



## Zpráva o uplatňování územního plánu Kotlasy

**návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Kraje Vysočina  
dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
ve znění pozdějších předpisů**

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Kotlasy včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- B. Problémy k řešení v územním plánu Kotlasy vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Kotlasy v rozsahu zadání změny
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje

Zpracoval: **Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování**  
**březen 2013**

## A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Kotlasy včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

### A1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán (ÚP) Kotlasy byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. ÚP Kotlasy vydalo Zastupitelstvo obce Kotlasy formou opatření obecné povahy dne 19.05.2010. ÚP Kotlasy nabyl účinnosti dne 05.06.2010. Územní plán Kotlasy řeší celé správní území obce, které je dáno katastrálním územím Kotlasy.

Co do územního rozsahu jsou nejvýznačnějšími plochami zastavěného (urbanizovaného) území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné (kód plochy SO)
- plochy bydlení v rodinných domech (kód plochy BR)
- plochy veřejných prostranství (kód plochy VP)
- plochy výroby průmyslové (kód plochy VI)

Do nejvýznamnějších ploch nezastavěného (neurbanizovaného) území patří tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy zemědělské – orná půda (kód plochy ZO)
- plochy zemědělské – trvalý travní porost (kód plochy ZL)
- plochy lesní (kód L)
- plochy vodní a vodohospodářské (kód plochy VH)

Územní plán na území obce vymezil 9 ploch se změnou v území, z toho je 7 ploch začleněno do ploch zastavitelných a 2 plochy jsou začleněny do ostatních ploch se změnou v území. Jak dokládá přehledná tabulka, ani jedna plocha se změnou v území nebyla pro vymezený účel dosud využita.

Bilance ploch se změnou v území

Označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	pozn.
			ha	%		
1	pl. bydlení v rodinných domech	1,13	0	0	1,13	
2	pl. smíšená obytná	0,96	0	0	0,96	
3	pl. smíšená obytná	0,21	0	0	0,21	
4	pl. smíšená obytná	0,18	0	0	0,18	
5	pl. bydlení v rodinných domech	0,63	0	0	0,63	
6	pl. výroby drobné	1,25	0	0	1,25	
7	pl. zemědělská – zahrady a sady	0,15	0	0	0,15	
8	pl. tech. infr. – čištění a odvádění odpadních vod	0,13	0	0	0,13	ČOV
9	pl. vodní a vodohospodářské	0,52	0	0	0,52	

Využívání územně stabilizovaných ploch zastavěného i nezastavěného území se děje v souladu s podmínkami územního plánu. Vzájemné vazby mezi hodnotami území jsou respektovány, ať již jde o hodnoty s právní ochranou, tak i hodnoty, které jsou dány územním plánem.

### A2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Z pohledu exogenních vlivů nedošlo v území obce za hodnocené období k zásadním změnám, které by ovlivnily koncepci územního plánu. V případě řešení technické infrastruktury nutno upozornit na rozpor v PRVKÚK Vysočina ohledně řešení kanalizace a ČOV, kdy karta obce Březí n./O. uvažuje s čištěním odpadních vod na k.ú. Březí n./O., kdežto karta obce Kotlasy stále předpokládá, že obec Březí n./O. bude napojena na ČOV Kotlasy.

Změny na úseku územně plánovací dokumentace kraje a problémů územně analytických podkladů jsou uvedeny v příslušné části zprávy B a C.

Z pohledu endogenních vlivů je třeba vzít v úvahu nové vzniklé požadavky:

- na rozšíření stávající hospodářské usedlosti v jádru sídla, kde majitel pozemku předpokládá umístění objektu pro uskladnění zemědělské techniky
- na vymezení plochy pro umístění stavby přírodního hliněno-slaměného domu.

### A3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Územní plán byl řešen s požadavkem dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v obci.

Změny v území, které se udály během hodnoceného období, se uplatňovaly v zastavěném území a jednalo se o změny kvalitativní. Nebyl nalezen žádný nepředpokládaný negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

## **B. Problémy k řešení v územním plánu Kotlasy vyplývající z územně analytických podkladů**

Druhá úplná aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) pro obec s rozšířenou působností Žďár nad Sázavou byla pořízena v prosinci roku 2012. Jako problém ÚAP uvádí nesoulad mezi koncepcí Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKUK) Kraje Vysočina, kdy v obci Kotlasy se uvažuje výstavba ČOV čistící splaškové vody ze sídla Kotlasy a sídla Březí nad Oslavou. Stejný rozvojový dokument pro obec Březí nad Oslavou předpokládá pro sídlo Březí n./O. vlastní ČOV. Jedná se však o administrativní krok, který nebude mít dopad na koncepci odvádění a čištění odpadních vod v obci Kotlasy, neboť na tuto skutečnost již platný ÚP Kotlasy reagoval.

## **C. Vyhodnocení souladu územního plánu Kotlasy s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### C1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Území obce se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní infrastruktury, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených v PÚR ČR schválené dne 20.07.2009 usnesením vlády ČR.

Republikové priority územního plánování jsou územním plánem Kotlasy naplněny. Řešena je ochrana přírodních, kulturních hodnot území. V souladu s požadavky ochrany přírodních hodnot, zvýšení kvality života obyvatel i hospodářského rozvoje je území obce řešeno komplexně před uplatňováním jednostranných hledisek. Stávající výrobní plochy jsou územně stabilizovány, navržena je nová výrobní plocha mezi zastavěnými územími na západním okraji sídla. Zastavěné území je využíváno efektivně s požadavkem zachování venkovského charakteru sídla. Na území obce se nenachází brownfields. Územní plán neumisťuje v řešeném území žádné rozvojové záměry významně ovlivňující charakter krajiny, akceptován je veřejný zájem na úseku biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Zvyšování ekologické stability území je mimo jiná opatření zajištěno i podmínkami pro rozvoj územního systému ekologické stability. Pro pobytovou rekreaci jde o poměrně málo atraktivní území, preferovány jsou pohybové formy rekreace a sportovní rybolov. Územní plán nepřipouští úpravy pozemků způsobující rychlejší odtok vody a snižující schopnost vsaku. V urbanizovaném území se uplatní požadavek ÚP na uvádění maximálního množství dešťových vod do vsaku s eventuálním jiným vhodným způsobem zadržení těchto vod na pozemku. Zásobení obce pitnou vodou je na velmi dobré úrovni, soustavná kanalizační síť ukončená ČOV v obci chybí. Na území obce není uvažována výstavba výroby el. energie ani jiné formy výroby energie.

Dokumentace územního plánu Kotlasy není v rozporu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008.

## C2. Soulad s územně plánovací dokumentací kraje

Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu na území Kraje Vysočina nebyl pořízen.

Zásady územního rozvoje (ZÚR) Kraje Vysočina byly vydány 16.09.2008 a nabyly účinnosti 22.11.2008. aktualizace ZÚR Kraje Vysočina č. 1 byla vydána 08.10.2012 a nabyla účinnosti dne 23.10.2012.

Území obce se nenachází v území rozvojových oblastí, rozvojových os i specifických oblastí. Území obce se nachází mimo plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. Využívání území je v souladu s vymezenými cílovými charakteristikami krajiny – krajiny lesozemědělská ostatní. Na území obce se nenachází regionální či nadregionální USES.

Naplněny jsou priority územního plánování ZÚR Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán Kotlasy vytváří podmínky umožňující harmonický rozvoj území, podporuje různorodost ve využívání území obce, kultivuje stávající veřejná prostranství - konkrétně návěs jako hlavní místo pro setkávání obyvatel a plochu pro společenské a sportovní využití západně od objektu obecního úřadu. Území obce je využíváno v souladu s cílovou charakteristikou území, preferována je diverzita v krajině posilující její ekologickou stabilitu. Konceptce ÚP nepředpokládá zábor PUPFL, zastavitelné plochy navazují na zastavěné území (kromě plochy pro ČOV) a plošný rozsah zastavitelných ploch na úseku ploch pro bydlení v rodinných domech a ploch smíšených obytných je dostačující i pro dlouhodobý rozvoj obce. Celé správní území obce se nachází v oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko. Územní plán naplňuje jak obecné, tak i specifické zásady pro ochranu krajinného rázu pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území, které jsou platné pro zmíněnou oblast krajinného rázu. Návrhem ucelené sítě kanalizace i příslušnými protierozními opatřeními jsou dány výchozí požadavky pro ochranu životního prostředí, konkrétně kvality vod. Zachována je venkovská urbanistická struktura sídla, v zájmu zvyšování kvality veřejného prostranství (návsi) směřuje ÚP úpravy průjezdního úseku sil. II/388 k dopravnímu zklidňování. Prostupnost krajiny není řešením ÚP omezována, ÚP nebrání dalšímu zahušťování účelových cest nejlépe v rámci komplexní pozemkové úpravy.

Dokumentace územního plánu Kotlasy není v rozporu s požadavky aktuální územně plánovací dokumentací kraje.

## **D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

V tabulce *Bilance ploch se změnou v území* uvedené v bodě A1 této zprávy je uveden soupis všech ploch se změnou v území, které navrhuje platný územní plán Kotlasy. Od doby nabytí účinnosti územního plánu nebyla zaznamenána žádná aktivita ve využití vymezených zastavitelných ploch. S těmito plochami se změnou v území je třeba nadále v územním plánu uvažovat, nebyl doposud dán žádný podnět na jejich zrušení či omezení.

S odkazem na bod A2 této zprávy je třeba prověřit možnosti změny ve využívání území obce Kotlasy a to:

- rozšíření stávající hospodářské usedlosti  
*Důvod:* Na ploše (parc. č. 48), která je uvnitř zastavěného území, majitel hodlá vybudovat objekt pro uskladnění zemědělské techniky, která je dosud odstavena na volných prostranstvích, což má nežádoucí dopad na její životnost i provozní potřeby usedlosti
- vymezení nové plochy pro umístění stavby přírodního hliněno-slaměného domu  
*Důvod:* Využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele pro výstavbu domu preferující přírodní materiály z místních zdrojů. Navrhovaná plocha pro tuto aktivitu se nachází mimo zastavěné území obce cca 250 m od východního okraje sídla

## E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Kotlasy

### E1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- *Požadavky na území obce*

#### 1. Urbanistická koncepce

- V rámci řešení Změny č. I územního plánu Kotlasy prověřit vhodnost využití územní pro dílčí změnu v území ZI.1 a ZI.2.
- *Dílčí změna ZI.1 (pozemek parc. č. 48)*

Plocha dílčí změny se nachází v zastavěném území. Předmětem řešení bude prověření možnosti rozšíření stávající hospodářské usedlosti (plochy smíšené obytné) na plochu tvořenou pozemkem parc.č. 48

Využití plochy dle údajů KN	trvalý travní porost
Využití plochy v platném ÚP	pl. zemědělské - sady a zahrady
Požadované (nové) využití plochy	pl. smíšené obytné
Výměra plochy dílčí změny	cca 0,13 ha
Třída ochrany ZPF	III.
- *Dílčí změna ZI.2 (pozemek parc. č. 733, 734, 739)*

Plocha dílčí změny se nachází mimo zastavěné území asi 250 m východně od okraje sídla. Předmětem řešení bude prověření možnosti využití plochy pro modelový projekt.

Využití plochy dle údajů KN	orná půda
Využití plochy v platném ÚP	pl. zemědělské – orná půda
Požadované (nové) využití plochy	pl. smíšená zemědělsko-rekreační
Výměra plochy dílčí změny	cca 0,96 ha
Třída ochrany ZPF	I., III. a V.
- Záměr na ploše ZI.1 nebude mít žádný vliv na charakter obce ani na vztah obce Kotlasy k sídelní struktuře.
- Vhodnost záměru na ploše ZI.2 prověřit zejména z pohledu zapojení záměru do obrazu obce, celistvosti urbanistické formace, napojitelnosti na dopravní a technickou infrastrukturu obce, velikosti potřebné plochy, narušení organizace zemědělského půdního fondu atd.
- Aktualizovat hranici zastavěného území.

#### 2. Koncepce veřejné infrastruktury

- Změnou č. I ÚP nedojde ke změně koncepce veřejné infrastruktury platného územního plánu.
- Napojení plochy dílčí změny č. ZI.1 na potřebnou technickou infrastrukturu bude prodloužením stávajících sítí.
- Prověřit potřeby a možnosti napojení záměru ZI.2 na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Na dílčích plochách změn ZI.1 a ZI.2 se neuvažují stavby občanského vybavení, veřejná prostranství jsou možná.

#### 3. Koncepce uspořádání krajiny

- Koncepce uspořádání krajiny platného územního plánu bude zachována. Prověřit dopad záměru na krajině prostředí, výraz a identitu sídla.
- Prověřit v platném územním plánu stanovené podmínky využití nezastavěného území s ohledem na zákon č. 183/2006 Sb. ve znění podle stavu k 01.01.2013, zvl. se zaměřením na § 18 odst. 5.

- *Požadavky vyplývající z PÚR ČR*
  - Z politiky územního rozvoje neplynou k tomuto bodu zadání žádné specifické ani bližší požadavky.
- *Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚPD kraje*
  - Změna č. I ÚP bude vyhotovena v souladu s úkoly pro územní plánování, které stanovuje ZÚR kraje.
  - Akceptovány budou zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které platí pro oblast krajinného rázu CZ 0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko.
  - Řešení změny č. I ÚP bude v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnosti v území a zásadami pro rozhodování v území, které ZÚR KrV stanovují pro typ krajiny lesozemědělská ostatní.
  - Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu není na území Kraje Vysočina pořízen.
- *Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, případně z doplňujících průzkumů a rozborů*
  - ÚAP upozorňují na nesoulad v koncepci řešení čištění odpadních vod obce Kotlasy a Březí nad Oslavou. Jedná se o administrativní záležitost, na kterou již reagují územní plány obou obcí.
  - Žádné jiné požadavky z výše uvedených podkladů pro řešení změny č. I ÚP nevyplývaly.
- *Další požadavky*
  - V rámci zpracování návrhu zadání nebyly uplatněny žádné požadavky obce, ani ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplývala potřeba takovéto požadavky řešit.
  - Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností, budou-li uplatněny, doplní pořizovatel do návrhu zadání.

## E2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není vyžadováno, avšak vymezení územní rezervy může vyplýnout z řešení změny č. I ÚP.

Politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace kraje neuplatňuje na území obce Kotlasy vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Vymezení těchto ploch nevyplývá pro území obce ani z příslušných územně analytických podkladů či požadavků obce.

## E3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit předkupní právo

Ani jedna z dílčích změn nevyvolá požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací.

V souladu s aktuálně platnými právními předpisy upravit rozsah vymezeného předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby určené platnými územním plánem.

Politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace kraje neuplatňuje na území obce Kotlasy požadavek na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které by mělo být uplatněno vyvlastnění nebo předkupní právo. Požadavky na vymezení takovýchto staveb, opatření či asanací nevyplývá z příslušných územně analytických podkladů ani požadavků obce.

## E4. 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

Charakter dílčích změn ZI.1, ZI.2 není podmíněn vydáním regulačního plánu či zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci.

Z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace kraje, územně analytických podkladů ani jiných požadavků nevyplývá potřeba vyhotovení těchto dokumentů.

#### E5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Není uvažováno se zpracováním variant, jedná se o prověření konkrétních požadavků na změnu územně plánovací dokumentace obce.

Požadavek na vypracování variant řešení nevyplývá ani z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace kraje ani územně analytických podkladů či jiných požadavků.

#### E6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. I ÚP Kotlasy bude uspořádán následně:

Změna č. I územního plánu Kotlasy:

- Návrh výrokové části opatření obecné povahy
- Grafická část:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres

Odůvodnění změny č. I územního plánu Kotlasy

- Textová část
- Grafická část:

1. Koordinační výkres
2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Grafické části budou zpracovány jako výřezy příslušných výkresů územního plánu v měřítku 1:5000. Návrh změny č. I ÚP Kotlasy bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě (formát \*.pdf) pro každou fázi projednávání. Konečné znění změny bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát \*.pdf).

Po vydání změny č. I ÚP Kotlasy bude zpracován ÚP Kotlasy v právním stavu po vydání změny č. I.

ÚP Kotlasy v právním stavu po vydání změny č. I bude odevzdán ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát \*.pdf).

#### E7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Charakter prověřovaných dílčích změn ZI.1 a ZI.2 nemůže ovlivnit území obce nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě anebo kumulativně.

Na území obce se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast.

Ochranu veřejného zdraví, životního prostředí, krajinné diverzity i vztahů ve společenství lidí lze zajistit standardními postupy dle platných předpisů.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nevyplývá ani z politiky územního rozvoje ani územně plánovací dokumentace kraje či územně analytických podkladů anebo jiných požadavků.

#### **F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu Kotlasy na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Problematika posouzení vlivů změny č. I na udržitelný rozvoj území – viz. předchozí bod E7.

**G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpracování variant řešení návrh změny č. I ÚP není požadováno – viz. bod E5.

**H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Charakter dílčích změn ZI.1 a ZI.2 podstatně neovlivňuje koncepci platného územního plánu, tzn. není uvažováno s pořízením nového územního plánu Kotlasy.

**I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Uvedené požadavky nebyly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu Kotlasy zjištěny.

**J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina.