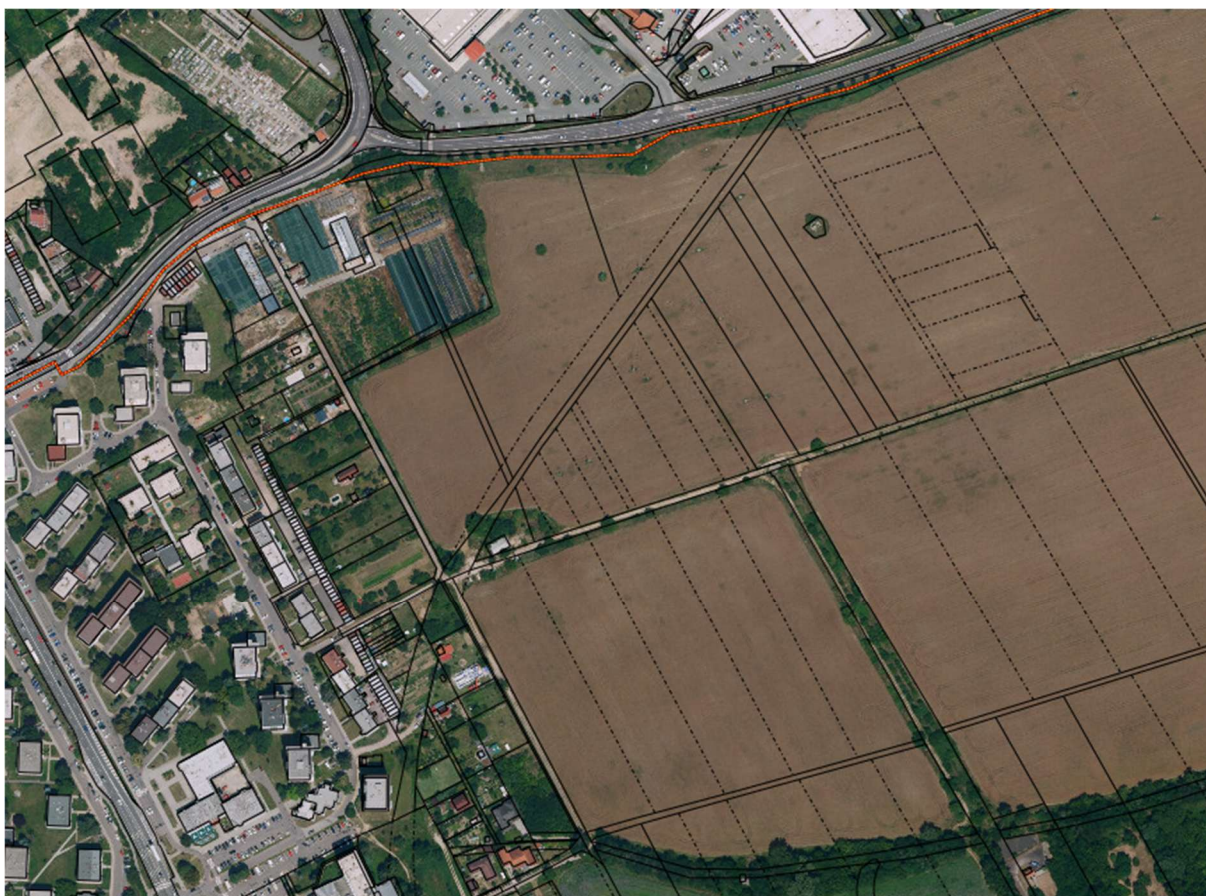


Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který pořizuje územně plánovací podklady v souladu s ust. §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

## Zadání

### Územní studie Znojmo – Léry, sportovní areál



#### Identifikační údaje:

Název:	Územní studie Léry, sportovní areál – zadání
Katastrální území:	Znojmo-Louka
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.54. V územním plánu je využití předmětné plochy podmíněno pořízením územní studie (ve výkresu základního členění se jedná o plochu ozn. US 8).

Důvodem pořízení je potřeba prověřit umístění konkrétního záměru – **dopravního hřiště a lukostřeleckého areálu** s venkovní lukostřeleckou střelnicí a se zázemím, a sice v severní části řešeného území (na pozemcích ve vlastnictví města) a jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Studie navrhne podmínky organizace plochy určené územním plánem pro sport, stanoví regulační zásady pro výstavbu a navrhne novou parcelaci území. Důležitou součástí bude podrobnější prověření kapacitního dopravního propojení ulice Brněnská přes Léry směrem k východní části sídliště Dukelských bojovníků v intencích, jak stanoví platný územní plán (veřejné prostranství PU). Studie se bude zabývat celkovou obslužností území a dopravní návazností zamýšleného sportovního areálu na okolní pozemky.

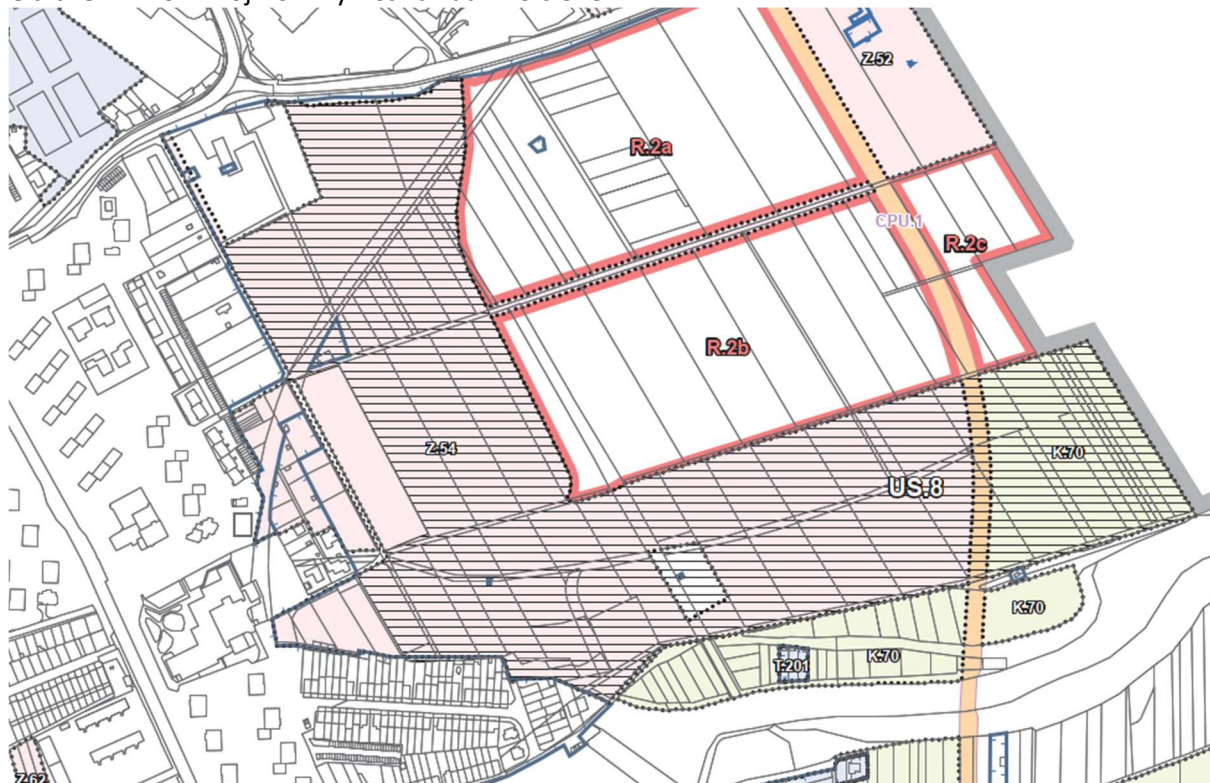
Finální návrh územní studie bude předložen k projednání zastupitelstvu města. Po schválení možnosti jejího využití budou data o této studii vložena do národního geoportálu územního plánování. Poté bude tato studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Účelem studie je vytvoření odborného podkladu pro rozhodování příslušných správních orgánů v území. A dále stanovení jednoznačných regulačních podmínek a obslužnou organizaci ve všech vazbách a souvislostech, v měřítku podrobnějším než je ÚP Znojmo.

## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území je dle územního plánu součástí rozsáhlejší zastavitelné plochy Z.54, jedná se o zastavitelnou plochu, která je z části podmíněna zpracováním územní studie ozn. US 8 (viz. obr. 1). Území se nachází v jižní části města Znojma, mezi ulicí Brněnská a řekou Dyje a východně navazuje na stabilizovanou zástavbu.

**Obrázek 1** – ÚP Znojmo – Výkres základního členění



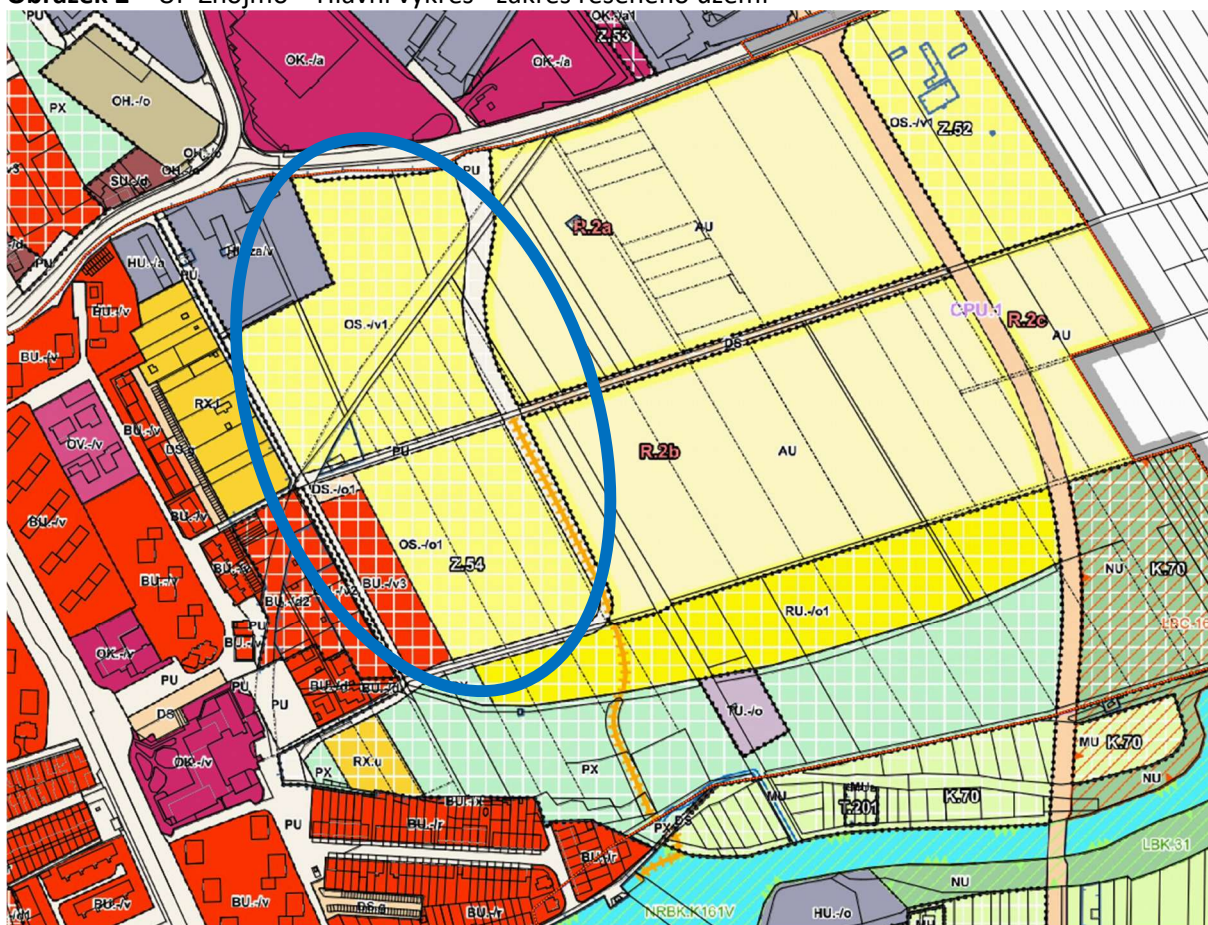


Zastavitelná plocha Z.54 je složena z ploch s rozdílným způsobem využití následovně:

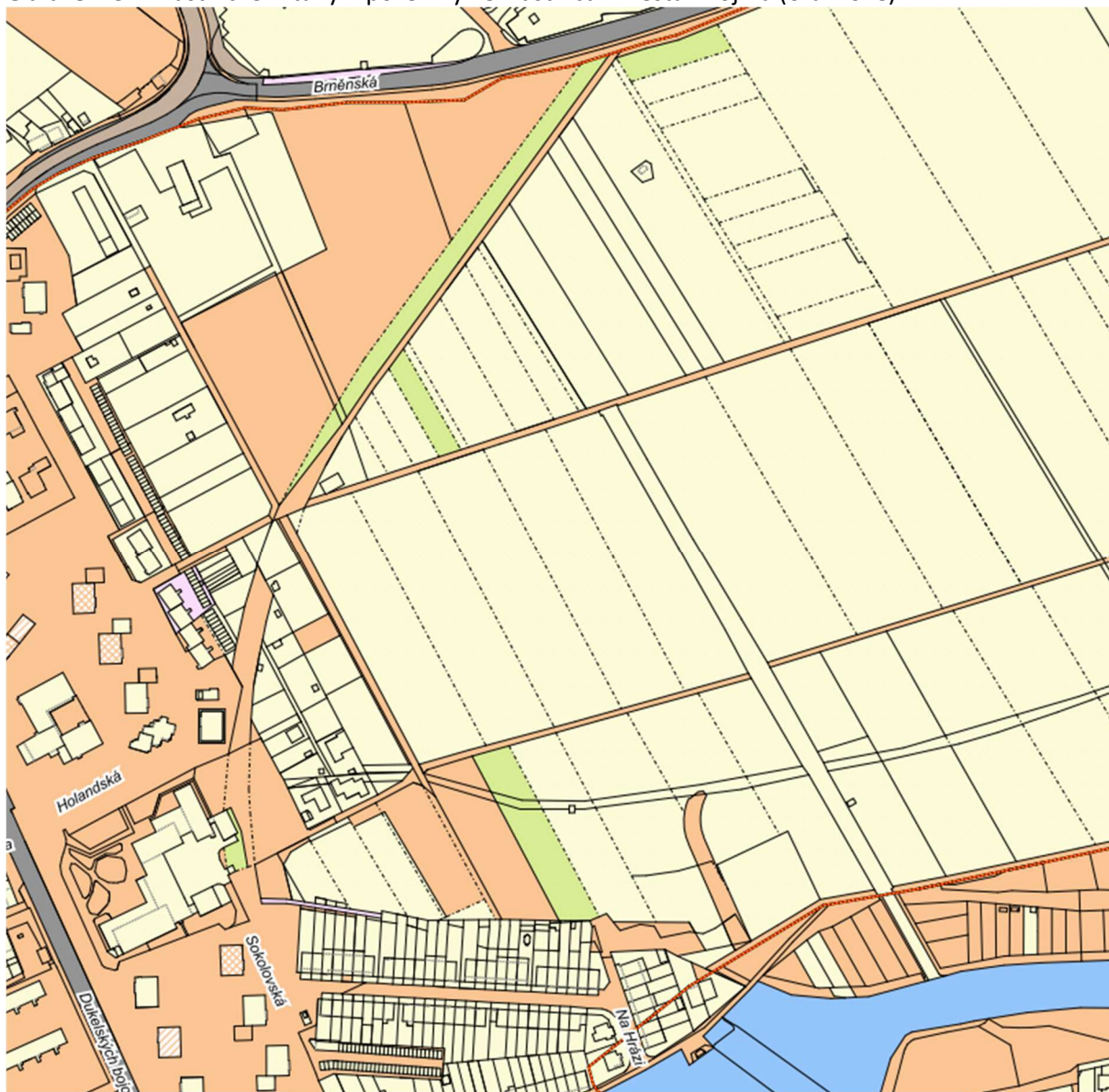
označení plochy	kód plochy	způsob využití	specifikace využití	podmínky využití	zastoupení zeleně	katastrální území
Z.54	BU.-/d2	bydlení všeobecné	plocha bydlení jižně od ulice Brněnské	zpracování územní studie US.8	40 %	Znojmo - Louka
	BU.-/v2	bydlení všeobecné	bydlení v bytových domech		30%	
	BU.-/v3	bydlení všeobecné				
	OS.-/v1	občanské vybavení - sport	plocha sportu jižně od ulice Brněnské, možnost umístění fotbalového hřiště	zpracování územní studie US.8	25%	
	OS.-/o1	občanské vybavení - sport				
	RU.-/o1	rekreace všeobecná	plocha rekreace mezi ulicí Brněnskou a řekou Dyjí	zpracování územní studie US.8	85%	
	PX	veřejná prostranství jiná	park v záplavovém území řeky Dyje			
	DS.-/o1	doprava silniční	parkování			
	DS	doprava silniční				
	RX.u	rekreace jiná				
	PU	veřejná prostranství všeobecná				

Územní studie bude řešit část zastavitelné plochy Z.54, která je určena pro sport (OS.-/v1, OS.-/o1 – občanské vybavení-sport (viz. obr. 2). Podrobněji se bude zabývat územím, které je situované na pozemcích ve vlastnictví města Znojma (viz obr. 3).

**Obrázek 2 – ÚP Znojmo – Hlavní výkres - zakres řešeného území**



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



### **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: **OS-/v1**

**OS** = způsob využití – Občanské vybavení – sport

**v** = specifikace plošného uspořádání – volná zástavba

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

**Zastoupení zeleně – 25 %**



Podmínky využití ploch občanské vybavení – sport:

### **Občanské vybavení – sport - OS**

**Hlavní** je využití pro sport a pohybovou rekreaci.

**Přípustné** je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Dále stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury –vedlejší a související s přeložkami silnic I/38 a I/53

**Podmíněně přípustné** je využití pro ubytování za podmínky, že bude souviset s umístěným objektem sportu a bude sloužit pro bydlení správce (tzv. služební byt), případně přechodné ubytování uživatelů sportovišť. Toto ustanovení neplatí v ochranném pásmu NP Podyjí.

Konkrétní záměry budou navrhovány v souladu s podmínkami uvedenými v kap. 2.2.3. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí (např. lokality č. 26, 31, 58).

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

#### **Zastoupení zeleně v plochách občanského vybavení - sport**

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  
ve stabilizovaných a transformačních plochách v rozsahu 20 %, na území ochranného pásma NP Podyjí 40%  
Případná vyšší intenzita zastavění ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být navýšena.

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 nezastavěného území apod.). Toto ustanovení neplatí v ochranném pásmu NP Podyjí.

#### **ÚP stanovené podmínky pro pořízení územní studie – US 8:**

- řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- vymezení nových uličních koridorů a páteřních tras inženýrských sítí
- návrh způsobu využití na plochách občanské vybavení – sport, rekreace a veřejná prostranství
- prověření parcelace pozemků
- návrh řešení návazností na nezastavěné území a vodní toky
- respektování podmínek záplavového území Dyje

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

Navržená urbanistická koncepce řešeného území musí navazovat na urbanistickou strukturu a charakter stávající okolní zástavby.

### **3.2 Další požadavky**

Územní studie prověří a navrhne komplexní urbanistické řešení dané plochy. Součástí bude zejména vymezení ploch veřejných prostranství a návrh možného využití území pro sportovní aktivity. Návrh sportovního využití bude zpracován s ohledem na reálnou potřebnost konkrétních druhů sportu, posouzení toho, co v této části města aktuálně chybí, a zároveň které sportovní funkce jsou zde nejvhodnější a mají pro lokalitu potenciál do budoucna.

Studie prověří dopravní a technické napojení včetně obsluhy území a další dopravní návaznost území. Studie navrhne novou parcelaci.

Podrobněji studie prověří umístění **dopravního hřiště a lukostřeleckého areálu se zázemím** (venkovní lukostřeleckou střílnou) – vše na pozemcích města Znojma. Dopravní hřiště bude navrženo tak, aby splňovalo požadavky a parametry pro zajištění dopravní výuky dětí (dle metodiky BESIP). Záhodné bude ověřit kombinaci tohoto dopravního hřiště s cvičištem pro autoškoly včetně zázemí.

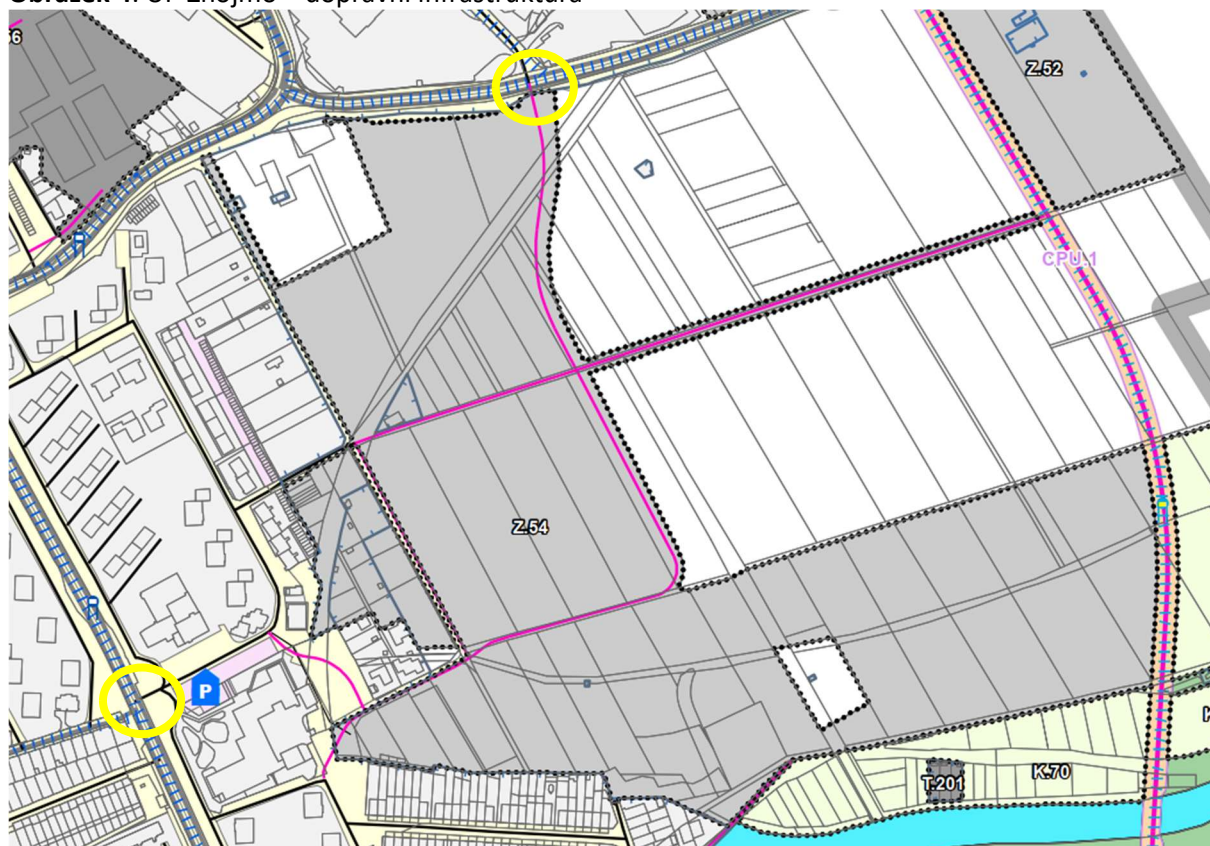
Územní studie stanoví funkční a prostorové regulativy pro výstavbu v souladu se zachováním krajinného rázu a ochranou hodnot.

#### 4. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Při tvoření urbanistické koncepce bude v území navrženo veřejné prostranství, součástí kterého budou navrženy místní komunikace, včetně komunikací pro pěší a cyklisty.

Bude navržena dopravní koncepce pro napojení a obsluhu řešeného území. Zejména bude prověřeno napojení lokality na stávající dopravní síť v místech, které navrhuje ÚP a další dopravní návaznost. (viz. obr. 4).

**Obrázek 4:** ÚP Znojmo – dopravní infrastruktura



Jedním z hlavních úkolů studie bude ověření kapacitního dopravního propojení ulice Brněnská přes Léry směrem k východní části sídliště Dukelských bojovníků v intencích, jak stanoví platný územní plán (v hlavním výkresu veřejné prostranství PU). Sídliště Dukelských bojovníků (včetně ulic Holandská a Sokolovská) je v současnosti i s novým developerským projektem „Meandr“ dopravně napojeno pouze jedinou větší křižovatkou na silnici I/38 a tato situace je již delší dobu nevyhovující. Propojení páteřní komunikací z východu sídliště k severovýchodu na ulici Brněnskou, jak stanoví územní plán, tento problém vyřeší.

V řešeném území bude navržena vnitřní dopravní kostra pro pohyb motorových vozidel s maximální eliminací slepých komunikací. Součástí řešení bude i kapacitní parkování pro návštěvníky lokality. Součástí bude kapacitní posouzení 2 křižovatek (znázorněno v obrázku č. 4).

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.

V rámci celého území budou důsledně minimalizovány zpevněné plochy.

## **5. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie**

Územní studie bude řešena autorizovaným architektem s příslušnou autorizací vzhledem k charakteru díla (s oborem architektura nebo územní plánování). 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 využití ploch sportu s ohledem na reálnou potřebnost konkrétních druhů sportu, posouzení toho, co v této části města aktuálně chybí, a zároveň které sportovní funkce jsou zde nejvhodnější a mají pro lokalitu potenciál do budoucna
- podrobné řešení území na pozemcích ve vlastnictví města (dopravní hřiště a lukostřelecký areál)
- návrh řešení dopravní a technické infrastruktury, včetně prověření křižovatek

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

### **Grafická část bude obsahovat zejména:**

- urbanistický návrh v měřítku 1:1000 či jiném vhodném
- celková situace dopravního řešení 1:500
- architektonické řešení plochy dopravního hřiště a lukostřeleckého areálu 1:500
- koordinační situace 1:1000
- jednoduchá vizualizace dopravního hřiště a lukostřeleckého areálu

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 a následně bude návrh předložen k projednání zastupitelstvu města. 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
- Studie proveditelnosti napojení území (ADOS, 05/2016)

Pozn.: Zpracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě, které mohou vykonávat jen osoby, které získaly oprávnění k jejímu 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 17.03.2026

Za pořizovatele:

Ing. Ludmila Šišková  
MěÚ Znojmo, odbor územního plánování