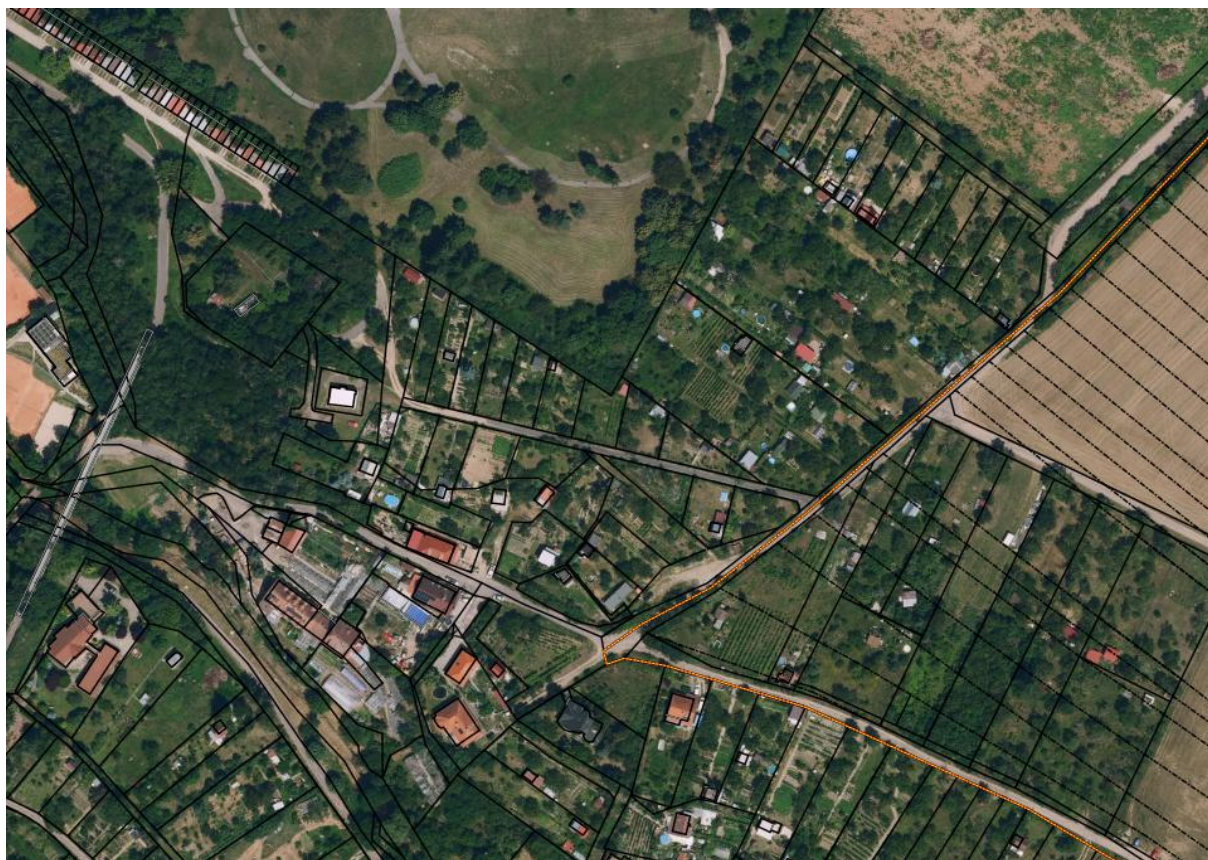


Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který pořizuje územně plánovací podklady v souladu s ust. § 25 písm. c) stavebního zákona zpracoval dle § 68 odst. 3 stavebního zákona toto

Zadání

Územní studie – Leska Horní, bydlení pod nemocnicí



Identifikační údaje:

Název:	Územní studie – Leska Horní, bydlení pod nemocnicí
Katastrální území:	Znojmo-město
Pořizovatel:	Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
Investor:	Město Znojmo

1. Důvod a cíl územní studie

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pro město Znojmo, obdržel podnět k pořízení územní studie pro část zastavitelné plochy označené v Územním plánu Znojmo (dále jen „ÚP“) jako Z.31. Jedná se o část zastavitelné plochy určené ÚP pro bydlení (bydlení všeobecné – BU.-/d1) a veřejné prostranství (veřejná prostranství všeobecná – PU), která je situována na severním úbočí údolí potoka Leska, u jižního nároží areálu Nemocnice Znojmo.

Důvodem pořízení územní studie je potřeba vyřešit celkové uspořádání daného území, zajistit koordinaci rozvoje území, vazby na veřejnou infrastrukturu a okolní zástavbu a vytvoření podmínek pro provedení organizované zástavby v předmětném území. V současné době je dotčené území využíváno pro rekreaci formou zahrádkaření a většina pozemků je ve vlastnictví města Znojma. Pro proces transformace tohoto území na bydlení je žádoucí vypracování územní studie pro eliminaci budoucích problémů s dopravním napojením a prostupností tohoto území.

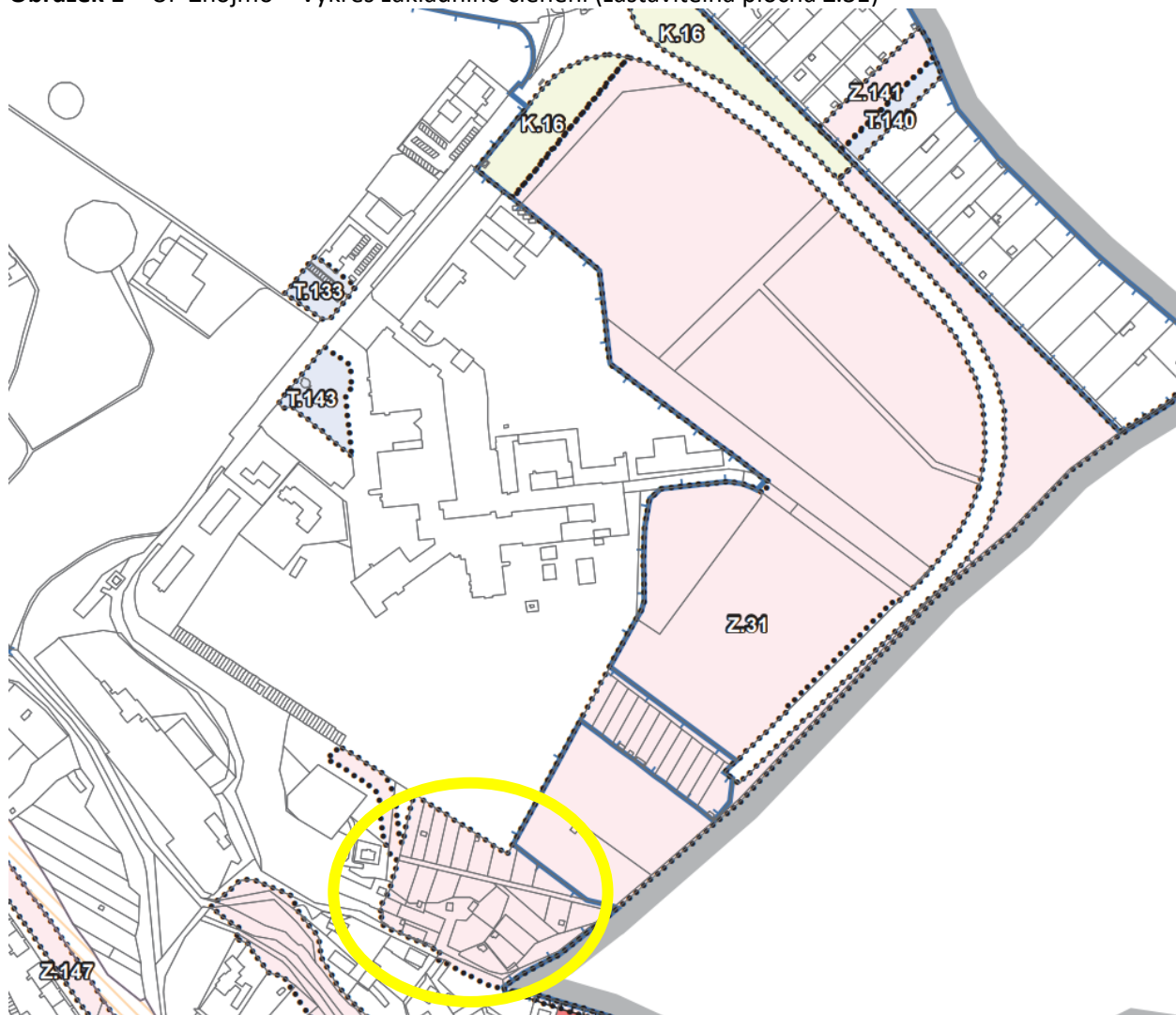
Studie navrhne novou parcelaci (vymezí veřejné prostranství a stavební pozemky) a stanoví regulační zásady pro výstavbu. Důležitou součástí bude prověření napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obslužnost území a dále studie naznačí dopravní návaznost na okolní pozemky.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Data o této studii budou vložena do národního geoportálu územního plánování.

2. Vymezení řešeného území

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází ve východní části katastrálního území Znojmo-město, při horní větvi ulice Leska Horní a sousedí s jižní hranicí areálu Nemocnice Znojmo. Podle ÚP Znojmo je řešené území součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy Z.31. Konkrétně se jedná o zastavitelnou plochu bydlení BU.-/d1- bydlení všeobecné a PU – veřejná prostranství všeobecná, jejich celková výměra činí cca 1,5 ha.

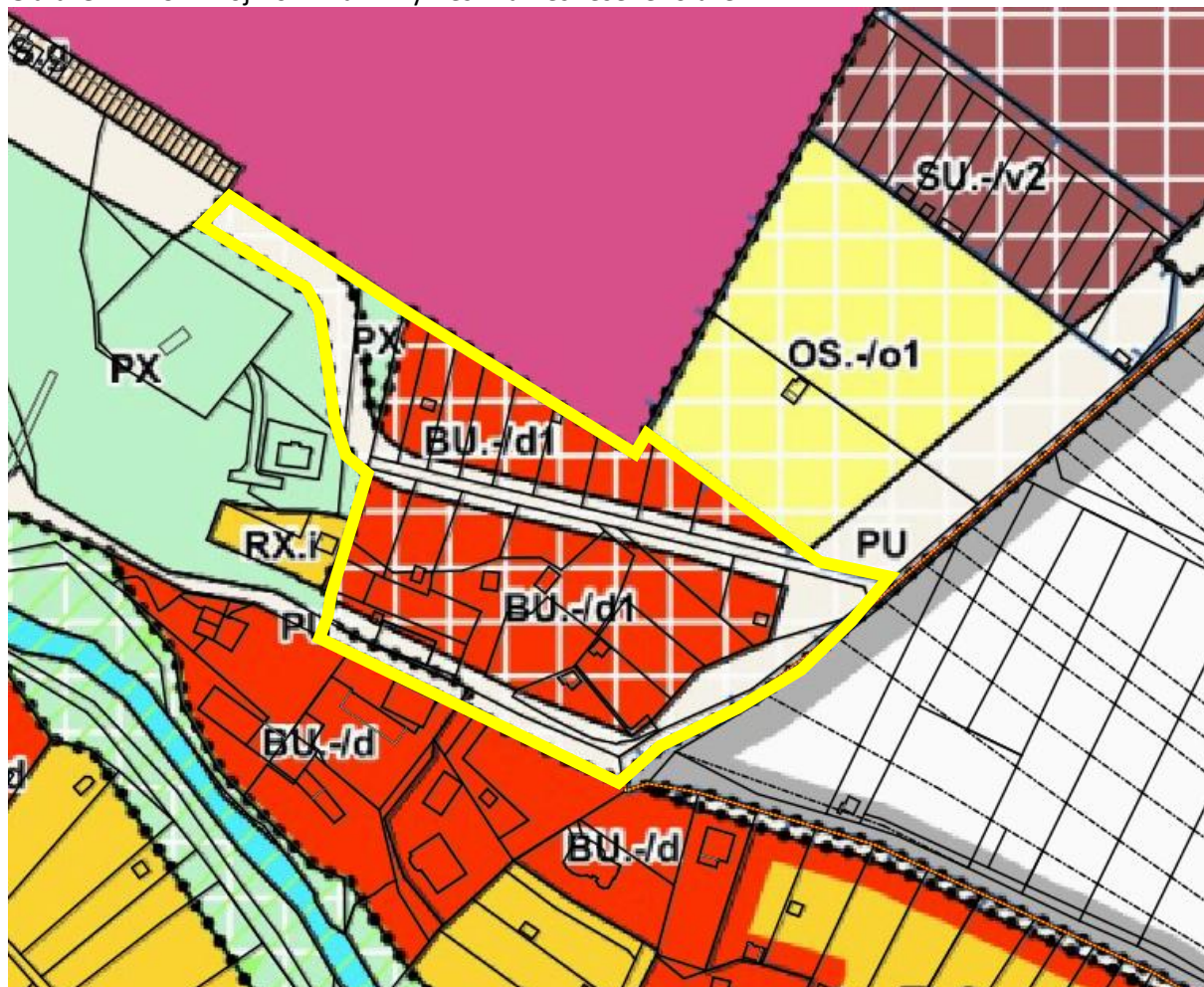
Obrázek 1 – ÚP Znojmo – Výkres základního členění (zastavitelná plocha Z.31)



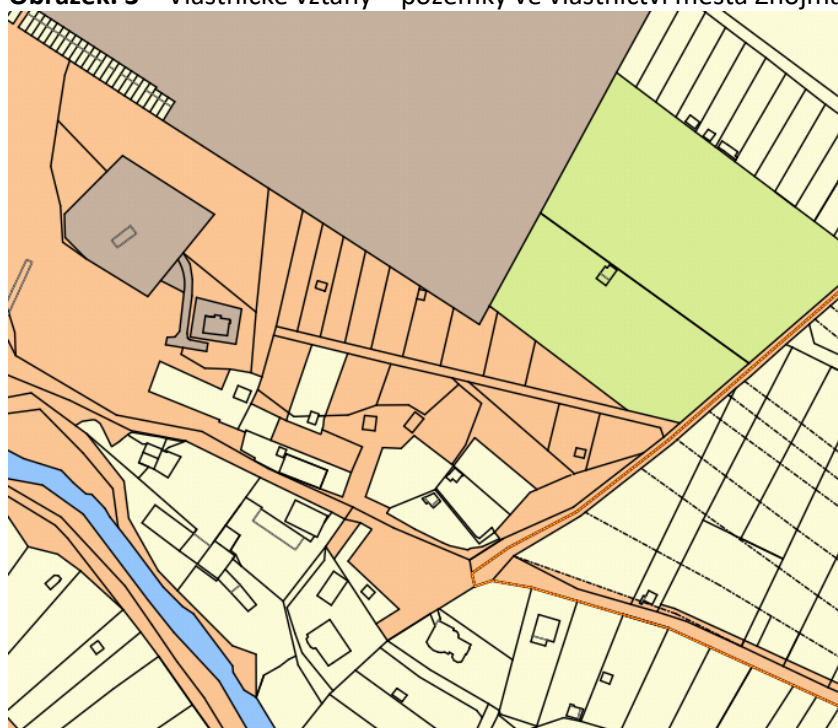
Zastavitelná plocha Z.31 je složena z ploch s rozdílným způsobem využití následovně:

označení plochy	kód plochy	způsob využití	specifikace využití	podmínky využití	zastoupení zeleně	katastrální území
Z.31	SU.-/v2	smíšené obytné všeobecné	plocha smíšená východně od Přímětic, navazující na zastavěnou část východně od nemocnice; požadavek na vymezení veřejného prostranství		30%	Znojmo - město
	SU.-/v3	smíšené obytné všeobecné	plocha smíšená východně od Přímětic, navazující na zastavěnou část východně od nemocnice; požadavek na vymezení veřejného prostranství		30%	
	BU.-/d1	bydlení všeobecné	bydlení severně nad údolím Lesky		40 %	
	OS.-/o1	občanské vybavení - sport	plocha sportu navazující na zastavěnou část jihovýchodně od nemocnice		20%	
	PU	veřejná prostranství všeobecná				
	PX	veřejná prostranství jiná				

Obrázek 2 – ÚP Znojmo – Hlavní výkres - zákres řešeného území



Obrázek. 3 – Vlastnické vztahy – pozemky ve vlastnictví města Znojma (oranžově)



Obrázek. 4 – Letecký snímek



3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a na ochranu a rozvoj hodnot území

3.1 Požadavky vyplývající z platného územního plánu

ÚS bude respektovat podmínky, které stanoví ÚP:

Kód plochy: **BU.-/d1**

BU = způsob využití – bydlení všeobecné

d = specifikace plošného uspořádání – rodinná volná zástavba

1 = výšková úroveň zástavby – výškové rozpětí 3 až 7 m

Zastoupení zeleně – 40 %

Kód plochy: **PU**

PU = způsob využití – veřejná prostranství všeobecná

Podmínky využití ploch stanovené ÚP Znojmo:

Bydlení všeobecné – BU

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro občanské vybavení veřejné a občanské vybavení - sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady (občanská vybavenost komerční, nerušící výroba drobná a řemeslná, služby).

Konkrétní záměry budou navrhovány v souladu s podmínkami uvedenými v kap. 2.2.3. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí (zejména chráněné prostory v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, ploch občanská vybavenost komerční a ploch dopravní infrastruktury stávajících i budovaných - např. lokality č. 13, 23, 26, 27, 54, 65) **Nepřípustné** je takové využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolává druhotně (viz. kapitola 6.)

Zastoupení zeleně v plochách bydlení

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek:

- v zastavitelných plochách v rozsahu uvedeném v kapitole 3.3. Vymezení zastavitelných ploch v tabulce Výčet lokalit zastavitelných ploch – 40 %

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních plochách veřejných prostranství nebo jiných ozeleněných plochách (např. zahrádky, plochy smíšené krajinné všeobecné apod.). Toto ustanovení neplatí v ochranném pásmu NP Podyjí.

Veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní je využití pro zpřístupnění a obsluhu přilehlých ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pobytu obyvatel, případně jejich shromažďování.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití pro solitérní objekty občanského vybavení ve veřejném zájmu, pokud neomezují funkčnost veřejného prostranství, podzemní parkování za podmínky, že je součástí koncepce systému dopravy a je tedy umísťováno z veřejného zájmu, prokazatelně ho nelze umístit jinde a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné je takové funkční využití, které svým objemem narušuje měřítko zástavby a má negativní vliv na okolí a krajinný ráz (viz. kapitola 6).

Umístění staveb: Nové ČS PHM se nepřipouští.

Změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí.

Řešení bude vycházet z urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a stanovených základních podmínek prostorového uspořádání zakotvených v platném územním plánu.

Obsah zadání ÚS může být – po dohodě projektanta s pořizovatelem a po prokazatelném odůvodnění – přizpůsoben konkrétním zjištěním a výstupům projektanta v průběhu zpracování ÚS.

3.2 Další požadavky

Studie navrhne novou parcelaci – vymezení veřejné prostranství a stavební pozemky.

Studie navrhne optimální organizaci veřejného prostoru.

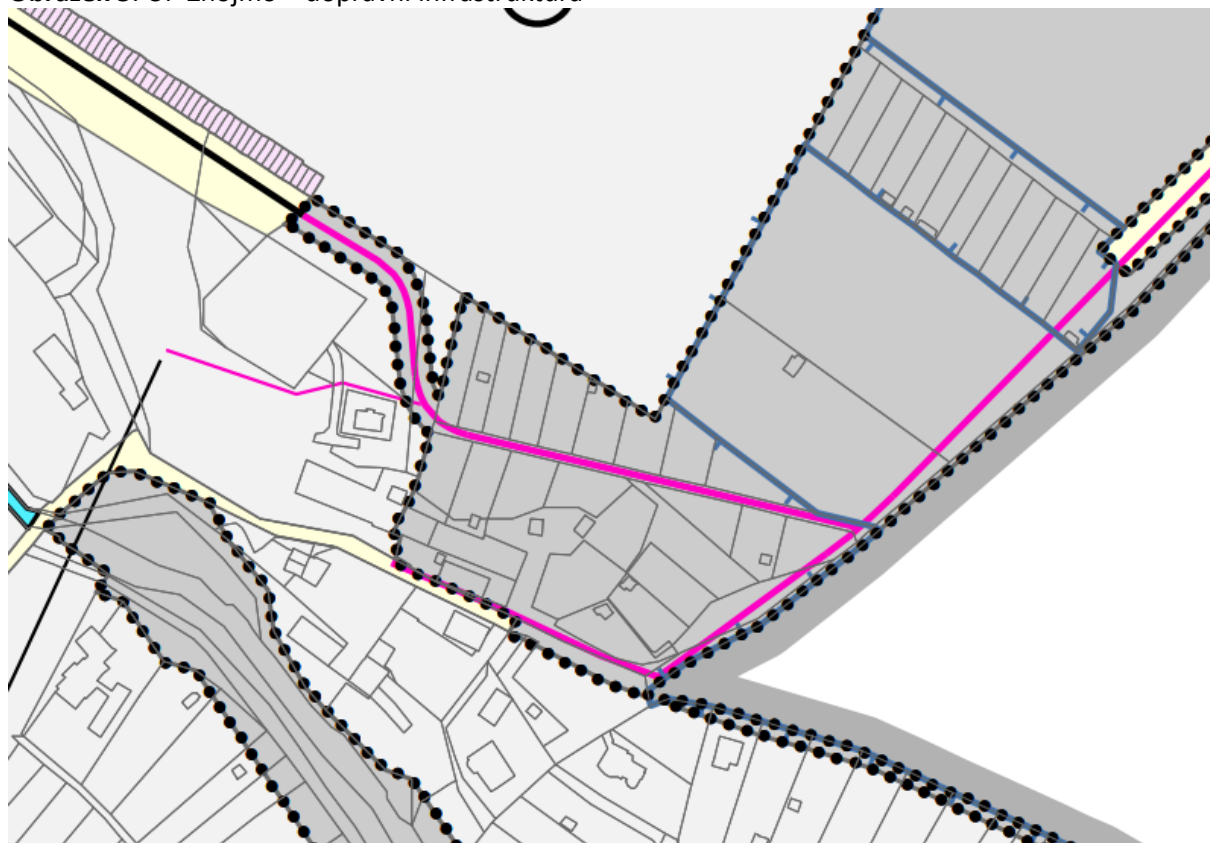
Studie prověří napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obslužnost území a naznačí dopravní návaznost na okolní pozemky.

Studie stanoví regulační zásady pro výstavbu – uliční a stavební čáru, orientace domů, počet bytových jednotek, tvar střech, oplocení směrem do veřejného prostranství.

4. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Bude navržena dopravní koncepce pro napojení a obsluhu řešeného území. Zejména bude prověřeno napojení lokality na stávající dopravní síť v místech, které navrhuje ÚP (viz obr. 5) a další dopravní návaznost, zejména na ulici Do Lesek (žel. zast. *Znojmo – nemocnice*). Nově bude navržena koncepce technické infrastruktury pro napojení a obsluhu řešeného území. Dostupné stávající sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, plyn a elektrické vedení se nacházejí v přilehlém území. Bude prověřena jejich kapacita.

Obrázek 5: ÚP Znojmo – dopravní infrastruktura



5. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Územní studie bude řešena autorizovaným architektem s příslušnou autorizací vzhledem k charakteru díla. Součástí zpracovatelského týmu bude autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby. ÚS bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Při zpracování ÚS budou zohledněny a respektovány i ostatní právní předpisy a normy.

ÚS bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešeného území, širší vztahy
- splnění požadavků vyplývajících ze zadání
- návrh a odůvodnění urbanistické koncepce včetně regulativů
- návrh řešení dopravní a technické infrastruktury

Textovou část je možné – dle zvážení projektanta či zadavatele – doplnit o libovolnou přílohu (kartogram, tabulka, ...).

Grafická část bude obsahovat zejména:

- návrh parcelace
- urbanistický návrh v měřítku 1:1000 či jiném vhodném
- celková situace dopravního řešení 1:500
- koordinační situace 1:1000
- jednoduchá vizualizace

Struktura, obsah, a měřítko jednotlivých výkresů mohou být upřesněny v průběhu zpracování, po dohodě mezi pořizovatelem a projektantem.

ÚS bude průběžně konzultována s pořizovatelem, se zástupci města a s dotčeným orgánem na úseku dopravy (určený zastupitel, městská architektka, DI Policie ČR).

Návrh ÚS bude projednán formou prezentace projektantem na jednání Výboru pro plánování a majetek. Na základě uplatněných požadavků a připomínek bude návrh případně upraven.

Po provedení úprav bude projektantem předána ÚS v jednom vyhotovení v tištěné podobě. Data územní studie budou předána ve strojově čitelném formátu podle požadavků stanovených v příloze č. 25 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Po schválení využití ÚS pořizovatelem bude ÚS vložena do národního geoportálu územního plánování. ÚS bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Pořizovatel dále poskytne zhotoviteli veškerou součinnost k zajištění a předání podkladů nutných pro provedení díla (pokud je bude mít k dispozici), včetně informací o jemu známých plánovaných stavebních záměrech v území či záměrech, které mohou mít vliv na koncepci ÚS.

6. Podklady předané zadavatelem:

- ÚP Znojmo
- Ortofoto
- Územně analytické podklady
- Katastrální mapa

- Územní studie Znojmo – Křivánky – zveřejněna na mapovém serveru města Znojma www.znojmocity.cz

Pozn.: Zpracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě, které mohou vykonávat jen osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů

Znojmo 22.06.2026

Za pořizovatele:

Ing. Ludmila Šišková
MěÚ Znojmo, odbor územního plánování