

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLICE

Podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon )  
a v souladu s vyhláškou č. 500 / 2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně  
plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou  
č. 501 / 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

## **návrh**

**Objednavatel :**  
Obec Sedlice  
IČO : 00249041  
Sedlice 67  
369 01 Humpolec

**Pořizovatel :**  
Městský úřad v Humpolci  
Stavební úřad  
Dolní náměstí 253  
369 22 Humpolec

ÚNOR 2012

## **obsah zadání Územního plánu Sedlice**

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Požadavky na rozvoj území obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

# ZADÁNÍ ÚP SEDLICE

## **a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

### **1. politika územního rozvoje**

Návrh řešení ÚP Sedlice bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ( PÚR ČR), schválenou usnesením vlády ČR 20. 7. 2009 č. 929.

- Území obcí ORP Humpolec (bez obcí v západní části) tedy i správní území obce Sedlice je součástí Rozvojové oblasti Jihlava OB 11 vymezené v PÚR ČR. Důvodem vymezení je skutečnost, že se jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy. Jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam, podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1
- V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

#### Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území je nutno sledovat zejména:

- a) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně
- b) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch
- c) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních obecních center
- d) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny

#### Úkoly pro územní plánování:

- a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace.

#### Při návrhu Územního plánu Sedlice se uplatní tyto republikové priority:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (mj. nemovité kulturní památky)
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel (obnova a modernizace původních statků s hospodářskými objekty, využití pro bydlení, drobnou řemeslnou výrobu, regulace výstavby rodinných domů venkovského charakteru s důrazem na zachování jejich charakteru, možnost zastavování proluk)

- 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.
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území.
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (větrná a vodní eroze)

## 2. Zásady územního rozvoje kraje Vysočina

Dne 16. 09. 2008 byly Krajem Vysočina vydány Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) kraje Vysočina, které stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovuje požadavky na jejich využití, zejména veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovuje kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

- Správní území obce Sedlice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy či specifické oblasti vymezené v ZÚR kraje Vysočina.

ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES jako veřejně prospěšná opatření:

U014 NRBK K61 - K124 78

U151 RBC Hradiště 729

### **b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Z ÚAP pro řešení ÚP vyplývá následující:

- Respektovat limity využití území (číslo před limitem uvádí číslo jevu dle ÚAP):

#### **8. nemovitá kulturní památka, popř. soubor, včetně ochranného pásma**

Sedlice: kaple (č.r. 31065/3-3283), pamětní kámen (č.r. 33716/3-3281), pamětní kámen – nenalezen (č.r. 37408/3-3280)

#### **16. území s archeologickými nálezy**

Sedlice

#### **21. územní systém ekologické stability**

V řešeném území se nacházejí nadregionální, regionální a lokální prvky ÚSES.

#### **36. lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem**

„Pod Sedlickou přehradou“: Přirozený tok řeky s výskytem ohrožených živočichů

#### **39. lesy hospodářské**

#### **40. vzdálenost 50 m od okraje lesa**

#### **41. bonitovaná půdně ekologická jednotka (I a II. stupeň ochrany)**

#### **42. hranice biochor**

#### **43. investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti**

Odvodněné plochy

#### **44. vodní zdroj povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem**

Ochranné pásmo vodního zdroje povrchové vody II.b stupně – vodní dílo Želivka

#### **46. zranitelná oblast**

#### **47. vodní útvar povrchových a podzemních vod**

#### **48. vodní nádrž**

vodní dílo Sedlice, vodní dílo Vřesník, několik menších vodních nádrží

#### **49. povodí vodního toku, rozvodnice**

## **50. záplavové území**

Želivka

## **51. aktivní zóna záplavového území**

Želivka

## **53. území zvláštní povodně pod vodním dílem**

území zvláštní povodně pod vodním dílem Sedlice

## **61. poddolované území**

Želiv – Kolčavka 3

## **67-82. objekty a sítě veřejné technické infrastruktury a jejich OP**

## **92. silnice III. třídy včetně ochranného pásma**

## **106. cyklostezka, cyklotrasa, hipostežka a turistická trasa**

Cyklostezka, Turistická trasa

-Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj:

Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:

- příznivé geologické podmínky pro výstavbu
- území odvodňuje řeka Želivka -blízkost
- vodní dílo Sedlice
- ochranná pásma vodních zdrojů povrchové vody
- četný a kvalitní břehový porost podél vodních toků
- podzemní voda vyhovuje ukazatelům ČSN 757111 – Pitná voda
- chybí velké stacionární zdroje znečištění (průmyslová výroba)
- ÚSES nadregionální, regionální, lokální
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem
- vysoký podíl lesů (39,3%)
- vhodné podmínky pro zemědělskou výrobu, vysoký podíl ZPF
- kvalitní síť polních cest
- kvalitní dopravní obslužnost obce (silnice III/12924, III/12925)
- cyklostezky
- občanská vybavenost (kulturní zařízení, knihovna)
- hodnotné přírodní prostředí pro bydlení
- převaha bydlení v rodinných domcích a v původních statcích s hospodářským zázemím
- hodnotné přírodní prostředí pro dlouhodobou i krátkodobou rekreaci
- turistické trasy
- hřiště
- vhodná základna pro další rozvoj zemědělských aktivit
- přítomnost podnikatelů v zemědělství a lesnictví
- zvýšení retenční schopnosti krajiny v důsledku racionálního obhospodařování krajiny
- zvýšení podílu krajinné zeleně
- zvýšení podílu vodních ploch
- revitalizace a obnova ekologických funkcí vodních toků
- zavedení ekologičtějšího způsobu vytápění
- plynofikace obce
- zvýšení podílu lesů a úprava druhové skladby
- vhodné doplnění a obnova krajinné zeleně
- obnova liniových společenstev podél komunikací
- podpora extenzivního způsobu hospodaření na zemědělské půdě
- zlepšení dopravní obslužnosti některých obytných ploch
- zlepšení šířkových a směrových parametrů a povrchu místních komunikací
- blízkost Humpolce, Pelhřimova, Havlíčkova Brodu pro zajištění vyšší občanské vybavenosti (školství, zdravotnictví) a pracovních příležitostí

- zvýšit rekreační využívání řešeného území formou turistiky, cykloturistiky a agroturistiky
- vytvoření dalších služeb pro rekreaci (ubytování, restaurace)
- rozvoj drobných podnikatelských aktivit
- rozvoj podnikatelských aktivit se zaměřením na služby a cestovní ruch

Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb:

- na západní okraj k.ú. zasahuje poddolované území
- zvýšený povrchový odtok (orná půda)
- narušený hydrologický režim krajiny
- větrná eroze z polí
- zhoršení kvality ovzduší v důsledku vytápění tuhými palivy
- chybí plynofikace
- intenzivně využívaná zemědělská krajina
- nulový podíl TTP
- nevhodná druhová skladba lesních porostů
- chybějící chodníky v obci
- nepříznivý index stáří
- nízký počet vysokoškolsky vzdělaných obyvatel (2,3%)
- vysoká intenzita vyjížděky do zaměstnání a škol mimo obec
- málo pracovních příležitostí v místě
- chybí základní škola, mateřská škola
- chybí zdravotnické zařízení
- nízká úroveň služeb
- starý a špatně vybavený bytový fond
- chátrající a nevyužívaná původní hospodářská stavení
- malý zájem o stavební parcely v obci
- ohrožení čistoty vody ve vodních tocích splachy z polí
- narušení krajinného rázu nevhodnými obytnými a výrobními objekty
- další likvidace krajinné zeleně v důsledku výstavby
- zábor půdy pro investiční výstavbu
- vodní a větrná eroze na exponovaných svazích
- nová výstavba bez předchozího komplexního řešení dopravní a technické infrastruktury
- konflikty pramenící ze způsobu života starousedlíků, způsobu života obyvatel nových obytných objektů
- neřešené problémy soužití obyvatel na všech úrovních
- vylidňování obcí
- stárnutí obyvatelstva
- nezaměstnanost
- vznik větších lokalit satelitního bydlení bez současného vytváření služeb a občanské vybavenosti
- stagnace obnovy bytového fondu
- snaha majitelů převádět rekreační objekty na trvalé bydlení

Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z problémového výkresu) jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

## c) Požadavky na rozvoj území obce

### 1. vymezení řešeného území

- Územní plán Sedlice bude zpracován pro celé správní území obce Sedlice, které zahrnuje jedno katastrálních území ( dále k.ú. ), t.j. k.ú. Sedlice u Želivi
- Celková výměra správního území obce Sedlice je 552 ha.

### 2. předpoklady rozvoje obce, demografie

- Obec Sedlice má v současné době celkem 143 trvale bydlících obyvatel (údaj převzatý z veřejné databáze ČSÚ k období k 31.12.2010).
- Územní plán Sedlice prověří především možnosti zkapacitnění zástavby v současně zastavěném území v prolukách a v zadních částech pozemků a vymezí nabídku nových zastavitelných, rozvojových ploch pro bydlení mimo současně zastavěné území.
- Úplným naplněním všech rozvojových ploch a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách se bude předpokládat nárůst obyvatelstva cca o 20 % v celém správním území obce Sedlice. Územní plán Sedlice bude ve své konečné podobě realizace předpokládat počet kolem 180 obyvatel.

### 3. požadavek na rozvoj území obce

- V Územním plánu Sedlice budou vytvořeny předpoklady a podmínky pro harmonický rozvoj všech sídlotvorných složek obce, předpoklady pro ochranu kulturních a přírodních hodnot území, posílení občanské pospolitosti, sociálního, etického a estetického citění obyvatel.
- V Územním plánu Sedlice bude rozsah zastavitelných ploch vymezených a schválených ve stávající platné ÚPD aktualizován a upraven podle současných potřeb. Stanovený způsob využití bude upraven a dán do souladu se současně platnými předpisy (vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).
- Budou vytvořeny podmínky pro rozvoj drobných podnikatelských aktivit
- Budou vytvořeny podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit se zaměřením na služby a cestovní ruch
- Budou vytvořeny předpoklady pro možnost rozšíření pracovních příležitostí v obci
- Budou přednostně prověřeny a přehodnoceny rozvojové plochy již vymezené ve stávajícím platném ÚPO. V případě jejich nerespektování „*Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada.*“ viz. §102 odst. 2-5. Ustanovení §102 odst. 2 nabývá dle § 198 účinnosti dnem 1. ledna 2012.
- Bude navrženo zvýšení rekreačního využívání řešeného území formou turistiky, cykloturistiky, agroturistiky, rozvoj podnikatelských aktivit se zaměřením na služby a cestovní ruch (ubytování, stravování).
- Bude vymezeno zastavěné území dle zákona s ohledem na využívání ploch.
- Pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezí podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavebních povolení nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění, při čemž při vymezení zastavěného území postupuje v souladu s § 2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona.

-Bude prověřena možnost vymezení plochy pro rozvoj bydlení v západní okrajové části obce navazující na stávající rozvojovou plochu vymezenou v platné ÚPD pod označením B5a. Plocha bude řešena zejména s ohledem na ochranu ZPF, krajinný ráz, ale také v závislosti na návrh místní obslužné komunikace ( již vymezené ve stávajícím ÚPD)

-Bude prověřena možnost vymezení rozvojové plochy pro individuální rekreaci v lokalitě „Pod Vrškem“ (lokalitě v blízkosti rozvojové plochy S4 vymezené ve stávajícím územním plánu obce). Plocha bude řešena zejména s ohledem na ochranu vodních zdrojů, lesa, krajinného rázu, ZPF (vč. meliorovaných území).

- Územní plán může obsahovat i jiné dílčí lokality se změnou využití území, a to na základě požadavků dotčených orgánů, podnětů sousedních obcí a připomínek občanů.

- Na území obce se nepředpokládá výraznější rozvoj výrobních ploch (zemědělských a průmyslových) nad rámec stávajícího schváleného ÚPO ani jiných aktivit, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit životní prostředí.

- Konkrétní rozsah rozvojových ploch bude vymezen v návrhu ÚP Sedlice na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídel.

#### **d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

#### **1. Urbanistická koncepce**

- Bude prověřeno převzetí řešení urbanistické koncepce obsažené ve stávajícím ÚPO.
- Územní plán stanoví podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ( hlavní využití ), pokud bude možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků, apod.).
- Objekty bydlení budou respektovat venkovský charakter zástavby tvarově i objemově.
- Stávající urbanistická koncepce bude zachována –bude zachováno a posíleno centrum obce, respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby.
- Nové zastavitelné plochy určené pro bydlení budou navazovat na stávající zastavěné území, využívány budou přednostně proluky v zástavbě. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny.
- Budou vytvořeny podmínky pro využití chátrajících a nevyužívaných původních hospodářských stavení
- Nová výstavba musí být umožněna až po předchozím komplexním vyřešení dopravní a technické infrastruktury
- Nebudou navrhovány větší lokality satelitního bydlení bez současného vytváření služeb a občanské vybavenosti
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.



## 2. Koncepce uspořádání krajiny

- V návrhu ÚP Sedlice bude prověřena možnost rozčlenění zemědělských pozemků travnatými mezemi a zatravnění úzlabí ohrožených vodní erozí.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- V návrhu bude prověřena možnost rozšíření lesních ploch na „chudší“ zemědělské půdě a v plochách nevhodných k zemědělskému obdělávání. Je třeba zvážit a případně navrhnout retenci povrchových vod.
- Bude upřesněn a zpracován nadregionální a regionální ÚSES, vyplývající ze ZUR a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zpracována lokalizace řešení místního ÚSES.
- Bude prověřena možnost zvýšení podílu krajinné zeleně
- Bude prověřena možnost zvýšení podílu vodních ploch
- Budou vytvořeny předpoklady pro extenzivní způsob hospodaření na zemědělské půdě
- Budou prověřeny výsadby vhodných dřevin podél stávajících komunikací.
- Zastavitelné plochy budou v sídlech navrženy tak, aby nebyl porušen ráz krajiny.
- V záplavovém území toku nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy.
- Bude prověřena možnost protierozních opatření (hlavně ochrana před splachy z polí jižní části zastavěného území – lokalita v blízkosti rozvojové plochy B 5b, vymezené ve stávající ÚPD)
- Bude prověřena možnost opatření proti znečištění vodních toků splachy z polí
- Bude prověřena možnost zvýšení podílu TTP

### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

#### 1. Požadavky na řešení dopravy

- Bude prověřeno a přehodnoceno řešení dopravní infrastruktury obsažené ve stávajícím ÚPO
- V návrhu ÚP Sedlice bude popsáno jaký má řešení ÚP vliv na silniční síť a síť místních komunikací (dále MK). V grafické části budou vyznačena ochranná pásma dopravních liniových staveb a čísla komunikací (silnic).
- V návrhu ÚP Sedlice budou dodrženy následující obecné zásady. Návrh ÚP
  - \* pro nové rozvojové plochy navrhne úpravy stávajících MK nebo navrhne nové MK, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť. Jestliže nebude třeba zajistit v lokalitě určitý záměr, je vhodnější lokalitu graficky nečlenit, aby při změně podmínek (např. jiná síť obslužných komunikací) nevyvolávalo toto řešení potřebu změny ÚP.
  - \* bude minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu,
  - \* vytvoří předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu,
  - \* prověřit vymezení cyklistických a turistických stezek.
  - \* prověřit vymezení ploch pro agroturistiku.
  - \* bude prověřena potřeba parkovacích ploch.
  - \* řešit nevyhovující dopravní obslužnost některých stávajících obytných ploch.
  - \* budou vytvořeny předpoklady pro zlepšení šířkových a směrových parametrů a povrchu místních komunikací
  - \* bude prověřena možnost doplnění chybějících chodníků v obci
- V návrhu ÚP Sedlice budou respektována ochranná pásma všech silnic.
- Nebudou stanovovány požadavky, které z hlediska podrobnosti neodpovídají koncepčnímu pojetí územního plánu.

## 2. Požadavky na řešení technické infrastruktury

- Bude prověřeno a přehodnoceno řešení technické infrastruktury obsažené ve stávajícím ÚP.
- Pro obec Sedlice bude navržena celková koncepce technické infrastruktury. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (t.j. vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, plynofikace, elektřina, apod.)
- Z důvodů zpomalení odtoku vody z území bude v případě kladného hydrogeologického posouzení upřednostněna likvidace srážkových vod, zejména ze střech jednotlivých nemovitostí, zásakem na přilehlých pozemcích.
- Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, sdělovací kabely, plynovod, apod.) musí být respektována a chráněna. Stávající inženýrské sítě mohou být v nezbytných případech navrženy k přeložení.
- Nebudou stanovovány požadavky, které z hlediska podrobnosti neodpovídají koncepčnímu pojetí územního plánu.
- Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu.
- Do ploch veřejného prostranství budou zahrnuty všechny náměstí, návsi, ulice, chodníky, zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Návrh ÚP bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství na návsi obce a místní části.
- Při likvidaci případně vzniklých odpadů budou tyto likvidovány v souladu s platnou legislativou v odpadovém hospodářství, zejména v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné.

### **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- Pořízením ÚP budou vytvořeny předpoklady pro další rozvoj obce Sedlice. Přitom bude nezbytné zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať již se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní.
- Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich (přírodní a kulturní hodnoty, jejichž ochrana vyplývá z právních předpisů, jsou považovány za limity využití území, jsou tudíž obsaženy v kapitole b), se za hodnoty území považují:

#### **1. Kulturní hodnoty území**

-viz. výkres hodnot jako součást ÚAP

##### **urbanistické hodnoty (jev A011):**

**architektonicky cenná stavba, soubor (jev A014)**

**cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická trasa (jev A106)**

cyklostezka, turistická trasa

- bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny

#### **2. Přírodní hodnoty území**

-viz. výkres hodnot jako součást ÚAP

**místo krajinného rázu (jev A018)**

**významný vyhlídkový bod (jev A020)**

- Výška zástavby nesmí narušit pohled na dominanty obce. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny
- Nezmenšovat plochy zeleně uvnitř obce

### **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

#### **1. Veřejně prospěšné stavby**

- Provéřit v souladu se zákonem plochy veřejně prospěšných staveb (dále jen VPS) pro které lze vyvlastnit, tj. VPS pro dopravní a technickou infrastrukturu (místní komunikace, hlavní řady nových inženýrských sítí, vodovod, kanalizace vedení VN a VTL plynu, apod.).
- Dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nové vymezené plochy
- Provéřit v souladu se zákonem plochy veřejně prospěšných staveb (dále jen VPS) pro které lze uplatnit předkupní právo, tj. VPS pro dopravní a technickou infrastrukturu (místní komunikace, hlavní řady nových inženýrských sítí, vodovod, kanalizace vedení VN a VTL plynu, apod.).

#### **2. Veřejně prospěšná opatření**

- Provéřit v souladu se zákonem plochy veřejně prospěšných opatření (dále jen VPO), pro které lze vyvlastnit.

U014 NRBK K61 - K124 78 –prověřit a zpřesnit záměr ze ZUR

U151 RBC Hradiště 729 –prověřit a zpřesnit záměr ze ZUR

- Provéřit v souladu se zákonem plochy veřejně prospěšných opatření (dále jen VPO), pro které lze uplatnit předkupní právo.

V návrhu ÚP Sedlice mohou být podle potřeby na základě konkrétního řešení navrhovaných rozvojových ploch a na základě projednání návrhu ÚP vymezeny i další plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

### **h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

- ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nacházejí (dle ÚAP jev č.):

#### **61. poddolované území**

Želiv –Kolčavka 3

#### Požadavky na ochranu veřejného zdraví:

- v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.
- v dokumentaci návrhu ÚP bude předepsáno, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.

#### Požadavky na civilní ochranu:

- V dokumentaci návrhu ÚP bude obsažena kapitola CO řešící požadavky orgánů civilní ochrany.
- V návrhu ÚP budou řešeny požadavky uvedené v §20, písm. c), d), f), a g) vyhlášky č. 380/2002Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Jedná se o:
  - c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události,

- d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,
- f) vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy,
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.

- z hlediska civilní ochrany nepatří území k územím nacházejícím se v blízkosti stálého možného ohrožení.
- návrhem řešení ÚP nebudou dotčeny objekty civilní ochrany a zařízení.
- na návrh řešení ÚP Sedlice se nevztahují žádné zvláštní požadavky na civilní ochranu.
- návrhem ÚP Sedlice nebudou měněny stávající zásady civilní ochrany.

#### Požadavky na požární ochranu:

- v návrhu ÚP bude prověřeno řešení zajištění dostatečného zdroje požární vody k hašení požárů (požární nádrže, hydranty) pro potřeby územního obvodu obce dle normových požadavků.
- v návrhu ÚP Sedlice budou respektována a na zastavitelných plochách doplněna odběrná místa požární vody z vodních ploch a toků a odběrná místa z veřejné vodovodní sítě.
- v zastavěném území a na zastavitelných plochách musí přístupové komunikace splňovat podmínky (dle normových hodnot) pro příjezd a přístup pro jednotky HZS a integrovaného záchranného systému.

#### Požadavky na obranu a bezpečnost státu:

- návrhem řešení ÚP Sedlice nebudou dotčeny vojenské objekty a vojenská zařízení.
- zvláštní požadavky z hlediska obrany státu nejsou známy.

#### Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

Z hlediska režimu záplavových území nejsou předpokládány pro návrh územního plánu Sedlice zvláštní požadavky na řešení. V řešeném území jsou vymezena (v závorce jev dle ÚAP):

#### **50. záplavové území**

Želivka

#### **51. aktivní zóna záplavového území**

Želivka

#### **53. území zvláštní povodně pod vodním dílem**

území zvláštní povodně pod vodním dílem Sedlice

- v návrhu ÚP Sedlice bude prověřena možnost opatření proti přívalovým dešťům a půdní erozi, trvalá zatravnění.

### **i) Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Návrh územního plánu Sedlice bude – při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území - obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability; důsledně bude chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

V Územním plánu Sedlice je třeba vyřešit následující urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území:

## **STŘETY A PROBLÉMY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU:**

### **Střety a problémy z hlediska životního prostředí a hygieny (ŽP) – dle ÚAP**

1. Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší
2. Zranitelná oblast (koncentrace dusičnanů > 50 mg/l)
3. Nízký podíl vodních ploch
4. Nízký koeficient ekologické stability
5. Ochranné pásmo vodního zdroje II.b stupně – vodní dílo Želivka
6. Území zvláštní povodně pod vodním dílem
7. Snížení průtoků ve vodních tocích
8. Nedostatek vody v krajině

### **Střety a problémy z hlediska geologie a horninového prostředí (GH) - dle ÚAP**

1. Přechodná, střední, vysoká kategorie radonového indexu

### **Střety a problémy z hlediska soudržnosti společenství obyvatel (SO) - dle ÚAP**

1. Vysoká nezaměstnanost ( >8,6% )
2. Nedostatek pracovních příležitostí ohrožující ekonomickou stabilitu obyvatelstva
3. Nepřiměřený rozvoj ekonomických aktivit na úkor přírodního prostředí a dopravních možností stávající komunikační struktury
4. Vznik větších lokalit satelitního bydlení bez současného vytváření služeb a občanské vybavenosti
5. Nová výstavba bez předchozího komplexního řešení dopravní a technické infrastruktury
6. Neřešené problémy soužití obyvatel na všech úrovních
7. Vylidňování obcí

### **Dopravní střety a problémy (D) - dle ÚAP**

1. Nedostatek cykloturistických stezek
2. Další zvyšování objemu a intenzity dopravy na dálnici a na silnicích

## **STŘETY A PROBLÉMY MÍSTNÍ:**

### **Urbanistické střety a problémy (U) - dle ÚAP**

1. Území s archeologickými nálezy

### **Střety a problémy z hlediska soudržnosti společenství obyvatel (SO) - dle ÚAP**

1. Nepříznivý index stáří (větší počet obyvatel starších 65 let než počet obyvatel mladších 15 let - hrozí stárnutí obyvatelstva)
2. Špatná vybavenost obce z hlediska služeb a občanské vybavenosti
3. Vysoký podíl neobydlených bytů na celkovém fondu
4. Nedostatek pracovních příležitostí, vysoká intenzita vyjížděky do zaměstnání mimo obec

### **Střety a problémy z hlediska životního prostředí a hygieny (ŽP) - dle ÚAP**

1. Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorace)
2. Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší - Celé území ORP Humpolec
3. Zranitelná oblast (koncentrace dusičnanů > 50 mg/l)
4. Ochranné pásmo vodního zdroje povrchové vody II.b stupně - vodní dílo Želivka
5. Nízký podíl vodních ploch

## **Střety a problémy z hlediska geologie a horninového prostředí (GH) - dle ÚAP**

1. Poddolované území
2. Přechodná, střední, vysoká kategorie radonového indexu

## **Dopravní střety a problémy (D) - dle ÚAP**

1. Chybí cykloturistická stezka
2. Nedostatečná dopravní obslužnost některých částí obce (úzký průjezdný profil komunikací, nekvalitní povrch)
3. Další zvyšování objemu a intenzity dopravy na silnicích

### **j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose**

#### **1. Politika územního rozvoje**

- Území obcí ORP Humpolec ( bez obcí v západní části ) tedy i správní území obce Sedlice je součástí Rozvojové oblasti Jihlava OB 11 vymezené v PÚR ČR.

#### **Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území :**

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území je nutno sledovat zejména:

- a) rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a zaborům ploch veřejně přístupné zeleně
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center
- f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny

#### **2. Zásady územního rozvoje kraje Vysočina**

- Správní území obce Sedlice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy či specifické oblasti vymezené v ZÚR kraje Vysočina.

-Na návrh řešení ÚP Sedlice se nevztahují žádné zvláštní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.

### **k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

- V případě návrhu větších souvislých rozvojových ploch ( nad 1 ha ) se posoudí vhodnost, přínos a účelnost uložení prověření změn jejich využití územní studií, která by byla podmínkou pro rozhodování v území.
- Konkrétní rozsah rozvojových zastavitelných ploch a tím i uložení prověření změn jejich využití územní studií může však být zapracován v návrhu ÚP Sedlice na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich

vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídel.

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

- V návrhu ÚP Sedlice se nepředpokládá požadavek na větší souvislé rozvojové plochy, kde by bylo vhodné a účelné uložit prověření změn jejich využití regulačním plánem.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

- Vzhledem k tomu, že bude nejprve prověřeno převzetí řešení obsažené ve stávajícím ÚP, nepředpokládá se výrazný nárůst nových rozvojových ploch a proto se nepředpokládají žádné zvláštní nové zátěže na životní prostředí
- Návrh územního plánu nepřinese žádné zvláštní nové zátěže na životní prostředí. Cílem a úkolem územního plánu bude naopak zátěže životního prostředí omezovat a mírnit.
- Koncepce řešení nového ÚP Sedlice se bude opírat především o stávající platný ÚPO Sedlice. V koncepci řešení návrhu nového ÚP se na celém správním území nepředpokládá výraznější nárůst rozvojových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování a ani jiných aktivit, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit životní prostředí.
- Krajský úřad kraje Vysočina, odbor ŽP jako dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů předložené koncepce na životní prostředí nebo posouzení vlivu koncepce na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**n) Požadavky na zpracování konceptu a zpracování variant**

- Na řešeném území se nenachází žádný prvek Natura 2000
- Vzhledem k tomu, že bude nejprve prověřeno převzetí řešení obsažené ve stávajícím ÚPO, nepředpokládá se výrazný nárůst nových rozvojových ploch a proto se nepředpokládají žádné zvláštní nové zátěže na životní prostředí
- Vzhledem k tomu, že zadání nepředpokládá variantní řešení a posouzení vlivu na životní prostředí, nebude třeba zpracovávat koncept územního plánu.
- S ohledem na rozsah a charakter návrhu územního plánu Sedlice navrhuje pořizovatel schvalujícímu orgánu, že po projednání a schválení zadání územního plánu bude zpracován přímo návrh územního plánu.
- Na návrh řešení ÚP Sedlice se nevztahuje požadavek na zpracování konceptu ÚP a zpracování variant řešení, pokud krajský úřad jako DOSS neuplatní tento požadavek.

## **o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP Sedlice**

- Návrh Územního plánu Sedlice bude zpracován podle zákona 183 / 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ( stavební zákon ) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- Územní plán Sedlice bude zpracován pro celé správní území obce Sedlice, tj. pro k.ú. Sedlice u Želivi (kód katastrálního území 746878)
- Územní plán Sedlice bude zpracován v souladu s požadavky obce, které budou formulovány v projednaném, následně upraveném a schváleném zadání ÚP.
- ÚP bude zpracován digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy
- Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních (1x vtištěný + 1x digitální). V případě požadavků dotčených orgánů na opravy či doplnění návrhu bude ještě před posouzením návrhu nadřízeným orgánem pro potřeby žádosti o opakovaná stanoviska dotčených orgánů vyhotoven upravený návrh (1 x digitální podoba)
- Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve třech vyhotoveních. (2x vtištěný + 1x digitální)

### **Územní plán bude obsahovat:**

#### **I. Návrh územního plánu**

**Textová část** (bude dodržen obsah členění viz. příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

#### **Grafická část**

Výkresy návrhu územního plánu budou zpracovány v měřítku 1:5 000:

**A** Výkres základního členění obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem.

**B** Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy.

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech

**C** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

#### **II. Odůvodnění územního plánu**

**Textová část** (bude dodržen obsah členění viz. příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

#### **Grafická část**

Výkresy odůvodnění územního plánu budou zpracovány v měřítku 1 : 5 000 (E, G) a výkres širších vztahů (F) v měřítku 1 : 100 000:

**E** Koordinační výkres

**F** Výkres širších vztahů

**G** Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

- Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku
- Projednání a vydání ÚP Sedlice bude probíhat podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, tj. stavebního zákona.



- Územní plán Sedlice bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů pro kraj Vysočina ( MINIS ). Výkresová a textová část jednotlivých etap územního plánu bude odevzdána ve formátu \*.pdf a \*.doc. Digitální data čistopisu územního plánu dle metodiky MINIS ve formátu ArcGIS. Tištěná forma projednaného návrhu ÚP Sedlice bude odevzdána ve čtyřech vyhotoveních + třikrát na CD.
- Projektant poskytne odborný výklad na veřejném projednání návrhu územního plánu Sedlice