

Městský úřad Třebíč, Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, jako pořizovatel dle § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění včetně zákona č. 350/2012 Sb. (dále „stavební zákon“), zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění včetně novely číslo č. 458/2012 Sb.

## **Návrh zadání**

### **Změny č. 1 Územního plánu Kojatín**

- k projednání -

Obsah zadání odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění včetně novely č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“)

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč – oddělení Úřad územního plánování  
Kontaktní osoba: Ing. Šárka Filipková, tel. 568 896 233, e-mail s.filipkova@trebic.cz  
Datum : leden 2013

## Obsah

<b>OBECNÉ ÚDAJE</b> .....	<b>3</b>
<b>I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJATÍN</b> .....	<b>3</b>
<b>II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ</b> .....	<b>4</b>
a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	4
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	6
c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	7
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 .....	7
Nejsou žádné požadavky. ....	7
e) případný požadavek na zpracování variant.....	7
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhodnocení .....	7
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	8

## OBECNÉ ÚDAJE

Území obce Kojatín je tvořeno katastrálním územím Kojatín.

Plošná výměra správního území je 448 ha (údaj ke dni 31.12.2011, zdroj: ČSÚ), žije zde 78 obyvatel (údaj ke dni 26.3.2011, zdroj: ČSÚ).

Sousedními obcemi jsou obce Valdíkov, Budišov, Pozďatín a Smrk.

Obec Kojatín spadá do obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

### I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJATÍN

Pořízení Změny č. 1 Územního plánu Kojatín (dále „změna územního plánu“) vychází z návrhu fyzické osoby, která má vlastnická práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Zastupitelstvo obce Kojatín pořízení změny územního plánu schválilo.

Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Kojatín je:

- prověření požadavku změny funkčního využití pozemků v severozápadní části samotného sídla – vymezením plochy pro agroturistiku, hromadnou rekreaci, prodejna hospodářských a chovatelských potřeb apod.
- doplnit prostorové regulativy funkční plochy Ri – plochy rekreace individuální (plošné omezení staveb)
- stanovení možného budoucího využití územních rezerv – určit způsob, podmínky využití stávajících rezerv, popř. doplnit časovou využitelnost
- aktualizace zastavěného území
- aktualizace seznamu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, uvedení do souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění
- prověření úpravy podmínek pro využití ploch nezastavěného území v souvislosti § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

## II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Změna č. 1 Územního plánu Kojatín (dále i „změna územního plánu“) podporuje rozvoj podnikatelských aktivit, což je jedním z hlavních cílů řešení platného Územního plánu Kojatín. Současně představuje také novou možnost volnočasových aktivit nejen pro místní obyvatele, změnou územního plánu umožní nový způsob využití opuštěného objektu a následnou realizací záměru vzniknou nová pracovní místa.

Změna územního plánu prověří následující podněty:

- prověření změny funkčního využití pozemků p.č. st. 21/1, st. 21/2, st. 21/3, st. 48, st. 44 a p.č. 221, 222, 243/1, 243/2, 243/3, a 554 vše v k.ú. Kojatín

Lokalita se nachází v severozápadní části vlastního sídla. Dle platné územně plánovací dokumentace obce Kojatín se pozemky p.č. st. 21/1, st. 48, st. 44 a p.č. 222, 243/1, 243/3 a část pozemků p.č. 243/2 a p.č. 554 nachází v zastavěném území v ploše přestavby Vd 1 – výroba a skladování, drobná a řemeslná výroba. Pozemek p.č. 221 se nachází v zastavitelné (návrhové) funkční ploše Br 3 – plochy bydlení v rodinných domech, pozemky p.č. st. 21/2, st. 21/3 a část pozemků p.č. 243/2 a p.č. 554 se nachází ve stabilizované funkční ploše Br – plochy bydlení v rodinných domech.

Plocha je dopravně přístupná ze stávající komunikace.

Předmětem změny územního plánu je změna funkčního využití těchto ploch za účelem provozování agroturistiky a souvisejících zařízení, penzionu, chovu zájmových zvířat, hromadné rekreace, prodejna hospodářských a chovatelských potřeb a podobně.

Změna územního plánu stanoví podmínky využití vymezené funkční plochy. V rámci těchto podmínek je požadováno řešení odstavování vozidel ve vlastní funkční ploše. bude možno umístit parkování a odstavování vozidel.

Zájmová plocha se nachází v sousedství rodinných domů – stávajících ploch pro bydlení.

- požadavek doplnění prostorových regulativů funkční plochy Ri stanovením plošného omezení staveb
- stanovení možného budoucího využití stávajících územních rezerv – určit způsob, podmínky využití stávajících rezerv vymezených v Územním plánu Kojatín

Cílem změny územního plánu je především zajistit novou možnost využití stávajícího objektu a přilehlých pozemků a to tím způsobem, jež umožní vytvoření nových pracovních míst (rozvoj podnikatelských aktivit) a rozvoj cestovního ruchu v obci a jejím okolí.

Změna územního plánu uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy:

- aktualizuje seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanace tak, aby byl v souladu s novelizovaným stavebním zákonem
- aktualizuje zastavěné území
- prověří úpravu regulativů nezastavěného území v souvislosti se zněním § 18 odst. 5 stavebního zákona v platném znění.

### Požadavky z dalších širších územních vztahů

Nepředpokládá se, že by Změna č. 1 Územního plánu Kojatín měla dopad na širší územní vztahy a území sousedních obcí, jelikož prověří pouze změnu funkčního využití stávajícího zastavěného a zastavitelného území. Předmětem změny územního plánu není vymezení plochu, která by měla výrazně vyšší nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Stávající urbanistická koncepce, stanovená platným Územním plánem Kojatín bude zachována a nadále bude respektován současný charakter sídla. Nepředpokládá se vymezení nových

zastavitelných ploch, změna územního plánu se týká především změny funkčního využití ploch vymezených v Územním plánu Kojatín.

K plochám dílčích změn budou stanoveny základní prostorové regulativy.

Současně budou doplněny prostorové regulativy zastavitelných ploch Ri – plochy rekreace individuální (stanovení plošného omezení staveb).

Ve změně územního plánu budou stanoveny podmínky pro využití nových ploch s rozdílným způsobem využití.

## 2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti změn

### *Dopravní infrastruktura*

Nemění se, lokalita si nevyžádá řešení dodatečného dopravního napojení. Je požadováno řešení odstavování vozidel ve vlastní funkční ploše změn.

### *Technická infrastruktura*

Srážkové vody budou v nejvyšší možné míře vsakovány a zadržovány na pozemcích. Odpadní vody budou likvidovány v jímkách na vyvážení, popř. v samostatné ČOV, je však možné jiné technologické řešení v souladu s platnou legislativou. Koncepce zásobování energiemi, daná platnou územně plánovací dokumentací, se nemění.

### *Občanské vybavení*

Nejsou požadavky na vymezení nových ploch občanského vybavení, možné umístění staveb občanského vybavení v navrhované ploše řešit v rámci stanovení podmínek pro využití plochy. .

### *Veřejné prostranství*

Nejsou požadavky na vymezení nových ploch veřejného prostranství.

## 3. koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely dle § 18 odst. 5 stavebního zákona

Ve volné krajině (v nezastavěném území) nejsou navrženy k prověření žádné nové zastavitelné plochy. Ukládá se prověřit případnou úpravu podmínek pro využití ploch nezastavěného území dle § 18 odst. 5 v platném znění.

### A. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále „PÚR“), jako nástroj územního plánování, byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009.

Území obce Kojatín se nachází v rozvojové ose OS5 – Rozvojová osa Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem však tuto osu zpřesňuje mimo území obce.

Z republikových priorit je s ohledem na předmět změny územního plánu potřeba respektovat zejména:

- (článek 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území; včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. → budou uplatněny požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a budou respektovány požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území stanovené v platném Územním plánu Kojatín.

- (článek 19) ...hospodárně využívat zastavěné území → předpokládá se, že předmětem změny územního plánu bude změna funkčního využití zastavěného území severně od vlastního sídla obce

- (článek 20) ...respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu

- (článek 22) – vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. agroturistika)... - předmětem změny územního plánu je prověřit plochu pro agroturistiku, hromadnou rekreaci apod.

### B. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Kraj Vysočina má zpracované Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, vydané zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.9.2008 s nabytím účinnosti 22.11.2008, zastupitelstvo Kraje Vysočina vydalo na svém zasedání 18.9.2012 Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina.

Z Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina pro Změnu č. 1 Územního plánu Kojatín vyplývá:

- vymežit krajinný typ – krajina lesozemědělská harmonická, jih území krajina rybníční, a to včetně podmínek pro využívání a změny v území, které vyplývají z nadřazené dokumentace
- vymežit oblast krajinného rázu Třebíčsko – Velkomeziříčsko, a to včetně podmínky pro využívání a změny v území, které vyplývají z nadřazené dokumentace

Území obce není zařazeno do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti krajského významu. Z této skutečnosti tedy nevyplývají žádné požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

C. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Změna č. 1 Územního plánu Kojatín aktualizuje limity využití území a jejich zaznamenání jak v textové, tak také v grafické části.

K prověřovaným limitům bude patřit zejména:

- zájmová území Ministerstva obrany

Změnou územního plánu je možno doplnit i hodnoty vyplývající z Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč, ke kterým patří např.:

- oblast krajinného rázu (Třebíčsko-Velkomeziříčsko)

Změnou územního plánu nebudou dotčeny následující urbanistické hodnoty:

- architektonicky cenná stavba – kaple Panny Marie na návsi a objekt č.p. 9 (st. 15/1 – zachovalá architektonická struktura objektu) se nachází mimo území dílčí změny
- urbanistická hodnota – prostranství kolem rybníku Mrkovec a stavebně ucelená zástavba středu obce nebudou dotčeny

Poddolované území se nachází mimo území dílčí změny.

Nepředpokládá se, že by změnou územního plánu došlo k novému záboru zemědělského půdního fondu.

V případě potřeby je možné prověřit a aktualizovat limity a hodnoty uvedené v platném Územním plánu Kojatín.

D. Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Případné další požadavky budou doplněny po projednání návrhu zadání změny územního plánu.

**b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Změnou č. 1 Územního plánu Kojatín není uloženo vymežit plochu nebo koridor územní rezervy.

A. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky.

B. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem nevyplývají žádné požadavky.

C. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Bez požadavků.

D. Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Případné další požadavky budou doplněny po projednání návrhu zadání změny územního plánu.

**c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Nepředpokládá se vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Změna č. 1 Územního plánu Kojatín aktualizuje seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření s ohledem na článek II. novely stavebního zákona, bod 9 – vymezení předkupního práva v územním plánu, které je v rozporu s tímto zákonem, se nepoužije (předkupní právo neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene).

V případě, že zůstanou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva, budou doplněna parcelní čísla a bude uvedeno, v čí prospěch je předkupní právo vloženo.

**A. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Bez požadavků k řešení.

**B. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem – 1. Aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina - nevyplyvají žádné nové požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

**C. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Bez požadavků.

**D. Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)**

Případné další požadavky budou doplněny po projednání návrhu zadání změny územního plánu.

**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**

Na vymezení těchto ploch nejsou žádné požadavky.

**A. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje**

Bez požadavků na řešení.

**B. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Územně plánovací dokumentace neukládá řešit tento požadavek.

**C. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů**

Bez požadavků na řešení.

**D. Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)**

Nejsou žádné požadavky.

**e) případný požadavek na zpracování variant**

Nepožaduje se.

**f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhodnocení**

Textová část výroku změny územního plánu bude zpracována pouze v rozsahu měněných částí. Textová část odůvodnění změny územního plánu bude, nad obvyklý rámec (vyplývající ze stavebního zákona, správního řádu a části II. Odst. 1 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.), obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“, zařazený jako první.

Změnou územního plánu bude aktualizováno zastavěné území.

Grafická část výroku bude zpracována na čistém mapovém listu s vyznačením změn a v rozsahu měněných částí, ve výřezech. Grafická část odůvodnění bude zpracována nad původními výkresy se zvýrazněním změn. Zpracovány budou všechny výkresy, kde se promítne změna územního plánu. Členění výkresů a jejich měřítko naváže na Územní plán Kojatín.

Počet vyhotovení:

- pro společné jednání: 1 výtisk a elektronická verze (textová část v \*.doc, výkres v \*.pdf)
- projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele vyhotoví paré s návrhem změny územního plánu pro veřejné projednání
- po vydání 4 výtisky Změny č. 1 Územního plánu Kojatín a 4 x CD

Po vydání Změny č. 1 Územního plánu Kojatín bude zpracován právní stav – Územní plán Kojatín ve znění Změny č. 1.

Právní stav územního plánu bude obsahovat textovou část pouze výroku, bez odůvodnění. Výrokovou část bude tvořit obsah platného Územního plánu Kojatín se zpracovanými změnami.

Grafická část bude obsahovat všechny výkresy výrokové části Územního plánu Kojatín se zpracovanými změnami a koordinační výkres. (výkres záboru zemědělského půdního fondu pouze tehdy, pokud dojde ke změně záboru zemědělského půdního fondu).

Změna č. 1 i právní stav budou opatřeny záznamem o účinnosti.

- 4 výtisky Územního plánu Kojatín ve znění Změny č. 1 a 4 x CD (právní stav)

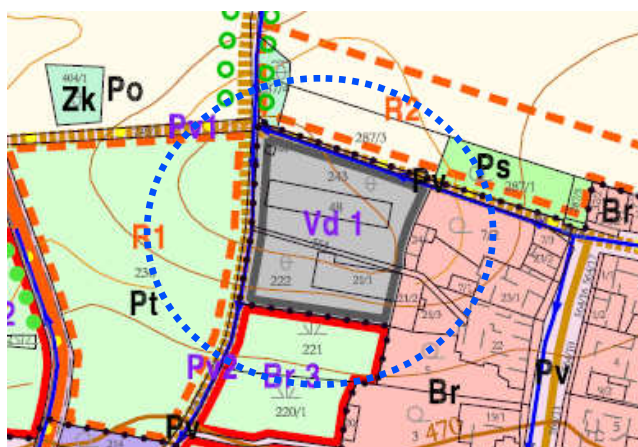
#### **g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Na území obce Kojatín se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Není zde vyhlášeno žádné zvláště chráněné území.

S ohledem na charakter záměrů v území se nepředpokládá přímý ani nepřímý negativní vliv na životní prostředí.

Zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Kojatín na životní prostředí se nepředpokládá, potřeba vyhodnocení z návrhu zadání změny územního plánu nevyplývá.

Schematické zobrazení dílčí změn – změna funkčního využití ploch:



		Vd - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA
Br	Br 1	Br - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH