

Zadání územního plánu Pokojovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Pokojovice
dne usnesením č.

ÚZEMNÍ PLÁN POKOJOVICE

- NÁVRH ZADÁNÍ -

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“) v platném znění, v rozsahu Přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů.

Zadavatel:
Určený zastupitel:
Pořizovatel:
Datum vyhotovení:

Obec Pokojovice
Libor Pekárek, místostarosta obce
Městský úřad Třebíč, oddělení Úřad územního plánování
listopad 2018

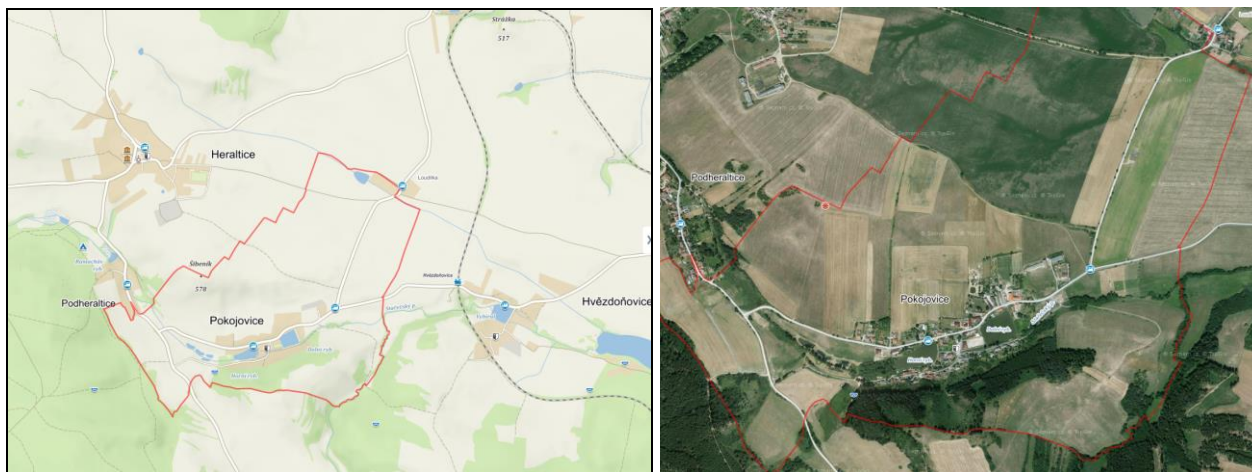
ÚVOD:

Zastupitelstvo obce Pokojovice rozhodlo na svém zasedání konaném dne 22.6.2018 o pořízení nového Územního plánu Pokojovice. Určeným zastupitelem ve věci pořízení územního plánu se stal místostarosta obce Libor Pekárek. Obec Pokojovice požádala dne 26.6.2018 Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování o pořízení Územního plánu Pokojovice.

Územní plán Pokojovice nahradí dosud platný Územní plán obce Pokojovice, který nabyl účinnosti dne 21.12.2006.

Řešeným územím je správní území obce Pokojovice. Obec Pokojovice se nachází cca 12 km západně od města Třebíče. Tvoří ji jedno katastrální území (k.ú. Pokojovice) o výměře 178 ha. V roce 2016 žilo v obci 102 obyvatel. Sousedními obcemi jsou Hvězdoňovice, Chlístov, Předín, Heraltice a městy Okříšky.

Jádrové území obce je situováno podél nivy Stařečského potoka, který územím protéká od západu k východu. Typickým znakem obce jsou dva návesní rybníky, podél nichž je situována zástavba.



www.mapy.cz

1. 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

Cílem územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce a vymezit obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Je požadováno zachovat převažující obytnou funkci sídla a navrhnout přiměřený rozvoj obce. Zastavitelné plochy budou vymezovány s ohledem na potenciál rozvoje obce, demografický vývoj a s ohledem na míru využití zastavěného území.

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

1.1.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008, jako nástroj územního plánování, byla schválena dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929. Dne 15.4.2015 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015 Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (dále „PÚR“).

Správní území obce Pokojovice nespadá do žádné z rozvojových oblastí nebo rozvojových os (oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu) ani do žádné ze specifických oblastí (území, ve kterých se dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území) vymezených v PÚR.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné konkrétní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) chránit a rozvíjet definované a zjištěné hodnoty území obce,

(16) při stanovování způsobu využití území upřednostnit komplexní řešení zajišťující vyvážený rozvoj obce,

(16a) rozvoj území koordinovat se sousedními obcemi zejména v oblasti dopravní a technické infrastruktury a v návaznosti územního systému ekologické stability,

(22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro formy cestovního ruchu jako agroturistika či cykloturistika,

(25) vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před povrchovými extravilánovými vodami, erozí půdy, suchem.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.

V Odůvodnění územního plánu bude vyhodnocen soulad s republikovými prioritami územního plánování.

1.1.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina („ZÚR“) byly vydány 16.09.2008 a nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Dne 8.10.2012 byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, která nabyla účinnosti dne 23.10.2012. Dne 13.09.2016 vydalo Zastupitelstvo Kraje Vysočina Aktualizaci č. 2 a Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Aktualizace č. 2 a č. 3 nabyly účinnosti dne 07.10.2016. Aktualizace č. 5 ZÚR byla vydána zastupitelstvem kraje dne 12.12.2017 a následně nabyla účinnosti dne 30.12.2017.

Správní území obce Pokojovice se nenachází v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti krajského významu.

V Odůvodnění územního plánu bude vyhodnocen soulad se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina, jež se promítají do řešení územního plánu.

1.1.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Je požadováno respektovat a chránit:

- evidované území s archeologickými nálezy kategorie I (UAN I – 23-42-22/1 – Stráň, V kopcích a UAN I – 23-42-17/4 – ZSV Hofeřice) a území s archeologickými nálezy kategorie II (UAN II – 23-42-22/3 – středověké a novověké jádro obce a UAN II – 23-42-22/2 - Šibeník). Zbývající část území obce je v celém rozsahu územím s archeologickými nálezy kategorie III,
- definované kompoziční prvky: ucelená zástavba na okraji rybníka pod lesem
prostranství kolem rybníka v obci,
- definovanou hodnotu obrazu sídla - převaha dochovaných tradičních usedlostí a domků, návěsní rybníky s břehovými porosty, zahrady se sady, louky uvnitř sídla,
- zjištěnou civilizační hodnotu – kluziště.

Další rozvoj obce je zejména na jihu výrazně ovlivněn morfologií terénu (příkrý severní svah), na východě je pak omezen ochranným pásmem vodního zdroje a na severu výskytem půd I. a II. třídy ochrany.

1.1.4. Další požadavky (požadavky obce, dotčených orgánů, veřejnosti)

Urbanistická koncepce bude navazovat na stávající historicky utvářenou sídelní strukturu obce, bude respektován venkovský charakter sídla i obou enkláv (Podheraltice, Loudilka). Vzhledem k typickému venkovskému charakteru zástavby bude umožněno bydlení, drobná řemeslná výroba, občanská vybavenost, domácí chov hospodářských zvířat, rekreace (zejména agroturistika apod.).

Rozvoj území naváže na urbanistickou koncepci stanovenou v dosavadním Územním plánu obce Pokojovice (dále i „ÚPO“). Jednotlivé plochy uvedené v dosud platném ÚPO budou prověřeny a případně přehodnoceny. Nové zastavitelné plochy budou vymezovány zejména v návaznosti na zastavěné území a bude zajištěno jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Zastavěné území bude vymezeno nad aktuální katastrální mapou (platná KMD od 22.09.2014) a bude uvedeno do souladu s právním stavem v území.

Správní území obce bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Vymezení nové kategorie ploch nad rámec vyhlášky bude řádně zdůvodněno.

V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, event. podmíněně přípustné využití se stanovením věcné podmínky.

Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (intenzita zastavění, výšková regulace zástavby apod.).

Minimalizovat kontakt ploch bydlení s případnými plochami výroby a skladování, popřípadě navrhnout opatření k eliminaci dopadů (ochranná a izolační zeleň apod.).

1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

1.2.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Řešené území není dotčeno plochou ani koridorem dopravní či technické infrastruktury vymezenými v PÚR.

1.2.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Řešené území není dotčeno plochou ani koridorem dopravní či technické infrastruktury vymezenými v ZÚR.

1.2.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Dopravní infrastruktura

- Respektovat silnice III/4056 a III/4058 a III/40513 procházející přes správní území a jejich ochranné pásmo.
- V rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití prověřit možnost parkování a odstavení vozidel.
- Respektovat turistickou trasu a cykloturistické trasy (5217, 5212) procházející přes řešené území.
- Respektovat ochranné pásmo RSP-6 Náměšť nad Oslavou a LK TRA 17 Okříšky a LK TSA 22 Opatov.

Technická infrastruktura

- Respektovat vedení vodovodního přivaděče a technologické objekty zásobování vodou včetně jejich ochranných pásem.
- Respektovat stávající kanalizaci a objekt ČOV včetně jejich ochranných pásem.
- Řešit nakládání se srážkovými vodami.
- Respektovat ochranné pásmo vod. zdroje I. stupně (zastoupeno 3krát) a ochranné pásmo vod. zdroje II. stupně.
- Respektovat stávající vedení VN, trafostanice a jejich ochranná pásma.
- Respektovat vedení středotlakého plynovodu a jeho ochranné pásmo.
- Respektovat radioreléovou trasu a komunikační kabelové vedení.

Občanská vybavenost

- Respektovat stávající občanskou vybavenost v obci a prověřit potřebu vymezení nových.
- Provéřít možnost umístit občanské vybavení i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

Veřejná prostranství

- Respektovat stávající plochy veřejných prostranství, případně prověřit vymezení nových ploch veřejných prostranství.
- V případě vymezení zastavitelných ploch bydlení, občanského vybavení anebo ploch smíšených obytných o výměře větší jak dva hektary vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m².

1.2.4. Další požadavky (požadavky obce, dotčených orgánů, veřejnosti)

Bude případně doplněno po projednání návrhu zadání.

1.3. 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

1.3.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z PÚR vyplývá požadavek na ochranu zemědělského a lesního půdního fondu, respektování územního systému ekologické stability („ÚSES“), zvyšování a udržování ekologické stability krajiny a vytváření podmínek pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny dle republikové priority článek (20).

1.3.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR vyplývá zejména požadavek na doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny, pozitivně působících na vzhled krajiny a eliminujících erozní poškození dle priority Kraje Vysočina (07e).

Na správním území obce se nenachází žádné nadregionální či regionální biocentrum ani jím neprochází nadregionální či regionální biokoridor územního systému ekologické stability.

ZÚR řadí řešené území do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB002 Horní Pojihlaví. ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu Horní Pojihlaví pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umístování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu na exponovaných horizontech, jimiž jsou navazující hřbety, prostory s dochovanými strukturami původního členění krajiny, hrany údolí.

Dále ZÚR vymezují v řešeném území typ krajiny lesozemědělské harmonické (převážná část území), typ krajiny lesozemědělské ostatní (západní a jižní část) a typ krajiny lesní (nepatrná část na západě území).

Při řešení územního plánu budou zohledněny zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, jež stanovují ZÚR pro výše zmíněnou oblast krajinného rázu a zastoupené typy krajin.

1.3.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Je požadováno respektovat a chránit:

- definovanou hodnotu krajinného rámce – Stařečský potok doprovázený břehovými porosty a loukami, menší lesy vymezující prostor z jihu, vytvářející zalesněný horizont,
- významný vyhlídkový bod – Šibeník – bude chráněn pohledový horizont jižním směrem na sídlo Pokojovice.

V řešeném území jsou evidovány pouze drobné vodní toky. Bude respektováno tzv. manipulační pásmo vodních toků.

Dle Centrální evidence vodních toků protéká řešeným územím:

ID toku	Druh toku	Název toku	Správe toku	Pozn.
10441294	vodní tok	bezejmenný	Povodí Moravy, s.p.	pravostranný přítok Stařečského potoka
10207896	vodní tok	bezejmenný	Povodí Moravy, s.p.	levostranný přítok Stařečského potoka
10203206	vodní tok	Stařečský p.	Povodí Moravy, s.p.	
10191793	vodní tok	Chlístovský p.	Povodí Moravy, s.p.	pravostranný přítok Stařečského potoka (vede po katastrální hranici s obcí Hvězdoňovice)

V zastavěném území jsou na Stařečském potoce evidovány dvě vodní plochy, Horní a Dolní rybník. V místní části Loudilka se dále nachází menší vodní nádrž zkolaudovaná v roce 2005.

V roce 2014 byl na Stařečském potoce nad Horním rybníkem realizován projekt Krajinný prvek s mokřadní plochou (resp. kaskáda tří menších vodních ploch).

Dále je na území obce evidována stará ekologická zátěž, která byla v minulých letech rekultivována. Nejsou žádné požadavky na řešení v územním plánu.

Zajistit ochranu půdního fondu před nadměrnými zábory (případně nastavit etapizaci), zajistit ochranu volné krajiny.

Omezit střet zastavitelných ploch s limity využití území (půdy I. a II. třídy kvality, s generelem ÚSES, s ochranným pásmem vodního zdroje II. stupně).

1.3.4. Další požadavky (požadavky obce, dotčených orgánů, veřejnosti)

V řešeném území bude vymezen územní systém ekologické stability a bude zajištěna jeho návaznost na území sousedních obcí. Jednotlivé prvky ÚSES budou označeny a popsány a budou stanoveny podmínky využití území začleněného v ÚSES.

Prověřit potřebu protierozních opatření zejména v severní a severovýchodní části katastrálního území a protipovodňových opatření v sídle.

Prověřit možnost vymezení nových vodních ploch či rozšíření stávajících.

Využití nezastavěného území bude v souladu s §18 odst. 5 stavebního zákona.

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

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není výslovně požadováno. Podle účelnosti lze vymezit plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití.

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

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

Provéřit možnost vymezení veřejně prospěšných opatření (např. protierozní opatření, založení prvků ÚSES).

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnit předkupní právo se nepředpokládá, ale není vyloučeno.

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

4. 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

V řešeném území se nepředpokládá potřeba vymezit plochy a koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci.

5. Požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není stanoven.

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

Při zpracování návrhu Územního plánu Pokojovice bude zajištěna návaznost na platnou a pořizovanou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí. Obec Hvězdoňovice má platný Územní plán Hvězdoňovice ve znění Změny č. 1. Obec Chlístov má platný Územní plán sídelního útvaru Chlístov ve znění Změny č. 2, v současné době se pořizuje nový Územní plán Chlístov. Obec Předín má platný Územní plán Předín. Obec Heraltice má platný Územní plán Heraltice. Městys Okříšky má platný Územní plán obce Okříšky ve znění Změny č. 2, v současné době se pořizuje nový Územní plán Okříšky.

Pro katastrální území obcí Pokojovice, Heraltice, Předín a městyse Okříšky nejsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy. Obec Hvězdoňovice má ukončenou Jednotnou pozemkovou úpravu Loudilka (zasaženo i k.ú. Pokojovice). Obec Chlístov má ukončenou Komplexní pozemkovou úpravu Chlístov.

Územní plán Pokojovice bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Obsah územního plánu bude zpracován v rozsahu Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Forma zpracování územního plánu bude vycházet z Metodiky digitálního zpracování územních plánů v GIS pro Kraj Vysočina (MINIS).

Výrok územního plánu (textová i grafická část) bude jednoznačný a bude obsahovat pouze části, o kterých může rozhodovat zastupitelstvo obce a které slouží pro rozhodování v území.

Textovou část výroku členit na číslované články (podobně jako ZÚR).

Výkresy grafické části územního plánu budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou a vydány v měřítku 1:5 000. Pro Výkres širších vztahů je doporučeno zvolit měřítko větší než 1 : 100 000, aby bylo možné znázornit územní vazby a širší souvislosti včetně přesahu lokálního ÚSES na území sousedních obcí.

Územní plán, včetně jeho grafické části (výroku), bude opatřen záznamem o účinnosti.

Územní plán bude vyhotoven v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Dokumentace bude zpracována v rozsahu:

Pro společné jednání	1 výtisk, elektronická verze (*.doc, *.pdf)
Pro veřejné projednání, příp. opakované VP	1 výtisk, elektronická verze (*.doc, *.pdf)
Pro vydání	1 výtisk, elektronická verze (*.doc, *.pdf)
Po vydání a nabytí účinnosti	4 výtisky, 4 CD, vektorová data (nejlépe *.shp)

Pozn.: Dokumentace bude v tištěné podobě dodána vždy až po zhlédnutí a konzultaci elektronické verze pořizovatelem.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na správním území obce Pokojovice se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy NATURA 2000. Nejbližší evropsky významnou lokalitou je Kamenný vrch u Heraltic. Dále se na správním území obce nenachází zvláště chráněné území, přírodní park, není zde vyhlášen žádný památný strom, nejsou registrovány významné krajinné prvky.

Nepředpokládá se výrazně negativní vliv územního plánu na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území.

Bude doplněno po projednání s příslušným úřadem.

Mgr. Jana Sklenářová
vedoucí oddělení
Úřad územního plánování

Libor Pekárek
určený zastupitel
místostarosta obce