



**Město Jeseník**

**Masarykovo nám. 1/167  
790 01 JESENÍK**

---

**NÁVRH ZADÁNÍ  
ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JESENÍK**

k projednání

ve smyslu § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel: Městský úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadu, majetku a investic  
Zpracoval: Ing. Dana Kašparová  
Spolupracoval: určený zastupitel - Ing. Milan Marcinov  
Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Jeseník  
Zpracováno: červenec 2015

## Obsah

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území města
  - A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci
    - A.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje
    - A.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem
    - A.1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů
    - A.1.4 Další požadavky
  - A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
    - A.2.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje
    - A.2.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem
    - A.2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů
    - A.2.4 Další požadavky
  - A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny
    - A.3.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje
    - A.3.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem
    - A.3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů
    - A.3.4 Další požadavky
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- E. Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly:

- Územní plán Jeseník, vydaný opatřením obecné povahy, a účinností od 21.8.2013 (dále jen ÚP Jeseník)
- Územní energetická koncepce města Jeseník, zpracovaná firmou AF-Consult Czech Republic s.r.o. Praha 27.2.2015, schválená Zastupitelstvem města Jeseník na svém 3. zasedání dne 23.4.2015 usnesením č. 180 (dále jen ÚEK)
- Požadavky občanů a města Jeseník na změnu územního plánu
- Územně analytické podklady ORP Jeseník, aktualizace č. 3 – Rozbor udržitelného rozvoje území (Městský úřad Jeseník, prosinec 2014)
- Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, vydaná formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22. 4. 2011 usnesením č. UZ/19/44/2011
- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276.

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území města**

---

1. Řešeným územím Změny č. 1 Územního plánu Jeseník bude správní území města Jeseník, které zahrnuje katastrální území Jeseník, Bukovice u Jeseníka, Seč u Jeseníka.
2. Koncepce rozvoje území města, stanovená Územním plánem Jeseník, vydaným Zastupitelstvem města Jeseník Opatřením obecné povahy č.j. MJ/26342/192/2009/OSMI/Vý s účinností od 21.8.2013, se Změnou č. 1 nezmění, obsahem Změny č. 1 budou pouze drobné dílčí změny funkčního využití ploch a zohlednění zpracované Územní energetické koncepce města Jeseník.
3. Součástí Změny č. 1 Územního plánu Jeseník bude aktualizace vymezení zastavěného území dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
4. Při zpracování Změny č. 1 budou respektovány limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí a vazby řešeného území na území okolních obcí – na nadřazenou komunikační síť, na nadřazené soustavy technické infrastruktury a na územní systém ekologické stability.
5. Při zpracování Změny č. 1 budou respektovány cíle a úkoly územního plánování (ochrana hodnot území, ochrana krajiny, tj. nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území, vymezení zastavitelných ploch s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území), stanovené v § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
6. Při zpracování Změny č. 1 budou dodrženy principy udržitelného rozvoje území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

### **A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

---

#### **A.1.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

1. Při zpracování Změny č. 1 Územního plánu Jeseník respektovat Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády dne 15. dubna 2015 č. 276. Respektovat zařazení řešeného území do specifické oblasti Jeseníky – Králický Sněžník (SOB 3).

Úkoly pro územní plány obcí jsou řešeny v platném Územním plánu Jeseník, požadavky na Změnu č. 1 se jich netýkají ani je nijak neovlivní. Pro Změnu č.1 ÚP Jeseník nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky.

2. Při zpracování Změny č. 1 respektovat republikové priority, stanovené v Politice územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, zejména ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
3. Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky

#### **A.1.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Respektovat Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 a v nich obsažené požadavky, týkající se specifické oblasti Jeseníky – Králický Sněžník (SOB 3). Pro Změnu č.1 ÚP Jeseník nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky

#### **A.1.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

1. Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jeseník nevyplývají pro Změnu č.1 žádné požadavky.
2. Při zpracování Změny č. 1 ÚP Jeseník budou respektovány aktualizované limity využití území.

### A.1.4 Další požadavky

1. Provéřit a případně zapracovat do Změny č. 1 následující požadavky občanů:

Po ž. č.	Žadatel	Lokalita	Specifikace požadavku	Limity využití území	Vyhodnocení
1.	Petr Hledík, Jeseník	k.ú. Jeseník, p.č. 1921/10, 1928/9, 1928/10, 1929	Chyba ve vymezení stávajícího využití území jako SV, zkolaudováno jako penzion a restaurace – náprava stavu		Převedení plochy z SV do plochy OV
2.	Služby BPK s.r.o. Jeseník	k.ú. Bukovice u Jeseníka, p.č. 916/1, 916/2, 916/3, 917/1, 917/2, 918/1, 918/2	Změna využití z ZP- plochy zeleně na možnost zastavění – autosalon a servis, výstavba bytových jednotek	Plocha přestavby P139 – založení LBK BK 34-35, vedení VN, IV. zóna CHKOJ	Nutno prověřit možnost jiné trasy lokálního biokoridoru, proluka v zastaveném území
3.	Vigor Invest s.r.o. Kraslice nad Oslavou	k.ú. Jeseník, p.č. 1453/1	Změna využití z plochy ZS –zeleň soukromá a vyhrazená na plochu SL- smíšená obytná lázeňská, realizace stavby k bydlení	Vnitřní lázeňské území – omezení výstavby k bydlení, možné pouze pro pracovníky lázní, sousedí s OL – obč. vybavení - lázeňství	Omezená výstavba objektů k bydlení ve VLÚ, v ZÚ. Možnost vymezení plochy jako SL
4.	Helena a Vladimír Kocichovi, Ostrava-Poruba	k.ú. Bukovice u Jeseníka, p.č. 650	Změna využití plochy z RI – plochy individuální rekreace do ploch pro bydlení SV	III. zóna CHKOJ	Plocha v ZÚ
5.	Ing. Pavlína Gřondilová, Jeseník	k.ú. Bukovice u Jeseníka, p.č. 1431/115	Změna využití plochy z NZ – plochy zemědělské na plochy pro bydlení (BV, SV)	IV. zóna CHKOJ, na pozemku vedení VN, STL plynovod	Omezení výstavby OP
6.	Rudolf Lindovský, Jeseník	k.ú. Jeseník, p.č. 1087/1, 1087/4, 1085/1, 1085/2	Změna využití plochy – změna hranice lokálního biocentra LBC 06	IV. zóna CHKOJ	Nutno prověřit možnost zmenšení lokálního biocentra
7.	MUDr. Miroslav Novotný, Jeseník	k.ú. Jeseník, p.č. 1546/1	Změna využití plochy ze ZP– možnost stavby bazénu, skleníku, altánu	Mimo ZÚ, VLÚ-omezení výstavby, vodní tok	Provéřit možnost vymezení plochy jako SL
8.	MUDr. Miroslav Novotný, Jeseník	k.ú. Jeseník, p.č. 1591/1, 1590/1, 1589/1, 1545/1	Zrušení vymezené plochy Z241 – SL a nahrazení novou plochou na části p.č. 1545/1	Mimo ZÚ, VLÚ-omezení výstavby, trasa VN	Provéřit možnost vymezení plochy jako SL
9.	Ing. Radana Waldová, Praha	k.ú. Seč u Jeseníka, p.č. 268/5	Změna využití plochy z A – na plochu BV	Mimo ZÚ, III. zóna CHKO, trasa VN	Provéřit možnost vymezení plochy jako BV

Požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch budou posouzeny z hlediska ust. § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Pro objekty bydlení již byly částečně využity tyto zastavitelné plochy, vymezené ÚP Jeseník:

Z23 (BV) – využito 0,25 ha

Z220 (BI) – využito 0,12 ha

Na některé další objekty bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

2. Bude provedena revize zařazení stabilizovaných ploch do ploch s rozdílným způsobem využití a dle potřeby bude provedena úprava zařazení. Některé plochy jsou chybně zařazené a jejich skutečné využití neodpovídá regulativům stanoveným v ÚP. Nejsou tak umožněny jakékoliv úpravy stávajících objektů z důvodu nesouladu s ÚP.
3. Bude provedena úprava podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby využití stabilizovaných ploch odpovídalo skutečnosti. Tím budou odstraněny zjevné chyby ve vymezení ploch v současně platném ÚP.
4. Především je nutné upravit podmínky pro využití ploch (regulativy) pro plochy N – plochy přírodní v zastavěném území obce a ZO – plochy ochranné zeleně s ohledem na možnost umístění staveb dopravní a technické infrastruktury. Ze stejného důvodu budou dle potřeby upraveny i ostatní regulativy pro plochy s rozdílným způsobem využití.

## **A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

---

### **A.2.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Při zpracování Změny č. 1 Územního plánu Jeseník respektovat Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády dne 15. dubna 2015 č. 276. Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky

### **A.2.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Respektovat Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 a v nich obsažené požadavky. Pro Změnu č.1 ÚP Jeseník nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky

### **A.2.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

1. Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jeseník nevyplývají pro Změnu č.1 žádné požadavky.
2. Při zpracování Změny č. 1 ÚP Jeseník budou respektovány aktualizované limity využití území.

### **A.2.4 Další požadavky**

1. Zpracovat do Změny č.1 ÚP Jeseník Územní energetickou koncepci města Jeseník, zpracovanou firmou AF-Consult Czech Republic s.r.o. Praha 27.2.2015, schválenou Zastupitelstvem města Jeseník na svém 3. zasedání dne 23.4.2015 usnesením č. 180. ÚEK bude zohledněna v podrobnostech, které umožňuje zpracování do územního plánu.
2. Provéřít popřípadě zpracovat do Změny č. 1 ÚP změnu dopravního řešení vnitřní obslužnosti města, zejména s ohledem na zpracovávanou „Studii posouzení reálnosti severního obchvatu města Jeseník“.
3. Změna č. 1 ÚP Jeseník nestanoví přímé požadavky na řešení veřejné infrastruktury, u nově navrhovaných nebo upravovaných rozvojových ploch musí být umožněno napojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

## **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

---

### **A.3.1 Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Respektovat Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády dne 15. dubna 2015 č. 276. Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro Změnu č.1 ÚP Jeseník žádné konkrétní požadavky.

### **A.3.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Respektovat Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění Aktualizace č.1. Pro Změnu č.1 ÚP Jeseník nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky.

### **A.3.3 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

1. Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jeseník nevyplývají pro Změnu č.1 žádné požadavky.
2. Při zpracování Změny č. 1 ÚP Jeseník budou respektovány aktualizované limity využití území.

### **A.3.4 Další požadavky**

1. V souvislosti s požadavkem rozšíření plochy OK (požadavek č. 8) prověřit možnost zmenšení lokálního biocentra LBC 06. Respektovat metodiku vymezení ÚSES.
2. V souvislosti s požadavkem vymezení plochy na pozemcích fy Služby BPK s.r.o. Jeseník (požadavek č. 2) prověřit možnost změny vymezení lokálního biokoridoru BK 34-35. Respektovat metodiku vymezení ÚSES.
3. Bude provedena úprava regulativů pro plochy N – plochy přírodní (viz odst. A.2.4)

## **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití**

Požadavky nejsou stanoveny.

## **C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

V souvislosti s úpravou vymezení lokálního biocentra LBC 06 lokálního biokoridoru BK 34-35 upravit vymezení veřejně prospěšného opatření pro zajištění funkce ÚSES.

## **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**

1. ÚP Jeseník ukládá prověřit určené vymezené plochy zpracováním územních studií US2, US3, US5 a US11. Doposud nebyla žádná ze studií zpracována.

Změnou č.1 ÚP prověřit úpravu podmínek pro studii US 11 – dle současných podmínek není možná např. ani stavební úprava stávajících objektů při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavby. Tím dochází k částečnému omezení vlastnických práv.

2. ÚP Jeseník vymezuje 4 plochy, ve kterých je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Prověřit a případně upravit vymezení těchto ploch s ohledem na parcelaci stávající.

## **E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Požadavek není stanoven.

## **F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

1. Změna č. 1 Územního plánu Jeseník bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami (vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací

dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

2. Dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Jeseník bude obsahovat:

- I. Změnu č. 1 Územního plánu Jeseník
- II. Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Jeseník

I. Změna č. 1 Územního plánu Jeseník bude obsahovat:

- I.A Textovou část – úpravy textové části vydané Opatřením obecné povahy č. 1/2013, kterým se vydává Územní plán Jeseník  
II.B Grafickou část – výřezy z těch výkresů platného územního plánu, ve kterých se Změna č. 1 projeví.

II. Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Jeseník bude obsahovat:

- I.A Textovou část – odůvodnění navrženého řešení Změny č. 1 a tzv. Srovnávací text, tj. text závazné části platného územního plánu s barevně vyznačenými úpravami Změny č. 1  
II.B Grafickou část – výřezy z těch výkresů platného územního plánu, ve kterých se Změna č. 1 projeví.

Měřítko výkresů budou stejná jako u výkresů ÚP Jeseník.

3. Po vydání Změny č. 1 Územního plánu Jeseník bude vyhotoven právní stav Územního plánu Jeseník po Změně č. 1, který bude obsahovat:

Textovou část – závaznou část Územního plánu Jeseník ve znění Změny č. 1.

Grafickou část:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Koncepce veřejné infrastruktury - energetika
4. Koncepce veřejné infrastruktury – vodní hospodářství
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
6. Koordinační výkres
7. Koordinační výkres – doprava

Měřítko výkresů budou stejná jako u výkresů ÚP Jeseník.

4. Dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Jeseník bude předána:

- v tištěné formě – ve fázi Návrh ve 2 vyhotoveních, Upravený návrh pro veřejné projednání ve 2 vyhotoveních, po vydání ve 4 vyhotoveních
- v elektronické podobě - ve dvou vyhotoveních na CD nosiči ke každé fázi, pro vydání: grafická část ve formátech dgn a pdf, textová část ve formátech doc, xls a pdf.

Grafická část bude odpovídat požadavkům Metodiky digitálního zpracování územně plánovací dokumentace v Olomouckém kraji, tj. datový model-metodika MINIS 2.2, popř. 2.3, digitální zpracování ÚPD.

5. Elaborát právního stavu Územního plánu Jeseník po Změně č. 1 Územního plánu Jeseník bude předán:

- v tištěné formě – ve 4 vyhotoveních
- ve dvou vyhotoveních na CD nosiči: grafická část ve formátech dgn a pdf, rastrové výkresy ve formátu png, textová část ve formátech doc, xls a pdf.

Grafická část bude odpovídat požadavkům Metodiky digitálního zpracování územně plánovací dokumentace v Olomouckém kraji, tj. datový model-metodika MINIS 2.2, popř. 2.3, digitální zpracování ÚPD.

### **G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

---

Předpokládá se, že Změnu č. 1 Územního plánu Jeseník není nutné ani účelné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí ani vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **H. Požadavky na prověření vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

---

ÚP Jeseník vymezuje jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby jednak stávající objekty (odst. 183 ÚP) a dále všechny stavby stávající a nově umísťované ve vnitřním lázeňském území, v k.ú. Seč u Jeseníka, místní čísti Děťřichov a osadě Pasíčka (odst. 184 ÚP).

V souladu s výklady MMR prověřit a případně upravit odst. 184 ÚP, který plošně vymezuje všechny stavby již umístěné a nově umísťované v uvedených lokalitách jako architektonicky nebo urbanisticky významné.

### **I. Požadavky na prověření stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

---

ÚP Jeseník vymezuje 4 lokality, ve kterých je stanoveno pořadí jejich realizace.

Prověřit a případně upravit stanovení etapizace s ohledem na rozdílné využití ploch, ve kterých je etapizace stanovena.

### **Seznam použitých zkratk**

k.ú.	-	katastrální území
p.č.	-	parcelní číslo
ÚP	-	územní plán
ORP	-	obec s rozšířenou působností
ÚEK	-	územní energetická koncepce
RD	-	rodinný dům
SOB	-	specifická oblast
ÚSES	-	územní systém ekologické stability
CHKOJ	-	Chráněná krajinná oblast Jeseníky
ZÚ	-	zastavené území
VLÚ	-	vnitřní lázeňské území
VN	-	vysoké napětí
STL	-	středotlaký plynovod