

# Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Otín

určený k projednání ve smyslu § 47, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a zpracovaný v souladu s § 11 a v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále „vyhláška“).



Pořizovatel: Magistrát města Jihlavy, úřad územního plánování

Určený zastupitel: Jan Vilímek, starosta obce

Datum: leden 2015

# Obsah

<b>1. Důvody pro pořízení územního plánu .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje města a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru města, jeho vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....</b>	<b>3</b>
2.1. <i>Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....</i>	<i>3</i>
2.2. <i>Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....</i>	<i>5</i>
2.3. <i>Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....</i>	<i>6</i>
<b>3. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo</b>	<b>7</b>
4.1. <i>Požadavky vyplývající z PÚR ČR.....</i>	<i>7</i>
4.2. <i>Požadavky vyplývající ze ZÚR .....</i>	<i>7</i>
<b>5. 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 .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Požadavek na zpracování variant řešení.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>8</b>
7.1. <i>Požadavky na obsah územního plánu .....</i>	<i>8</i>
7.2. <i>Požadavky na způsob zpracování územního plánu .....</i>	<i>9</i>
<b>8. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Příloha č. 1 – zákres změny do ÚP.....</b>	<b>11</b>
<b>10. Příloha č. 2 – předběžné vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond .....</b>	<b>13</b>

## **1. Důvody pro pořízení územního plánu**

- a) O pořízení změny č. 1 územního plánu Otín bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Otín dne 14. 10. 2013 na základě § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- b) Změna ÚP Otín bude zpracována na základě požadavku soukromých vlastníků i Obce Otín. Plochy Z1 až Z4 navržené pro rodinnou rekreaci (RI) jsou v územním plánu součástí krajinné zeleně (K); do zemědělského půdního fondu náleží pouze plocha Z1 (0,318 ha), plochy Z2 až Z4 jsou součástí ploch ostatních. Plocha Z5 navržená jako plocha smíšená obytná (SO) je v územním plánu součástí ploch smíšených nezastavěného území (S), náležejících do zemědělského půdního fondu (0,2006 ha). Všechny navrhované plochy navazují na zastavěné území obce.
- c) Podkladem pro zpracování návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Otín byly aktualizované Územně analytické podklady ORP Jihlava (aktualizace 2012) a doplňující průzkumy.
- d) Pro správní území obce je vydána platná územně plánovací dokumentace – Územní plán Otín (2010).
- e) Krajem Vysočina ani Obcí Otín nebyl pro řešené území vydán žádný regulační plán.

## **2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje města a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru města, jeho vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

### **2.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

#### **2.1.1. Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

- a) Respektovat Politiku územního rozvoje ČR 2008 (dále PÚR ČR) schválenou usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009.
  - Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.
  - Řešené území tvořené k. ú. Otín u Stonařova nenáleží podle tohoto dokumentu do žádné republikové rozvojové oblasti.
  - Obec se nenachází v republikové specifické oblasti podle toho dokumentu.

- Do řešeného území nezasahují koridory a plochy dopravní ani technické infrastruktury a související rozvojové záměry vymezené PÚR ČR.
  - Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
- b) Respektovat republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území:
- 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;
  - při vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel;
  - při stanovování způsobu využití území v ÚPD dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;
  - podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury;
  - hospodárně využívat zastavěné území.

#### **2.1.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR**

- a) Respektovat priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- b) Území obce Otín není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

#### **2.1.3. Požadavky vyplývající z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovacích dokumentacích a popř. z doplňujících průzkumů a rozborů**

- c) Respektovat hodnoty a limity využití území obsažené v aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava.
- d) Ověřit potřebný rozsah zastavitelných ploch s ohledem na demografický potenciál a urbanistickou polohu obce, limity rozvoje území a možnosti obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou.

#### **2.1.4. Další požadavky**

- a) Řešení ÚP vytvoří podmínky pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu mezi environmentálními podmínkami, ekonomickým rozvojem a sociální soudržností.
- b) Urbanistická koncepce bude navazovat na historickou urbanistickou strukturu města i místních částí, bude respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby.
- c) Ve volné (neurbanizované) krajině nebudou navrhovány zastavitelné plochy pro vytváření nových samostatných částí obce.

- d) Zastavitelné plochy budou přímo navazovat na zastavěné území a budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny.
- e) Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití).
- f) Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny zásady plošného a prostorového uspořádání urbanizovaného území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, a to včetně případných ploch přestaveb.
- g) Zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Plochy Z1 až Z4 doplní proluky v zastavěném území.
- h) Před vymezením zastavitelných ploch bude prověřeno účelné využívání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch v prolukách zastavěného území.
- i) U zastavitelných ploch a případných ploch přestavby budou určeny podmínky jejich využívání v kontextu celého návrhu územního plánu.

## **2.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **2.2.1. Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

- a) Respektovat republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území - úroveň technické infrastruktury, zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod je nutné koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

### **2.2.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR**

- a) Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky na území dotčené změnou ÚP.

### **2.2.3. Požadavky vyplývající z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovacích dokumentacích a popř. z doplňujících průzkumů a rozborů**

- a) Respektovat hodnoty a limity využití území obsažené v aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava.
- b) Vodohospodářskou problematiku obce řešit s přihlédnutím k Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (aktualizace v r. 2010).
- c) Prověřit potřebu a případně navrhnout protipovodňová opatření pro ochranu zástavby.
- d) Uvést do souladu trasu regionálního biokoridoru č. 509 – dle orgánů ochrany životního prostředí je správně trasa uvedená v územním plánu, nikoliv v ZÚR.

## **2.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

### **2.3.1. Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

- a) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.
- b) Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny.
- c) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

### **2.3.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR**

- a) Respektovat zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje Vysočina pro krajinu lesozemědělskou harmonickou:
  - Zachovat v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků.
  - Respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.
  - Zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů.

### **2.3.3. Požadavky vyplývající z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovacích dokumentacích a popř. z doplňujících průzkumů a rozborů**

- a) Respektovat hodnoty a limity využití území obsažené v aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava.

### **2.3.4. Požadavky na ochranu přírody a krajiny**

- a) Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláškou.
- b) Respektovat památné stromy a jejich ochranná pásma.
- c) Respektovat významné krajinné prvky dle ustanovení § 3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

- d) Akceptovat přítomné ekosystémy přírodní a přírodě blízké, přirozenou morfologii terénu.

#### **2.3.5. Požadavky na ochranu ZPF**

- a) Řešení změny ÚP bude respektovat zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- b) U lokalit s vloženými investicemi do půdy a u lokalit porušujících zásady ochrany ZPF podle § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, budou vyhodnocena jiná možná řešení a zároveň bude provedeno zdůvodnění navrženého řešení z hlediska ochrany ZPF – bude odůvodněno, proč je navrhované řešení nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů ve srovnání s jiným možným řešením.
- c) Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ÚP na ZPF bude provedeno ve smyslu přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.
- d) K nezemědělskému využití budou přednostně navrženy nezastavěné pozemky v zastavěném území obce a proluky.
- e) V případě návrhu ploch pro výstavbu na zemědělské půdě mimo zastavěné území respektovat územní organizaci zemědělské výroby a upřednostnit navržené zastavitelných ploch na půdách s nižší třídou ochrany.

#### **2.3.6. Požadavky na ochranu PUPFL**

- a) Pozemky určené k plnění funkce lesa nebudou změnou ÚP dotčeny.

#### **2.3.7. Požadavky na ochranu vod**

- a) V rámci řešení návrhu změny ÚP bude respektován zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon).

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

- a) Ve změně ÚP nebudou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.

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

#### **4.1. Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

- a) Z PÚR ČR nevyplývají žádné požadavky na vymezení těchto VPS nebo VPO.

#### **4.2. Požadavky vyplývající ze ZÚR**

- a) Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky na vymezení těchto VPS nebo VPO.

## **5. 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**

- a) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, není předmětem změny ÚP.

## **6. Požadavek na zpracování variant řešení**

- a) Návrh změny územního plánu nebude zpracován variantně.

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

### **7.1. Požadavky na obsah územního plánu**

- a) Změna ÚP Otín bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).
- b) Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
- c) Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny v odůvodnění územního plánu. Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití lze dále členit s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž bude každému typu plochy přiřazen specifický kód.
- d) Bude zachována provázanost mezi grafickou a textovou částí změny ÚP. Každá zastavitelná plocha bude jednoznačně identifikovatelná. V textové části návrhu ÚP budou v celkovém tabulkovém přehledu uvedeny u jednotlivých ploch stanovené podmínky jejich využití, tj. zejména:
- označení plochy
  - druh plochy dle navrženého rozdílného způsobu využití
  - specifické koncepční podmínky využití konkrétní rozvojové plochy
  - podmínka prověření využití zastavitelné plochy územní studií
- e) Výroková část změny ÚP bude zpracována v rozsahu:
- Textová část
  - Grafická část
    - výkres základního členění

1 : 10 000



- hlavní výkres 1 : 10 000
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
  - výkresy mohou být doplněny schémata.
- f) Odůvodnění změny ÚP bude zpracováno v rozsahu:
- Textová část
  - Grafická část
    - koordinační výkres 1 : 10 000
    - koordinační výkres – výřezy sídel 1 : 5 000
    - výkres širších vztahů 1 : 50 000
    - výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 10 000

## 7.2. Požadavky na způsob zpracování územního plánu

- a) Návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a na jednom datovém nosiči (formáty \*.pdf a \*.doc)
- b) Upravený návrh změny ÚP dle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a v elektronické podobě (formáty \*.pdf a \*.doc).
- c) Změna ÚP bude na základě veřejného projednání upravena a odevzdána ve čtyřech vyhotoveních + 4x na datovém nosiči. Textová a grafická část změny ÚP bude v tomto výsledném zpracování označena sponzorským vzkazem „Podpořil Kraj Vysočina“ v grafickém provedení a dle manuálu, který je ke stažení na [www.kr-vysocina.cz/publicita](http://www.kr-vysocina.cz/publicita).
- d) Návrh změny ÚP bude ve všech fázích včetně grafické části ÚP zpracován digitálně (ve vektorové podobě) nad referenčním mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí s úpravou dat vhodnou pro začlenění do GIS MMJ ÚÚP dle „Metodiky jednotného zpracování územních plánů v prostředí GIS“ v aktuální verzi, kterou úřad územního plánování na vyžádání poskytne.
- e) Návrh změny územního plánu ve všech fázích bude zpracován na základě standardů stanovaných jednotným datovým modelem v aktuální verzi, který je součástí výše uvedené metodiky. Návrh územního plánu ve všech fázích k projednání bude také dodán v digitální podobě.
- f) Pořizovatel obdrží kompletní data v elektronické podobě na nosiči CD ve formátu \*.pdf a \*.doc.
- g) Pro účely připomínkování bude dodán hlavní (případně i další) výkres s těmito náležitostmi:
  - georeferencovaný (umístěný) TIF v souřadnicích S-JTSK;
  - bez katastrální mapy;
  - bez hranic a popisků funkčních ploch;
  - bez údajů okolo výkresu (rámečky, legendy, nadpis, ...);
  - bez vrstevnic;
  - barva pozadí výkresu bude touto barvou RGB: 255 255 254;

- dále bude dodána vrstva (SHP/DGN) s funkčním využitím ploch dle datového modelu.
- h) Schválený návrh změny bude pro účely zveřejnění ÚP v GIS a aktualizace ÚAP ORP Jihlava zpracován dle „Metodiky jednotného zpracování ÚPD v prostředí GIS“ v aktuální verzi odsouhlasené ÚÚP MMJ a předán na datovém nosiči ve formátech \*.gdb, \*.shp, \*.pdf, \*.tif a \*.doc.
- i) Ve všech výkresech musí uvedená legenda korespondovat s grafickou částí výkresu. Každá entita vyskytující se ve výkresu musí být vysvětlena v legendě příslušného výkresu. V textové části návrhu ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.
- j) Součástí návrhu ÚP (textové i grafické části) bude „Záznam o účinnosti“, který bude obsahovat:
- název územního plánu
  - označení orgánu, který územní plán vydal (vč. plochy pro otisk razítka)
  - datum nabytí účinnosti
  - jméno, příjmení a funkce oprávněné osoby pořizovatele
  - plochu pro otisk úředního razítka

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

- a) Vliv na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti se nepředpokládá, v řešeném území se nenachází.

## 9. Příloha č. 1 – zákres změny do ÚP

Plochy rekreace rodinné RI



Plochy smíšené obytné SO



## **10. Příloha č. 2 – předběžné vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond**

### **Z1 – plocha rekreace rodinné (RI)**

ve změně ÚP bude prověřeno umístění nové plochy.

Celkem 0,318 ha.

BPEJ 86411 – III. třída ochrany

Kultura - trvalý travní porost

### **Z2 – plocha rekreace rodinné (RI)**

Ve změně ÚP bude prověřeno umístění nové plochy.

Celkem 0,2435 ha.

Kultura – ostatní plocha, bez záboru ZPF

### **Z3 – plocha rekreace rodinné (RI)**

Ve změně ÚP bude prověřeno umístění nové plochy.

Celkem 0,3981 ha

Kultura - ostatní plocha, bez záboru ZPF

### **Z4 – plocha rekreace rodinné (RI)**

Ve změně ÚP bude prověřeno umístění nové plochy.

Celkem 0,519 ha

Kultura - ostatní plocha, bez záboru ZPF

### **Z5 – plocha smíšená obytná (SO)**

Ve změně ÚP bude prověřeno umístění nové plochy.

Celkem 0,2006 ha

BPEJ 83424 – III. třída ochrany (0,0079 ha), 85014 - V. třída ochrany (0,1927 ha).

Kultura - trvalý travní porost