

# ÚZEMNÍ PLÁN CHOTĚBUDICE

KVĚTEN 2017

## NÁVRH ZADÁNÍ

Objednatel: **Obec Chotěbudice**

Pořizovatel: **Městský úřad Moravské Budějovice**

Zhotovitel projektové dokumentace: **Atelier proREGIO, s.r.o.**



Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové  
činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

## Obsah

A.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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 .....	3
A.1.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	3
A.1.1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje .....	3
A.1.2.	Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	3
A.1.3.	Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů .....	3
A.1.3.1.	Limity rozvoje území .....	4
A.1.3.2.	Ochrana a rozvoj hodnot území .....	4
A.1.3.3.	Problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci.....	4
A.1.4.	Další požadavky na rozvoj území obce.....	4
A.1.4.1.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území a urbanistickou koncepci .	4
A.1.4.2.	Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	4
A.2.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn .....	5
A.2.1.	Dopravní infrastruktura .....	5
A.2.2.	Technická infrastruktura.....	5
A.2.3.	Občanské vybavení .....	5
A.2.4.	Veřejná prostranství.....	6
A.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.....	6
B.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	6
C.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo ...	6
D.	Požadavky na prověření vymezení plocha a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	7
E.	Požadavek na zpracování variant řešení .....	7
F.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	7
G.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	7

Obec Chotěbudice se nachází v kraji Vysočina, ORP Moravské Budějovice. Řešené území se skládá z jednoho katastrálního území s názvem Chotěbudice. V roce 2016 zde žil 101 stálý obyvatel.

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené 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**

### **A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

#### **A.1.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Řešené území se nenachází v žádné republikové rozvojové ose nebo oblasti, ani v žádné republikové specifické oblasti. Řešené území nezasahuje do žádné plochy nebo do koridoru dopravní nebo technické infrastruktury, případně do souvisejících rozvojových záměrů.

Územní plán bude zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vzhledem k existenci záplavového území bude zvláštní důraz kladen na soulad s prioritami 25 a 26.

#### **A.1.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, Zásady územního rozvoje kraje Vysočina, ve znění aktualizace č. 1. 2 a 3 (dále jen ZÚR)**

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové ose, rozvojové oblasti nebo specifické oblasti nadmístního významu.

Do řešeného územím nezasahují koridory dopravní nebo technické infrastruktury nadmístního významu, ani žádné skladebné části ÚSES nadregionální nebo regionální úrovně.

Územní plán bude zpracován v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán dále:

- upřesní zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, do kterých zasahuje řešené území:
  - krajina zemědělská intenzivní,
  - krajina lesní,
  - krajina lesozemědělská,
- bude dodržovat zásadu ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny oblasti krajinného rázu CZ0610-OB003 Želetavsko a dodržovat specifickou zásadu zachování historické siluety sídel.

#### **A.1.3. Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů**

Podkladem pro zpracování územního plánu je 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů SO ORP Moravské Budějovice, 2016, platná od 1. 1. 2017.

#### **A.1.3.1. Limity rozvoje území**

Územní plán bude respektovat limity rozvoje území, především:

- poddolované území Chotěbudice, surovina: železná ruda,
- záplavové území Želetavky,
- vyskytující se plochu k obnově nebo k opětovnému využití (brownfield),
- archeologické naleziště (jádro obce).

#### **A.1.3.2. Ochrana a rozvoj hodnot území**

Územní plán bude kromě limitů rozvoje území, které jsou zároveň hodnotami území chránit a rozvíjet tyto hodnoty:

- významné vyhlídkové body Horka a Kukáč,
- architektonicky cenné stavby kaple a stavby lidové architektury,
- místo významné události – válečný hrob.

#### **A.1.3.3. Problémy určené k řešení v územně plánovací dokumentaci**

Pro obec Chotěbudice nebyly nalezeny žádné urbanistické, hygienické či environmentální závady k řešení v územně plánovacích dokumentacích.

#### **A.1.4. Další požadavky na rozvoj území obce**

##### **A.1.4.1. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území a urbanistickou koncepci**

Obec Chotěbudice má v současnosti platnou urbanistickou studii, zpracovatel Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o., z roku 1999. Územní plán prověří celkovou urbanistickou koncepcí obsaženou v urbanistické studii a případně navrhne její změny.

##### **A.1.4.2. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Obec Chotěbudice měla v roce 2016 cca 100 obyvatel, z dlouhodobého hlediska dochází k poklesu počtu obyvatel, v posledních letech ke stagnaci. Rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavby bude navržen v takovém rozsahu, aby počet obyvatel obce, i přes snižování zalidněnosti bytů a odpad bytového fondu, dále neklesal.

Územní plán:

- vymezí zastavěné území a plochy s rozdílným způsobem využití,
- prověří vymezení zastavitelných ploch a ploch územních rezerv v platné urbanistické studii,
- prověří možnost vymezení:
  - zastavitelných ploch smíšených obytných v těchto lokalitách:
    - západní okraj zastavěného území při silnici III/15222, pozemky parc. č. 2250, 2251 a 2253, k.ú. Chotěbudice,
    - východní okraj zastavěného území naproti zemědělskému areálu, pozemky parc. č. 1405/1, 2648 a 2649, k.ú. Chotěbudice,
  - ploch přestavby na plochy smíšené obytné v těchto lokalitách:
    - hřiště a bývalá drůbežárna na jihovýchodním okraji zastavěného území, pozemky parc. č. st. 109, parc. č. 2651 a 2656, k.ú. Chotěbudice,
    - západní okraj zemědělského areálu, pozemky parc. č. 2627 a 2628, k.ú. Chotěbudice.

## **A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

### **A.2.1. Dopravní infrastruktura**

#### Silniční doprava

Územní plán vymezí jako plochy dopravy silniční plochy silnic II. a III. třídy včetně navazujících staveb a zařízení a dále plochy místních a účelových komunikací, které se nacházejí mimo zastavěné území. Místní a účelové komunikace v zastavěném území budou vymezeny jako veřejná prostranství.

Řešeným územím prochází silnice II. třídy II/410 a silnice III. třídy III/15222. V návrhu územního plánu bude prověřena potřeba přeložky silnice III/15222 vymezené v platné urbanistické studii. V kladném případě bude vymezena plocha nebo koridor pro tuto přeložku.

#### Železniční doprava

Řešeným územím neprocházejí žádné železniční tratě ani vlečky.

#### Cyklistická doprava

Řešeným územím neprocházejí žádné významné cyklotrasy. Územní plán prověří možnost napojení sousedních obcí cyklistickou dopravou mimo silnice II. a III. třídy, případně vymezí potřebné plochy nebo koridory. V nezastavěném území nebude vyloučeno umístění cyklostezek.

### **A.2.2. Technická infrastruktura**

#### Zásobování vodou

Obec nemá v současné době vybudovaný veřejný vodovod, objekty jsou zásobeny ze soukromých studní. Do roku 2030 je plánováno vybudování vodovodu zásobeného přírodním řadem z města Jemnice. Územní plán vymezí koridor pro přírodní řad a zastavitelnou plochu pro vodojem Kukáč. Bude prověřen soulad tohoto řešení s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina, případné rozdíly budou náležitě zdůvodněny.

#### Odkanalizování území

Obec Chotěbudice má v současné době pouze dešťovou kanalizační síť. Odpadní vody splaškové jsou zachycovány v soukromých jímkách nebo septicích. V obci není vybudována čistírna odpadních vod. Do roku 2030 je plánována výstavba splaškové kanalizace s vlastní čistírnou odpadních vod. Územní plán vymezí zastavitelnou plochu pro čistírnu odpadních vod na pozemku parc. č. 2666. Bude prověřen soulad tohoto řešení s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina, případné rozdíly budou náležitě zdůvodněny.

#### Plynofikace

Řešené území je plynofikováno středotlakým plynovodem RWE GasNet. Nejsou známy žádné záměry na změny plynofikačních rozvodů pro zapracování do územního plánu.

#### Elektřina

Řešené území je napojeno prostřednictvím trafostanice na elektrickou síť VN. Řešeným územím neprocházejí žádné sítě velmi vysokého napětí. Nejsou známy žádné záměry na změny elektrických sítí pro zapracování do územního plánu.

### **A.2.3. Občanské vybavení**

V obci se nachází obecní úřad s maloobchodní prodejnou, kaple a hřiště. Plochy občanského vybavení jsou stabilizované. Územní plán prověří možnost vymezení plochy přestavby na plochy smíšené obytné v místě hřiště, pozemek parc. č. 2656, k.ú. Chotěbudice.

#### **A.2.4. Veřejná prostranství**

Územní plán vymezí veřejná prostranství v souladu se § 34 zákona č. 128/200 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Změny ve vymezení budou řešeny v závislosti na navrhovaných změnách ve využití území.

#### **A.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**

Koncepce uspořádání krajiny bude odpovídat cílovým charakteristikám krajiny stanoveným v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění aktualizace č. 2. Územní plán bude chránit a rozvíjet přírodní hodnoty v území, kterými jsou především významné krajinné prvky

V řešeném území proběhly komplexní pozemkové úpravy, zpracovatel Agroprojekt PSO s.r.o., Brno, 2004 – 2006.

Územní plán vymezí skladebné části lokálního ÚSES v souladu s plánem společných zařízení, který je součástí komplexních pozemkových úprav, přičemž bude přihlédnuto k Územně analytickým podkladům ORP Moravské Budějovice a k platné urbanistické studii.

Uspořádání nezastavěného území bude řešeno v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Záběr zemědělského půdního fondu bude navržen pouze v nezbytné míře, přičemž případný záběr zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany bude zdůvodněn v souladu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, tak, aby z odůvodnění vyplývalo, že jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Z hlediska ochrany nezastavěného území budou vyčleněny plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých bude umístování některých staveb, zařízení či opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona vyloučeno. Přitom budou respektovány tyto požadavky:

- v plochách zemědělských bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, příp. bude pro ně stanoveno omezení z hlediska jejich velikosti
- v nezastavěném území bude vyloučeno umístování technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu s výjimkou cyklostezek.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nejsou stanoveny.

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

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které je možné uplatnit vyvlastnění, budou v souladu s § 170 stavebního zákona vymezeny stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury, které nebudou vymezeny na pozemcích ve veřejném vlastnictví, jedná se především o přívodní vodovodní řad a vodojem Kukáč.

Jako veřejně prospěšná opatření, pro které je možné uplatnit vyvlastnění, budou v souladu s § 170 stavebního zákona vymezeny plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability, které nebudou vymezeny na pozemcích ve veřejném vlastnictví.

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a asanací, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nejsou stanoveny.

**D. Požadavky na prověření vymezení plocha a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Návrh územního plánu nebude obsahovat plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

**E. Požadavek na zpracování variant řešení**

Návrh územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

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

Návrh územního plánu včetně odůvodnění budou zpracovány v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a dále budou v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Návrh územního plánu bude obsahovat tyto části:

- Textová část
- Grafická část obsahující tyto výkresy:
  - Výkres základního členění území (měř. 1 : 5 000)
  - Hlavní výkres (měř. 1 : 5 000)
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (měř. 1 : 5 000)

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat tyto části:

- Textová část
- Grafická část obsahující tyto výkresy:
  - Koordinační výkres (měř. 1 : 5 000)
  - Výkres širších vztahů (měř. 1 : 100 000)
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (měř. 1 : 5 000)

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

Řešené území nezasahuje ani do velkoplošných nebo maloplošných zvláště chráněných území přírody, ani do evropsky významných lokalit či ptačích oblastí NATURA 2000. Za těchto okolností je možné od požadavku na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území upustit.