

Zastupitelstvo obce Výčapy, zmocněné s § 84 odst. 2 písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a příslušné dle § 6 odst. 5 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, na zasedání Zastupitelstva obce Výčapy č. .... , které se uskutečnilo dne..... schválilo usnesením č. ....

## POKYNY KE ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VÝČAPY

*„Doplnit otisk úředního razítka obce Výčapy“*

*„Doplnit podpis starosty“*

Zdeněk Voltr v. r.  
starosta obce Výčapy

*„Doplnit podpis místostarosty“*

Jindřich Dolák v. r.  
místostarosta obce Výčapy

Dosavadní „Zadání Změny č. 3 územního plánu Výčapy“ se doplňuje a mění takto:

---

Výčet prověřovaných změn v úvodním textu se ruší a nahrazuje se tímto novým výčtem:

Prověří změny využití území v lokalitách:

- Z3.1 „Bydlení ve Štěpánovicích“, východní část  
Prověří zastavitelnou plochu, která umožní, jak bydlení, tak i drobnou a řemeslnou výrobu. Sladí podmínky využití se sousedícím areálem hospodářského dvora.
- Z3.1 „Bydlení ve Štěpánovicích“, západní část  
Prověří zastavitelnou plochu pro bydlení. Ověří aktuálnost podmínek, kterými bylo využití doposud podmíněno.
- Z3.2 „Výroba u silnice ve Štěpánovicích“  
Prověří zastavitelnou plochu pro drobné podnikání a řemeslnou výrobu – její zvětšení (oproti dosavadnímu návrhu). Využití plochy bude vázáno na splnění podmínek.
- Z3.3 „Hospodářský dvůr“  
Severní části bývalého hospodářského dvora, která je užívána k bydlení, přiřadí výstižnější funkční využití. Zruší neaktuální podmínky využití.
- Z3.4 „Hřiště ve Výčapech“  
Scelí plochy určené pro sport, přičemž upraví vymezení a rozsah lokality. Sjednotí a upřesní podmínky využití tak, aby lokalita byla využitelná pro umístění víceúčelového hřiště a zázemí pro sport.

Ostatní text v úvodu zůstává beze změny.

**Kapitola A. „Požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyjádřená 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“ se mění pouze ve dvou podkapitolách.**

V podkapitole „Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů“ se doplňuje text věty, cit.: „*Limity využití území, záměry a hodnoty v území budou Změnou č. 3 aktualizovány*“, o dovětek:

... na celém správním území obce Výčapy.

V souvislosti s tím se ruší věta, cit.: „*Limity, záměry a hodnoty, které nemohou mít vliv na řešení Změny č. 3, lze zobrazit až ve vyhotovení úplného právního stavu Územního plánu Výčapy po vydání Změny č. 3.*“

V téže podkapitole se doplňuje odrážka:

- **Ekologicky významné segmenty krajiny nezobrazovat, neuvádět.**

A v souvislosti s tím se u odrážky „Přírodní rezervace Hošťanka“ ruší druhá věta, cit.: „*(Kromě doplnění v koordinačním výkrese je požadována též oprava textu a odstranění EVSK.)*“

Ve stejné podkapitole se text v odrážce, cit.: „Úsek lokálního biokoridoru „LBK 45-46“ k biocentru „LBC 46 Pod Brdy“ tak, aby byla zajištěna jeho návaznost v k.ú. Petrůvky. Také odstranit přesah (zdvojení) lokálního biokoridoru „K 41-54“ na hranicích s k.ú. Vacenovice“ nahrazuje tímto zněním:

- **Doplnit chybějící úsek lokálního biokoridoru „LBK 45-46“ k biocentru „LBC 46 Pod Brdy“ tak, aby byla zajištěna jeho návaznost v k.ú. Petrůvky. Také odstranit přesah (zdvojení) lokálního biokoridoru „K 41-54“ na hranicích s k.ú. Vacenovice. **Ověřit návaznost dvou souběžných lokálních biokoridorů LBK 363.0501 a LBK 363.0502 vedených z k.ú. Ratibořice na Moravě.****

V podkapitole „Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností“ se ruší úvodní věta, cit.: „Změna č. 3 je pořizována z podnětu vlastníků pozemků.“

V kapitole 1. „**Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**“ se ruší úvodní věty, cit.: „Protože Změna č. 3 prověří změny využití území lokálního významu, domníváme se, že nebude mít vliv na širší územní vztahy a její dopad nepřesáhne na území sousedících obcí. Předpokládá se, že řešené území Změny č. 3 bude vymezeno na k.ú. Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytnou. Ve výkresové části bude vyznačena hranice řešeného území.“

Začátek následující věty, ve znění, cit.: „V řešeném území ...“, se ruší a nahrazuje zněním:

**Na celém správním území...**

– nové znění celé věty tedy zní:

„**Na celém správním území** budou aktualizovány údaje podle skutečného stavu v území – např. změny „z navrženého na stávající“ u ploch, koridorů, ...“

Celý následující text této kapitoly se mění a doplňuje takto:

Změna č. 3 prověří změny využití území v lokalitách:

### **Z3.1 Bydlení ve Štěpánovicích, východní část**

Prověří zastavitelnou plochu, která umožní, jak bydlení, tak i drobnou a řemeslnou výrobu, podnikání a skladování. Bude prověřena možnost změny využití z nynější plochy „zemědělské - orná půda (PO)“ na plochu „výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (Vd)“.

Urbanistická koncepce místní části Štěpánovice nebude vymezením požadované rozvojové plochy narušena. Rozvojová plocha funkčně i prostorově naváže na stabilizovanou plochu bývalého hospodářského dvora. Je požadováno zohlednit územní souvislosti a sladit podmínky využití se sousedícím areálem hospodářského dvora.

(Orientační umístění plochy: východní část pozemku p.č. 50/1 KN v k.ú. Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytnou.)

### Z3.1 Bydlení ve Štěpánovicích, západní část

Prověří možnost vymezení nové zastavitelné plochy, **určené převážně** pro bydlení. Bude prověřena možnost změny využití z nynější plochy „zemědělské - orná půda (PO)“ nejspíše na zastavitelnou plochu „bydlení - venkovské (BV)“.

Domníváme se, že urbanistická koncepce místní části Štěpánovice nebude vymezením požadované rozvojové plochy bydlení (mezi západním a severozápadním výběžkem sídla) narušena. Je požadováno zohlednit územní souvislosti.

Dotčené orgány upozornily **na možný dosah negativních vlivů, proto** využití plochy podmínily. **Je požadováno ověřit, která z omezení jsou (i po zmenšení plochy) aktuální.**

(Orientační umístění plochy: západní část pozemku p.č. 50/1 KN v k.ú. Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytou.)

### Z3.2 Výroba u silnice ve Štěpánovicích

Prověří možnost vymezení nové zastavitelné plochy umožňující drobné podnikání. Bude prověřena možnost změny využití pozemků z nynější plochy „zemědělské – orná půda (PO)“ nejspíše na zastavitelnou plochu „výroba a skladování – drobná řemeslná výroba (VD)“. Při jednání **navrhovatel** objasnil, že **pozemky** by chtěl využít k vybudování areálu pro své podnikání (silniční motorová doprava, oprava silničních vozidel). **Je požadováno prověřit zastavitelnou plochu, která zasahuje (směrem severním) až po ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu a (směrem jižním) až po samotu (na pozemcích st. 48 a p.č. 61/1 v k.ú. Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytou).**

Požadovaná rozvojová plocha by tak navazovala na plochu stabilizovaného bydlení. Proto je nezbytné řešit ochranu stávajícího bydlení před nepříznivými vlivy z prověřované rozvojové plochy.

**Je požadováno respektovat a zakotvit dohodnutou etapizaci využití plochy.** Izolované umístění areálu pro výrobu a podnikání by mohlo být (z hlediska možného dopadu hluku a vyšší dopravní zátěže) výhodou. Projektant posoudí, zda vymezením plochy nebude narušena urbanistická koncepce stanovená v Územním plánu Výčapy v platném znění. Požadovaná plocha by byla (jako jediná rozvojová plocha) vymezena na odlehle straně silnice II/360 – silnice byla doposud spíše tečnou sídla. Vymezení zastavitelné plochy by mohlo být impulsem pro další zájemce o výstavbu, což může v důsledku vést k postupnému „obestavení“ silnice.

Podklady pro řešení: Vymezení zastavitelné plochy v bezpečnostním pásmu vysokotlakého plynovodu odsouhlasil provozovatel vysokotlakého plynovodu. Předpokládaný zábor zemědělské půdy již odsouhlasil orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

(Orientační umístění plochy: části pozemků p.č. 59/2 KN a 57/9 KN v k.ú. Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytou.)

### Z3.3 Hospodářský dvůr

Severní část bývalého hospodářského dvora (v zastavěném území) je nyní užívána převážně k bydlení. Bude prověřena možnost změny využití části zastavěného území s funkčním využitím „výroba a skladování – drobná řemeslná výroba (Vd)“ nejspíše na stabilizovanou plochu „bydlení - venkovské (BV)“ tak, aby nové funkční využití vystihovalo skutečný stav v území.

Současně je požadováno zrušit „samoúčelné“ podmínky, které omezují využití území (např. pruh izolační zeleně po obvodu).

(Orientační umístění plochy: p.č. 50/2 KN a st. 72 v k.ú. Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytnou.)

### Z3.4 Hřiště ve Výčapech

Lokalita severozápadně od fotbalového hřiště ve Výčapech je v dosavadním územním plánu určena pro rozvoj sportovních aktivit – je řešena jako zastavitelná plocha Z17 a územní rezerva R5. Je požadováno scelit stanovené plochy, upřesnit vymezení nové plochy, sjednotit a upřesnit podmínky využití dle záměru obce Výčapy. Obec Výčapy má v úmyslu využít lokalitu pro umístění víceúčelového hřiště a zázemí pro sport. Bude řešena i návaznost lokality na sousedící území, zejména na stabilizovanou plochu „občanského vybavení – sportu“

(Orientační umístění plochy: p.č. 319/11 KN, p.č. 320/1 KN a st. 379 v k.ú. Výčapy.)

V kapitole 2. „**Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**“ se v druhém souvětí nahrazují sousloví, cit.: „*V řešeném území*“ a „*rozvojových ploch*“. Souvětí nově zní:

V prověřovaných lokalitách Z3.1 (západní část), Z3.2 bude navrženo napojení ploch na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a zajištěny územní souvislosti.

V dalším odstavci se aktualizuje informace o probíhající řízení – ruší se věta, cit.: „*Územní řízení již bylo zahájeno.*“ Je nahrazena:

Dle informace stavebního úřadu nebylo územní rozhodnutí vydáno, územní řízení je přerušeno.

V dalším textu se ruší věta, cit.: „*Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK) bude respektován.*“ Nahrazuje se větou:

Koncepce zásobování vodou stanovená v platném Územním plánu Výčapy bude respektována.

Odstavec věnovaný koncepci likvidace odpadních vod ve vztahu k Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací se doplňuje o text:

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina mimo to navrhuje, aby na čistírnu odpadních vod Výčapy byly napojeny také Ratibořice (tj. místní část města Jaroměřice nad Rokytnou). Napojení nebude Změnou č. 3 řešeno – bude respektována koncepce likvidace odpadních vod stanovená v platném Územním plánu Jaroměřice nad Rokytnou, který v místní části Ratibořice navrhuje samostatnou čistírnu odpadních vod).

Je pouze upřesněna lokalita, takto: Z3.1 Bydlení ve Štěpánovicích, západ

Požadavky na řešení se ale nemění.

Nově jsou formulovány požadavky kladené na lokalitu

### Z3.1 Bydlení ve Štěpánovicích, východ

Předpokládá se, že navržená plocha bude dopravně propojena se sousedícím hospodářským dvorem – tzn. samostatné napojení na silnici III/36076 je možné, není nezbytné.

V lokalitě Z3.2 Výroba u silnice ve Štěpánovicích se upravuje závěr textu - ruší se části textu, cit.: „*Na řešený pozemek*“ a „*bude respektováno (zobrazeno, hájeno – stanovením omezujících podmínek využití plochy nebo přímo vymezením plochy mimo bezpečnostní pásmo)*.“

Je nahrazen takto:

Na prověřované pozemky zasahuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu – navrhovatel změny nově požaduje vymezit zastavitelnou plochu i v bezpečnostním pásmu. Požadavek bude prověřen.

V kapitole 3. „**Požadavky na 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**“ se pouze doplňuje odstavec:

Změna č. 3 aktualizuje hranici zastavěného území v chatové a zahrádkářské lokalitě západně od Výčap a (v podrobnosti řešitelné územním plánem) stanoví podmínky využití a prostorového uspořádání „*ploch rekreace – zahrádkářská a chatová lokalita Rz*“. Změna č. 3 dále stanoví podmínky využití ploch pro rekreaci, případně i podmínky prostorového uspořádání – vše s přihlédnutím k budoucímu prověřovanému využití (územní rezervě R5).

V kapitole B. „**Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**“ se pouze ruší dvě závěrečné věty, cit.: „*Doplnění zobrazení koridoru územní rezervy do patřičných výkresů lze provést až ve vyhotovení právního stavu Územního plánu Výčapy po vydání Změny č. 3. Doplnění textové části bude řešeno Změnou č. 3.*“

Ostatní text této kapitoly je beze změny.

Kapitola C. „**Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**“ je zcela beze změn.

V kapitole D. „**Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním území studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**“, v podkapitole „Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností“ se ruší celý odstavec, cit.: „*Využití prověřované plochy Z3.1 Bydlení ve Štěpánovicích bude podmíněno územní studií, která prověří rozvoj veřejné infrastruktury v ploše a předurčí členění pozemků pro umístění staveb pro bydlení. Dle dohody (dojednané při zahájení pořízení) s vlastníkem pozemku prověřované plochy Z3.1 (navrhovatelem změny) bude územní studie jím plně hrazena a bude zpracována jako podklad pro Změnu č. 3, tzn. pořízení územní studie bude zahájeno po projednání návrhu Změny č. 3 s dotčenými orgány a pořizovatel schválí možnost využití této územní studie před vydáním Změny č. 3. Pořizovatel dále navrhuje, aby využití plochy bylo také podmíněno etapizací výstavby (1. etapa: vybudování veřejné infrastruktury, 2. etapa až po dokončení první etapy: ...). Ve Změně č. 3 budou stanoveny podmínky pro pořízení územní studie a lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.*“

Závěrečné souvětí je zobecněno takto:

Nepředpokládá se, že by využití některé z prověřovaných lokalit bylo podmíněno [pořízením územní studie](#), vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Kapitola E. „**Případný požadavek na zpracování variant**“ se nemění.

V kapitole F. „**Požadavek na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**“ se doplňují požadavky na etapizaci. Proto se ruší části věty, cit.: „*zařazenou*“ a „*přeřadit do „závazné“ části. Zpracovat v samostatném výkrese*“ a celý bod nově zní takto

Změna č. 3 opraví ...

...

- Etapizaci výstavby zařazenou do textu odůvodnění předpokládaného záboru ZPF. Je požadováno ověřit potřebnost etapizace, jak je stanovena v dosavadním územním plánu. Nově je etapizace využití území požadována v lokalitě Z3.2 „Výroba u silnice ve Štěpánovicích.“ Etapizace bude řádně začleněna do textové části a zobrazena v patřičném výkrese.

Ruší se požadavek na rozsah dokumentace, cit.: „*Změna č. 3 bude řešena a projednána v rozsahu měněných částí. Grafická část může být zpracována ve výřezech – kvůli dohodnutí záboru ZPF je nutné zobrazit celé zastavěné území i zastavitelné plochy místní části obce.*“

Nově je formulován takto:

[Změna č. 3 bude řešena pro celé správní území obce Výčapy.](#)

Jednoznačně je nyní formulován požadavek na revizi – ruší se tedy text, cit.: „*Pokud bude ... měněna*“. Nově zní:

[Textová část bude zpracována „tzv. revizí textu“ platného Územního plánu Výčapy, proto bude \(pro možnost srovnání\) v odůvodnění vložena i textová část Územního plánu Výčapy v platném znění s odlišením navrhovaných změn.](#)

Ruší se věta, cit.: „*Pro záznam předkupního práva do Katastru nemovitostí bude po vydání Změny č. 3 dodán výtisk textové části navíc.*“

V kapitole G. „**Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu obce na udržitelný rozvoj**“ se ruší věta, cit.: „*Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na životní prostředí není požadováno. Vyhodnocení vlivu Změny č. 3 na udržitelný rozvoj územ není požadováno. Nebude zpracováno.*“

[Text této kapitoly bude doplněn po projednání s příslušným úřadem.](#)