

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELETICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1



I. TEXTOVÁ ČÁST II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Zpracovatel: Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová
Palackého 281, 679 06 Jedovnice
IČ: 04564421

Objednatel: Obec Želetice
Želetice 49, 671 34 Horní Dunajovice
IČ: 00637165

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo,
Odbor územního plánování
Obroková 2/10, 669 22 Znojmo

Evidenční číslo: 222 – 2

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Želetice
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo,
Odbor územního plánování

Projektanti: Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04049

Ing. arch. Martin Vávra
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04048

sídlo: Palackého 281, 679 06 Jedovnice
tel.: +420 736 252 367
e-mail: arch.vavra@gmail.com
web: archvavra.cz

Datum: srpen 2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Změnu č. 1 ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Želetice

Datum nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP:

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo
Odbor územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Libuše Krátká
referent odboru územního plánování

OBSAH:

A. Vymezení zastavěného území.....	1
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
B.1. Všeobecné zásady řešení.....	1
B.2. Koncepce rozvoje území.....	1
B.3. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.....	2
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
C.1. Urbanistická koncepce.....	3
C.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	3
C.3. Plochy přestavby.....	4
C.4. Plochy sídelní zeleně.....	4
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování.....	4
D.1. Dopravní infrastruktura.....	4
D.2. Technická infrastruktura.....	5
D.2.1. Vodní hospodářství.....	5
D.2.2. Energetika.....	5
D.2.3. Veřejné komunikační sítě.....	6
D.2.4. Nakládání s odpady.....	6
D.3. Občanské vybavení.....	6
D.4. Veřejná prostranství.....	7
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.....	7
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
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 umíst'ování 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).....	11
F.1. Plochy rekreace.....	11
F.2. Plochy občanského vybavení.....	12
F.3. Plochy smíšené obytné.....	13
F.4. Plochy dopravní infrastruktury.....	13
F.5. Plochy technické infrastruktury.....	14
F.6. Plochy výroby a skladování.....	14
F.7. Plochy veřejných prostranství.....	15
F.8. Plochy vodní a vodohospodářské.....	16
F.9. Plochy zemědělské.....	16
F.10. Plochy lesní.....	17
F.11. Plochy smíšené nezastavěného území.....	17
F.12. Plochy zeleně.....	18
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.....	19
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	20
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	20
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	20
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	20

- 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.20
- 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.....20
- N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....21
- O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....21
- P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....21

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 4. 2022.

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 nekonceptních 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.

CHARAKTER URBANISTICKÉ STRUKTURY

urbanistická struktura obce – struktura daná vnitřním uspořádáním a vzájemnými vztahy jednotlivých složek, které vytvářejí dlouhodobě se vyvíjející prostorový subsystém společenského systému tvořený především funkčními a stavebními soubory a jejich vzájemnými vztahy.

venkovský charakter zástavby – urbanistická struktura nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem rodinných domů s rozsáhlejším hospodářským zázemím, zahradou či alespoň dvorem, s vysokým podílem zeleně v sídle.

Ke specifickým rysům venkovské zástavby patří:

- menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb
- převažující podíl individuální zástavby
- vyšší podíl veřejných prostranství a zahrad
- regionální specifickosti urbanistického uspořádání zástavby
- přímá návaznost na krajinu, množství přírodních prvků v zastavěném území

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, 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 vymezování 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.

Stanovuje se zásada nepřipustnosti výstavby nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů nebo na pozemcích, které tvoří proluku v obytné zástavbě, mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství.

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
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
Z1.1	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z1.2	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
Z1.3	PV	plocha veřejných prostranství – veřejné prostranství	Želetice u Znojma
Z1.4	ZV	plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Želetice u Znojma

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	katastrální území
Z1.5	ZS	plocha zeleně – soukromá a vyhrazená	Želetice u Znojma
Z1.6	RX	plocha rekreace – se specifickým využitím	Želetice u Znojma
Z1.7	RX	plocha rekreace – se specifickým využitím	Želetice u Znojma
Z1.8	VZ	plocha výroby a skladování – zemědělská výroba	Želetice u Znojma
Z1.9	PV	plocha veřejných prostranství – veřejné prostranství	Želetice u Znojma

C.3. Plochy přestavby

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	katastrální území
P1.1	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Želetice u Znojma
P1.2	ZV	plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Želetice u Znojma

C.4. Plochy sídelní zeleně

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

Jsou navrženy zastavitelné plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV).

Je navržena zastavitelná plocha zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS).

Podmínky pro umístění:

- Respektovat stabilizované plochy sídelní zeleně.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

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 umístění:

- 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).

Podmínky pro umíst'ování:

- 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 umíst'ování:

- 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 K16.

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
K16	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.
- V rámci Změny č. 1 ÚP je vymezeno pokračování lokálního biokoridoru na k. ú. Vítonice pro zajištění návaznosti na k. ú. Vítonice. Část je vymezena jako existující biokoridor, část jako nefunkční – plocha změny v krajině K16.
- 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, průleहů, 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

V řešeném území je stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny na toku Křepičky.

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.

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

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"> 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). Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (např. stravování, ubytování, prodejny, služby a pod., včetně souvisejících staveb). Pozemky pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport. Pozemky zahrad. Pozemky dopravní a technické infrastruktury. Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> – jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> Zástavbu ve stabilizovaných a návrhových plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.

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

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"> • Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení. • Stávající bytové domy. • V ploše přestavby P1.1 také kulturní dům, bytový dům, sociální bydlení pro seniory, ubytování. • Pozemky vinic a zahrad. • Pozemky staveb pro individuální rekreaci. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury. • Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň. • Pozemky pro dětská hřiště.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • 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"> – nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu; – odpovídá charakterem a významem danému prostředí; – celková plocha není větší než 250 m².
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. • Mobilní, srubové a roubené domy.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby. • Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> – max. 2 NP + podkroví

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"> • 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. • Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. • Pozemky pro manipulační plochy. • Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže. • Pozemky technické infrastruktury. • Pozemky pro zeleň. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

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"> • Pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic apod.) • Pozemky pro průchod pěších a cyklistických tras. • Pozemky dopravní infrastruktury. • Protihluková opatření. • Pozemky pro zeleň. • Pozemky zemědělské a lesní. • Pozemky pro vodní nádrže.
Nepřípustné využití:	• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

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"> • Pozemky staveb a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby. • Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení souvisejícího s hlavním využitím. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury. • Pozemky pro zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> – jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení. – 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.
Nepřípustné využití:	• Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným a podmíněně přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> • Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. • Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> – max. 1 NP + podkroví

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"> • Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování. • Pozemky pro přidruženou nezemědělskou výrobu. • Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím.

	<ul style="list-style-type: none"> • Pozemky dopravní a technické infrastruktury. • Protihluková opatření. • Sběrná místa komunálního odpadu. • Pozemky pro izolační zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Ubytovací jednotky za podmínek, že <ul style="list-style-type: none"> – jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení. – 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.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> • Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. • Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> – max. 1 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8 m • Stávající intenzita zastavění zemědělského areálu východně od obce je respektována, nesmí však být navyšována pro zajištění potravní nabídky zvláště chráněných živočichů.

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"> • Pozemky staveb a zařízení pro fotovoltaické elektrárny. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury. • Pozemky pro zeleň.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

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

ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ

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

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"> • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury. • Pozemky pro zeleň. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. • 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.

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"> • Zemědělský půdní fond. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Rozptýlená a liniiová zeleň (dřeviny rostoucí mimo les). • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy. • Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu, – budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. • Změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – plocha nebude oplocena. • Plochy pro zalesnění za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – se nejedná o I. nebo II. tř. ochrany ZPF. • Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – se jedná o oplocení pro zemědělské účely.

Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
----------------------	---

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"> • Pozemky určené k plnění funkcí lesa. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby a zařízení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – nenaruší stabilitu okolních porostů. • Vodní plochy za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – slouží vodohospodářským účelům. • Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – se jedná o oplocení pro lesnické účely (lesní školky).
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a těžbu nerostů uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

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"> • Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice). • Pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Pozemky určené k plnění funkcí lesa. • Pozemky pro zeleň. • Stávající vinné sklepy. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků. • Suché poldry.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – nesnižují ekologickou kvalitu lokality. • Vodní plochy za podmínky, že

	<ul style="list-style-type: none"> – nebudou intenzivně hospodářsky využívány (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství) a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny. • Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody. • Při realizaci ploch K1, K2, K3, K4 a K13 zohlednit specifika výskytu zvláště chráněných druhů lokality Morašice.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a těžbu nerostů uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely rekreace uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona mimo podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

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"> • Pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice, rozptýlená zeleň, vodní plochy. • Pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, rekreační louky. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> – nedojde ke snížení rekreačního potenciálu a ekologické stability; – nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu, – budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. • Pozemky pro plnění funkcí lesa za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – nebude zalesněním narušena ekologická diverzita na základě biologického hodnocení lokality. • Dočasné oplocení za podmínky, že <ul style="list-style-type: none"> – se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo sloužící pro potřeby ochrany přírody (např. zakládání ÚSES).
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Ekologická a informační centra uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

F.12. Plochy zeleně

ZS – PLOCHY ZELENĚ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití:	Plochy sídelní zeleně, které plní funkci produkční, kompoziční a izolační. Vytvářejí přechod zástavby do krajiny.
Přípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Pozemky zahrad sloužící pro samozásobitelské hospodaření (např. skleníky, kůlny, stodoly, seníky, stavby pro chovatelství, přístřešky, altány, zahrádkářská chata apod.). • Pozemky sídelní a izolační zeleně. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury.

	<ul style="list-style-type: none"> • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.
Nepřípustné využití:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavby a zařízení neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	<ul style="list-style-type: none"> • Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině • Výšková regulace zástavby: <ul style="list-style-type: none"> – max. 1 NP • Intenzita zástavby: <ul style="list-style-type: none"> – max. 15%

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
VU16	ÚSES – část LBK 4	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 stanoveny.

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 pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Nejsou v územním plánu vymezeny.

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: 21

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