZCHD Morašicko je respektována.
- *území zvláštní povodně pod vodním dílem Horní Dunajovice*
  - Je respektováno.
- *pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa*
  - Respektováno, pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou dotčeny, vzdálenost 50 m od okraje lesa je vyznačena v koordinačním výkrese a výkrese záborů půdního fondu.
- *nemovité kulturní památky:*

- *park (bývalý zámecký) – na okraji vsi mezi mlýnským náhonem a silnicí na Domčice*
  - Je respektován.
- *socha generála Laudova na návsi*
  - Je respektována.
- *kostel sv. Jakuba Většího*
  - Je respektován.
- *socha sv. Jana Nepomuckého*
  - Je respektována.
- *území s archeologickými nálezy (jádro obce, Tvrz a kostel sv. Jakuba Většího)*
  - Je respektováno.
- *zájmové území MO ČR - ochranné pásmo radiolokačního zařízení*
  - Respektováno, zpracováno do textové i grafické části.
- *zájmové území MO ČR – vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách*
  - Respektováno, zpracováno do textové i grafické části.
- *zájmové území MO ČR – ochranné pásmo komunikačního zařízení na stanovišti Božice – zasahuje do řešeného území malým okrajem z jihovýchodu*
  - Respektováno, zpracováno do textové i grafické části.
- *zóna havarijního plánování Dukovany*
  - Je respektována.

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

- *území je ekologicky nestabilní*
  - Pro posílení ekologické stability v území územní plán upřesňuje ÚSES na místní úrovni dle koncepce z ÚAP ORP Znojmo. Podél Křepičky je vymezený ÚSES existující a funkční. Pro zvýšení ekologické stability krajiny je v rámci rozsáhlých ploch ZPF vymezen územní systém ekologické stability k založení, a to v rámci ploch změn v krajině K1 – K15. Opatření přispívající ke zlepšení a posílení ekologické stability (protierozní opatření, posílení zeleně v území, zadržování vody v krajině,...) jsou řešena i v rámci podmínek jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.
- *nedostatek pracovních příležitostí*
  - Předpoklady pro nové pracovní příležitosti a snížení nezaměstnanosti jsou umožněny především vymezením ploch smíšených obytných, které vzhledem k měřítku obce, při kterém není vhodné příliš fragmentovat, nabízejí širší možnosti využití ploch a flexibilnější realizaci potenciálních podnikatelských záměrů bez nutnosti pořízení změn územního plánu. Stávající plochy výroby jsou stabilizovány, nové nejsou na základě konzultace s obcí navrženy. Je navržena přestavba stávajícího brownfieldu bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu na občanskou vybavenost. Je navržena plocha občanské vybavenosti – rozšíření stávajícího areálu školy.

## 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.*

- Vyhodnocení souladu ÚP s Politikou územního rozvoje - viz kapitola E.1. *Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje.*

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.

- V průběhu pořízení Územního plánu Želetice byly vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JmK“), a to dne 5. 10. 2016 (nabytí účinnosti dne 3. 11. 2016). Vyhodnocení souladu ÚP se ZÚR JmK - viz kapitola E.2. *Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou 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.*

- Respektováno.
- Návaznosti prvků ÚSES byly prověřeny dle platné ÚPD sousedních obcí.

### 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.*
  - Řešené území je členěno dle § 3 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na specifické podmínky řešeného území byly nad rámec ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v souladu s ust. § 3 odst. 4, vymezeny plochy zeleně.
- *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.*
  - Jako jedna ze zásad koncepce rozvoje území je stanoveno zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí obce v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci. U všech návrhových ploch byl prověřen jejich současný stav a aktuálnost.
- *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, která podmíní využití plochy pro daný účel). Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách). Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu budou stanoveny zejména pro plochy pro ekonomický rozvoj území (stanovení výškových parametrů, intenzity využití pozemků apod.).*
  - Součástí koncepce rozvoje území jsou stanovené zásady koncepce rozvoje území, mezi které patří zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí obce v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci. Urbanistický a architektonický charakter prostředí (urbanistická struktura obce), je vymezena jako hodnota území a respektována. Územní plán nenavrhuje plochy, které by nebyly v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeným způsobem. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu uvedeným způsobem.

- *V okolí výrobních areálů bude navržena plocha zeleně s izolační funkcí.*
  - Územní plán nevymezuje nové plochy výroby ani nepřebírá návrhovou plochu výroby předchozí ÚPD. Stávající výrobní areál je v dostatečné vzdálenosti od zástavby, v případě areálu bývalého zámku nelze na východní straně takové plochy navrhnout vzhledem k prostorovým poměrům.
  - Územní plán volí trasu lokálního biokoridoru LBK2 mezi stávajícím zemědělským areálem a obcí.
- *V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.*
  - Etapizace není stanovena, při současném návrhu nevyplývá potřeba pro takovou regulaci.
- *Sohledem 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.*
  - Viz kapitola Ad A ve *Výhodnocení splnění požadavků zadání – Požadavky na rozvoj obce.*
- *Vzhledem k požadavkům dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatel ÚP vytvoří předpoklady směřující k umožnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události. Jedná se o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci (např. umožněním zokruhování komunikací) a o řešení sítí technické infrastruktury s možností operativní úpravy dodávek z jiných nezávislých zdrojů. Prověřena bude potřeba návrhu ploch pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události. Prověřeny budou případné požadavky vyplývající ze skutečnosti, že obec se nachází v zóně havarijního plánování JE Dukovany, v 20 km zóně vnějšího havarijního plánu JE Dukovany.*
  - Vyřešeno v kapitole textové části odůvodnění H.1. *Ochrana obyvatelstva.*
- *Vzhledem k požadavkům dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví bude stanovena podmíněná využitelnost ploch potenciálně ohrožených hlukem nebo ploch, u kterých lze předpokládat, že budou zdrojem hluku.*
  - *Při řešení územního plánu budou respektovány požadavky, týkající se akusticky chráněných prostor (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) definovaných předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Jejich umístění bude podmíněno hlukovým vyhodnocením prokazujícím, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem popř. vibracemi musí být deklarován v navazujících řízeních.*
    - Uvedeno v Obecných podmínkách v kapitole textové části F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*
    - *Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku popř. vibrací. Umístění záměrů v ploše s možným negativním vlivem na akusticky chráněné prostory bude podmíněno tím, že v navazujících řízeních musí být prokázán soulad s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem popř. vibracemi. Celková hluková zátěž ze záměrů umístěných v ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně včetně doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.*
      - Uvedeno v Obecných podmínkách v kapitole textové části F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění*

staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

- Bude respektován požadavek dotčeného orgánu ochrany ovzduší (odboru životního prostředí KrÚ JMK) - při zpracování návrhu ÚP Želetice je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Zpracovatelé jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ovzduší a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících zdrojů znečišťování ovzduší, průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod. Návrh územního plánu musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j. 30724/ENV/16 ze dne 27. 5. 2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.
  - Viz kapitola odůvodnění H.2. Ochrana zdraví
- 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).
  - Bývalý zemědělský areál je navržen na přestavbu s funkcí občanské vybavenosti.
- 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.
  - Vyhodnoceno v kapitole M. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. U návrhových ploch byly posouzeny technické předpoklady pro napojení na veřejnou infrastrukturu, kolize s limity území a hodnotami území.

a.2 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit 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.
  - Řešené území je členěno dle § 3 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na specifické podmínky řešeného území byly nad rámec ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v souladu s ust. § 3 odst. 4, vymezeny plochy zeleně.
- 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 uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

- Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeným způsobem. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- *S odkazem na požadavek ochrany přírodní a estetické hodnoty krajinného rázu a zachování biodiverzity území budou respektovány stávající přírodní prvky (stromořadí při silnicích, meze, polní remízky, zarostlé skalní výchozy, solitérní stromy apod.).*
  - Splněno. Podmínky jsou součástí zásad ochrany přírodních hodnot území (kap. B3) a dále jsou součástí podmínek využití ploch v krajině.
- *Textová část odůvodnění bude obsahovat informaci o zákonných významných krajinných prvcích (§ 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění), které se vyskytují v řešeném území.*
  - Splněno, viz kap. L.2.3.
- *V lokalitě výskytu národně významného druhu dropa velkého nebudou vymezovány plochy, které svým využitím změni strukturu krajiny, na níž má tento druh specifické nároky. Tzn. nebudou vymezovány plochy, jejichž následné využívání vytvoří souvislé pohledové bariéry v krajině, jejichž vymezení by znamenalo zábor vhodných potravních biotopů, příp. by byly přímo nebezpečné (např. větrné elektrárny a fotovoltaické elektrárny, zalesňování ve volné krajině, pěstování rychle rostoucích dřevin). Tyto požadavky je nutné zohlednit i při vymezování ploch pro ÚSES a další zeleň v krajině a jednoznačně preferovat návrhové plochy k zatravnění.*
  - Splněno, viz kap. E.2 a F.12.
- *Řešením ÚP budou vytvořeny předpoklady pro zajištění prosperity populací zvláště chráněných druhů živočichů (sýček obecný, sova pálená), které jsou evidovány ve výrobním areálu východně od obce. Tzn. je nutné zachovat případně rozšířit potravní nabídku těmto druhům, která je vázána na zatravněné plochy v okolí jejich hnízdiště, a zabránit jejich úbytku na úkor zpevněných ploch. Optimálním řešením je podmínit využívání plochy výroby (areál zemědělské výroby) zachováním části nezpevněných ploch a současně navrhnout v její blízkosti plochu k zatravnění, jejíž využití rozšíří potravní nabídku těmto druhům.*
  - Splněno, v návaznosti na areál je formou ploch pro ÚSES posilováno zastoupení zeleně.
- *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 zvláště od ploch obytných.*
  - Splněno. Trasování lokálního biokoridoru LBK 2 bylo oproti koncepci vymezení v UAP ORP Znojmo upraveno tak, aby zeleň odclonila výrobní areál od obce a přispěla tak ke zlepšení hygienických a estetických podmínek.
- *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.*
  - Splněno, podmínky posilování lesních porostů v krajině jsou stanoveny v rámci ploch zemědělských.
- *Budě prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.*
  - Splněno. Vymezeny jsou hlavní účelové komunikace, jako plochy pro dopravu. Dopravní infrastruktura je vymezena i jako přípustná nebo podmíněně přípustná v rámci podmínek využití ploch v krajině.
- *Bude navržen způsob zlepšení estetické hodnoty zemědělské krajiny – doplnění rozptýlené a doprovodné zeleně, respektování přirozeného stavu vodních toků.*
  - Splněno, viz kap. B.3.
- *Bude zamezeno úbytku stávajících ploch zeleně.*
  - Splněno, plochy zeleně jsou vymezeny jako stabilizované, případně k rozšíření.
- *Budou vytvořeny podmínky pro omezení vodní a větrné eroze.*

- V rámci ÚP nejsou navržena konkrétní opatření, ÚP vytváří podmínky pro případnou preventivní ochranu území především v rámci koncepce uspořádání krajiny, a to jednak vlastním vymezením a uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a také stanovením podmínek pro tyto plochy, které umožňují realizovat opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, výstavbu větro lamů apod.
- *S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány samostatné plochy pro fotovoltaické elektrárny.*
  - Plochy pro fotovoltaické elektrárny nejsou navrženy.
- *Nebudou vymezovány plochy pro větrné elektrárny.*
  - Plochy pro větrné elektrárny nejsou navrženy.
- *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 Koncepčnímu vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES (odvětvového podkladu orgánů ochrany přírody), který do ÚAP ORP Znojmo předal odbor životního prostředí KrÚ JMK. Podkladem pro ÚP bude Plán místního systému ekologické stability, v němž budou zohledněny zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., v platném znění.*
  - Splněno, prověřeno s řešením ZUR JMK, vymezeno dle koncepce UAP SOORP Znojmo, upřesněno dle aktuálního stavu krajiny, koordinováno s řešením okolních obcí.
- *Při zpracování návrhu ÚP Želetice je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Zpracovatelé 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 zemědělský půdní fond a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je uveden v příloze č. 3 Vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Vyhodnocení bude zpracováno s použitím společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí Ministerstva životního prostředí (dále jen MŽP) k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“ zveřejněného ve Věstníku MŽP, částce 8-9 ze září 2011, které je dále dostupné na webové stránce Ústavu územního rozvoje (<http://www.ur.cz>). Řešením ÚP bude respektováno ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 1. 4. 2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití. Vzhledem k tomu bude v tabulce záborů ZPF u ploch přebíraných z platné územně plánovací dokumentace v poznámce uvedeno původní funkční využití a původní výměra.*
  - Splněno, viz kap. D.

### 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 zachovává stávající koncepci dopravy. Stanoveno v kapitole textové části *D.1. Dopravní infrastruktura*.
- *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). Bude umožněna úprava průjezdných úseků krajských silnic III. třídy ve funkční skupině C (funkce obslužná) v souladu s ČSN 736110 – tab. 1.*
  - Stanoveno v kapitole textové části *D.1. Dopravní infrastruktura*.
- *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.*



- Stávající autobusové zastávky byly prověřeny – viz kapitola textové části odůvodnění *L.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury*,
- *ÚP bude řešit dopravní napojení nových rozvojových ploch. Je nutné posoudit možnosti dopravního připojení na stávající silniční síť i pěší trasy. Dopravní napojení a obsluha návrhových ploch ze silnic III. třídy bude navrhována v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 104/1997 Sb., v platném znění a ČSN 736101, 736102 a 736110.*
  - Stanoveno v kapitole textové části *D.1. Dopravní infrastruktura*.
- *Bude prověřena potřeba parkovacích ploch.*
  - Kapacita parkovacích ploch byla prověřena – viz kapitola textové části odůvodnění *L.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury*.

### 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.*
  - Stávající systém zásobování vodou je respektován, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *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.*
  - Stávající systém odvádění a čištění odpadních vod je respektován, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *Dešťové vody budou v zájmu zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy.*
  - Hospodaření s dešťovou vodou bude řešeno dle platné legislativy, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *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.*
  - Stávající systém zásobování elektrickou energií je respektován, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *Zásobování plynem – bude respektována stávající koncepce.*
  - Stávající systém zásobování plynem je respektován, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *Zásobování teplem – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.*
  - Stávající systém zásobování teplem je respektován, není navržen centrální tepelný zdroj, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.*
  - Stávající síť elektronických komunikačních vedení a zařízení je zachována, viz kapitola textové části *L.2.4. Technická infrastruktura*.
- *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.*
  - Stávající systém nakládání s odpady je respektován, viz kapitola textové části *D.2.4. Nakládání s odpady*.

**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.*

- Stávající plochy občanského vybavení jsou respektovány.
- Na základě konzultace s obcí není z důvodu neaktuálnosti záměru převzata zastavitelná plocha sportu při severovýchodním okraji obce.
- Územní plán po domluvě s obcí vymezuje plochu bývalého zemědělského areálu vedle koupaliště jako plochu přestavby OV P1.
- Územní plán navrhuje plochy občanské vybavenosti pro rozšíření stávajícího areálu školy.

**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.*

- Územní plán respektuje stávající plochy veřejných prostranství. Nové plochy veřejných prostranství jsou navrženy pro obsluhu návrhových ploch veřejnou infrastrukturou. Navržené plochy veřejných prostranství z dosavadního ÚPO byly prověřeny.

**AD 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.*

- Nejsou vymezeny.

**AD C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNCH 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*
    - Byly prověřeny.
  - *v případě potřeby bude jako veřejně prospěšná stavba vymezena navrhovaná dopravní a technická infrastruktura*
    - Nevznikla potřeba pro vymezení.
- *Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*
  - *jako veřejně prospěšná opatření budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability*
    - Splněno.
  - *případná protierozní opatření*
    - Splněno.
- *Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:*
  - *nebudou vymezovány*
    - Nejsou vymezeny.
- *Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:*
  - *v řešeném území nebudou navrhovány.*

- Nejsou navrženy.
- *Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:*
  - *navrhovaná dopravní a plošná technická infrastruktura, pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek*
    - Nevznikla potřeba pro vymezení.
  - *veřejná prostranství, pokud budou navrhována a pokud obec uplatní na předkupní právo požadavek*
    - Nebylo obcí požadováno.

#### AD 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 1,5 ha, 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.*

- Je vymezena plocha Z4, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje podmínku zpracování územní studie u plochy, u které je vzhledem k rozsahu a specifickému uspořádání podmínek v území potřeba prověřit rozsah a způsob zástavby, obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2) stavebního zákona. Studie dle potřeby prověří také možné umístění veřejného občanského vybavení.

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

- Podmínka uzavření dohody o parcelaci není u žádné plochy stanovena.

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

*Varianty řešení ÚP Želetice nebudou zpracovány.*

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

Dokumentace je zpracována v souladu s uvedenými požadavky zadání.

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

*Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude zpracováno, neboť příslušný dotčený orgán (odbor životního prostředí KrÚ Jm kraje) neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP Želetice na životní prostředí a vyloučil i jeho významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti soustavy Natura 2000.*

### **C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

V územním plánu nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v ZÚR JmK.

## **D. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **D.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu**

#### **POUŽITÁ METODIKA**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a příslušného metodického pokynu. Zařazení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany odpovídá vyhlášce č. 48/2011 Sb. Ministerstva životního prostředí ze dne 22. února 2011.

#### **BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY**

V řešeném území dominují zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany. Zemědělské půdy nižších bonit jsou zastoupeny v menší míře v západní části katastru obce. Kvalita půd se na území obce zvyšuje od východu. Zemědělské půdy I. třídy ochrany jsou nejvíce zastoupeny mimo zastavěné území, jsou využívány téměř výhradně k intenzivní zemědělské činnosti a územní plán na těchto půdách vymezuje okrajově plochu pro bydlení Z 9 a plochu veřejného prostranství pro její obsluhu Z12. Zemědělské půdy II. třídy ochrany jsou zastoupeny zejména v okolí zastavěného území obce, tedy v bezprostřední návaznosti na její zastavěné území. Zemědělské půdy nižších bonit jsou zastoupeny v úzkém pruhu podél údolního dna Křepičky a severně od obce v oblasti vlnitých uliček a členitého terénu. Obec je historicky založena na zemědělských půdách II. třídy ochrany a její územní rozvoj je tedy bez dopadu do těchto ploch zcela nemožný.

#### Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace:

Vyhodnoceny jsou lokality s navrženou změnou využití, které mají dopad do ZPF. Lokality jsou identifikovány kódem, který se skládá z písmene a pořadového čísla. Písmeno vyjadřuje, zda se jedná o zastavitelnou plochu (Z), nebo plochu změny v krajině (K). Pořadová čísla jsou vymezena pro každou ze tří skupin a číselná řada nemusí být souvislá. Plocha přestavby je označena jako (P).

#### Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby:

V řešeném území se nachází areál zemědělské výroby. Územní plán nenavrhuje plochu pro jeho rozvoj. Požadavek na rozvoj zemědělských aktivit, který byl v území registrován v minulosti, byl realizován na rozvojové ploše 1.4 platného územního plánu, která je v současnosti vymezena jako již stabilizované zastavěné území pro zemědělskou výrobu. Nové plochy pro výrobu územní plán nenavrhuje.

#### Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy:

V řešeném území nejsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy. V území dominuje zemědělské využívání, území má nadprůměrný podíl zornění. Zastoupení lesa je minimální.

#### Opatření k zajištění ekologické stability:

Součástí zajištění dostatečné ekologické stability je doplnění ploch změn v krajině K1 až K15, které jsou navrženy pro realizaci biocentra a biokoridorů územního systému ekologické stability. V souladu s Metodickým pokynem pro vyhodnocení záboru ZPF (MMR a MŽP, srpen 2013) nejsou plochy změn v krajině vyhodnoceny jako zábor ZPF. Z důvodu informativního přehledu o územním rozsahu a dopadu do ZPF jsou plochy změn v krajině vyčísleny v tabulce na konci kapitoly. Podíl ploch pro realizaci ÚSES v řešeném území převyšuje 10 ha. Důvody nutné k zajištění reprezentativnosti ÚSES jsou uvedeny v kap.L.5.

Sít' zemědělských účelových komunikací:

V řešeném území je stabilizovaná síť zemědělských účelových komunikací. Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny. Respektována je základní, páteřní síť komunikací, které jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury. Sezónní nebo nezařízené komunikace pro přístup k jednotlivým pozemkům nejsou vymezeny, resp. jsou součástí ploch zemědělských, v rámci kterých jsou vymezeny přípustné podmínky pro jejich vymezení, v rámci aktuální potřeby.

Investice do půdy:

V řešeném území nejsou realizovány odvodňovací systémy. Podstatná část zemědělských ploch je pod závlahovými systémy, které pocházejí ze 70. a 80. let 20. stol. Dopad zastavitelných ploch do zemědělských meliorací (území pod závlahou) je vyčíslen u každé z lokalit na konci kapitoly v přehledné tabulce. Celkový rozsah činí cca 2,8 ha.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami:

Zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou zastoupeny zejména v okolí zastavěného území obce, tedy v bezprostřední návaznosti. Zemědělské půdy nižších bonit jsou zastoupeny v úzkém pruhu podél údolního dna Křepičky, které je pro výstavbu nepřijatelné z důvodu rizika záplav a z důvodu střetu s ÚSES. Ten je v bezlesé krajině velmi významný. Z tohoto důvodu nebyl dále rozvoj ploch pro výstavbu tímto směrem sledován. Druhou enklávou, kde se nachází zemědělské půdy nižší bonity, jsou svahy severně od zastavěného území. Tento prostor je využit jako historické území vinic a vinných sklepů, které jsou zahloubeny poměrně daleko do přilehlých svahů. Z důvodu narušení hodnot a genia loci místa nebyl rozvoj ploch pro výstavbu (bydlení apod.) v tomto prostoru dále rozvíjen. Obec je historicky založena na zemědělských půdách II. třídy ochrany a její územní rozvoj je tedy bez dopadu do těchto ploch zcela nemožný.

Rozsah vysoce bonitních půd je zřejmý z následujícího přehledu:

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| • výměra katastru celkem          | 601 ha celkem |
| • zemědělské půdy I. tř. ochrany  | 250 ha        |
| • zemědělské půdy II. tř. ochrany | 290 ha        |
| • celkem I. a II. třída ochrany   | 540 ha        |
| • zastavěné území                 | cca 36 ha     |

Z důvodu nezměněných podmínek rozvoje přebírá návrh územního plánu převážnou část řešení platné územně plánovací dokumentace. Návrh územního plánu vymezuje v souladu s platným územním plánem koncepční rozvoj na severní hranici zastavěného území. Jako rozvojové plochy vymezuje územní plán jednu plochu pro občanské vybavení v návaznosti na školu a dále již výhradně plochy pro bydlení a související veřejnou infrastrukturu.

Plocha pro občanské vybavení Z1 je navržena pro rozšíření stávajícího areálu školy. V předchozí ÚPD byla plocha vymezena jako stávající plocha občanské vybavenosti s vyhrazenou zelení. Záměr na rozšíření areálu je aktuální a z důvodu postupného zastavování ploch pro bydlení severně od této lokality se plocha ocitá v proluce zastavěného území. Rozvoj občanské vybavenosti, a to především školství, je pro obec veřejným zájmem, který převyšuje veřejný zájem na ochraně obtížně obhospodařované enklávy ZPF. Variantní umístění rozšíření stávající školy nebylo ze zřejmých důvodů uvažováno.

Plochy pro bydlení Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z9 a Z13 jsou převzaty z platné ÚPD a jejich změn č. 1 a 2. Vzhledem k tomu, že rozvojové plochy byly obsaženy v předchozí ÚPD a stávající návrh nemění jejich využití, není třeba dle § 4 odst. 4) zákona 334/1992 Sb. v platném znění veřejný zájem obhájit. Pro zpřístupnění těchto lokalit jsou navrženy plochy veřejných prostranství Z10 a Z12, které jsou také převzaty z platné ÚPD.

Nad rámec odsouhlasených ploch vymezuje územní plán plochu pro bydlení Z7 a související plochu veřejného prostranství Z11. Důvodem vymezení těchto ploch je poměrně vysoká progrese rozvoje bydlení, viz dále. Lokalita je enklávou zemědělské půdy oddělené od kompaktního honu vodní struhou a není zorněna. Z důvodu budované infrastruktury a příznivých podmínek pro bydlení byla plocha zařazena do zastavitelných ploch. Vymezena je jako náhrada za odsouhlasenou plochu 1.2, ze které návrh ÚP nepřevzal výměru cca 1 ha. Redukovaná plocha je součástí intenzivně obhospodařovaného honu vhodného k zemědělské produkci, na rozdíl od plochy č. Z7. Navrácení plochy o výměře cca 1 ha ve prospěch zemědělského hospodaření proti záboru cca 0,6 ha neobhospodařované enklávy ZPF je veřejným zájmem.

Z odsouhlasených ploch již byla zcela zastavěna plocha č. 2.1, dále cca 50% lokality B3 (4 stavební parcely - stavební povolení na výstavbu RD jsou vydána na parcely 1724/3 a 1724/4, na kterých již též probíhá realizace, parcely 1708/2 a 1708/3 jsou v procesu žádosti o stavební povolení s předpokladem zahájení výstavby před vydáním ÚP; veřejné prostranství pro obsluhu ploch je již zrealizováno), z čehož zbývajících 50% je vymezeno návrhem ÚP jako plochy Z2, Z3 a Z13. Z lokality B2 bylo také využito cca 40-50 % a zbytková část je vymezena jako plocha Z5 a Z6. Dosud nevyužity byly lokality odsouhlasené změnou č.1 (1.1 a 1.2) vymezené v návrhu ÚP jako plochy Z4 a Z9. Lokalita č. 1.2 byla návrhem ÚP redukována cca o 50 %. Pro porovnání celkové bilance odsouhlasených ploch v platném ÚP a v návrhu předkládaného ÚP, vychází navrhovaný územní plán výrazně příznivěji, protože redukuje odsouhlasené plochy o lokalitu č. 1.6 pro výrobu o rozloze cca 4,8 ha a o zmíněnou plochu 1.2 pro bydlení cca 1 ha. Vše v rámci ploch II. třídy ochrany. V rámci Územního plánu Želetice jsou navrženy obytné plochy (plochy smíšené obytné) o celkové výměře **3,4 ha**, což je výrazně méně, než rozsah ploch v předchozí ÚPD.

Mimo zemědělské půdy jsou formou ploch přestavby a využitím nezemědělské půdy navrženy k rozvoji lokality P1, Z8, které jsou převzaty také z platného ÚP.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce:

Navrhované plochy zástavby neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Plochy pro rozvoj bydlení a související plochy veřejných prostranství jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území sídla v kontinuitě s platným ÚP.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

V řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací, na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci.

Etapizace výstavby:

Není navržena.

## **D.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa**

Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy, které by měly dopad do ploch PUPFL. Do pásma 50 m od okraje lesa zasahuje lokalita Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 a Z6. Rozsah ploch byl schválen v předchozí ÚPD včetně změn, část ploch je již ve výstavbě. Územní plán tedy rozvojové lokality zapracovává. Plocha Z1 byla v původní ÚPD vymezena jako stávající plocha občanské vybavenosti s vyhrazenou zelení.

Tabelární vyhodnocení záboru ZPF:

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy [ha]	zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]				zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					celkový zábor ZPF [ha]	investice do půdy	ID v platném ÚP
			orná půda	TTP	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.			
Z1	OV – občanská vybavenost - veřejná	0,4062	0,4062					0,4062				0,4062		nová plocha
<b>OV celkem</b>		<b>0,4062</b>	<b>0,4062</b>					<b>0,4062</b>				<b>0,4062</b>		
Z2	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,1972	0,1972					0,1972				0,1972	0,1972	odsouhlaseno pro bydlení (B3)
Z3	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,1811	0,1811					0,1811				0,1811	0,1811	odsouhlaseno pro bydlení (B3)
Z4	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	1,2214	1,2214					1,0972		0,1242		1,2214	1,2214	odsouhlaseno pro bydlení (1.1)
Z5	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,4144			0,4144			0,4144				0,4144		odsouhlaseno pro bydlení (B2)
Z6	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,1129	0,1129					0,1129				0,1129		odsouhlaseno pro bydlení (B2)
Z7	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,6060	0,6060					0,6060				0,6060	0,6060	nová, náhrada za část Z1.2,
Z9	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,6123	0,6123				0,1936	0,4187				0,6123	0,6123	část lokality pro bydlení Z1.2
Z13	SV - plocha smíšená obytná – venkovská	0,0852	0,0852					0,0852				0,0852	0,0852	odsouhlaseno pro bydlení (B3)
<b>SV celkem</b>		<b>3,4305</b>	<b>3,0161</b>	<b>0</b>	<b>0,4144</b>	<b>0</b>	<b>0,1936</b>	<b>3,1127</b>	<b>0</b>	<b>0,1242</b>	<b>0</b>	<b>3,4305</b>	<b>2,9032</b>	
Z10	PV - plochy veřejných prostranství	0,0300	0,0300					0,0300				0,0300		nová plocha
Z11	PV - plochy veřejných prostranství	0,1572	0,0321					0,0321				0,0321	0,0321	nová plocha
Z12	PV - plochy veřejných prostranství	0,1073	0,0423				0,0203	0,0220				0,0423	0,0423	změna č. pro dopravu Z1.2
<b>PV celkem</b>		<b>0,2945</b>	<b>0,1044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0203</b>	<b>0,0841</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,1044</b>	<b>0,0744</b>	
<b>Celkem</b>		<b>4,1312</b>	<b>3,5267</b>	<b>0</b>	<b>0,4144</b>	<b>0</b>	<b>0,2139</b>	<b>3,6030</b>	<b>0</b>	<b>0,1242</b>	<b>0</b>	<b>3,9411</b>	<b>2,9776</b>	

Lokality navržené na zemědělské půdě pro územní systém ekologické stability:

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy [ha]
K1	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	3,1111
K2	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	1,2964
K3	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	1,0795
K4	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,3349
K5	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,4278
K6	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,2236
K7	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,0794
K8	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,3442
K9	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,5965
K10	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,8045
K11	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,3250
K12	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,6655
K13	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,8415
K14	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,2949
K15	NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní (ÚSES)	0,5710
<b>Nsp celkem</b>		<b>10,9958</b>

*Pozn.: Lokality č. K1 až K15 jsou navrženy pro realizaci územního systému ekologické stability. V tabulce jsou uvedeny pouze pro informativní účely. V souladu s Metodickým doporučením, nejsou vyhodnoceny jako zábor ZPF.*



## **E. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **E.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje**

Územní plán Želetice je v souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“).

Územní plán respektuje a naplňuje rámcové požadavky na územně plánovací dokumentaci, stanovené v obecné poloze v čl. (14) – (32) kap. 2. *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*:

(Ad 14) Územním plánem jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Podrobněji viz textová část, kapitola *B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*.

(Ad 14a) Při plánování rozvoje obce bylo dbáno na rozvoj primárního sektoru a zohledněna ochrana kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. V řešeném území převažují zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, a to i v návaznosti na zastavěné území. Z důvodu historického způsobu založení obce, požadavků na ochranu krajiny, a realizovanou sítí technické infrastruktury nebylo možné zcela vyloučit dopad rozvojových ploch do těchto půd. V souladu s požadavky na ochranu zemědělské půdy byl ale tento dopad v maximální možné míře eliminován.

(Ad 15) Při návrhu je předcházeno sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel tím, že nejsou stanoveny takové podmínky ani navrženy takové plochy, které by mohly vyvolávat riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit. Územní plán podporuje sociální soudržnost obyvatel vymezením jak stávajících ploch tak navržených ploch veřejného prostranství a občanského vybavení. Navrhuje plochy veřejných prostranství k dalším sociálním kontaktům obyvatel.

(Ad 16) Při stanovení způsobů využití území byla dána přednost komplexnímu řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků. Během zpracování návrhu územního plánu byla obec požádána o podněty a záměry občanů, řešení ÚP bylo průběžně konzultováno.

(Ad 17) Variabilita přípustného využití zastavitelných ploch umožňuje reagovat na náhlé hospodářské změny. Jsou vytvořeny podmínky pro vznik pracovních příležitostí, a to především vymezením ploch smíšených obytných – venkovských, kdy přípustné funkce umožňují jak rozvoj podnikání tak cestovního ruchu.

(Ad 18) Územní plán rozvíjí obec v návaznosti na její historickou urbanistickou strukturu. Návrhem je podporována osobitost sídla, jsou vytvořeny předpoklady pro zájem o turistiku a další rozvoj obce, což následně umožňuje zvýšení její konkurenceschopnosti.

(Ad 19) Předpoklady pro polyfunkční využívání území jsou vytvořeny především vymezením ploch smíšených obytných – venkovských. Územní plán se zabývá tzv. plochami brownfields, v řešeném území se nachází brownfield bývalého zemědělského provozu vedle sportovního areálu, je navržena jeho přestavba na občanské vybavení. Územní plán vyhodnocuje účelné využití zastavěného území a vyhodnocuje potřebu vymezení zastavitelných ploch – viz kap. *M. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*. Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny a nežádoucímu jevu suburbanizace území. Záměrem územního plánu je navržení optimálního napojení zastavitelných ploch na veřejnou infrastrukturu. Koncept veřejné zeleně zůstává zachován.

(Ad 20) Rozvoj není navržen tak, aby výrazně ovlivnil charakter krajiny, navazuje na zastavěné území. Územní plán vymezuje plochy pro doplnění prvků lokálního systému ekologické stability a v rámci koncepce vymezení ÚSES včetně interakčních prvků vytváří podmínky pro zvýšení ekologické stability a obnovu rozmanitosti i estetické hodnoty krajiny. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití pro tyto plochy byly vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Byly vytvořeny podmínky pro zachování charakteru otevřené kulturní venkovské krajiny s dominantní zemědělskou funkcí (zemědělský typ krajiny) v rámci úkolů pro územní plánování krajinných typů v ZUR JMK (Jevišovický a Znojensko – pohořelický)

(Ad 20a) Při návrhu dopravní a technické infrastruktury bylo dbáno na migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Navržený rozvoj obce doplňuje stávající urbanistickou strukturu tak, aby vytvořila kompaktní celky.

(Ad 21) Celková urbanistická koncepce vytváří předpoklady pro dostupnost a prostupnost území a nenarušuje souvislé plochy veřejně přístupné zeleně, územní plán plochy souvisle přístupné zeleně vymezuje jako hodnotu v území pro zachování funkčnosti systému sídelní zeleně v obci.

(Ad 22) Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu byly vytvořeny vymezením ploch smíšených obytných – venkovských, které připouštějí individuální rekreaci.

(Ad 23) Dopravní a technická infrastruktura byla navržena s ohledem na prostupnost krajiny a s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny.

(Ad 24) Vymezením a doplněním dopravního skeletu byly vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Územní plán se zabývá ochranou obyvatel před hlukem a emisemi, využití dotčených návrhových ploch je podmíněno splněním hygienických limitů.

(Ad 24a) V řešeném území nedochází k dlouhodobému překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Nejsou navrženy nové plochy výroby a skladování nebo jiné plochy, které by měly předpokládaný vliv na lidské zdraví.

(Ad 25) Byly vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) Byla vymezena kostra ÚSES, která vytváří podmínky pro zvýšení ochrany před erozí. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině je přípustná realizace protipovodňových a protierozních opatření, což vytváří podmínky pro zvýšení ochrany území a obyvatelstva před přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.).

(Ad 26) V řešeném území není vymezeno záplavové území. Návrh nevymezuje zastavitelné plochy či plochy přestaveb, které by byly ohroženy rizikem záplavy.

(Ad 27) Návrhem územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury.

(Ad 28) Při stanovení způsobu využití území byl upřednostněn komplexní přístup, který vyplynul z pracovních výborů, kdy bylo zdůvodněno dílčí řešení jednotlivých ploch z hlediska urbanistického, dopravního, technického i z hlediska přírodního a který zohledňuje nároky na další vývoj území. Rozvíjí jak plochy pro bydlení, tak plochy veřejných prostranství.

(Ad 29) Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství, které usnadňují vzájemné propojení hromadné dopravy (autobusy) s provozem pěších a cyklistů.

(Ad 30) Byly vytvořeny podmínky pro vysokou úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a likvidaci odpadních vod, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti – zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, dodávka elektrické energie jsou stabilizovány a vyhovují požadavkům i do budoucna.

(Ad 31) Nové plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou vymezeny, v území se nachází stávající plocha foto-voltaické elektrárny.

(Ad 32) Stav bytového fondu byl posouzen, byly posouzeny možnosti návrhu ploch přestavby, byla vymezena přestavba stávajícího brownfieldu zemědělského areálu na plochu občanské vybavenosti.

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

- Řešené území neleží v rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR.
- Řešené území neleží v rozvojové ose vymezené v PÚR ČR.
- Řešené území neleží ve specifické oblasti nadmístního významu vymezené v PÚR ČR.
- V řešeném území nejsou vymezeny plochy nebo koridory dopravní a technické infrastruktury.

## E.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Želetice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JmK“), vydanými dne 5. 10. 2016 (nabytí účinnosti dne 3. 11. 2016).

### ZÚR JmK stanovují na území obce:

- *priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje /články (1) – (23)/. Pro ÚP Želetice platí priority definované zejména v člancích (3), (5), (8), (10), (11), (12), (14), (15), (17) a (18).*
  - (Ad 3) Pro posílení vazeb mezi městy a venkovem navrhuje územní plán nové plochy, které představují nový potenciál pro zvýšení atraktivity obce a její konkurenceschopnosti. Ze stejného důvodu územní plán stanovuje vhodné podmínky pro využití stávajících ploch.
  - (Ad 5) Řešení územního plánu je výsledkem komplexního přístupu a koordinované práce všech odvětví příslušných územnímu plánování obcí.
  - (Ad 8) Řešeným územím prochází silnice III/3981, III/39920 a III/41312, které územní plán respektuje včetně ochranných pásem. Územní plán respektuje stávající cyklotrasy, nové nejsou navrženy.
  - (Ad 10) Řešení územního plánu je navrženo s cílem zajištění průchodnosti území a minimalizace fragmentace krajiny. Tento cíl se odráží v koncepci rozvoje území, samotného vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení jejich vhodného přípustného využití.
  - (Ad 11) Občanská vybavenost je v řešeném území funkční a dostatečná, je navržena plocha přestavby stávajícího brownfieldu bývalého zemědělského areálu. Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné, ve kterých jsou podmíněně připuštěny nevýrobní služby a občanská vybavenost.
  - (Ad 12) Územní plán vymezuje v krajině plochy pro realizaci USES, který přispívá ke kompenzaci ztráty drobných krajinných prvků zeleně v území v II. pol. 20. stol (období scelování zemědělských ploch). Druhotně působí na zlepšení vnímání krajinného rázu a eliminace rizika erozního ohrožení. Spolu s podmínkami využití ploch v krajině je naplněna podmínka zlepšování kvality životního prostředí. Územní plán řeší ochranu zdraví – viz kapitola H.2. *Ochrana zdraví v části odůvodnění.*
  - (Ad 14) V rámci územního plánu je stanovena koncepce ochrany hodnot, jsou vymezeny kulturní, civilizační a přírodní hodnoty a stanoveny zásady jejich ochrany.
  - (Ad 15) Územní plán nenavrhuje část zastavitelných ploch na kvalitní zemědělské půdě, odůvodnění – viz kapitola D.1. *Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.* Nové plochy jsou navrženy v bezprostřední návaznosti nebo v prolukách zastavěného území s cílem minimalizovat fragmentaci krajiny, tím chrání funkčnost primárního sektoru. Nové plochy pro rozvoj zemědělské výroby nejsou navrženy, protože neexistuje reálný záměr v řešeném území.
  - (Ad 17) Obec Želetice se nenachází ve specifické oblasti kraje.
  - (Ad 18) Řešení územního plánu je navrženo tak, aby zbytečně nevytvářelo nežádoucí potenciální rizika a minimalizovalo rozsah případných škod z působení přírodních sil v území. Po vyhodnocení potenciálních rizik v území byly stanoveny vhodné podmínky pro využití vybraných ploch umožňují realizaci protierozních opatření.
- *krajinný typ Znojensko-pohořelický, kde se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*
  - a) *Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.*
    - Územní plán vymezuje plochy pro ÚSES, které formou doplnění ploch krajinné zeleně naplňuje požadavek na členění ploch zemědělské půdy a posílení mimolesní zeleně v území.
  - b) *Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.*
    - Územní plán vytváří vhodné územní podmínky – revitalizační opatření jsou umožněna v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.

- c) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umístováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.*
  - Územní plán stanovuje vhodné podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.
- d) *Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.*
  - Na území obce není vyhlášen přírodní park.
- *krajinný typ Jevišovický, kde se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*
  - a) *Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.*
    - Územní plán vymezuje plochy pro ÚSES, které formou doplnění ploch krajinné zeleně naplňuje požadavek na členění ploch zemědělské půdy a posílení mimolesní zeleně v území.
  - b) *Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.*
    - Územní plán vytváří vhodné územní podmínky – revitalizační opatření jsou umožněna v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití.
  - c) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umístováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.*
    - Územní plán stanovuje vhodné podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.
  - d) *Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.*
    - Na území obce není vyhlášen přírodní park.
- *na území obce Želetice nejsou ZÚR JMK vymezeny regionální nebo nadregionální prvky ÚSES.*

Vztah zpřesněných rozvojových oblastí a os z PÚR ČR a nadmístních rozvojových oblastí a os, vymezených v ZÚR JmK k řešenému územnímu plánu:

- Řešené území neleží ve zpřesněné rozvojové oblasti ani ose z PÚR ČR, vymezené v ZÚR JmK.
- Řešené území neleží v nadmístní rozvojové oblasti nebo ose, vymezené v ZÚR JmK.

Vedle PÚR ČR, ÚAP JMK a ÚAP ORP Znojmo je třeba při návrhu ÚP vycházet z následujících podkladů:

- *Generel dopravy Jihomoravského kraje*
- *Generel krajských silnic JMK*
- *Návrhová kategorizace krajských silnic JMK (2008)*
- *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje*
- *Studie protipovodňových opatření na území Jihomoravského kraje*
- *Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje*
- *Koncepce rozvoje cyklistiky v Jihomoravském kraji pro období 2016-2023.*
  - Řešení územního plánu vychází a je v souladu s uvedenými dokumenty.

## **F. Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

### **F.1. Soulad územního plánu s cíli územního plánování**

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu, navrhuje dostatečné množství stavových a návrhových ploch s rozdílným způsobem využití, které výstavbu umožňují. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, řešení je výsledkem komplexního přístupu k řešení zohledňujícím nutnost vyváženého vztahu mezi zachováním podmínek pro příznivé životní prostředí, podmínek pro hospodářský rozvoj a podmínek pro zachování soudržnosti společenství obyvatel.

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

K řešení účelného využití a prostorového uspořádání území bylo přistupováno komplexně se záměrem o vytvoření vyváženého vztahu základních pilířů udržitelného rozvoje území a se záměrem o vytvoření vyváženého vztahu zájmů soukromých a veřejných.

*(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Územní plán řeší ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana krajiny je jako podstatná složka prostředí života obyvatel jednou ze základních priorit. Územní plán stanovuje rozsah nových zastavitelných ploch takovým způsobem, aby byl zásah do volné krajiny minimalizován. Řešení nepředstavuje riziko zbytečné fragmentace území, vytváří tedy podmínky pro hospodárné využívání území. Podrobněji viz kapitola odůvodnění L.2.3. *Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.*

*(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.*

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou v souladu s tímto bodem, viz textová část, kapitola F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

Požadavky na ochranu nezastavěného území jsou definovány i vlastní urbanistickou koncepcí a koncepcí řešení krajiny. Územní plán zachovává a rozvíjí urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu při respektování krajinného rázu. S ohledem na ochranu krajiny vytváří územní plán podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území jednak intenzivnějším a variabilnějším způsobem využití zastavěného území (vymezení ploch smíšených obytných) a dále využitím nezastavěných ploch (proluk) v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, doplňují a uzavírají stávající urbanistickou strukturu.

## F.2. Soulad územního plánu s úkoly územního plánování

*(1) Úkolem územního plánování je zejména*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Stav území byl v procesu tvorby územního plánu prověřen a posouzen jak z průzkumů v území tak z dostupných podkladů. Na základě průzkumů v území a dostupných podkladů byly stanoveny i přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. podrobněji viz kapitola odůvodnění L.2.3. *Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.*

*b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Koncepce rozvoje území a ochrany hodnot byla stanovena, viz textová část, kapitola B. *Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Potřeba všech změn v území byla posouzena z hlediska veřejného zájmu, vlivu na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu i hospodárné využívání.

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*

Urbanistické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území jsou zpracovány v řešení rozdělení území na stabilizované plochy a plochy změn s rozdílným způsobem využití tak, aby byla zachována urbanistická hodnota obce a umožněn její žádaný rozvoj. Architektonické a estetické požadavky jsou zpracovány v textové části, kapitole F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

*e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v textové části, kapitole F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

*f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Stanovit etapizaci provádění změn v území nebylo účelné.

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

V řešeném území není evidována přítomnost takových rizikových faktorů, které by vyvolaly potřebu stanovení konkrétních opatření.

*h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Rozsah nových návrhových ploch a způsob vymezení stávajících ploch zohledňuje současnou hospodářskou situaci v území, řešení je v případě náhlé hospodářské změny dostatečně flexibilní.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v textové části, kapitole F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto*

*ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Řešeno v kapitole H.1. Ochrana obyvatelstva.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy nebylo účelné stanovovat.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Nebylo účelné stanovovat kompenzační opatření.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Řešení územního plánu je výsledkem kvalifikované práce v oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie i památkové péče.

*(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území"); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.*

Orgán ochrany přírody svým stanoviskem k zadání územního plánu vliv na životní prostředí vyloučil.

## **G. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

ÚP je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na specifické podmínky řešeného území byly nad rámec ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v souladu s ust. § 3 odst. 4, vymezeny tyto další plochy s rozdílným způsobem využití:

- **plochy zeleně** – vymezeny z důvodu potřeby podrobnějšího členění území pro lepší vypovídací hodnotu ÚP v zájmu vyjádření koncepce sídelní zeleně. Viz textová část, kapitola C. 4. Plochy sídelní zeleně.

Podrobněji viz kapitola L.6. *Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

## **H. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## H.1. Ochrana obyvatelstva

### A) OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Řešené území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní.

### B) ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zájmové území je ohroženo JE Dukovany, nachází se v zóně vnějšího havarijního plánu JE Dukovany.

Zóny havarijního plánování stanovuje pro objekty a zařízení, v nichž je umístěna vybraná nebezpečná chemická látka nebo chemický přípravek, a které jsou zařazeny do skupiny B, podle odst. 1 § 20 zákona č. 59/2006, o prevenci závažných havárií Sb., krajský úřad, odbor životního prostředí, s cílem snížit pravděpodobnost vzniku a omezit případné následky závažných havárií na zdraví a životy lidí, hospodářská zvířata, životní prostředí a majetek v objektech a zařízeních a v jejich okolí. Hasičský záchranný sbor (dále jen „HZS JmK“) zpracovává pro stanovené ZHP vnější havarijní plány a zabezpečuje realizaci plánovaných opatření v jeho působnosti.

HZS JmK vede přehledy o dalších objektech a zařízeních na území JmK, které manipulují s nebezpečnými látkami, a pro které se nezpracovávají vnější havarijní plány podle uvedených právních předpisů, ale které představují zdroj možného ohrožení obyvatelstva, a pro vybrané z nich zpracovává „Plány opatření“.

### C) UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

Úkrytí obyvatelstva je řešeno s ohledem na potenciální zdroje ohrožení. Stále úkryty se v zástavbě obce nevyskytují.

Z důvodů pozastavení výstavby stálých úkrytů bude hlavní těžiště úkrytí obyvatelstva v improvizovaných úkrytech.

Improvizované úkryty (IÚ) se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavou radiací, kontaminací radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálých úkrytů. IÚ se navrhuje v souladu s plánem úkrytí v dosažitelných vzdálenostech k zabezpečení úkrytí obyvatelstva, jemuž nelze poskytnout stálé úkrytí.

IÚ se budují v mírové době k ochraně obyvatelstva v kterékoliv budově či objektu (sklepy i v patře) individuálně podle konkrétní situace v předem vybraných, optimálně vyhovujících prostorech, ve vhodných částech domů, bytů, provozních a výrobních objektů. Tyto prostory budou upravovány před účinky mimořádných událostí s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců.

Protiradiační úkryt, budovaný svépomocí (PRÚ-BS) je improvizovaným úkrytem (IÚ), využitelným za třech krizových stavů:

- nouzového stavu
- stavu ohrožení státu
- válečného stavu

Samosprávou obce není na obecním úřadě evidován žádný stávající PRÚ-BS. Lze doporučit, aby nově budované podsklepené objekty byly v zájmu majitelů domů řešeny tak, aby vyhovovaly podmínkám, kladeným na improvizované úkryty. Požadovaná kapacita je přibližně 1 m<sup>2</sup> na osobu.

Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, čímž je splněn požadavek dosažení úkrytu do 15 minut. Organizační zabezpečení je nutno řešit na úrovni samosprávy, není řešitelné v územním plánu obce.

### D) EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

Pro případ neočekávané (neplánované) mimořádné události je možno využít pro nouzové, příp. náhradní ubytování obyvatelstva kapacitních objektů veřejného občanského vybavení. V případě vzniklé nutnosti evakuace obyvatelstva bude problém řešen operativně v součinnosti se záchrannými složkami JmK. Organizační ani technické zabezpečení evakuace obyvatelstva není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci a v HP JmK.



#### E) SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI

Organizační ani technické zabezpečení skladování (výdeje) materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci není úkolem územního plánu.

#### F) VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO ZASTAVĚNÁ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ

Z hlediska využití ploch s rozdílným způsobem využití, které řeší územní plán, není s dislokací skladů nebezpečných látek uvažováno.

V případě havárie na komunikacích bude problém řešen operativně dle místa havárie.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu.

#### G) ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- plochy výroby a skladování jsou prostorově a provozně odděleny od zóny obytné,
- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně  $(V1 + V2)/2 + 6\text{m}$ , kde  $V1 + V2$  je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice,
- sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, rozvod elektrické energie) jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Místo pro dekontaminaci osob, případně pro dekontaminaci kolových vozidel – není územním plánem vymezeno.

Zahraboviště - není v řešeném území vymezeno.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

#### H) OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

Na území obce nevznikají nebezpečné látky.

#### I) NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude řešeno dovozem z nezávadného zdroje, zásobování el. energií bude řešeno instalací náhradního zdroje.

#### J) ZAJIŠTĚNÍ VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ O VZNIKLÉM OHROŽENÍ

Pro varování obyvatelstva v případě válečného konfliktu nebo přírodní či ekologické katastrofy je území kompaktní zástavby považováno jako jeden územní celek, pro který bude stanoven způsob varování (obecní rozhlas).

#### K) ZABEZPEČENÍ ZDROJŮ VODY PRO HAŠENÍ POŽÁRŮ A JEJICH TRVALOU POUŽITELNOST

Objekty bydlení a vybavenosti jsou zabezpečeny proti požáru stávajícími a navrženými vodovodními řadami o dimenzi DN 80 a vyšší. Dále mohou být využity pro zabezpečení požární vody stávající (uvnitř i vně obce) vodní plochy. Protipožární zabezpečení tak bude vyhovovat ČSN 73 0873.

Vodní plochy:

- Koupaliště.

## L) ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

**OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

**Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

**Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

- Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmitočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ve vymezeném území do 5 km lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu a jiné výkonné zdroje elektromagnetického záření) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ve vymezeném území do 3 km od stanoviště lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu a rekonstrukci trafostanic, fotovoltaických elektráren, vedení nn, rozsáhlé územní změny (rozsáhlé sady, zalesnění, těžba), zřizování nebo změny velkých vodních ploch a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km a 5 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ve vymezeném území do 2 km od stanoviště lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou výstavbu a rekonstrukci staveb, včetně staveb a změn uvedených ve vymezeném území do 3 km, 5 km a do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 81. Výstavba a rekonstrukce staveb i území změny mohou být v uvedených zájmových územích Ministerstva obrany vymezeny nebo vyloučeny.

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů, včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodů ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (ÚAP – jev 119).

## H.2. Ochrana zdraví

### Ochrana veřejného zdraví před škodlivými účinky hluku a vibrací

Ochrana zdraví včetně ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací vyplývá ze současné legislativy, která je v Územním plánu respektována.

Územní plán stanovuje Obecné podmínky v kapitole textové části *F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

### Ochrana ovzduší

Při zpracování návrhu ÚP bylo postupováno v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Byly vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na kvalitu ovzduší.

Řešení ÚP je v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č. j.: JMK30724/ENV/16 ze dne 27. 05. 2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z a respektuje práce Ministerstva životního prostředí související se zpracováním Střednědobé strategie (do roku 2020) zlepšení kvality ovzduší v ČR a práce na Národním programu snižování emisí ČR. Byly reflektovány imisní charakteristiky území a zohledněna Generální rozptylová studie JmK a ÚAP JmK (imisní znečištění území) i vymezení OZKO.

Územní plán Želetice navrhuje pouze plochy smíšené obytné – venkovské, plochu občanské vybavenosti a plochy veřejných prostranství. U těchto ploch se nepředpokládá vzhledem k jejich stanovenému funkčnímu využití a podmínkám využití negativní vliv na ovzduší. Nové plochy jsou navrženy s ohledem na minimalizaci vlivů stávajících zdrojů znečištění.

Obec je plynofikována, rozvojové plochy jsou napojeny na STL plynovod.

### Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití je v rámci ÚP navrženo tak, aby byly minimalizovány stávající i potenciální negativní vlivy, které by mohly ovlivnit zdravé životní podmínky nebo životní prostředí. Řešení protierozních a proti-záplavových opatření v území je zajištěno podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují realizovat opatření pro ochranu zastavěného a zastavitelného území a krajiny, která by měla zajistit pohodu bydlení i s ohledem na případné budoucí záměry, popř. změnu legislativy.

---

## I. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebyly v zadání uplatněny. Vyhodnocení tedy nebylo zpracováno.

---

## J. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Nebylo uplatněno.

## **K. Sdělení jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Nebylo uplatněno.

## **L. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

### **L.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Vymezení zastavěného území navazuje na předchozí ÚPD, zahrnuje zastavěné stavební pozemky, pozemky nebo části pozemků stavebních proluk, pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, veřejná prostranství a další pozemky nebo jejich části.

Územní plán navrhuje takové plochy, které doplňují kompaktní celek obce a nepředstavují riziko další fragmentace krajiny.

### **L.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **L.2.1. Všeobecné zásady řešení**

Všeobecné zásady řešení vycházejí především z cílů územního plánování dle stavebního zákona. Všeobecné zásady jsou stanoveny tak, aby naplňovaly odst. 1, 2 a 4 § 18 stavebního zákona.

Základní koncepce udržitelného rozvoje vychází z cíle vytvořit územní předpoklady pro ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které jsou důsledkem historického vývoje obce a vytváří pro ně takové podmínky, aby se mohly dále rozvíjet. Při splnění zásad této ochrany je navržen komplexní rozvoj obce v ekonomickém, environmentálním a sociálním směru.

#### **L.2.2. Koncepce rozvoje území**

Spočívá jednak v intenzivnějším a variabilnějším způsobu využití zastavěného území (vymezení ploch smíšených obytných) a dále ve využití nezastavěných ploch (proluk) v zastavěném území. Navržené zastavitelné plochy vesměs navazují na zastavěné území, doplňují a uzavírají stávající urbanistickou strukturu. Koncepce vychází z doplňujících průzkumů a rozborů území, z podkladů vydaných krajem, územně plánovacích podkladů, předchozí schválené dokumentace a zadání územního plánu..

ÚP stanovuje **zásady koncepce rozvoje území**.

První zásadou je nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Tato struktura musí být zásadně chráněna, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků a krátkodobých zájmů.

Hlavní oblastí rozvoje jsou plochy pro bydlení (v plochách smíšených obytných) včetně souvisejících služeb. Je účelné využít nejprve proluk a ploch v přímé návaznosti na zastavěné území, aby se zabránilo zbytečnému zásahu do urbanistické struktury obce a nedocházelo ke zbytečné fragmentaci území.

Stejně tak je třeba zabránit nekoncepčnímu využívání území, koncepce budoucího rozvoje obce musí být dlouhodobě naplňována, nelze ji měnit na základě lokálních a krátkodobých zájmů jednotlivců či skupin.

Územní plán zajišťuje rozmanitost ploch, aby případně nedošlo k ohrožení rozvoje obce kolizí zájmů. Rozmanitost ploch je zajištěna především vymezením smíšených ploch obytných – venkovských, které poskytují dostatečnou variabilitu využití území, která je pro obec takového měřítka zásadní.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání zajišťuje nutnou přiměřenou regulaci území tak, aby nebyl porušen stávající charakter zástavby.

Cílem rozvoje obce je dobudování technické a dopravní infrastruktury, je zásadní zajistit napojení nových ploch na síť dopravní a technické infrastruktury, avšak při zachování prostupnosti krajiny a minimalizace její fragmentace.

Cílem rozvoje obce je i vymezení ploch pro chybějící skladebné části územního systému ekologické stability pro zajištění správné funkce ÚSES.

Nedílnou součástí územního plánu je i vyhodnocení a návrh následného řešení možných přírodních rizik v rámci možností územního plánu.

Ochrana souvislých ploch veřejně přístupné zeleně je mezi zásady koncepce rozvoje území stanovena proto, aby nedošlo k opomenutí celého systému veřejné zeleně obce při zpracování územního plánu. Územní plán se musí zabývat veřejnou zelení komplexně, aby byla zajištěna její správná funkce v sídle.

### L.2.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Jako hlavní hodnota řešeného území je stanovena samotná urbanistická struktura obce. Ta vychází z historického vývoje a musí být zásadně chráněna, aby nedošlo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků. Zajištění kvalitního rozvoje této struktury jde ruku v ruce se zamezením jejího nekonceptního rozšiřování do krajiny, tzv. jevu suburbanizace. Při zamezení tohoto nežádoucího vlivu dochází také k ochraně krajinného rázu území.

#### OCHRANA KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území stanovuje kulturní a civilizační hodnoty, které je třeba v řešeném území chránit. Jedná se o takové hodnoty, které nejsou legislativně chráněny a je proto tedy účelné zajistit jejich ochranu.

Územní plán chrání tyto hodnoty vhodným návrhem, to znamená takovým, který tyto hodnoty respektuje a neohrožuje.

Řešením územního plánu jsou respektovány a rozvíjeny civilizační hodnoty území (hodnoty území, spočívající např. v jeho vybavení veřejnou infrastrukturou, možnostmi pracovních příležitostí, v dopravní dostupnosti, v dostupnosti veřejné dopravy, v možnosti využívání krajiny k zemědělským účelům apod.)

Urbanistický a architektonický charakter prostředí je dán:

- charakterem prostoru, který svým uspořádáním je charakterizován stupněm uzavřenosti a celkovým působením na člověka (určující je forma zástavby – volná, kompaktní, měřítko prostoru, koeficient zastavění)
- strukturou prostoru danou hmotovým uspořádáním zástavby (její výšková gradace, tvary a orientace střech k uličním prostorům)
- obrazem prostoru vytvářeným stylem, použitými materiály, barevností a urbanistickým mobiliářem
- pohledovou exponovaností – průhledy, pohledově exponované svahy

#### Významná drobná architektura, urbanistické hodnoty, atávající vinné sklepy

Mimo nemovité kulturní památky se v obci nachází několik památek místního významu, urbanistické hodnoty a souvislé uličky vinných sklepů. Tyto památky svým stářím a architekturou připomínají historii a osudy obyvatel obce, vytvářejí také specifický genius loci. Tyto stavby je nutné chránit a uchovat pro další generace.

#### Souvislé plochy veřejně přístupné zeleně

Ochrana těchto ploch je žádoucí proto, aby nedošlo k nežádoucímu narušení správného fungování celého systému sídelní zeleně v obci.

### Významné pohledy

Významné pohledy představují hodnotu vytvářející genius loci, přispívají k identitě místa a zvyšují atraktivitu obce, je třeba je tedy chránit.

### Územní plán respektuje kulturní hodnoty s legislativní ochranou:

#### **Archeologie**

Celé řešené území je území s archeologickými nálezy. Při jakýchkoliv zásazích do terénu, je třeba respektovat § 21-23 zákona č. 20/1987 Sb. Stavebník je povinen záměr stavební činnosti oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický průzkum.

V řešeném území je evidováno území s archeologickými nálezy dle Státního archeologického seznamu ČR (SAS ČR).

#### **Nemovitě kulturní památky**

V řešeném území se nacházejí památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

**36779/7-6975 – vodní mlýn, z toho jen: brána** – Relikt původní klasicistní brány, jež byla součástí většího hospodářského areálu.

**30165/7-6971 – kostel sv. Jakuba Většího** – Architektonicky prostá stavba z doby kolem poloviny 17. století, dokládající v detailu dlouhé přežívání gotických forem, dominanta obce. Z dřívější stavby se dochoval gotický presbytář s vítězným obloukem.

**29472/7-6973 – park - bývalý zámecký** – Přírodně krajinářský park je pozůstatkem zaniklého zámeckého areálu.

**50462/7-8401 – socha generála Laudona** – Ikonograficky zajímavá sochařská práce z poslední třetiny 18. století. Na kamenném soklu je vytesán latinský nápis.

**93015/7-6972 – socha sv. Jana Nepomuckého** – Hodnotná sochařská práce z druhé čtvrtiny 18. století výtvarně doplňuje prostranství v obci.

#### **Válečné hroby**

V řešeném území se nachází válečné hroby:

**CZE6220-17611** – Bílá mramorová deska s nápisem „Zde se narodil 3.ledna 1903 JAN ŠANDA , kapitán ČSL. aerolinií popravený nacisty v červnu 1943 v Drážďanech za ilegální činnost“.

### OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Zásady ochrany přírodních hodnot jsou stanoveny z důvodu podpory a ochrany druhové rozmanitosti krajinného rámce (zeleně v krajině).

### Územní plán respektuje přírodní hodnoty s legislativní ochranou:

- Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů s národním významem – Morašicko (výskyt dropa velkého)
- Významné krajinné prvky dle § 3 odst. 1 písm. b zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, které se vyskytují v řešeném území:
  - lesní prosty v katastru obce
  - vodního tok Křepička a jeho údolní dno (niva)
- Pásmo 50 m od okraje lesa: Do ochranného pásma lesa zasahují návrhové lokality Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 a Z6. Rozsah ploch byl schválen v předchozí ÚPD včetně změn, část ploch je již ve výstavbě. Územní plán tedy rozvojové lokality zapracovává. Plocha Z1 byla v původní ÚPD vymezena jako stávající plocha občanské vybavenosti s vyhrazenou zelení.

- Výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (sýček obecný, sova pálená) v zemědělském areálu východně od obce.
- Formou podmínek využití území u ploch smíšených nezastavěného území je řešena podpora ochrany krajinného rázu. Navržené podmínky využití umožňují zachování typického prvku vesnického sídla v zemědělské krajině, kterým je prstenec záhumenků, drobných ploch orné půdy, trvalých travních porostů a pastvin. Takto fragmentované plochy nejen vytváří typický krajinný ráz území, ale plní i funkci ekologickou, která přispívá k vyšší biodiverzitě v území.

### **L.3. Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **L.3.1. Urbanistická koncepce**

Urbanistická struktura obce je hlavní hodnota řešeného území (viz kapitola L.2. *Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*), kterou je třeba respektovat a rozvíjet v duchu dlouhodobé urbanistické koncepce. Proto je třeba zachovat stávající charakter obce s jejím uspořádáním.

Územní plán je navržen tak, aby předešel negativnímu trendu suburbanizace území. Takovým návrhem je zajištěna i ochrana krajinného rázu území.

Řešené území je bezezbytku členěno na plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenými podmínkami využití, podmínkami prostorového uspořádání a podmínkami ochrany krajinného rázu.

Vzhledem k měřítku obce není účelné funkce zastavěného území příliš fragmentovat, proto jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské, které představují vyšší variabilitu způsobu využití území – vedle bydlení jsou přípustné služby, drobná výroba apod. Plochy veřejného občanského vybavení a komerčního občanského vybavení jsou spojeny pod plochy občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu OV.

Pro zachování kontinuity urbanistické koncepce byly prověřeny a případně převzaty plochy ze schválené ÚPD.

Nezařazené plochy ze schválené ÚPD byly buď již zařazené do stavu nebo vyhodnoceny jako neaktuální záměr.

Zařazení nových záměrů je výsledkem komplexního rozboru území, který zohledňuje přítomné limity, potřeby v území. Záměry jsou v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou hodnot území a zadáním ÚP. Jsou v souladu s vyhodnocením potřeby vymezení zastavitelných ploch (kapitola M.2. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*), jsou výsledkem projednávání s obcí.

#### **L.3.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch sídelní zeleně**

V průběhu zpracování územního plánu byly prověřeny lokality ze schválené ÚPD. Praktický celé řešené území se nachází na půdách II. třídy ochrany. V severní části obce se sice v menším rozsahu nachází půdy IV. třídy ochrany, zástavba zde však není možná vzhledem k přítomnosti prvků ÚSES, významného krajinného prvku a OP vn. Vzhledem k této skutečnosti je řešení ÚP navrženo tak, aby byl zábor ZPF co nejmenší při zachování práva obce na rozvoj, které je nepochybně ve veřejném zájmu. Celkový zábor ZPF je podstatně menší, než v předchozí ÚPD s tím, že je navržena pouze jedna nová plocha (s nezbytným veřejným prostranstvím pro zajištění její obsluhy veřejnou infrastrukturou), která nebyla v předchozí ÚPD obsažena. Tato rozvojová plocha je náhradou za nepřevzatou plochy výroby o rozsahu cca 4,8 ha na půdách II. třídy ochrany. S vědomím potřeby ochrany kvalitních půd je zredukována i plocha Z9 o cca 1 ha.

Dle velikosti obce a potřeby členění území jsou vymezeny plochy:

#### **PLOCHY REKREACE**

Nové plochy nejsou navrženy.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
<b>Z1</b>	OV	ANO (stav OV s vyhrazenou zelení)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jedná se o plochu určenou pro rozšíření stávajícího areálu školy. V předchozí ÚPD byla plocha vymezena jako stávající plocha občanské vybavenosti s vyhrazenou zelení. Záměr na rozšíření areálu je aktuální, z urbanistického hlediska je vhodná plocha využít, vzhledem k již probíhající výstavbě RD na severní straně se plocha ocitá v proluce zastavěného území. Terén je zde mírně svažité.</li> <li>První ze stanovených zásad koncepce rozvoje území je nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí, tedy návaznost na předchozí ÚPD. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Koncepce rozvoje obce musí být kontinuální, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků a krátkodobých zájmů. Rozvoj občanské vybavenosti, a to především školství je pro obec a její obyvatele ve veřejném zájmu.</li> <li>Navržená lokalita se nachází na půdách II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se téměř celé řešené území nachází na kvalitních půdách II. třídy ochrany, není možno obec rozvíjet na půdách nižší třídy ochrany. V severní části obce se v menším rozsahu nachází půdy IV. třídy ochrany, zástavba zde však není možná vzhledem k přítomnosti prvků ÚSES, významného krajinného prvku a OP vn. Pro celkové zmírnění rozsahu záboru kvalitní zemědělské půdy není ze změny předchozí ÚPD převzata plocha výroby 1.6 o rozloze cca 4,8 ha a plocha 1.2 zredukována o cca 1 ha. Vzhledem k tomu, že je rozvojová plocha obsažena v předchozí ÚPD, není třeba dle § 4 odst. 4) zákona 334/1992 Sb. v platném znění veřejný zájem obhájit. Veřejný zájem na rozvoj občanské vybavenosti obce však v tomto případě výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</li> <li>Plocha bude dopravně napojena na stávající plochu veřejného prostranství nebo na stávající plochu OV.</li> <li>Plocha bude napojena na navržené sítě technické infrastruktury.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>ochranné pásmo silnice III. třídy</li> <li>pásmo 50 m od okraje lesa</li> </ul>
<b>P1</b>	OV	ANO (návrh Rs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jedná se o plochu přestavby, která řeší funkční využití stávajícího brownfieldu zemědělského areálu. Záměr je obsažen již ve změně předchozí ÚPD jako plocha 1.5. Prvořadé využití stávající nefunkční zástavby je prioritou efektivního nakládání se zastavěným územím obce.</li> <li>První ze stanovených zásad koncepce rozvoje území je nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí, tedy návaznost na předchozí ÚPD. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Koncepce rozvoje obce musí být kontinuální, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků a krátkodobých zájmů.</li> <li>Plocha bude dopravně napojena na stávající plochu veřejného prostranství.</li> <li>Plocha bude napojena na stávající sítě technické infrastruktury.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> </ul>



## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů	
Z2	SV	ANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Z urbanistického hlediska se jedná o lokalitu navazující na zastavěné území, v rovinatém terénu. Plochy Z2 a Z3 jsou zbytkové plochy návrhové plochy B3 předchozí ÚPD, která je již v částečné realizaci – v realizaci je veřejné prostranství se sítěmi, na které je vydáno stavební povolení. Stavební povolení na výstavbu RD jsou vydána na parcely 1724/3 a 1724/4, na kterých již též probíhá realizace, parcely 1708/2 a 1708/3 jsou v procesu žádosti o stavební povolení s předpokladem zahájení výstavby před vydáním UP; veřejné prostranství pro obsluhu ploch je již zrealizováno. Zastavění je logické a ekonomicky výhodné, do lokality je intenzivně investováno. Plocha Z4 též pochází z předchozí ÚPD, respektive ze změny ÚP a s realizací zástavby v této ploše je také počítáno.</li> <li>První ze stanovených zásad koncepce rozvoje území je nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí, tedy návaznost na předchozí ÚPD. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Koncepce rozvoje obce musí být kontinuální, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků a krátkodobých zájmů. Další stanovenou zásadou v zásadách rozvoje území je podpora rozvoje funkce bydlení v obci. Funkce bydlení je pro obec klíčová a stěžejní pro všechny sídelní útvary. Rozvoj obce je ve veřejném zájmu obce a jeho obyvatel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>ochranné pásmo silnice III. třídy</li> <li>pásmo 50 m od okraje lesa</li> <li>viniční tratě</li> </ul>	
Z3	SV	ANO		<ul style="list-style-type: none"> <li>Navržené lokality se nacházejí na půdách II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se téměř celé řešené území nachází na kvalitních půdách II. třídy ochrany, není možno obec rozvíjet na půdách nižší třídy ochrany. V severní části obce se v menším rozsahu nachází půdy IV. třídy ochrany, zástavba zde však není možná vzhledem k přítomnosti prvků ÚSES, významného krajinného prvku a OP vn. Pro celkové zmírnění rozsahu záboru kvalitní zemědělské půdy není ze změny předchozí ÚPD převzata plocha výroby 1.6 o rozloze cca 4,8 ha a plocha 1.2 zredukována o cca 1 ha. Vzhledem k tomu, že jsou rozvojové plochy obsaženy v předchozí ÚPD, není třeba dle § 4 odst. 4) zákona 334/1992 Sb. v platném znění veřejný zájem obhájit. Veřejný zájem na rozvoj obce však v tomto případě výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>ochranné pásmo silnice III. třídy</li> <li>pásmo 50 m od okraje lesa</li> <li>viniční tratě</li> </ul>
Z4	SV	ANO		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plochy Z2 a Z3 budou dopravně napojeny na stávající plochu veřejného prostranství. Vedení veřejné infrastruktury včetně umístění veřejného prostranství mimo pozemní komunikace bude u plochy Z4 prověřeno územní studií.</li> <li>Plochy budou napojeny na navržené a stávající sítě technické infrastruktury.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>ochranné pásmo silnice III. třídy</li> <li>pásmo 50 m od okraje lesa</li> <li>viniční tratě</li> </ul>
Z13	SV	ANO		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plochy budou napojeny na navržené a stávající sítě technické infrastruktury.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>viniční tratě</li> </ul>
Z5	SV	ANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Záměr je obklopen zastavěným územím v mírně svažitém terénu. Plochy Z5 a Z6 jsou pozůstatky již částečně zrealizované plochy B2 předchozí ÚPD. Zastavění ploch je logické a ekonomicky výhodné. Je vhodné, aby byl původní záměr plně zrealizován a urbanistická struktura byla zacelena.</li> <li>První ze stanovených zásad koncepce rozvoje území je nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí, tedy návaznost na předchozí ÚPD. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Koncepce rozvoje obce musí být kontinuální, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>OP trafostanice</li> <li>elektronické komunikační vedení</li> <li>pásmo 50 m od okraje lesa</li> </ul>	
Z6	SV	ANO		<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>pásmo 50 m od okraje lesa</li> </ul>	

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
			<p>tlaků a krátkodobých zájmů. Další stanovenou zásadou v zásadách rozvoje území je podpora rozvoje funkce bydlení v obci. Funkce bydlení je pro obec klíčová a stěžejní pro všechny sídelní útvary. Rozvoj obce je ve veřejném zájmu obce a jeho obyvatel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Navržené lokality se nacházejí na půdách II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se téměř celé řešené území nachází na kvalitních půdách II. třídy ochrany, není možno obec rozvíjet na půdách nižší třídy ochrany. V severní části obce se v menším rozsahu nachází půdy IV. třídy ochrany, zástavba zde však není možná vzhledem k přítomnosti prvků ÚSES, významného krajinného prvku a OP vn. Pro celkové zmírnění rozsahu záboru kvalitní zemědělské půdy není ze změny předchozí ÚPD převzata plocha výroby 1.6 o rozloze cca 4,8 ha a plocha 1.2 zredukována o cca 1 ha. Vzhledem k tomu, že jsou rozvojové plochy obsaženy v předchozí ÚPD, není třeba dle § 4 odst. 4) zákona 334/1992 Sb. v platném znění veřejný zájem obhájit. Veřejný zájem na rozvoj obce však v tomto případě výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</li> <li>• Plochy Z5 a Z6 budou dopravně napojeny na stávající a navrženou plochu veřejného prostranství.</li> <li>• Plochy budou napojeny na navržené a stávající sítě technické infrastruktury.</li> </ul>	
<b>Z7</b>	SV	NE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jedná o jediný záměr, který nebyl obsažen v předchozí ÚPD. Záměr navazuje na zastavěné území v mírně svažitém terénu. Zastavění plochy je z urbanistického hlediska vhodné a ekonomicky výhodné.</li> <li>• Stanovenou zásadou v zásadách rozvoje území je podpora rozvoje funkce bydlení v obci. Funkce bydlení je pro obec klíčová a stěžejní pro všechny sídelní útvary. Rozvoj obce je ve veřejném zájmu obce a jeho obyvatel.</li> <li>• Navržená lokalita se nachází na půdách II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se téměř celé řešené území nachází na kvalitních půdách II. třídy ochrany, není možno obec rozvíjet na půdách nižší třídy ochrany. V severní části obce se v menším rozsahu nachází půdy IV. třídy ochrany, zástavba zde však není možná vzhledem k přítomnosti prvků ÚSES, významného krajinného prvku a OP vn. Řešení územního plánu si je vědomo potřeby ochrany kvalitních zemědělských půd. Celkový rozsah rozvojových ploch je výrazně menší než v předchozí ÚPD. Plocha Z7 nabízí realizovatelný záměr, který je aktuální a který není limitován majetkoprávními vztahy v území, náhradou za o 1 ha zredukovanou plochu Z9 a vypuštěnou plochy výroby z předchozí ÚPD v rozsahu 4,8 ha, obě též nacházející se na půdách II. třídy ochrany. Veřejný zájem na rozvoj obce v tomto případě výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</li> <li>• Plocha bude dopravně napojena na navrženou plochu veřejného prostranství.</li> <li>• Plocha bude napojena na navržené a stávající sítě technické infrastruktury.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>• vodovodní řád</li> </ul>
<b>Z8</b>	SV	ANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Záměr se nachází uprostřed zastavěného území v rovinatém terénu. Jedná se o plochu B2 z předchozí ÚPD. Zastavění plochy je vzhledem k poloze uprostřed zástavby logické a ekonomicky výhodné. Je vhodné, aby urbanistická struktura byla zacelena.</li> <li>• První ze stanovených zásad koncepce rozvoje území je</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>• vodovodní řád</li> </ul>

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
			<p>nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí, tedy návaznost na předchozí ÚPD. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Koncepce rozvoje obce musí být kontinuální, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků a krátkodobých zájmů. Další stanovenou zásadou v zásadách rozvoje území je podpora rozvoje funkce bydlení v obci. Funkce bydlení je pro obec klíčová a stěžejní pro všechny sídelní útvary. Rozvoj obce je ve veřejném zájmu obce a jeho obyvatel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Navržená lokalita se nachází na půdách II. třídy ochrany, ovšem vzhledem k poloze záměru nelze plochu pro intenzivní zemědělskou činnost využívat. Pro celkové zmírnění rozsahu záboru kvalitní zemědělské půdy není ze změny předchozí ÚPD převzata plocha výroby 1.6 o rozloze cca 4,8 ha a plocha 1.2 zredukována o cca 1 ha. Vzhledem k tomu, že je rozvojová plocha obsažena v předchozí ÚPD, není třeba dle § 4 odst. 4) zákona 334/1992 Sb. v platném znění veřejný zájem obhájit. Veřejný zájem na rozvoj obce však v tomto případě výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</li> <li>• Plocha bude dopravně napojena na stávající plochu veřejného prostranství.</li> <li>• Plocha bude napojena na stávající síť technické infrastruktury.</li> </ul>	
Z9	SV	ANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Z urbanistického hlediska se jedná o lokalitu navazující na zastavěné území, v rovinatém terénu. Jedná se o plochu 1.2 ze změny předchozí ÚPD, která byla zmenšena zhruba o polovinu, tedy o 1 ha. Zastavění je logické a ekonomicky výhodné, majitelé pozemků s výstavbou v lokalitě počítají.</li> <li>• První ze stanovených zásad koncepce rozvoje území je nutnost zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí, tedy návaznost na předchozí ÚPD. Tato návaznost je klíčová pro „zdravý“ rozvoj urbanistické struktury obce, která vzniká stovky let. Koncepce rozvoje obce musí být kontinuální, aby nedocházelo k jejímu narušení na základě tendenčních tlaků a krátkodobých zájmů. Další stanovenou zásadou v zásadách rozvoje území je podpora rozvoje funkce bydlení v obci. Funkce bydlení je pro obec klíčová a stěžejní pro všechny sídelní útvary. Rozvoj obce je ve veřejném zájmu obce a jeho obyvatel.</li> <li>• Navržená lokalita se nachází na půdách II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se téměř celé řešené území nachází na kvalitních půdách II. třídy ochrany, není možno obec rozvíjet na půdách nižší třídy ochrany. V severní části obce se v menším rozsahu nachází půdy IV. třídy ochrany, zástavba zde však není možná vzhledem k přítomnosti prvků ÚSES, významného krajinného prvku a OP vn. Pro celkové zmírnění rozsahu záboru kvalitní zemědělské půdy je plocha zredukována o cca 1 ha, dále není ze změny předchozí ÚPD převzata plocha výroby 1.6 o rozloze cca 4,8 ha. Vzhledem k tomu, že je rozvojová plocha obsažena v předchozí ÚPD, není třeba dle § 4 odst. 4) zákona 334/1992 Sb. v platném znění veřejný zájem obhájit. Veřejný zájem na rozvoj obce však v tomto případě výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.</li> <li>• Plocha bude dopravně napojena na navrženou plochu veřejného prostranství.</li> <li>• Plocha bude napojena na navržené síť technické</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>• elektronické komunikační vedení</li> </ul>

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
			infrastruktury.	

#### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Nové plochy nejsou navrženy.

#### PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Nové plochy nejsou navrženy.

#### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Nové plochy nejsou navrženy.

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
<b>Z10</b>	PV	ANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plocha je nezbytná pro zajištění obsluhy dopravní a technické infrastruktury pro návrhovou plochu Z6.</li> <li>Plocha se nachází na zemědělské půdě II. třídy ochrany.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>vodovodní řad</li> </ul>
<b>Z11</b>	PV	NE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plocha je nezbytná pro zajištění obsluhy dopravní a technické infrastruktury pro návrhovou plochu Z7.</li> <li>Plocha se nachází na zemědělské půdě II. třídy ochrany.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>vodovodní řad</li> </ul>
<b>Z12</b>	PV	ANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plocha je nezbytná pro zajištění obsluhy dopravní a technické infrastruktury pro návrhovou plochu Z9.</li> <li>Plocha se nachází na zemědělské půdě II. třídy ochrany.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zájmové území Ministerstva obrany</li> <li>elektronické komunikační vedení</li> </ul>

### L.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

#### L.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Územní plán vymezuje stávající plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS), nové plochy nejsou vymezeny, protože neexistuje reálný záměr, který by potřebu na změnu vyvolal. Stávající systém dopravní infrastruktury je respektován a územní plán jej nemění. Funkci dopravní infrastruktury v zastavěném a zastavitelném území mimo plochy DS zajišťují také plochy veřejných prostranství (PV).

#### SILNIČNÍ DOPRAVA

##### Silnice a místní komunikace

Řešeným územím prochází silnice:

- III/3981
- III/39920
- III/41312

Dle Návrhové kategorizace krajských silnic JmK jsou silnice III/3981, III/3992 a silnice III/41312 úseky lokálního významu a upravovány v kategorii S6,5.

Stávající síť místních a účelových komunikací zůstává zachována, protože zajišťuje dopravní prostupnost území. Úlohou dopravní sítě je i zpřístupnění všech objektů v řešeném území. V rámci územního plánu jsou navrženy plochy veřejného prostranství z důvodu obsluhy rozvojových lokalit.

Pro napojení návrhových ploch je přednostně využita stávající síť místních a účelových komunikací, takové řešení zajišťuje hospodárné využití existující veřejné infrastruktury, chrání krajinu před nežádoucí fragmentací a v dlouhodobém horizontu snižuje ekologickou zátěž obce. Pro obsluhu některých zastavitelných ploch jsou v rámci územního plánu navrženy nebo rozšířeny plochy veřejného prostranství (PV), aby byla dodržena podmínka § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Z hlediska dopravního připojení návrhových ploch je nutné postupovat v souladu s § 11 a § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Na základě požadavků zadání územního plánu jsou stanoveny podmínky pro umísťování silniční dopravy v koncepci dopravní infrastruktury. Jedná se především o podmínění úpravy a realizace silnic a místních komunikací a napojení nových lokalit dle platných příslušných norem a vyhlášky.

Stabilizované plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství je třeba respektovat pro zachování správného fungování systému dopravní infrastruktury jako celku.

#### Statická doprava

Parkování a odstavování vozidel je řešeno v rámci ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití dle podmínek pro jejich využití. Kapacita pro parkování v těchto plochách je pro potřeby obce dostačující.

Kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu budou řešeny tak, aby naplňovali § 20 odst. 5) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

#### Veřejná doprava

Veřejná doprava je zastoupena pouze autobusovou dopravou. V řešeném území se nachází dvě autobusové zastávky:

- Želetice, Jednota
- Želetice, škola

Isochrony dostupnosti autobusové dopravy (400 m) pokrývají většinu zastavěného území. Umístění další zastávky není navrženo.

Stávající umístění zastávek veřejné autobusové dopravy bylo prověřeno. Vymezené plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství nabízejí dostatečnou kapacitu pro jejich fungování. Stávající umístění zastávek je funkční, není proto navrženo jejich přemístění.

#### Nemotorová doprava

Ve velké části ulic jsou chodníky pro pěší zrealizovány, chybí především v užších uličkách, které jejich realizaci neumožňují. Dobudování chodníků je možné v rámci ploch veřejných prostranství. Další rozšíření ploch veřejných prostranství není potřebné, plochy pro veřejná prostranství jsou vymezeny v dostatečném rozsahu, nebo je dále rozšířit nelze.

Řešeným územím neprocházejí turisticky značené trasy. Řešeným územím procházejí značené cyklotrasy – 5006 Moravia a Znojemska. Budování případných nových cyklotras a stezek pro pěší se doporučuje jako opticky nebo fyzicky oddělené pruhy od ostatních složek dopravy. Doporučuje se přizpůsobit vedení značených turistických stezek a cyklotras rekreačnímu využití území. Územní plán nenavrhuje doplnění cyklotras nebo stezek pro pěší.

#### Zemědělská doprava

Obsluha pozemků pro zemědělské využití je zajištěna stávající sítí účelových komunikací. V rámci územního plánu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) a plochy veřejných prostranství (PV), v podmínkách využití zemědělských ploch je připuštěna dopravní infrastruktura. Jsou tedy dostatečně zajištěny podmínky pro obsluhu těchto ploch nebo pro změnu jejich dopravní obsluhy.

### Dopravní zařízení

Přímo v obci nejsou žádná dopravní zařízení. Územní plán neuvažuje se zřízením dopravní vybavenosti.

### Intenzity dopravy

Silnice III/3981, III/3992 a III/41312 spadají mezi nescítané úseky Celostátního sčítání dopravy z roku 2010.

### Hluk z dopravy

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., s účinností nabytou od 1. 11. 2011. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50 dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo. Na silnicích I. a II. třídy nesmí být překročena v denní době hodnota 60 dB a v noční době 50 dB. V případě staré hlukové zátěže z dopravy na pozemních komunikacích je limit pro denní dobu stanoven na 70 dB, v noční době 60 dB.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné "Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", jejichž znění z roku 1991 bylo několikrát novelizováno. Poslední novela metodiky výpočtu hluku silniční dopravy je z roku 2011. Na základě této metodiky lze získat orientační stav hlukové zátěže pro územně plánovací činnost.

V případě návrhu chráněných ploch umístovaných do území se zdroji hluku z dopravy byla posouzena vhodnost umístění návrhové lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a navržena podmíněná využitelnost návrhových ploch.

Vzhledem k předpokládaným velmi nízkým intenzitám dopravy je povolený denní limit 55 dB a noční limit 45 dB na silnicích třetí třídy splněn.

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

### Ochranná pásma

Jsou respektována ochranná pásma dopravní infrastruktury:

Ochranné pásmo silniční je dáno zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění, § 30 a činí (mimo zastavěné území):

- silniční ochranné pásmo silnice III. třídy (15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pásu, mimo souvisle zastavěné území)

### DRÁŽNÍ DOPRAVA

V řešeném území se nenachází železniční trať.

### LETECKÁ DOPRAVA

Řešené území není dotčeno zájmy letecké dopravy.

### VODNÍ DOPRAVA

Řešené území není dotčeno zájmy vodní dopravy.

## L.4.2. Koncepce technické infrastruktury

Stávající a navržená technická infrastruktura zajišťuje obsluhu zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby z hlediska napojení na jednotlivé inženýrské sítě (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem a elektrickou energií, napojení na veřejné komunikační sítě).

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

#### Základní charakteristika:

#### **Zdroje vody**

V obci nejsou vybudovány veřejné zdroje vody. Želetice jsou zásobovány pitnou vodou ze skupinového vodovodu Horní Dunajovice, který je dotovaný ze dvou vrtů:

- HV302 o vydatnosti 1,10 l/s
- HV303 o vydatnosti 6,0 l/s

#### **Zásobovací systém**

Ze zdrojů je voda čerpána do vodojemu Horní Dunajovice 2 x 400 m<sup>3</sup> s max. hladinou 285,00 m n.m. a odtud do obce Horní Dunajovice. Vlastní zásobování obce Želetice je gravitačně z VDJ Horní Dunajovice, přes rozvodnou síť obce Horní Dunajovice, zásobovacím řadem, který je u obce napojen na rozvodnou síť.

Na skupinový vodovod jsou dále napojeny obce:

- Kyjovice
- Žerotice
- Vítonice

#### Zdůvodnění:

- Zásobování vodou obce je stabilizované, stávající systém zůstane zachován,
- potřebu rekonstrukce vodárenských zařízení řeší správce tohoto zařízení v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť vodovodními řady vedenými v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- návrhy tras vodovodních řadů budou řešeny podrobnější dokumentací v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury – trasy navržené v ÚP jsou orientační a jsou zakresleny z důvodu vymezení koncepce,
- z hlediska tlakových poměrů je stávající systém vyhovující i pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb,
- dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací JMK je systém stabilizován a zůstane zachován.

#### Zabezpečení proti požáru:

*(dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů)*

Objekty bydlení a vybavenosti jsou zabezpečeny proti požáru stávajícími a navrženými vodovodními řady o dimenzi DN 80 a vyšší. Dále mohou být využity pro zabezpečení požární vody stávající (uvnitř i vně obce) vodní plochy za předpokladu vytvoření odběrných míst pro požární techniku. Protipožární zabezpečení tak bude vyhovovat ČSN 73 0873.

Vodní plochy pro odběr požární vody:

- Koupaliště.

Vodní toky pro odběr požární vody:

- Vodní tok Křepička.

Potřeba vody:

- uvedena v této kapitole, bodě *Potřeba vody, množství odpadních vod, potřeba plynu a el. příkonu*

Ochranná pásma:

### **Ochranné pásmo vodního zdroje**

*Dle územně analytických podkladů se v řešeném území nenacházejí ochranná pásma vodních zdrojů.*

### **Ochranné pásmo vodovodních řadů**

*(dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění)*

- ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm - 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo vodovodních řadů nad průměr 500 mm - 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

## **ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Základní charakteristika:

### **Stoková síť**

V obci je vybudována jednotná kanalizace pro odvádění odpadních vod. Kanalizační sběrače byly vybudovány v letech 1980 – 1985 a jsou provedeny z trub železobetonových a kameninových. Na hlavním kanalizačním sběrači jsou provedeny dvě odlehčovací komory, odlehčovací ramena jsou zaústěny do vodního toku Křepička. Hlavní kanalizační sběrač je zaústěn do čistírny odpadních vod. Stávající kanalizace odpovídá požadavkům pro odvádění splaškových vod.

Na kanalizaci obce jsou přivedeny odpadní vody z obce Horní Dunajovice.

Provozovatel: Obec Želetice

### **Čistírna odpadních vod**

V obci je vybudována mechanicko – biologická čistírna odpadních. ČOV byla uvedena do provozu v roce 1997.

Zdůvodnění:

- Pro odvedení odpadních vod ze zastavitelných ploch je navržena jednotná kanalizace, a to z důvodu navázání na stávající systém,
- návrhy tras kanalizačních sběračů budou řešeny podrobnější dokumentací v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury – trasy navržené v ÚP jsou orientační a jsou zakresleny z důvodu vymezení koncepce,
- z důvodu nezhoršování odtokových poměrů a pro snížení odtoku dešťových vod v území bude u zastavitelných ploch a ploch přestavby hospodařeno s dešťovými vodami dle platné legislativy – přednostně bude řešeno vsakování na pozemku stavby, nebude-li možné vsakování, pak jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových a nebude-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace,



- potřebu rekonstrukce vodárenských zařízení řeší správce tohoto zařízení v rámci ploch technických, veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

#### Množství odpadních vod:

- uvedeno v této kapitole, bodě *Potřeba vody, množství odpadních vod, potřeba plynu a el. příkonu*

#### Ochranná pásma:

#### **Ochranné pásmo kanalizačních sběračů**

(dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění)

- ochranné pásmo kanalizačních stok do průměru 500 mm - 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad průměr 500 mm - 2,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí
- u kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m

#### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

##### Základní charakteristika:

Území obce Želetice je zásobováno elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Znojmo – Suchohrdly z nadzemního vedení s napětím 22 kV. Obec je napájena odbočkami přicházející z nadzemního vedení, procházejícího východně od zastavěného území obce. Na odbočkách jsou realizovány sloupové trafostanice.

Na řešeném území je v provozu šest sloupových trafostanic 22/0,4 kV zásobující elektrickou energií obec. Toto zařízení je v dobrém stavu a vyhovuje současným požadavkům na zajištění odběrů.

##### Zdůvodnění:

- Zásobování elektrickou energií je stabilizované, stávající systém zůstane zachován,
- byl zakreslen aktuální stav nadzemních vedení vn,
- pro zajištění potřeb dodávky bude využito výkonu stávající trafostanice, v případě nutnosti je možno stávající transformátory vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné, příp. trafostanice doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí.
- zastavitelné plochy budou napojeny do stávajícího systému sítě nn v rámci veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury.

##### Potřeba el. příkonu:

- uvedena v této kapitole, bodě *Potřeba vody, množství odpadních vod, potřeba plynu a el. příkonu*

#### Ochranná pásma:

druh zařízení	Ochranné pásmo [m] pro vedení realizovaná:		
	*do 31.12.1994	**od 1.1.1995	***od 1.1.2001
Nadzemní vedení			
napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:			
bez izolace	10	7	7
Podzemní vedení			

druh zařízení	Ochranné pásmo [m] pro vedení realizovaná:		
	1	1	1
napětí do 110 kV včetně			
Elektrické stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí			
stožárové	10	7	7
kompaktní a zděné	30	20	2

\* podle vládního nařízení č. 80/1957

\*\* podle zákona 222/1994 Sb. v platném znění

\*\*\* podle zákona 458/2000 Sb. v platném znění

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

### Základní charakteristika:

Obec Želetice je zásobována ze STL plynovodu napojeného na STL rozvodnou plynovodní síť obce Horní Dunajovice. V zastavěném území obce jsou realizovány STL rozvody.

Z rozvodné sítě obce Želetice je napojena obec Vítonice.

### **VTL plynovody**

Řešeným územím neprocházejí trasy VTL plynovodů (do nebo nad 40 barů).

### **STL plynovody**

STL plynovod přivádí zemní plyn do obce z VTL regulační stanice (obec Horní Dunajovice).

### **NTL plynovody**

NTL plynovod není vybudován.

### Zdůvodnění:

- Zásobování plynem je stabilizované, stávající systém zůstane zachován,
- dodávku zemního plynu bude v řešeném území zajišťovat stávající VTL regulační stanice (obec Horní Dunajovice),
- zastavitelné plochy budou napojeny na stávající STL plynovody v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- návrhy tras plynovodních řadů budou řešeny podrobnější dokumentací v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury – trasy navržené v ÚP jsou orientační a jsou zakresleny z důvodu vymezení koncepce.

### Potřeba plynu:

- uvedena v této kapitole, bodě *Potřeba vody, množství odpadních vod, potřeba plynu a el. příkonu*

### Ochranná pásma:

druh plynového zařízení	ochranné pásmo [m]
plynovody v zastavěném území obce (na obě strany od půdorysu)	1
ostatní plynovody (na obě strany od půdorysu)	4

druh plynového zařízení	ochranné pásmo [m]
technologické objekty	4

## ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

### Základní charakteristika:

V obci Želetice se používá pro zásobování teplem převážně zemní plyn.

Kde nejsou provedeny přípojky zemního plynu, je používáno jako topné medium převážně:

- pevné palivo
- elektrická energie

Obnovitelné zdroje energie – nejsou využívány.

### Zdůvodnění:

- Zásobování teplem v obci je stabilizováno, stávající systém zůstane zachován,
- lokálně (v rámci objektů) lze využívat alternativních zdrojů (fotovoltaické panely, tepelná čerpadla, větrníky, spalování biomasy, apod.).

## VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

### Základní charakteristika:

Koncepce spojů a telekomunikací je v řešeném území stabilizována, stávající systém zůstane zachován.

- pošta je v Horních Dunajovicích, nevyžadují se územní nároky
- obec je napojena na digitální telefonní ústřednu, MTS je provedena vedením v zemi, je zde dostatečná rezerva pro pokrytí nových požadavků.
- nad řešeným územím procházejí trasy radioreléových paprsků veřejné komunikační sítě

### Zdůvodnění:

- Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém v rámci veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- nejsou navrhována nová zařízení.

### Ochranná pásma:

*(dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění)*

- ochranné pásmo telekomunikačního vedení – 1,5 m na obě strany od půdorysu

## POTŘEBA VODY, MNOŽSTVÍ ODPADNÍCH VOD, POTŘEBA PLYNU A EL. PŘÍKONU:

Hodnoty jsou stanoveny pouze pro navržené plochy bydlení. U ostatních lokalit budou potřeby stanoveny podrobnější dokumentací na základě konkrétních požadavků.

### Specifická potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č.120/2011 Sb. je uvažována specifická potřeba vody pro obyvatelstvo hodnotou  $q_0 = 120$  l/(os.d) včetně vybavenosti a drobného podnikání

specifická potřeba vody: 120 l/ob.den  
 koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5

#### Množství odpadních vod:

Odpovídá cca potřebě vody.

#### Potřeba el. příkonu:

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a zemním plynem – obec je plynofikovaná. Podle ČSN 341060 se zde bude jednat o stupeň elektrizace "A", kde se elektrická energie používá jen ke svícení a pro běžné elektrické spotřebiče.

bytový odběr: 0,85 kW/bj  
 nebytový odběr: 0,35 kW/bj

#### Potřeba plynu:

Pro obyvatelstvo je uvažována specifická potřeba plynu na odběratele 2,0 m<sup>3</sup>/h.

#### Potřeba vody, množství odpadních vod, potřeba plynu, el. příkonu:

i. č.	rozdílný způsob využití	počet bytových jednotek	počet obyvatel	potřeba vody Q <sub>m</sub> [m <sup>3</sup> /d]	množství odpadních vod [m <sup>3</sup> /d]	potřeba plynu [m <sup>3</sup> /h]	příkon el. energie [kW]
Z2	SV	3	8	1,44	1,44	6	3,6
Z3	SV	2	5	0,9	0,9	4	2,4
Z4	SV	10	25	4,5	4,5	20	12
Z5	SV	2	5	0,9	0,9	4	2,4
Z6	SV	1	3	0,54	0,54	2	1,2
Z7	SV	3	8	1,44	1,44	6	3,6
Z8	SV	1	3	0,54	0,54	2	1,2
Z9	SV	5	13	2,34	2,34	10	6
Z13	SV	1	3	0,54	0,54	2	1,2

*Stávající zařízení pro zabezpečení dodávky výše uvedenými médii (vodojem, regulační stanice plynu, trafostanice) jsou dostatečně kapacitní pro uvažovaný rozvoj v obci.*

#### NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, stanovuje povinnosti právnických a fyzických osob při nakládání s odpady a podmínky pro předcházení vzniku odpadů. Dále stanovuje mimo jiné pravomoc obcí v oblasti nakládání s odpady.

Stávající způsob řešení odpadů je vyhovující, tj. svoz a odvoz mimo řešené území.

Zdroje znečištění na zájmovém území jsou pouze lokálního významu. Likvidace komunálních odpadů je zajišťována ve spolupráci s oprávněnou firmou na základě smlouvy. Obec pro občany zajišťuje kontejnery na tříděný odpad, inertní odpad, biologicky rozložitelný odpad a velkoobjemový odpad.

V řešeném území se nenachází žádná řízená skládka odpadů.

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stávající plochy základního občanského vybavení jsou respektovány. Na základě konzultace s obcí je vymezena plocha přestavby brownfieldu bývalého zemědělského areálu na plochu občanské vybavenosti. Účelně jsou vymezeny plochy

smíšené obytné, které umožňují realizaci další občanské vybavenosti bez nebezpečí zbytečné fragmentace ploch s rozdílným způsobem využití. Potřeba takové fragmentace je přímo závislá na měřítku sídla, kdy ve větších sídlech je již nezbytná pro jasnou definici území. Vyšší občanská vybavenost, která by překračovala svým významem a kapacitou charakter území obce je pak dostupná především ve spádové oblasti města Znojmo.

Dále také viz kapitola L.3. *Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.*

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Je respektována stávající koncepce veřejných prostranství, která je pro obec dostačující. V řešení dopravní propustnosti území nevyvstala potřeba vzniku takových návrhových ploch veřejných prostranství, které by řešily dopravní dostupnost stávajících ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou navrženy plochy veřejných prostranství pro obsluhu návrhových ploch veřejnou infrastrukturou.

K odůvodnění vymezení ploch veřejného prostranství viz také kap. L.3. *Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.*

## **L.5. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **L.5.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití**

Řešené území se nachází severovýchodně od Znojma na styku relativně dynamického reliéfu jihovýchodního úpatí svahů Českomoravské vrchoviny, který přechází do rovinatého až zvlněného reliéfu Dolnomoravského úvalu. Katastr obce se nachází v zemědělské kulturní krajině. V jižní části katastru protéká mělkým údolím Křepický potok, na jehož jižně exponovaném úbočí byla založena obec. Údolí Křepického potoka je nositelem druhové pestrosti a rozmanitosti přírodního prostředí v území. Mimo vlhčí stanoviště na údolním dně se ve svazích nad údolím nacházejí sušší a exponovanější stanoviště mezofilního až subxerothermního charakteru. Tato pestrost stanovišť je promítnuta i do relativně hustší sítě územního systému ekologické stability a tedy například souběhu několika větví, které reprezentují právě odlišné typy stanovišť, které se nacházejí na relativně malém území. Východní část území je převážně rovinatá a je mírně ukloněna k jihu. V této části katastru dominuje zemědělská výroba (orná půda a vinice). Koncepce řešení krajiny využívá pro zachování a rozvoj harmonické kulturní krajiny nejen územní systém ekologické stability, ale i podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným využitím v krajině, které umožňují např. posilování drobných prvků zeleně, protierozní opatření apod. Územní plán navrhuje založení jednoho lokálního biocentra a několika biokoridorů. V rámci podmínek využití a realizace ÚSES je zohledněno specifikum v území, a to výskyt dropa velkého v severovýchodní části katastru. Formou podmínek využití území u ploch smíšených nezastavěného území je řešena i podpora ochrany krajinného rázu. Navržené podmínky využití umožňují zachování typického prvku vesnického sídla v zemědělské krajině, kterým je prstenec záhumenků, drobných ploch orné půdy, sadů, trvalých travních porostů. Takto fragmentované plochy nejen vytváří typický krajinný ráz území, ale plní i funkci ekologickou, která přispívá k vyšší biodiverzitě v území.

## KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce řešení krajiny vychází z přírodních podmínek a historických vazeb v území. Nástrojem řešení koncepce uspořádání krajiny je vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a určení podmínek jejich využití. Vymezené podmínky využití ploch v krajině posilují podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů, umožňuje přerušování rozsáhlých orné půdy, umožňuje zlepšování kvality vod a přirozeného stavu vodních toků, případně podporuje zvyšování podílu dřevin v plochách, které tvoří přechod zástavby do krajiny. ÚP respektuje stávající hlavní polní cesty.

## VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

### PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Vodní toky i svodnice jsou respektovány.

#### Vodní toky a plochy:

ID Toků	název toku	správce toku
10197815	Křepička	Povodí Moravy, s.p.
10207591	*	Povodí Moravy, s.p.

#### Nádrže:

V řešeném území se nachází vodní plocha, a to koupaliště.

#### Zdůvodnění:

Nejsou navrženy nové vodní plochy.

#### Ochranná pásma:

### **Vodní toky**

*(dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění)*

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:

- u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry

### PLOCHY PŘÍRODNÍ

V řešeném území nejsou vymezeny.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován. Podíl ploch zemědělských se snižuje i na úkor zastavitelných ploch –téměř výhradně pro plochy smíšené obytné venkovské, v menší míře pro plochy veřejných prostranství a občanského vybavení. Návrh ploch zemědělských např. rekultivací, není navržen.

### PLOCHY LESNÍ

Plochy lesní jsou v území stabilizované. V územním plánu není navržen zábor ani rozšíření ploch lesních. Výměra lesních ploch je v katastru obce podprůměrná.

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ

Plochy vzrostlé zeleně nelesního charakteru, postagrární lada, podmáčené plochy, dále plochy extenzivně využívané, které již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les. V územním plánu je navrženo rozšíření těchto ploch pro rozšíření územního systému ekologické stability (K1 až K15).

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, k zemědělské produkci, ale mohou plnit i další funkce v území, jako např. funkci hygienickou, protierozní, estetickou, ekologickou apod. Jedná se zejména o luční porosty, záhumenky

a drobné plochy orné půdy, sadů, vinic a trvalých travních porostů, které navazují na zastavěné území nebo se nacházejí v krajině. V územním plánu není navrženo rozšíření těchto ploch.

#### VYMEZENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

**Plocha K1** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biocentra LBC 14. Navržena je na úkor zemědělské půdy ve východní části katastru z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES, prostorových parametrů navazujících na ÚSES vymezený navazujících katastrech obcí. Z důvodu ochrany dropa velkého je při realizaci ÚSES nutno zohlednit specifika jeho výskytu (lokalita výskytu zvláště chráněných druhů – Morašice).

**Plocha K2** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 5. Navržena je na úkor zemědělské půdy ve východní části katastru z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Morašice. Z důvodu ochrany dropa velkého je při realizaci ÚSES nutno zohlednit specifika jeho výskytu (lokalita výskytu zvláště chráněných druhů – Morašice).

**Plocha K3** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 4. Navržena je na úkor zemědělské půdy v jihovýchodní části katastru z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES zahrnuté do UAP ORP Znojmo. Z důvodu ochrany dropa velkého je při realizaci ÚSES nutno zohlednit specifika jeho výskytu (lokalita výskytu zvláště chráněných druhů – Morašice).

**Plocha K4** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 4. Navržena je na úkor zemědělské půdy ve východní části katastru z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Morašice. Z důvodu ochrany dropa velkého je při realizaci ÚSES nutno zohlednit specifika jeho výskytu (lokalita výskytu zvláště chráněných druhů – Morašice).

**Plocha K5** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 3. Navržena je na úkor zemědělské půdy jihovýchodně od zastavěného území z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES.

**Plocha K6** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 3. Navržena je na úkor zemědělské půdy jihovýchodně od zastavěného území z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES.

**Plocha K7** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 3. Navržena je na úkor zemědělské půdy jihovýchodně od zastavěného území z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES.

**Plocha K8** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 9. Navržena je na úkor zemědělské půd v jižní části katastru obce z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Žerotice.

**Plocha K9** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 9. Navržena je na úkor zemědělské půd v jižní části katastru obce z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Žerotice..

**Plocha K10** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 9. Navržena je na úkor zemědělské půd v jihozápadní části katastru obce z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Žerotice.

**Plocha K11** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 9. Navržena je na úkor zemědělské půd v jihozápadní části katastru obce z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Žerotice.

**Plocha K12** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 10. Navržena je na úkor zemědělské půdy v severozápadní části katastru z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Morašice.

**Plocha K13** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 10. Navržena je na úkor zemědělské půdy v severozápadní části katastru z důvodu respektování oborové dokumentace ÚSES a návaznosti na ÚSES vymezený v k.ú. Morašice. Z důvodu

ochrany dropa velkého je při realizaci části lokality K 13 pro ÚSES nutno zohlednit specifika jeho výskytu (lokality výskytu zvláště chráněných druhů – Morašice).

**Plocha K14** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 2. Navržena je na úkor zemědělské půdy východně od zastavěného z důvodu zachování kontinuity ÚSES a vytvoření izolačního prvku eliminujícího potenciální negativní vlivy (hluk, prašnost,...) z areálu zemědělské výroby.

**Plocha K15** je vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní (NSp) pro realizaci části místního (lokálního) ÚSES - lokálního biokoridoru LBK 2. Navržena je na úkor zemědělské půdy východně od zastavěného z důvodu zachování kontinuity ÚSES a vytvoření izolačního prvku eliminujícího potenciální negativní vlivy (hluk, prašnost,...) z areálu zemědělské výroby.

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Dle koncepce nadmístního ÚSES v ZUR Jihomoravského kraje se na území obce Želetice nenachází nadmístní skladebné části ÚSES. Z tohoto důvodu nejsou skladebné části ÚSES této hierarchické úrovně na území obce vymezeny.

Při vymezení lokálního ÚSES byly prověřeny podklady z oborové dokumentace ÚSES (součást územně analytických podkladů), vymezení ÚSES v platném územním plánu a ve schválené územně plánovací dokumentaci sousedících obcí. Vymezený ÚSES v návrhu ÚP je výsledkem průniku zmíněných dokumentací a aplikovaných metodických zásad při vymezení a upřesňování ÚSES.

V koncepci vymezení ÚSES byly respektovány navazující skladebné části ÚSES na sousední katastry obcí, viz kap. A. *Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území* části odůvodnění.

Část skladebných částí je vymezena jako existující a část jako neexistující (LBC 4, LBK 3, LBK 4, LBK 5, LBK 8, LBK 9 a LBK 10). Pro zachování nebo vytvoření funkčnosti ÚSES je navržena změna využití území (vymezení ploch změn v krajině K1 až K15).

Územní plán navrhuje podmínky využití ploch ÚSES, nikoliv jejich vlastní management (např. druhovou skladbu porostů, formu výsadby v rámci interakčních prvků, apod...)

## REGIONÁLNÍ A NADREGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na katastru obce není vymezen.

## MÍSTNÍ (LOKÁLNÍ) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Místní skladebné části jsou na území obce zastoupeny čtyřmi biocentry, a deseti biokoridory. K realizaci jsou navrženy biokoridory, LBK 3, LBK 4, LBK 5, LBK 8, LBK 9 a LBK 10 a lokální biocentrum LBC 4.

### Vymezené skladebné části – biocentra lokálního významu:

označení	stav	popis současného stavu	cílová společenstva
LBC 1	funkční biocentrum lokálního významu	Lesní porosty a část břehových porostů podél Křepičky.	Pestrá krajinná společenstva vázaná na mezofilní a vlhká stanoviště
LBC 2	funkční biocentrum lokálního významu	Lesní porosty, náletové porosty dřevin, zemědělská půda	Lesní porosty s druhovou a věkovou pestrostí subxerothermní a mezofilní společenstva.
LBC 3	funkční biocentrum lokálního významu	Lesní porosty a dřevinná lada s loukami v údolí Křepičky	Lesní porosty s druhovou a věkovou pestrostí, břehové a luční porosty mezofilní a mokřadní společenstva
LBC 4	nefunkční biocentrum lokálního významu	orná půda	Společenstva lučního nebo úhorového charakteru.

### Vymezené biokoridory místního (lokálního) významu:

LBK 1 lokální biokoridor existující, funkční - vymezen severně od obce s návazností na k.ú.Domčice



- LBK 2 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K14 a K15 severovýchodně od obce
- LBK 3 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K5, K6 a K7 jihovýchodně od obce s návazností na k.ú.Vítonice u Znojma
- LBK 4 lokální biokoridor neexistující, nefunkční - vymezena plocha změny v krajině K3 a K4 východně od obce s návazností na k.ú.Vítonice u Znojma. Při realizaci zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.
- LBK 5 lokální biokoridor neexistující, nefunkční - vymezena plocha změny v krajině K2 východně od obce, s návazností na k.ú.Morašice. Při realizaci zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.
- LBK 6 lokální biokoridor existující, funkční - vymezen jižně od obce v údolí vodního toku Křepička
- LBK 7 lokální biokoridor existující, funkční - vymezen jihovýchodně od obce v údolí vodního toku Křepička, s návazností na k.ú.Vítonice u Znojma
- LBK 8 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K10 a K11 jihozápadně od obce s návazností na k.ú.Žerotice
- LBK 9 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K8 a K9 jižně od obce s návazností na k.ú.Žerotice
- LBK 10 lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční - vymezena plocha změny v krajině K12 a K13 severně od obce s návazností na k.ú.Morašice

#### Výmezené skladebné části – biokoridory lokálního významu:

označení	stav	popis současného stavu	cílová společenstva
LBK 1	lokální biokoridor existující, funkční	Dřevinné porosty s ruderálním podrostem křovinného a bylinného patra.	Systém ploch krajinné zeleně, luk a remízů
LBK 2	lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční	Orná půda a dřevinné porosty postagrárního charakteru (zarostlý sad)	Systém ploch krajinné zeleně, luk a remízů
LBK 3	lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční	Orná půda a lesní porosty v údolí Křepičky	Systém lesních ploch krajinné zeleně, luk a remízů.
LBK 4	lokální biokoridor neexistující, nefunkční	Orná půda	Systém ploch krajinné zeleně zohledňující otevřenost krajiny (výskyt dropa velkého)
LBK 5	lokální biokoridor neexistující, nefunkční	Orná půda	Systém ploch krajinné zeleně zohledňující otevřenost krajiny (výskyt dropa velkého)
LBK 6	lokální biokoridor existující, funkční	Vodní tok a navazující břehové porosty a drobné plochy zemědělské (louky)	Vodní tok a navazující břehové porosty
LBK 7	lokální biokoridor existující, funkční	Vodní tok a navazující břehové porosty a drobné plochy zemědělské (louky)	Vodní tok a navazující břehové porosty
LBK 8	lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční	Orná půda a dřevinné porosty postagrárního charakteru	Systém ploch lesa, krajinné zeleně, luk a remízů mezofilního charakteru.
LBK 9	lokální biokoridor částečně existující, částečně funkční	Orná půda a dřevinné porosty postagrárního charakteru	Systém ploch lesa, krajinné zeleně, luk a remízů mezofilního charakteru.
LBK 10	lokální biokoridor neexistující, nefunkční	Orná půda	Systém ploch krajinné zeleně zohledňující otevřenost krajiny (výskyt dropa velkého)

## **L.5.2. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

Územní plán respektuje pozemkovou úpravu, která vymezila systém obsluhy ploch v krajině a její prostupnost. Pro zlepšení prostupnosti krajiny jsou navrženy i podmínky využití území ploch zemědělských, které připouštějí související dopravní infrastrukturu a liniové stavby dopravní infrastruktury, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty.

### **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Pro snížení přímého odtoku je navržena plocha pro protierozní opatření (Y1), která bude řešena podrobnější dokumentací a které zahrnují celou škálu opatření pro eliminaci rizik, včetně možnosti umístování poldrů. Pro minimalizaci extravilánových vod je rovněž nutno provést změnu organizace povodí – navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně - technická (průlehy, zelené pásy) opatření.

Umístění protierozních opatření je rovněž umožněno v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

Návrh dalších konkrétních protierozních opatření bude řešen v případě potřeby podrobnější dokumentací.

### **OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestaveb nejsou ohroženy záplavou. V řešeném území není stanovené záplavové území. ÚP vytváří podmínky pro případnou preventivní ochranu území především v rámci koncepce uspořádání krajiny, a to jednak vlastním vymezením a uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a také stanovením podmínek pro tyto plochy, které umožňují realizovat opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů apod.

Nejsou navrhována žádná opatření. Umístění protipovodňových opatření je umožněno v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Návrh konkrétních protipovodňových opatření bude řešen v případě potřeby podrobnější dokumentací.

### **REKREACE**

Vymezením ploch smíšených obytných je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území a tím i rozvoj rekreace. Plochy smíšené obytné připouštějí i stavby pro individuální rekreaci. Dále jsou v řešeném území vymezeny stávající plochy rekreace se specifickým využitím, jedná se o plochy vinných sklepů.

### **DOBÝVANÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V řešeném území se nenachází ložiska nerostných surovin. Na území obce nejsou vymezeny plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

## **L.6. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Jednotlivé plochy byly prověřeny na základě využití území a celkové urbanistické koncepce.

Dále byly vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006Sb.). Územní plán plochy s rozdílným využitím s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji člení na typy ploch, a to v souladu s metodikou MINIS.

Plochy zeleně jsou vymezeny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Doplnění tohoto druhu plochy bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č.7, část I., odst.1, písm. c. vyhlášky č.500/2006 Sb. Jedná se o významnější plochy zeleně v zastavěném území, které pro jejich význam, rozsah nebo specifický charakter není vhodné vymezit jako druhy ploch dle vyhl. č. 501/2006 sb. nebo je do nich začlenit.

V plochách přírodních, lesních, vodních a vodohospodářských, zemědělských a smíšených nezastavěného území je dle charakteru plochy částečně vyloučeno umístování některých staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Hlavními důvody jsou ochrana krajinného rázu a ochrana zemědělského půdního fondu.

Podmínky pro využití ploch jsou stanoveny viz. část I. Územní plán kap. F. *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).* Zařazení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z charakteru využívání daných míst.

## VYMEZENÍ A POPIS POUŽITÝCH POJMŮ

**hlavní využití** – popis základní funkce, pro kterou je plocha vymezena

**přípustné využití** – popis možného využití, pro které je plocha vymezena

**podmínečně přípustné využití** – využití, které je možné pouze při splnění uvedené podmínky. Jedná se především o hygienická kritéria ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití téže plochy a k okolním plochám

**nepřípustné využití** – využití, které v dané ploše nelze dovolit

**podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu** – stanovení podmínek prostorového řešení zástavby.

**zeleně** – soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé a neživé přírody

**drobná výroba** – vytváření hmotných statků, které svým provozem nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou

**drobná architektura** – objekty do 6m<sup>2</sup> zastavěné plochy podporující identitu místa (například: kříže, pomníky, pamětní desky, kapličky, zvoničky)

**intenzita zástavby** – intenzitou zástavby se rozumí maximální poměr zastavěné části pozemku oproti části nezastavěné. Zastavěná část pozemku je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb a všech vodě nepropustných ploch. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha stavby vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

**výšková hladina zástavby** – výška staveb nad přilehlým terénem, která je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě

## L.7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako veřejně prospěšné opatření byly vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability.

Nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby z hlediska technické infrastruktury.

Jako veřejně prospěšné opatření byla vymezena plocha pro umístění protiterozních opatření – VK1.

Stavby pro opatření a zajištění obrany a bezpečnosti státu nebyly vymezeny.

Nebyly vymezeny žádné plochy pro asanaci.

**L.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

Nebyly vymezeny.

**L.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nejsou v územním plánu stanoveny, protože nevyplývá potřeba. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, proto příslušný dotčený orgán stanovisko, ve kterém by uvedl kompenzační opatření, neuplatnil.

**L.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Nejsou navrženy.

**L.11. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Nejsou v územním plánu vymezeny, protože nevyplývá potřeba.

**L.12. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Je vymezena plocha Z4, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 4 let od vydání ÚP. Lhůta je stanovena s ohledem na nutnost vyhodnocování územního plánu a jeho změn dle §55 stavebního zákona, na jehož základě pořizovatel zpracovává zprávu o uplatňování územního plánu taktéž nejméně jednou za 4 roky od vydání ÚP.

Územní plán stanovuje podmínku zpracování územní studie u plochy, u které je vzhledem k rozsahu a specifickému uspořádání podmínek v území potřeba prověřit rozsah a způsob zástavby, obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou a vymezení ploch veřejných prostranství dle §7 odst. 2) stavebního zákona. Studie dle potřeby prověří také možné umístění veřejného občanského vybavení.

**L.13. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Nejsou v územním plánu vymezeny, protože nevyplývá potřeba.

**L.14. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Nejsou v územním plánu stanoveny, protože nevyplývá potřeba.

### L.15. Odůvodnění vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Takové stavby nejsou vymezeny, nevyplývá potřeba pro ochranu takových staveb.

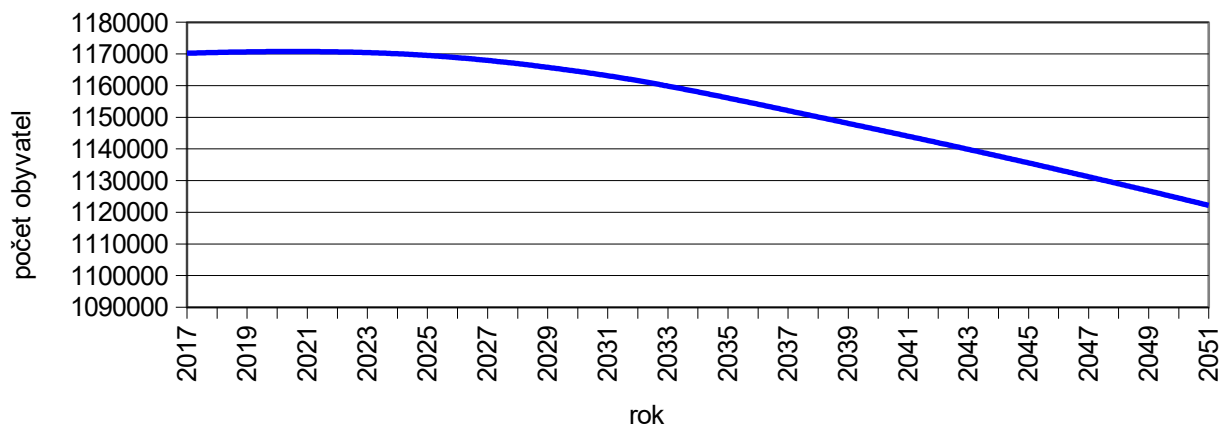
## M. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### M.1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

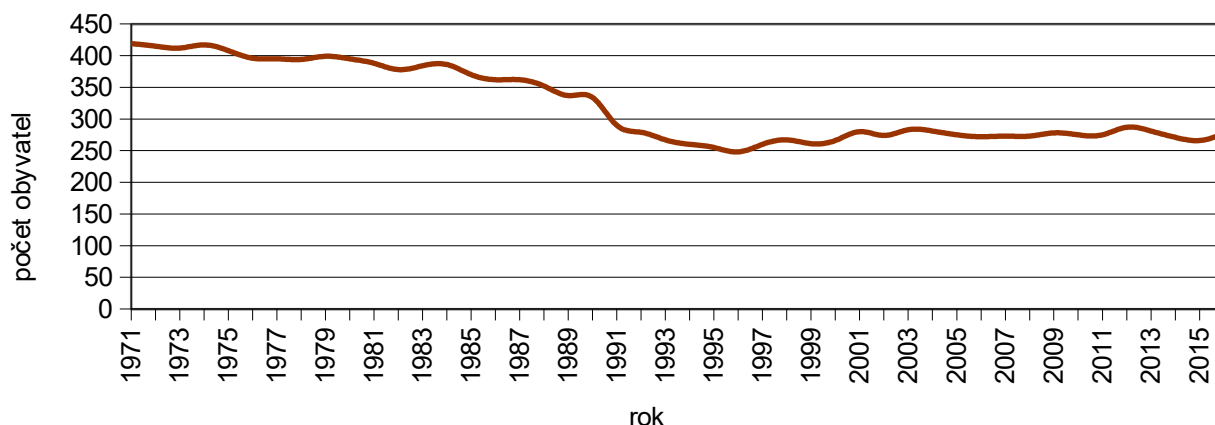
Návrh územního plánu přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Jednak chrání krajinu, jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, zároveň přispívá k dosažení koordinací pro reálný způsob zainvestování stavebních pozemků pro bydlení, veřejná prostranství a podnikání v obci. Pro intenzivnější využití zastavěného území navrhuje ÚP plochy s prvořadým využitím proluk. Nově navržené zastavitelné plochy navazují smysluplně na zastavěné území obce, jsou navrženy tak, aby doplňovaly stávající hranice zastavěných ploch a aby nenarušovaly souvisle obdělávané zemědělské plochy.

### M.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Prognóza obyvatelstva Jihomoravského kraje do r. 2051:



*Pramen: ČSÚ, Projekce obyvatelstva v krajích ČR - do roku 2050*

Vývoj počtu obyvatelstva v obci Želetice:

*Pramen: ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR*

**VÝPOČET POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ**

Dle prognózy bude počet obyvatel v Jihomoravském kraji dlouhodobě klesat. Co se týče nedávné historie obce Želetice, dochází po roce 1990 k poklesu obyvatel k cca 250-ti, dále až doposud je počet obyvatel stabilní s relativně mírným nárůstem. Pro výpočet potřeby bytů do r. 2027 je uvažován počet obyvatel zhruba stávající, tedy **280** a počet trvale obydlených bytů **110**, dle sčítání lidu, domů a bytů z r. 2011.

Potřeba nových bytů do r. cca 2027:

počet obyvatel: **280**

trv. obydl. byty: **110**

Při návrhu počtu nových bytů je třeba vzít v úvahu stáří a kvalitu stávajícího bytového fondu, nárůst počtu obyvatel, počet cenových domácností, přebydlenost bytů a předpokládaný úbytek bytů (asanace):

Dle celostátních prognóz lze očekávat tyto tendence v bydlení:

- počet domácností se bude zvyšovat
- nejvíce se zvýší počet domácností jednotlivců
- předpokládá se odpad bytového fondu cca 0,3%
- míra soužití zůstane na stejné úrovni

Dle této prognózy by bylo v řešeném území potřeba bytů:

- obložnost<sup>1</sup>: **2,5 osob/byt**
- potřeba bytů pro 280 obyvatel při 10% soužití cenových domácností: **101 bytů**

$$280 : 2,5 = 112$$

$$10\% \text{ ze } 112 = 11$$

$$112 - 11 = 101$$

<sup>1</sup> Ve vyspělých zemích EU se hodnota průměrného počtu obyvatel na jeden trvale obydlený byt (obložnost) pohybuje v současnosti okolo hodnot 2,0 - 2,4 obyvatel/byt, průměrná obložnost bytů v ČR je cca 2,6 (zdroj MMR). Lze předpokládat snižování obložnosti bytů v řešeném území až na průměrnou hodnotu cca 2,5 (k roku 2025). Průměrná obložnost bytů v Jihomoravském kraji je 2,6 (zdroj ČSÚ). Navržená hodnota 2,5 je v souladu s trendem ČR i EU, kde dochází k setrvalému poklesu obložnosti bytů. Nižší hodnota navíc vyplývá z předpokládaného zvyšování standardu bydlení.

- disponibilní počet bytů v r. 2027 (odečten odpad ve výši 10 x 0,003 x 300) 107 bytů  
 $10 \times 0,003 \times 110 = 3$   
 $110 - 3 = 107$   
 10 = počet let (2017 – 2027), 0,003 = % odpadu, 110 = trv. obydl. byty
- cca do r. 2027 je potřeba -6 bytů  
 $101 - 107 = -6$

Výpočet potřeby nových bytů pro období do r. 2027 vychází v záporných číslech v hodnotě -6 bytů. Z tohoto důvodu již není účelné pokračovat ve výpočtu potřebného rozsahu nových ploch.

V rámci Územního plánu Želetice jsou navrženy obytné plochy (plochy smíšené obytné) o celkové výměře **3,4305 ha**, což je výrazně méně, než rozsah ploch v předchozí ÚPD.

Uvedený výpočet potřeby nových bytů je relevantním nástrojem pro odůvodnění návrhu nových ploch pro bydlení především u měst a obcí s řádově vyšším počtem obyvatel. U obcí velikosti obce Želetice bývají výsledky výpočtu v řádu jednotek, což je nepoměrné k hrubě odhadovanému počtu obyvatel na 10 let dopředu a hrubé statistice bytové obložnosti. Sám za sebe mluví záporný výsledek metodického výpočtu, který je v rozporu se skutečným stavem v území. V obci Želetice dochází k zájmu o stavební místa, důkazem je postupná realizace zástavby v rozvojových lokalitách severně i západně od školy, kde dochází k realizaci 4 nových RD, žádostem o nová stavební povolení a u zbývajících ploch alespoň o prodej nově vzniklých parcel. Řešení ÚP přitom nabízí pouze jednu novou plochu smíšenou obytnou, která nebyla v předchozí ÚPD, a to ještě reálnější náhradou za zredukovanou plochu Z9.

Lze tedy předpokládat, že skutečnou potřebu nových ploch pro bydlení ovlivňují spíše jiné proměnné, které nelze odhadnout ve výpočtu. Způsob a rozsah návrhu nových ploch pro bydlení vychází především z urbanistických potřeb řešeného území, není důsledkem změn počtu obyvatel v obci, naopak generuje potenciál pro přírůstek obyvatel, a to především proto, že je založen na reálných podnětech majitelů pozemků.

Řešení návrhových ploch pro bydlení Územního plánu Želetice je založeno na vyhodnocení návrhových ploch doposud platného Územního plánu obce Želetice včetně Změny č. 1 a 2, se kterým zachovává konceptuální kontinuitu. Byla vyhodnocena realizovatelnost doposud nezrealizovaných návrhových ploch a vytipovány nové příležitosti. Návrh ploch pro bydlení je výsledkem odborného odhadu tendencí ve výstavbě v řešeném území při splnění zásady návrhu pouze nezbytného zaboru pro jeho realizaci. Rozsah rozvojových ploch pro bydlení je stanoven ve vhodném měřítku vzhledem k velikosti zastavěného území a počtu obyvatel obce.