

# Návrh zadání Změny č.1

## Územního plánu Vatín

**červenec 2016**

Návrh zadání Změny č. 1 Územního plánu Vatín byl zpracován v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a §11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č.500/2006 Sb. Návrh zadání je určen k projednání v souladu s ust. § 47, odst. 2 stavebního zákona.

## Úvodní ustanovení

Územní plán Vatín (dále jen ÚP Vatín) byl vydán Zastupitelstvem obce Vatín a nabyl účinnosti dne 20.10. 2014. Dosud nebyly provedeny žádné změny ÚP Vatín. O pořízení Změny č.1 ÚP Vatín, na základě aktuálních potřeb v území rozhodlo zastupitelstvo obce dne 28.1.2016, usnesením č. 11/9.

Zastupitelstvo obce stanovuje pro zpracování změny č. 1 územního plánu Vatín následující požadavky:

### a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

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

- Cílem Změny č. 1 ÚP Vatín je prověření dílčích aktuálních požadavků na využití území v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, obsaženou v platném územním plánu. Změny v území musí respektovat kladné hodnoty území dané kvalitou urbanistického prostředí a kvalitou přírodního prostředí. Je tedy požadováno, aby řešení změny respektovalo zásady ochrany kulturních a přírodních hodnot obce a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje.
- Urbanistická koncepce stanovená Územním plánem Vatín nebude změnou měněna. Změna č. 1 ÚP Vatín pouze prověří možnost doplnění zastavitelných ploch, případně možnosti změny způsobu využití ploch stavových. Řešením změny ÚP nebudou negativně ovlivněny odtokové poměry a vodní režim v území a budou respektovány zásady ochrany přírody a krajinného rázu.

#### Cíle zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce

- změnu ve využití ploch řešit v souladu se zásadou udržitelného rozvoje obce Vatín. Řešením umožnit dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- krajinu chránit jako podstatnou složku prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti
- prověřit vhodnost a potřebnost zastavitelných ploch vymezených dosavadním (platným) územním plánem.
- řešením změny č. I ÚP Vatín nedojde k významným zásahům do koncepce dosavadního územního plánu Vatín.
- plochy rozdílného způsobu využití budou vymezovány s ohledem na podmínky území s potřebou omezení střetů mezi činnostmi v území i v uspořádání území.

#### Ochrana hodnot území

- změny ve využití ploch nesmí mít nežádoucí dopad na ochranu přírodních, krajinných ani kulturních či civilizačních hodnot území
- ochrana hodnot požívajících právní ochranu (nemovité kulturní památky, CHKO, maloplošná chráněná území apod.) je dostatečně ošetřena platnými právními předpisy
- zabezpečit podmínky pro ochranu silniční sítě, vodovodních a kanalizačních sítí, systému zásobování energiemi.

### **Změnou č. 1 ÚP Vatín budou v prověřeny tyto požadavky:**

- Prověřit možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na severní části pozemku parc. č. 276/9 navazující na zastavěné území v severozápadní části obce.
- V západní části obce, na pozemcích st. 107, st. 136 v k.ú. Vatín a jejich nejbližším okolí a v jihovýchodní části obce na pozemku st. 46/2 v k.ú. Vatín a jeho okolí se nachází objekty drobné řemeslné výroby. Platný územní plán ale v rozporu se skutečností plochy, na kterých se tyto objekty nachází, vymezil jako stavové plochy bydlení. V rámci uvedení ÚP Vatín do souladu se skutečností tak bude Změnou č. 1 ÚP Vatín prověřen celkový rozsah tohoto nedopatření a plochy výrobní budou zařazeny do ploch výroby a skladování.
- Změnou č. 1 ÚP Vatín bude prověřena možnost změny způsobu využití ploch náležících objektu bramborárny z ploch zemědělské výroby do ploch drobné a řemeslné výroby.
- Změnou č. 1 ÚP Vatín bude prověřena možnost zařazení pozemku parc. č. 360/3 v k.ú. Vatín , ležícím ve středu obce do ploch bydlení v rodinných domech. Ve stávajícím územním plánu je tento pozemek chybně zařazen do ploch občanského vybavení.
- Změnou č. 1 ÚP bude aktualizována hranice zastavěného území dle skutečného stavu území.
- Změnou č. 1 ÚP bude provedena revize plošných a prostorových regulativů s cílem zajištění souladu těchto limitů s platnou legislativou.

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

- Koncepce veřejné infrastruktury stanovená Územním plánem Vatín nebude Změnou č. 1 ÚP Vatín měněna.
- Změnou nedojde k vymezení nových zastavitelných ploch, které by vyvolaly potřebu úpravy stávajících inženýrských sítí. Likvidace odpadních vod bude prováděna v souladu s příslušnými předpisy. Předpokládanými změnami nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území.
- Požadavky na řešení ploch pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady ani na plochy veřejných prostranství nejsou stanoveny. Změna č. 1 ÚP Vatín nenavrhuje nové zastavitelné plochy občanského vybavení.

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

- Uspořádání krajiny nebude změnou podstatně měněno. V této oblasti se objevil pouze jeden požadavek soukromého navrhovatele změny, týkající se prověření možnosti změny způsobu využití pozemků parc. č. 442 a 446 v k.ú. Vatín ve východní části řešeného území z ploch lesních resp. z ploch smíšených nezastavěného území na plochy vodní a vodohospodářské.

#### **a.4. Požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a z širších územních vazeb**

##### Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1

- Při zpracování Změny č. 1 ÚP Vatín budou respektovány obecné zásady Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 (dále jen PÚR ČR), podmínky pro naplnění jejich cílů nebudou negativně ovlivněny.

- Řešeného území se nejvíce týkají obecné zásady popsané v následujících bodech:

(14) *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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury; Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.*

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.*

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

- Řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy i mimo specifické oblasti, stanovené v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1. Kromě obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nestanovuje PÚR ČR v řešeném území žádné další úkoly.

#### Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1

- Změna č. 1 ÚP Vatín bude zpracována v souladu se ZÚR Kraje Vysočina v platném znění. Řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy krajského významu, stanovené v ZÚR KrV ve znění aktualizace č. 1. ZÚR KrV vymezují ve správním území obce Vatín tyto plochy a koridory nadmístního významu: DK05 – koridor pro homogenizaci stávající trasy silnice I/37. Tento koridor je v ÚP Vatín vymezen a je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS).
- Z výše uvedeného vyplývá, že záměry nadmístního významu jsou v ÚP Vatín vymezeny a jsou v souladu se ZÚR KrV.
- V ZÚR KrV je východní část řešeného území zařazena do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko a západní část do oblasti CZ0610-OB024 Žďárské vrchy.
- ZÚR KrV stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhod-

vání o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména:

- typický reliéf v makro i mezo měřítku
  - typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření
  - přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod.
  - historické krajinářské úpravy
  - hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak historickým využitím toků
  - typické kulturní dominanty v krajinné scéně a to včetně typické siluety
  - sídelní struktura
  - urbanistická struktura sídel
  - měřítko a hmota tradiční architektury
  - typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cenou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou
  
  - ZÚR KrV stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifické zásady neumisťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat ve vymezených územích přírodního parku Bohdalovsko a CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech Arnoleckých hor, nebo do území v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží a dále zajistit ochranu širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře.
  - Specifické zásady ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny nejsou v ZÚR KrV pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB024 Žďárské vrchy stanoveny.
  - Změna č. 1 ÚP Vatín bude zpracována v souladu se zásadami pro činnost a rozhodování o změnách v území stanovených pro oblasti krajinného rázu v ZÚR KrV.
  - Většina řešeného území je dle ZÚR KrV zařazena mezi krajiny lesozemědělské ostatní, pouze severovýchodní část mezi krajiny rybníční.
  - Řešení Změny č. 1 ÚP Vatín bude zpracováno v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnost v území i se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV pro tyto typy krajiny stanoveny.
- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)
    - Z ÚAP ORP Žďár nad Sázavou (aktualizovaných v prosinci 2014) vyplývá pro správní území obce problém (označ. ZD-1) v podobě průtahu silnice I. třídy zastavěným územím obce.
  - Požadavky vyplývající z širších územních vztahů
    - Územní plán řešit v koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí Jámy, Sazomín, Březí nad Oslavou a města Žďár nad Sázavou.
    - Zabývat se problematikou prostorových i provozních vazeb majících vliv na rozvoj obce (návaznost ÚSES, dopravní či technická infrastruktura, dostupnost tzv. vyšší občanské vybavenosti aj.).

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

- Tyto 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**

- Změnou bude provedena revize veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s ohledem na soulad s novelizací stavebního zákona.

**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**

- Stávající územní plán Vatín stanovuje podmínku uzavření dohody o parcelaci ve dvou lokalitách řešeného území. První lokalita se nachází ve východní části obce a dohoda o parcelaci je stanovena pro vzájemně sousedící zastavitelné plochy Zb2, Zb3 a Zb4. Druhá lokalita leží v jižní části obce a dohoda o parcelaci je stanovena pro zastavitelnou plochu Zs4 a část zastavěného území obce, které na ni ze severu navazuje. V obou těchto případech je požadováno, aby byla Změnou č. 1 ÚP Vatín podmínka uzavření dohody o parcelaci vypuštěna.
- V návaznosti na tuto úpravu je dále požadováno, aby byla Změnou č. 1 ÚP Vatín stanovena podmínka zpracování územní studie pro zmíněnou lokalitu ve východní části obce a rozsah území řešeného touto studií byl určen zastavitelnými plochami Zb2 až Zb5, Zp2, Zp3 a Zp5.
- Zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Zs4, ležící v jižní části obce není vzhledem k jejímu rozsahu požadováno.

**e) Požadavky na zpracování variant řešení**

- Zpracování variantních řešení není požadováno.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 1 ÚP Vatín bude zpracována v rozsahu, který určuje stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky.

Obsah návrhu Změny č. 1 ÚP Vatín :

- Textová část: přiměřeně zkrácená dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:
  - Výkres základního členění území, M 1:5000
  - Hlavní výkres, M 1:5000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:5000

Obsah odůvodnění Změny č. 1 ÚP Vatín :

- Textová část: přiměřeně zkrácená dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:
  - Koordinační výkres, M 1:5000
  - Výkres předpokládaných záborů ZPF, M 1:5000

Grafické části budou zpracovány jako výřezy příslušných výkresů územního plánu.

Pro každou fázi projednání bude pořizovateli v tomto počtu předána dokumentace v tištěné podobě :

- návrh změny ke společnému jednání – 2 vyhotovení
- upravený návrh změny k veřejnému projednání – 2 vyhotovení
- čistopis změny k vydání – 4 vyhotovení

Pro každou fázi projednání bude pořizovateli předána dokumentace v elektronické podobě ve formátu \*. pdf.

Po vydání Změny č. 1 ÚP Vatín bude pořizovateli ve 4 vyhotoveních předána kompletní dokumentace ÚP Vatín v právním stavu po vydání Změny č. 1.

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

- Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.
- V uspořádání řešeného území je nutno omezit riziko negativních vlivů na prostředí (exhalace, hluk), naopak podporovat zásady zdravého sídla - vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce.