

URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.  
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



# ÚZEMNÍ PLÁN SEDLATICE

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### IIA. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Datum: leden 2022

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

Základní údaje zpracovatele:

**OBJEDNATEL:**

**Obec Sedlatice**  
Sedlatice 22  
588 56 Telč

**POŘIZOVATEL:**

**Obecní úřad Sedlatice**  
Ing. Eva Příbylová

**ZPRACOVATEL:**

**Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o.**  
Matky Boží 11  
586 01 Jihlava  
IČ: 46344314  
DIČ: CZ46344314

garant projektu:

Ing. arch. Jiří Hašek, ČKA 00302

zpracovatel:

Ing. arch. Jiří Hašek, Dana Menšíková

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### IIA. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů ..... -4-
2. Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu ..... -5-
3. Vyhodnocení souladu s aktuální politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem..... -21-
4. Vyhodnocení souladu s vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území..... -32-
5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ..... -34-
6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů ..... -35-
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení ..... -38-
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ..... -62-
9. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v Zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeb y jejich vymezení. .... -64-
10. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení ..... -64-
- 11 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa ..... -65-

### IB. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Výkres číslo	Název výkresu	Počet listů	Měřítko
4a	Koordinační výkres	1	1 : 5 000
4b	Koordinační výkres - výřez	1	1 : 2 880
5	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1	1 : 5 000
6	Výkres širších vztahů	1	1 : 25 000
<b>Doplňující výkresy:</b>			
7	Vodní hospodářství	1	1 : 5 000
8	Elektrická energie	1	1 : 5 000
9	Plynovod	1	1 : 5 000
10	Telekomunikace	1	1 : 5 000

## **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK v odůvodnění ÚP Sedlatice**

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
k. ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LP	levobřežní přítok
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
p. č.	parcela číslo
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa (lesní pozemek)
PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5
RD	rodinný dům
RP	regulační plán
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy)
TS	trafostanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### IIA. Textová část odůvodnění územního plánu

#### 1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

##### Postavení obce v systému osídlení

- Územní plán je zpracován pro správní území obce Sedlatice - kód obce 587877.
- Správní území obce Sedlatice je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Sedlatice, kód katastru 746517).
- Celková výměra katastrálního území Sedlatice činí 340,7470 ha.
- Obec Sedlatice leží v jižní části Kraje Vysočina.
- Od krajského města Jihlavy je obec vzdálena cca 25 km jižním směrem.
- Obcí s rozšířenou působností je pro Sedlatice město Telč, které leží ve vzdálenosti cca 14 km západním směrem.
- Sedlatice jsou členem Mikroregionu Telčsko a místní akční skupiny Mikroregionu Telčsko.

##### Širší dopravní vztahy

- Sedlatice leží mimo významné silniční tahy, ale v jejich bezprostřední blízkosti
- Obec je dopravně napojena silnicí III/4071, která se křižovatkou na hranici katastrálního území napojuje na silnici II/407.
- Silnice II/407 se v severním cípu řešeného území napojuje na silnici I/38.
- Silnice I/38 je významná celostátní dopravní tepna spojující Jihlavu se Znojmem a Vídní a prochází nezastavěným územím od severu k jihu.
- Silnice I/38 je jižně, mimo řešené území, napojena na další celostátně významnou silnici I/23, která zajišťuje napojení na dálnici D3 a spojení s městem Brnem.
- Z hlediska širších vazeb je důležité napojení obce na krajské město Jihlavu. Jihlava leží severně od obce Sedlatice ve vzdálenosti cca 25 km a je dostupná po silnici I/38.
- Dálnice D1 je dostupná na exitu 119 Velký Beranov ve vzdálenosti cca 27 km nebo exitu 146 Velké Meziříčí ve vzdálenosti cca 48 km.
- Dálnice D3 je dostupná po silnici I/23 na exitu 100 Dráčov ve vzdálenosti cca 78 km.

##### Širší vztahy železniční dopravy

- Řešeným územím neprochází železniční trať.
- Nejbližší železniční stanicí je stanice Telč, ležící na regionální trati č. 203 Kostelec u Jihlavy - Slavonice (cca 15 km).
- Nejbližší železniční stanicí na celostátních tratích jsou Okříšky, železniční křižovatka na tratích č. 240 (Jihlava - Brno) a č. 241 (Okříšky - Znojmo). Vzdálenost železničního nádraží v Okříškách od Sedlatice je cca 18 km.

##### Vztah k navazující ÚPD okolních obcí

- V územním plánu je zejména koordinováno vymezení prvků ÚSES a řešení dopravní a technické infrastruktury.
- ÚSES byl koordinován se stávající ÚPD sousedních obcí.
- Návaznost prvků ÚSES na sousední ÚP je patrná z Výkresu širších vztahů, návaznost je popsána v samostatné kapitole odůvodnění ÚP.

##### Sousedními územními obvody jsou obce a katastrální území (k. ú.):

- Městys Opatov (k. ú. Opatova na Moravě) – ORP Třebíč.
- Obec Předín (k. ú. Předín, Hory u Předína) – ORP Třebíč.
- Městys Stará Říše (k. ú. Stará Říše) – ORP Jihlava.
- Obec Markvartice (k. ú. Markvartice) – ORP Jihlava.
- Obec Hladov (k. ú. Hladov) – ORP Jihlava.

## 2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

### SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ PODLE JEDNOTLIVÝCH BODŮ ZADÁNÍ:

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 prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

##### **Požadavky:**

- Zastavěné území vymezit dle ustanovení § 58 stavebního zákona.
- Stanovit datum, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území.
- Stanovit základní koncepci rozvoje území obce s ohledem na hodnoty a podmínky v území.
- Stanovit základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot území obce.
- Stanovit hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce (navázat na strategické a rozvojové plány, vize).
- Stanovit základní zásady koncepce uspořádání sídla, a to i ve vztahu k dosavadnímu vývoji území, uspořádání a funkci sídla, vazbě na morfologii území, na vodní plochy a toky, pronikání zeleně do sídla, na dopravní trasy.
- Stanovit hlavní cíle rozvoje.
- Stanovit hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.

##### **Řešení:**

- Zastavěné území je vymezeno podle zásad uvedených v ust. § 58 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jako podklad pro vymezení zastavěného území byla použita katastrální mapa KMD platná od 27. 11. 2013 a mapa evidence nemovitostí s vyznačeným historickým intravilánem.
- Zastavěné území je vymezeno k 30. 04. 2021.
- Ostatní požadavky jsou rovněž respektovány.

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

###### Urbanistické a architektonické hodnoty území

##### **Požadavky:**

- Nad rámec existující ochrany stanovit koncepci ochrany hodnot (zejména urbanistických a architektonických) a podmínky ochrany těchto hodnot.
- Vyznačit tzv. památky místního významu, stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní a urbanistický význam (drobné sakrální stavby, kapličky, kříže, kameny). Tyto objekty budou respektovány a hájeny.
- Zakotvit ochranu významných prostranství určujících obraz sídla, zejména prostoru návsi.
- Návrhem zastavitelných ploch nenarušit dálkové pohledy na obec. Nová zástavba musí respektovat urbanistické a krajinářské hodnoty území. Rozvojové lokality budou navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů.
- Pro novou výstavbu stanovit základní prostorové regulativy.

##### **Řešení:**

- V územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany hodnot území (zejména urbanistických, kulturních, historických a přírodních). U ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) jsou stanoveny podmínky využití, které rovněž zajišťují ochranu výše uvedených hodnot.
- Jsou vyznačeny památky místního významu (kříže, boží muka) a je navržena jejich ochrana. V rámci urbanistické kompozice je vymezena náves jako urbanisticky významné území, kaple Panny Marie jako stavební dominanta a jsou vymezeny významné vyhlídkové body, v textové části jsou stanoveny zásady urbanistické kompozice.
- Pro jednotlivé plochy RZV jsou definovány prostorové i výškové možnosti zástavby.

### Ochrana přírodních hodnot území

#### Požadavky:

- Rozvoj obce musí respektovat přírodní podmínky území, terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy.
- Vodní plochy a vodní toky v území budou respektovány. Ve výkresové části budou zobrazeny jejich názvy. V textu odůvodnění bude uveden správce vodního toku.
- „Manipulační“ pásmo vodních toků bude zohledněno v řešení. V textu odůvodnění bude objasněno.
- Budou stanoveny podmínky pro umístění vodních ploch v nezastavěném území.
- Respektovat významné krajinné prvky v řešeném území.
- Stanovit urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
- Stanovit koncepci uspořádání sídla včetně plošného (funkčního) a prostorového (kompozičního) uspořádání, - uspořádání systému veřejných prostranství, - vymezení systému sídelní zeleně, - vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
- Systém veřejných prostranství řešit ve vzájemných souvislostech včetně vazeb na systém dopravní (i pěší a cyklistické) a systém sídelní zeleně.
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití.
- U zastavitelných ploch a ploch přestavby stanovit navrhovaný druh plochy s rozdílným způsobem využití. Pokud je to účelné, dále se stanoví koncepční podmínky pro využití konkrétní plochy, podmínění rozhodování: dohodou o parcelaci, pořízení ÚS (+ podmínky pro její pořízení + lhůta), vydáním RP (+ zadání, zda RP z podnětu nebo na žádost a u RP z podnětu i lhůta), a dále pořadí změn v území (etapizace) využití plochy.
- Změny v území navrhnou na základě prokázané potřeby těchto změn, dále na základě veřejného zájmu na jejich provedení a na základě jejich přínosu pro území např. v odstranění problémů v území a různých rizik s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území a na vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.
- Podmínky pro provedení změn v území stanovit s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- Vyhodnotit účelnost stanovení pořadí změn v území (etapizaci), případně stanovit etapizaci.
- Vyhodnotit účelnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, případně tyto stavby vymezit a uvést výčet staveb. Případně vymezení důkladně zdůvodnit.

#### Řešení:

- V Územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních hodnot území.
- V textové části je stanoveno respektovat manipulační pásmo od vodních toků.
- Územní plán vymezuje na obecních pozemcích vodní plochu, další vodní plochy a vodní toky jsou přípustnou, případně podmíněně přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek jejich využití.
- Významné krajinné prvky jsou v ÚP respektovány.
- Je stanovena základní urbanistická koncepce, jsou vymezeny zastavitelné plochy, plochy přestavby a jsou stanoveny podrobnější podmínky využití těchto ploch.
- Je stanoven systém veřejných prostranství.
- Jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a jsou stanoveny podmínky v jednotlivých plochách RZV - hlavní, přípustné, podmínečně přípustné využití.
- U zastavitelných ploch a ploch přestavby je stanoven navrhovaný druh plochy s RZV. Pro konkrétní plochy jsou stanoveny podrobnější podmínky výstavby. Plochy s podmínkou územní studie nebo regulačního plánu nejsou vymezeny.
- Změny v území jsou navrženy s ohledem na potřeby obce, dopravní a technickou infrastrukturu.
- Pořadí změn v území není vzhledem k množství navržených ploch navrženo.
- Architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt nejsou v ÚP navrženy.

### Obecné podmínky pro plochy:

#### Požadavky:

- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „plochy“), které pokryjí celé řešené území a nebudou se vzájemně překrývat. Plochy vymezit s přihlédnutím k účelu o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup> a s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání území.
- U ploch stanovit: druh plochy (v grafické části jej odlišit barvou a kódem), podmínky pro využití plochy (zejména podmínky pro plošné a prostorové uspořádání), je-li daná plocha stabilizovaná -

stav (v ploše není navržena změna využití) nebo je plochou změn – návrh (je navržena budoucí změna využití).

- Plochy změn vymezit podle významu jako plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy přestavby a plochy změn v krajině.
- Plochám stanovit způsob využití - druh plochy pouze dle možností ustanovení § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve zvláště odůvodněném případě lze s ohledem na specifické podmínky a charakter v území stanovit podrobnější členění stanoveného způsobu využití (např. plocha zeleně). Podrobnější členění je nutno zdůvodnit v odůvodnění.
- Samostatné plochy rekreace (§5 OP) vymezit pouze za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.
- Z důvodu obecného požadavku na vymezování ploch, kterým je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou, vymezit bude-li to nezbytné samostatné plochy veřejných prostranství (§7 OP), nebo plochy dopravní infrastruktury (§9 OP). Plochy veřejných prostranství členit dále na plochy „veřejná zeleň“, jako součást systému sídelní zeleně.
- Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
- Samostatné plochy občanského vybavení (§6 OP) musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- S ohledem na charakter zástavby posoudit účelnost vymezení samostatných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství a ploch výroby a skladování. Jinak upřednostňovat plochy smíšené obytné a plochy smíšené výrobní.
- Samostatně vymezené plochy výroby a skladování vymezit v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.
- Samostatně vymezit plochy dopravní infrastruktury (§9 OP) v případě, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.
- Samostatně vymezit plochy technické infrastruktury (§10 OP) v případě, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech v plochách jiného způsobu využití vymezit pouze trasy vedení technické infrastruktury. Do ploch technické infrastruktury zahrnout i pozemky provozně souvisejícího zařízení technického vybavení.
- Plochy vodní a vodohospodářské (§13 OP) vymezit samostatně pouze za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Do těchto ploch zahrnout pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- Plochy zemědělské (§14 OP) vymezit samostatně pouze za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Do těchto ploch zahrnout pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Plochy lesní (§15 OP) vymezit samostatně pouze za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les. Do těchto ploch zahrnout pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- Plochy přírodní (§16 OP) vymezit samostatně pouze za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Do těchto ploch zahrnout pozemky ve zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných a pozemky biocenter.
- S ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu posoudit účelnost členění území na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní, jinak vymezit plochu smíšenou nezastavěného území (§17 OP). Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- Plochy těžby nerostů (§18 OP) vymezit za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů. Do těchto ploch

zahrnout i pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu.

- Plochy s rozdílným způsobem využití musí pokrývat beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.
- Ve vymezených plochách stanovit územní podmínky – podmínky pro využití ploch, pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.
- Pro každý druh vymezených ploch stanovit jedno hlavní využití, dále přípustné a nepřípustné využití a případně i podmíněně přípustné využití.
- Hlavní využití určit dle převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit.
- V nepřípustném využití v plochách v nezastavěném území stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, pokud to bude účelné.
- Stanovené podmíněně přípustné využití musí být včetně podmínek pro využití, které musí být věčné, nikoliv procesní.
- Pokud to bude účelné, stanovit pro plochy podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (regulativ) jako je výšková regulace zástavby (například max. výšková hladina zástavby nad terénem, možnost dominant ...), charakter (například zástavba s domy výrazně obdélníkového tvaru s podélnou osou kolmou na místní komunikaci nebo jiné veřejné prostranství, apod.) a struktura zástavby (např. bloková zástavba, zástavba dodržující uliční či stavební čáru, izolované rodinné domy, řadová zástavba, rozptýlená zástavba apod.), stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití (vhodné koeficienty zastavění pozemku).
- U všech stanovených prostorových regulativů je nezbytné stanovit přesnou definici pojmů, případně způsob určení či výpočtu regulativu, kterým se prověří jeho dodržení.
- U regulativů, kde nelze použít číselné prověření, je možné definovat pojmy nebo referenční znaky pro porovnání záměru s požadovaným charakterem či strukturou zástavby, popř. lze využít i grafického vyjádření pojmů v odůvodnění (např. pro strukturu zástavby).

#### Řešení:

- Plochy s RZV jsou vymezeny a pokrývají celé řešené území. Většina ploch je vymezena o rozloze větší jak 2 000 m<sup>2</sup>, o rozloze menší jsou vymezeny pouze samostatné objekty rekreace v krajině, objekt kaple Panny Marie. Rozvojové plochy přednostně navazují na stabilizované plochy shodných, popř. slučitelných typů ploch RZV. Plocha přestavby P4 pro zemědělskou a lesnickou výrobu poblíž ploch smíšených obytných je vymezena jako plocha VZ1, kde jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínka: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.). Navíc je mezi plochou přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou a plochou přestavby pro smíšené území obytné vymezen pás ochranné a izolační zeleně v šířce 8 - 9 m. V územním plánu jsou rovněž stanoveny všeobecné podmínky ochrany veřejného zdraví.
- Druhy barev jednotlivých ploch s RZV, jejich označení jsou vyznačeny v souladu s Metodickým pokynem MMR.
- Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny. Členění a název ploch odpovídá metodice Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj - Standardu vybraných částí územního plánu, kterou ÚP využívá. Nad rámec uvedené vyhlášky jsou vymezeny plochy zeleně. Plochy zeleně jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.
- V ÚP Sedlatice jsou vymezeny pouze stávající plochy rodinné rekreace u Sedlatického rybníka a u Sedlatického potoka. Zastavitelné plochy rekreace nejsou vymezeny.
- Místní komunikace v zastavěném území, náves jsou vymezeny jako veřejná prostranství, v krajině jsou místní a účelové komunikace vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury. Veřejná prostranství s převahou zeleně nejsou v obci vymezeny. Je stanovena podmínka v rámci veřejných prostranství dle možností maximálně umísťovat zeleň.
- Zastavitelné plochy a plochy přestavby nad 2 ha nejsou v řešeném území vymezeny. Z tohoto důvodu nejsou ani vymezena nová veřejná prostranství.
- Plochy občanského vybavení jsou vymezeny v návaznosti na stávající místní komunikace.
- S ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území zvlášť na plochy bydlení venkovské a zvlášť na plochy smíšené obytné venkovské.

Plochy jsou vymezeny jako polyfunkční s hlavní obytnou funkcí společně s možným využitím pro rekreaci, občanskou vybavenost veřejnou i komerční zařízení menšího rozsahu, případně drobnou výrobu, neobtěžující služby a zemědělskou malovýrobu.

- V řešeném území jsou vymezeny stávající plochy výroby zemědělské a lesnické, které navazují stávající dopravní infrastrukturu.
- Plochy dopravní infrastruktury jsou samostatně vymezeny a zahrnují silnice I., II. a III. tříd, dále pak místní a účelové komunikace především v krajině. Jako plocha přestavby dopravní infrastruktury je rovněž vymezena otočka pro autobusy na západním okraji obce.
- Plochy technické infrastruktury nejsou v řešeném území samostatně vymezeny.
- V ÚP jsou samostatně vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území.
- Plochy vzrostlé zeleně přírodního charakteru v krajině převážně na ostatních nezemědělských půdách jsou vymezeny jako plochy ZP - zeleň přírodního charakteru. Plochy zeleně přírodního charakteru jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.
- Jako plochy přírodní je vymezeno biocentrum (kromě stávající a navrhované vodní plochy v biocentru).
- Plochy těžby nerostů nejsou v řešeném území vymezeny.
- Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají celé řešené území.
- Pro každý druh vymezených ploch je stanoveno hlavní využití, dále přípustné a nepřípustné využití a případně i podmíněně přípustné využití, jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.
- V kapitole 2.2 ÚP Sedlatice je stanovena definice použitých pojmů.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na urbanistickou koncepci, vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 1. - Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na urbanistickou koncepci, vyplývající ze ZÚR Kraje Vysočina v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 2. - Vyhodnocení souladu s Územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP**

##### Požadavky:

- Respektovat stávající limity využití řešeného územní obsažené v ÚAP.
- Stanovit podmínky pro ochranu hodnot území, které byly identifikovány v ÚAP ORP Telč.
- Navrhnout jiné vhodné využití a ozelenění ploch okolo zemědělského areálu (viz problém U2).
- Navrhnout vhodné využití, případně navrhnout změnu využití bývalého historického objektu (viz problém U6).
- Minimalizovat negativní dopady silnice I/38 na zastavěné území (viz problém H7).

##### Řešení:

- Stávající limity využití řešeného územní obsažené v ÚAP jsou respektovány a jsou zakresleny v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP.
- Hodnoty v území, které byly identifikovány v ÚAP ORP Telč jsou respektovány, jsou doplněny a je stanovena jejich ochrany.
- Plochy okolo zemědělského areálu nejsou ozeleněny. Je navrženo doplnění izolační zeleně dle prostorových možností v samotné ploše VZ.
- Využití bývalého historického objektu je navrženo k přestavbě z části pro smíšené území obytné a z části pro výrobu zemědělskou a lesnickou s ochrannou izolační zelení mezi těmito plochami.
- Silnice I/38 leží zcela mimo zastavěné území obce a nemá negativní dopad na zastavěné území.

#### **Upřesnění požadavků obce**

##### Požadavky:

- Obec Sedlatice bude rozvíjena jako sídlo s převažující obytnou funkcí, se zastoupením zemědělské výroby ve stabilizovaném zemědělském areálu a řemesel a služeb ve stabilizovaném smíšeném území. Počítat se stabilizovaným počtem obyvatel popř. s mírným nárůstem počtu obyvatel.
- Cílem je umožnit koncepční rozvoj obce, zejména přiměřený rozvoj bydlení a rozvoj podnikatelských aktivit ve smíšeném území.

- Osídlení řešeného území je tvořeno pouze sídlem Sedlatice. Hlavní rozvojové plochy pro bydlení a smíšené území obytné budou vymezeny s vazbou na stabilizované plochy bydlení. Zastavitelné plochy vymezovat tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace.
- Bude respektován stávající charakter zástavby obce včetně výškové hladiny zástavby.
- Podle potřeby budou vymezeny plochy přestavby.
- V územním plánu bude prověřen návrh ploch pro smíšené území obytné, tzn. ploch, v nichž je vhodné umožnit souběh bydlení a jiných s ním slučitelných (nerušících) činností (např. rodinné farmy a řemeslné provozovny aj.).
- Plochy pro veřejnou občanskou vybavenost v obci jsou dostatečné. Přesto územní plán prověří potřebu návrhu nových ploch jak pro občanskou vybavenost, tak i plochy sportovních zařízení. Budou vymezeny stabilizované plochy veřejné občanské vybavenosti.
- Bude prověřeno využití stávajících ploch výroby a skladování, především zemědělského areálu.
- Bude prověřen návrh ploch a koridorů pro technickou vybavenost především v důsledku nutnosti návrhu doplnění zásobování vodou a odkanalizování obce Sedlatice.
- V územním plánu bude prověřeno vymezení ploch zeleně, bude navržena doprovodná zeleň. Stávající plochy veřejné zeleně budou respektovány a hájeny a začleněny do ploch veřejných prostranství nebo ploch zeleně. Budou stanoveny podmínky ochrany těchto území. Cenné solitéry vzrostlých dřevin budou respektovány, hájeny. Bude prověřena možnost výsadby ochranné a izolační zeleně kolem stávajících ploch zemědělské výroby. Ochrannou a izolační zeleň řešit také v případě vymezení nových výrobních ploch.
- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.

#### Řešení:

- Obec Sedlatice je rozvíjena jako sídlo s převažující obytnou funkcí. Veškeré plochy s převahou bydlení (stávající plochy i plochy změn) jsou vymezeny jako smíšené území obytné - venkovské, tzn. plochy, v nichž je vhodné bydlení a jiné s ním slučitelné (nerušící) činnosti (např. rodinné farmy a řemeslné provozovny aj.).
- Hlavní rozvojové plochy jsou vymezeny v zastavěném území (historickém intravilánu). Plocha pro sport je vymezena v proluce mezi Sedlaticemi a osadou zvanou Ples. Ve volné krajině nejsou zastavitelné plochy vymezeny.
- Stávající charakter zástavby obce je zachován, výšková hladina zástavby u ploch změn je navržena jako jednopodlažní s podkrovím.
- Bývalý hospodářský dvůr je navržen k přestavbě z části pro smíšené území obytné a z části pro výrobu zemědělskou a lesnickou s vloženou plochou izolační zeleně.
- Z hlediska občanského vybavení jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy pro sport.
- Stávající plochy zemědělské výroby jsou akceptovány, není navržena změna.
- Koridory technické infrastruktury nejsou navrženy. Obec uvažuje v budoucnu s plynofikací. Konkrétní projekt či studie plynofikace není zpracována. Jeví se dvě možnosti napojení obce na plyn. Z tohoto důvodu je plynofikace obce znázorněna pouze v doplňujícím výkrese odůvodnění ÚP. Konkrétní koridory technické infrastruktury pro plynovodní řady nejsou vymezeny. Veřejná technická infrastruktura je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV. Z tohoto důvodu nejsou plynovodní řady vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Jiné změny v řešení technické infrastruktury nejsou navrženy. Stávající koncepce zásobování vodou je ponechána, odkanalizování je řešeno samostatným čištěním odpadních vod (jímky na vyvážení, domovní ČOV v souladu s PRVK Kraje Vysočina).
- Koncepce ploch zeleně je v ÚP stanovena. Kolem areálu zemědělské výroby je vymezena ochranná i izolační zeleň, kterou bude nutné vysázet dle prostorových možností. Mezi plochou přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou a plochou přestavby pro smíšené území obytné je vymezena plocha zeleně - ochranná a izolační.
- Etapizace výstavby není vzhledem k počtu vymezených ploch navržena.

#### **Upřesnění požadavků dotčených orgánů**

##### Požadavky:

- Nově vymezené chráněné prostory v smyslu zákona č. 258/2000 Sb., lze umístit pouze do lokality v níž celková hluková zátěž, (včetně zátěže ze stavebně či územně povolených, ale dosud nerealizovaných záměrů) nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů pro tyto prostory. V případě vstupu do území nadlimitně zatíženého hlukem je stavebník povinen navrhnout a realizovat dostatečná protihluková opatření, pro výše uvedené chráněné prostory.

- V případě umístění staveb a zařízení, které budou po uvedení do provozu zdrojem hluku, musí být respektovány stávající i navrhované nebo v územním plánu vymezené chráněné prostory a plněny limitní hodnoty hluku pro výše uvedené chráněné prostory.
- Do textové a grafické části územního plánu zpracovat návrh ploch pro požadované potřeby: a) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, b) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, c) nouzové zásobování vodou a elektrickou energií.
- Respektovat vymezené území - Vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách LK TRA Ministerstva obrany a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat následující textovou poznámku: „Celé řešené území je situováno ve vzdušném prostoru LK TRA Ministerstva obrany“(viz vyjádření MO ze dne 3.2.2020).
- Respektovat vymezené území - Vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách LK TSA Ministerstva obrany a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat následující textovou poznámku: „Celé řešené území je situováno ve vzdušném prostoru LK TSA Ministerstva obrany“(viz vyjádření MO ze dne 3.2.2020).
- Respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu změny územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ (viz vyjádření MO ze dne 3.2.2020).

#### Řešení:

- Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou uvedeny v kapitole 2.4.3. „Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí“ textové části ÚP Sedlatice (výrok).
- Požadavky Ministerstva obrany jsou uvedeny v kapitole 6.3. „Ochrana a bezpečnost státu“ textové části odůvodnění ÚP. V Koordinačním výkresu je uvedeno:
  - Celé správní území je zájmovým územím MO ČR z hlediska povolování staveb uvedených v textové části odůvodnění.
  - Celé řešené území se nachází v leteckém koridoru LK TRA 15 Brtnice a LK TSA 22 Opatov.

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

#### **Požadavky:**

- Stanovit základní koncepci veřejné infrastruktury, která bude obsahovat koncepci dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, koncepci občanského vybavení a veřejných prostranství a stanovit podmínky pro její umístování.
- Pro umístění návrhu vedení dopravní a technické infrastruktury, případně pro opatření nestavební povahy, vymežit plochu, nebo plochu jako koridor.
- Pro plochu nebo koridor stanovit podmínky pro využití plochy.
- Graficky vyjádřit koncepci veřejné infrastruktury v samostatném výkresu - koncepcí veřejné infrastruktury.

#### Řešení:

- Koncepcí dopravní a technické infrastruktury, koncepcí občanského vybavení a veřejných prostranství včetně podmínek pro jejich umístění je stanovena.
- Jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury pro nové trasy a homogenizaci silnic I. třídy dle ZÚR Kraje Vysočina.
- Pro plochu a koridory jsou stanoveny využití.
- Koncepcí veřejné infrastruktury není v samostatném výkresu stanovena. V odůvodnění ÚP Sedlatice jsou zpracovány doplňující výkresy technické infrastruktury. Obecně je veřejná technická infrastruktura přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV. Konkrétní řešení je třeba stanovit v projektové dokumentaci jednotlivých staveb.

### **a.2.1) Dopravní infrastruktura**

#### **Požadavky:**

- Stanovit koncepci dopravní infrastruktury, která bude obsahovat silniční síť a navazující síť místních komunikací a v případě účelnosti i účelové komunikace.

- Graficky vyjádřit dopravní infrastrukturu vymezením ploch dopravní infrastruktury – silniční a ploch veřejných prostranství (např. obnova cest mimo zastavěné území za účelem obnovení prostupnosti území).
- Plochy dopravní infrastruktury (§9 OP) – silniční - graficky vymežit samostatně pouze v případě, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.
- Plocha silniční dopravy musí zahrnovat silniční pozemky silnice I/38 a III/4073 a pozemky místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místní komunikace III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová obratiště, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.
- Pro umístění návrhu vedení dopravní infrastruktury vymežit plochu jako koridor, pokud to bude účelné.
- Při stanovení koncepce místních komunikací vycházet z pasportu místních komunikací.
- Pozemky místních komunikací IV. třídy, zejména pěší propojení v zastavěném území, znázornit v grafice jako překryvný jev v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (plochy veřejných prostranství nebo jiné).
- Pokud to bude účelné, znázornit v grafice i účelové komunikace jako překryvný jev v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (plochy veřejných prostranství nebo jiné).

#### Řešení:

- Koncepce dopravní infrastruktury je vymezena.
- Jako plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy silnic I., II. a III. třídy a hlavní místní a účelové komunikace v krajině, dále pak obratiště na západním okraji obce. V zastavěném území jsou plochy místních komunikací vymezeny jako veřejná prostranství.
- Pro přeložku silnice I/38, I/23 a homogenizaci silnice I/23 jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury v souladu se ZÚR Kraje Vysočina.
- V ÚP nejsou rozděleny místní a účelové komunikace. Místní a účelové komunikace v krajině jsou vymezeny jako plochy DS, místní komunikace v zastavěném území jsou vymezeny jako veřejná prostranství. Ostatní polní a lesní cesty v krajině jsou součástí jiných ploch s RZV, např. ploch zemědělských, ploch lesních, ploch smíšených nezastavěného území apod.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na koncepci dopravní infrastruktury, vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 1. - Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na urbanistickou koncepci dopravní infrastruktury, vyplývajících ze ZÚR Kraje Vysočina v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 2. - Vyhodnocení souladu s Územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP**

##### Požadavky:

- Řešit identifikovaný dopravní problém - normové šířkové uspořádání komunikace v obci u kaple.

##### Řešení:

- Tento konkrétní problém nelze vzhledem k tomu, že komunikace je mezi památkově chráněnou kaplí Panny Marie a soukromými objekty pro bydlení vyřešit rozšířením komunikace na normové hodnoty. Žádný z těchto objektů není možné navrhnout k asanaci a pro rozšíření komunikace bez asanace jednoho z objektů není prostor. V podrobnějším řešení je možné provést úpravy ke zvýšení bezpečnosti chodců (např. bezpečnostní práh, oddělení úseku dlažbou) ke zpomalení a upozornění na smíšený provoz chodců. Dále je doporučeno v zahájených KoPÚ řešit objízdne trasy pro zemědělskou dopravu mimo uvedený prostor.

### **Upřesnění požadavků obce**

- Bez požadavků.

### **a.2.2) Technická infrastruktura**

#### **Požadavky:**

- Vyhodnotit a prověřit potřebu posílení kapacity potřebných inženýrských sítí.
- Stanovit celkovou koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury.
- Stanovit koncepci vodního hospodářství, která bude obsahovat koncepci zásobení pitnou vodou, koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod.
- Stanovit koncepci zásobování území energiemi – plynem a elektrickou energií.
- Stanovit koncepci telekomunikačních zařízení.
- Pro umístění návrhu vedení technické infrastruktury vymezit plochu jako koridor, pokud to bude účelné.
- Plocha technické infrastruktury, nebo koridoru pro její vedení, bude zahrnovat pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.
- Graficky vyjádřit návrhovou technickou infrastrukturu vymezenou plochou technické infrastruktury, nebo pokud to bude účelné koridorem, zejména v nezastavěném území a pokud to bude účelné i v zastavěném území.
- Stávající liniové vedení technické infrastruktury a provozně související zařízení znázornit v grafice v odůvodnění v koordinačním výkrese (převzít z průzkumů a rozborů území).
- Respektovat stávající sítě technické infrastruktury včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Navrhnout řešení jejich případných střetů s rozvojovými záměry.

#### **Řešení:**

- Je stanovena koncepce jednotlivých druhů technické infrastruktury.
- Koncepce zásobování vodou a odkanalizování je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- V odůvodnění ÚP Sedlatice jsou zpracovány doplňující výkresy technické infrastruktury. Obecně je veřejná technická infrastruktura přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV. Koridory pro technickou infrastrukturu nejsou v řešeném území navrženy. Konkrétní řešení je třeba stanovit v projektové dokumentaci jednotlivých staveb.
- Stávající liniové vedení technické infrastruktury včetně ochranných, bezpečnostních pásem mimo zastavěné území je zakresleno v Koordinačním výkrese odůvodnění ÚP.
- Stávající technická infrastruktura je respektována.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na koncepci technické infrastruktury, vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 1. - Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

- Bez požadavků.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP**

#### **Požadavky:**

- Řešit identifikovaný hygienický problém – nakládání s odpadními vodami – viz požadavky na odkanalizování a čištění odpadních vod.
- Řešit identifikovaný urbanistický problém - navrhnout vhodnou koncepci zásobování obce plynem.

#### **Řešení:**

- Dle PRVK Kraje Vysočina je vzhledem k počtu obyvatel navrženo odkanalizování jednotlivých objektů v obci formou samostatného čištění odpadních vod v souladu s platnou legislativou. Nakládání s dešťovou vodou může být řešeno jak individuálně na pozemku jednotlivých investorů (stavebníků), tak komunitním způsobem na jiných pozemcích, např. v zeleném pásu podél místní komunikace apod. Odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch bude v souladu s platnou legislativou řešeno přednostně vsakováním, není-li možné vsakování pak zadržováním a regulovaným odtokem, není-li možné zadržování a regulovaný odtok pak regulovaným vypouštěním do dešťové kanalizace.

- V koncepci zásobování zemním plynem je navržena možnost plynofikace obce STL přívodem z VTL plynovodu, který vede podél silnice I/38, s nutností vybudování regulační stanice plynu, případně pak STL plynovodním řadem ze Staré Říše. Možné trasy plynovodů včetně přívodního řadu do obce jsou zakresleny pouze v odůvodnění ÚP Sedlatice. Ve všech plochách RZV je technická infrastruktura přípustnou činností. Projektová dokumentace ani studie plynofikace není zpracována. Podrobnější způsob napojení obce na plyn, trasy plynovodních řadů je třeba řešit podrobnější dokumentací.

### **Upřesnění požadavků obce**

#### **Požadavky:**

- Provéřit možnost zásobování pitnou vodou s ohledem na koncepci rozvoje obce a stávající nedostatek vody ve veřejném vodovodu, tj. zásobování pitnou vodou z vlastních zdrojů, vybudováním nového vrtu, případně vybudování vodojemu a úpravny vody, přívodního řadu do obce a rozvodných řadů po obci, vše na vlastním katastrálním území. Mimo obec vymezit koridor pro přívodní vodovodní řad do obce, případně plochu technické infrastruktury.
- Navrhnout zásobení pitnou vodou nových zastavitelných ploch s určením vstupu funkčního vodovodu do vymezené zastavitelné plochy.
- Současný stav systému odkanalizování řešit novou koncepcí pro likvidaci splaškových vod. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina použít jako podklad pro návrh nové koncepce odvodu splaškových vod.
- Navrhnout systém likvidace neznečištěných dešťových vod, zejména z veřejných prostranství, a z nových zastavitelných ploch (vsakováním, akumulací na vlastních pozemcích, případně retencí s řízeným vypouštěním; stanovením koeficientu zastavitelnosti pozemků). V případě nutnosti navrhnout koridor pro zajištění gravitačního odvodu vody.
- Navrhnout zásobení plynem obce a nových zastavitelných ploch s určením vstupu plynovodu do vymezené zastavitelné plochy. Mimo obec vymezit koridor pro přívodní plynovodní řad do obce, případně plochu technické infrastruktury.
- Posoudit kapacitní pokrytí nárůstu potřeby elektrické energie pro novou výstavbu, případně navrhnout nové trafostanice. V případě nutnosti navrhnout koridor pro přeložku vedení VN.
- Vyhodnotit stávající systém nakládání s odpady v obci a případně navrhnout nutné plochy např. pro pozemky pro nakládání s odpady v rámci plochy technické infrastruktury, v případě kdy jiné využití těchto pozemků není možné a pokud se vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, případně v rámci plochy výroby a skladování, nebo plochy smíšené výrobní.

#### **Řešení:**

- V souladu s PRVK Kraje Vysočina je respektována stávající koncepce zásobování vodou. Není možné stanovit novou koncepci v rozporu s PRVK. Novou koncepcí je možné stanovit na základě projektové dokumentace - studie zásobování vodou včetně vyhledávací studie nových vodovodních zdrojů na území obce, která však není zpracována. Na základě této studie je pak nutno provést změnu v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající vodovodní řady, napojení jednotlivých objektů bude řešeno pouze přípojkami. Není nutné prodloužení vodovodních řadů.
- Koncepce odkanalizování je řešena v souladu s PRVK Kraje Vysočina.
- Nakládání s dešťovou vodou může být řešeno jak individuálně na pozemku jednotlivých investorů (stavebníků), tak komunitním způsobem na jiných pozemcích, např. v zeleném pásu podél místní komunikace apod. Odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch bude v souladu s platnou legislativou řešeno přednostně vsakováním, není-li možné vsakování pak zadržováním a regulovaným odtokem, není-li možné zadržování a regulovaný odtok pak regulovaným vypouštěním do dešťové kanalizace.
- V koncepci zásobování zemním plynem je navržena možnost plynofikace obce STL přívodem z VTL plynovodu, který vede podél silnice I/38, s nutností vybudování regulační stanice plynu, případně pak STL plynovodním řadem ze Staré Říše. Možné trasy plynovodů včetně přívodního řadu do obce jsou zakresleny pouze v odůvodnění ÚP Sedlatice. Ve všech plochách RZV je technická infrastruktura přípustnou činností. Projektová dokumentace ani studie plynofikace není zpracována. Podrobnější způsob napojení obce na plyn, trasy plynovodních řadů je třeba řešit podrobnější dokumentací.
- Zajištění elektrické energie pro zastavitelné plochy bude řešeno při realizaci jednotlivých záměrů. Navrhované záměry budou pokryty ze stávající trafostanice, případně rekonstrukcí stávající trafostanice na vyšší kapacitu. Případná kabelizace obce, výstavba nových nadzemních a podzemních vedení elektrické energie, jejich přeložky, umístění nových trafostanic a rekonstrukce stávajících na vyšší kapacitu jsou přípustné v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

- Koncepce nakládání s odpady je stanovena.

### **a.2.3) Občanská vybavenost**

#### Požadavky:

- Stanovit koncepci občanské veřejné infrastruktury a podmínky pro jejich umístování.
- Samostatné plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.
- S ohledem na charakter zástavby posoudit účelnost vymezení samostatných ploch občanského vybavení.
- Jinak umožnit umístění pozemků staveb občanské vybavenosti v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Řešení:

- Koncepce občanské veřejné vybavenosti je v ÚP Sedlatice stanovena.
- Plochy občanského vybavení jsou vymezeny v návaznosti na stávající místní komunikace, jsou tedy přístupné ze stávajících místních komunikací.
- V jednotlivých plochách RZV je veřejná občanská vybavenost přípustná, případně pak podmíněčně přípustná dle stanovených podmínek.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR, PÚR a ÚAP**

- Bez požadavků.

#### **Upřesnění požadavků obce**

##### Požadavky:

- Provést vymezení nových ploch pro občanskou vybavenost včetně plochy pro dětské hřiště a hasičský sport.
- Umístění občanské vybavenosti umožnit také v rámci přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.

##### Řešení:

- Požadavek respektován. Jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy pro sport. Zastavitelná plocha Z4 pro sport byla vymezena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání (požadavek obce).
- Umístění občanské vybavenosti je umožněno také v rámci přípustného, popřípadě podmíněčně přípustného využití v jednotlivých plochách RZV, především v plochách smíšených obytných venkovských.

### **a.2.4) Veřejná prostranství**

#### Požadavky:

- Stanovit celkovou koncepci veřejných prostranství, včetně koncepce veřejné sídelní zeleně a stanovit podmínky pro jejich umístování, zejména v návrhových zastavitelných plochách a plochách přestavby.
- V rámci koncepce veřejných prostranství vymežit samostatné plochy veřejné zeleně, pokud to bude účelné.
- Stávající pozemky veřejných prostranství (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru) zahrnout do ploch veřejných prostranství.
- Stanovit koncepci veřejných prostranství (zejména místní komunikace, účelové komunikace) v návaznosti na koncepci dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy.
- S ohledem na charakter zástavby posoudit účelnost vymezení samostatných ploch veřejných prostranství. Jinak umožnit umístění pozemků veřejných prostranství v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

#### Řešení:

- Koncepce veřejných prostranství je v ÚP stanovena. Jako veřejná prostranství jsou vymezeny místní komunikace především v zastavěném území, prostor návsi.
- Samostatné plochy zeleně na veřejných prostranstvích nejsou v řešeném území vymezeny. Je stanoveno v rámci veřejných prostranství podle prostorových možností maximálně umístovat zeleň.
- Umístění veřejných prostranství je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek jejich využití.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR, PÚR, ÚAP**

- Bez požadavků.

### **Upřesnění požadavků obce**

#### Požadavky:

- Stabilizovat plochu obratiště pro autobusy a krytou zastávku.

#### Řešení:

- Respektováno, obratiště vymezeno jako plocha přestavby P3 a je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba.

### **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**

#### Požadavky:

- Stanovit koncepci uspořádání krajiny s vazbami na vymezené zastavěné území. Za krajinu považovat nezastavěné území.
- Koncepci uspořádání krajiny promítnout do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.
- Vymezit plochy v krajině a plochy změn v krajině.
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v krajině zajistit, aby: byly zachovány, rozvíjeny a případně obnoveny hodnoty krajiny, produkční funkce krajiny nenarušily udržitelný stav, respektive rozvoj jiných funkcí v krajině, byly vytvořeny vhodné podmínky pro potřebné změny v krajině, byly vytvořeny vhodné podmínky pro realizaci ochranných opatření v krajině.
- Při stanovení podmínek v plochách v nezastavěném území zohlednit ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Stanovit plochy v nezastavěném území, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona a případně tyto stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení v těchto plochách vyloučit – stanovením v nepřipustném využití plochy.
- Vymezit územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), který se bude skládat z prvků místního ÚSES.
- Vymezit plochy pro biocentra jako plochy přírodní dle § 16 OP a plochy pro biokoridory.
- Vyhodnotit propustnost krajiny a navrhnout koncepci hlavních propojení v krajině, včetně polních a pěších cest, cyklostezek, případně navrhnout obnovu zaniklých veřejných cest nebo navrhnout nové veřejné komunikace, včetně cyklostezek, případně hiposteze, řešení bariérových efektů s ohledem na zachování možnosti migrace volně žijících živočichů, např. velkých savců.
- Zohlednit stávající dopravní a technickou infrastrukturu v krajině jako limity využití území.
- Navrhnout nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu umístovanou do krajiny a stanovit rozumné podmínky pro omezení negativních vlivů umístování dopravní a technické infrastruktury (zapojení staveb do krajiny, předcházení či řešení bariérových efektů), přitom přihlídnout i k ekonomické náročnosti navrhovaných podmínek.
- Vyhodnotit území z hlediska rizik z erozního ohrožení a případně navrhnout protierozní opatření nebo stavby a případně vymezit plochy pro tyto stavby a opatření (na základě podkladů, ze kterých je možné vymezení stanovit).
- Řešit zadržování vody v krajině přírodě blízkým i technickým způsobem.
- Řešit vodní plochy, vodní toky, prameniště, případně zohlednit chráněné oblasti přirozené akumulace vod.
- Vyhodnotit území z hlediska využití území za účelem rekreace, případně stanovit koncepci rozvoje za účelem zlepšení podmínek pro nepobytovou rekreaci v krajině s ohledem na udržitelnost v území.
- Zachovat propustnosti území pro velké savce a nevytvářet migrační bariéry.

#### Řešení:

- Koncepce uspořádání krajiny je stanovena.
- Jsou vymezeny plochy změn v krajině a stanoveny podmínky jejich využití s přihlídnutím na § 18 odst. 5 stavebního zákona
- Pro novou vodní plochu pod Sedlatickým rybníkem jsou vymezeny na obecních pozemcích plochy změn v krajině.
- S respektováním návaznosti na sousední obce je vymezen lokální ÚSES. V řešeném území jsou pouze dva prvky ÚSES, lokální biokoridor podél řešeného území nejsou prvky ÚSES vymezeny.

- V textové části ÚP jsou navrženy další opatření k ochraně a tvorbě krajinného rázu.
- Prostupnost krajiny pro člověka je zajištěna stávajícími cestami. Účelové komunikace bude třeba řešit v rámci Komplexních pozemkových úprav. Migrační koridor řešeným územím neprochází. Migračně významným územím je severní a východní část řešeného území. V nezastavěném území nejsou navrženy žádné změny bránící pohybu pro volně žijící živočichy a člověka. Územní plán podporuje rozvoj cyklostezek a účelových komunikací, který je přípustnou, případně podmínečně přípustnou činností v plochách v krajině dle stanovených podmínek jednotlivých ploch.
- Konkrétní protierozní opatření nejsou v řešeném území navrženy. Protierozní úpravy a protierozní opatření bude nutno řešit v rámci Komplexních pozemkových úprav - např. protierozní zatravnění, protierozní osevní postup, zatravněvané pásy a údolnice. Obecně jsou však protierozní opatření přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, vymezených v krajině, dle stanovených podmínek těchto ploch. Protierozní význam má také vymezení ÚSES, cestní síť v krajině a doprovodná ochranná a izolační zeleň.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na koncepci uspořádání krajiny, vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 1. - Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

- Vyhodnocení a respektování požadavků na koncepci uspořádání krajiny, vyplývajících ze ZÚR Kraje Vysočina v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 2. - Vyhodnocení souladu s Územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP**

##### Požadavky:

- Řešit identifikovaný ostatní problém - vymežit ÚSES pro k.ú. Sedlatice.
- Řešit identifikovaný urbanistický problém - přímou návaznost ploch kvalitní půdy na zastavěné území obce. Návrh zastavitelných ploch řešit v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu.

##### Řešení:

- V řešeném území jsou vymezeny pouze lokální prvky ÚSES, které navazují na ÚP sousední obce. V řešeném území je vymezen pouze jeden biokoridor a jedno koncové biocentrum kolem Sedlatického a nově navrhovaného rybníka na Sedlatickém potoce.
- Značná část ploch zasahuje do vysoce chráněných půd I. třídy ochrany. Kromě plochy Z3, která zasahuje do vysoce chráněné půdy minimálně, se jedná o plochy v zastavěném území obce (historickém intravilánu). Plocha Z3 pro sport pak zasahuje do půd I. třídy ochrany minimálně. Jedná se prakticky o proluku mezi zástavbou (Sedlaticemi a osadou zvanou Ples). Výstavba zástavby na ploše Z2 bude realizována podél místní komunikace, zadní část plochy bude ponechána jako zahrady. Plochy vhodné k zástavbě z hlediska urbanistického a architektonického se nachází pouze na zákonem chráněné zemědělské půdě, proto nebylo možné se této zemědělské půdě vyhnout.

#### **Upřesnění požadavků obce**

##### Požadavky:

- Vymežit prvky lokálního ÚSES včetně koordinace se schválenou či rozpracovanou ÚPD sousedních obcí a dokumentací KPÚ.
- Vymežit návrhovou plochu pro rybník pod Sedlatickým rybníkem.

##### Řešení:

- V řešeném území jsou vymezeny pouze lokální prvky ÚSES, které navazují na ÚP sousední obce. V řešeném území je vymezen pouze jeden biokoridor a jedno koncové biocentrum kolem Sedlatického a nově navrhovaného rybníka na Sedlatickém potoce.
- Rybník v této části je vymezen.

#### **Upřesnění požadavků dotčených orgánů**

##### Požadavky:

- Akceptovat a) ochranné pásmo přírodní rezervace Opatovské zákopy (severovýchod katastr. území); b) evidovanou lokalitu č. TE028 (ID 3244) Na Rozsíčkách (v lesním komplexu na východě).
- Pokud dojde k dotčení pozemků, které jsou součástí ZPF, je nutno dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Vyhodnocení záborů ZPF je třeba provést dle nové prováděcí vyhlášky č. 271/2019 Sb. k zákonu o ochraně ZPF. U návrhových

ploch, umístěných na půdách vysoce chráněných (I. a II. třída ochrany), na pozemcích s vloženými investicemi do půdy (meliorace) a u lokalit porušujících zásady ochrany ZPF dle § 4 a 5 zákona o ochraně ZPF, je třeba zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů, zejména ve srovnání s jiným možným řešením. Pozemky v I. a II. tř. ochrany ZPF lze odnímat pouze při výrazně převažujícím veřejném zájmu nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu, pokud budou muset být navrženy nové plochy na vysoce chráněné půdě (obec je z velké části obklopena půdami v I. tř. ochrany), pak je nutné především nejdříve využít pozemky v zastavěném území (§ 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF) a až po té v odůvodněném nezbytném rozsahu další plochy ZPF.

#### Řešení:

- Ochranné pásmo přírodní rezervace Opatovské zákopy je respektováno a je zakresleno v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP Sedlatice.
- Značná část ploch zasahuje do vysoce chráněných půd I. třídy ochrany. Kromě plochy Z3, která zasahuje do vysoce chráněné půdy minimálně, se jedná o plochy v zastavěném území obce (historickém intravilánu). Plocha Z3 pro sport pak zasahuje do půd I. třídy ochrany minimálně. Jedná se prakticky o proluku mezi zástavbou (Sedlaticemi a osadou zvanou Ples). Výstavba zástavby na ploše Z2 bude realizována podél místní komunikace, zadní část plochy bude ponechána jako zahrady. Plochy vhodné k zástavbě z hlediska urbanistického a architektonického se nachází pouze na zákonem chráněné zemědělské půdě, proto nebylo možné se této zemědělské půdě vyhnout.

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

#### Požadavky:

- Vyhodnotit účelnost vymezení ploch územních rezerv, případně tyto plochy vymezit jako jev překryvný vzhledem k plochám s rozdílným způsobem využití. Grafické vyznačení územní rezervy nesmí zakrýt druh plochy s rozdílným způsobem využití vymezený v návrhu.
- Ploše územní rezervy přiřadit možné budoucí využití (např. bydlení); toto využití se neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území (URÚ), ani životní prostředí či Naturu 2000, protože účel nelze bez změny ÚP povolit.
- K ploše územní rezervy stanovit podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy (k prověření by mělo dojít do projednávání nejbližší zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období).

#### Řešení:

- Účelnost vymezení ploch územních rezerv byla vyhodnocena, plochy a koridory územních rezerv nejsou v řešeném území vymezeny.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR, PÚR a ÚAP**

- Bez požadavků.

### **Upřesnění požadavků obce**

- Bez požadavků.

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

#### Požadavky:

- Uvést seznam VPS a VPO. Každou stavbu nebo opatření označit pořadovým číslem, popř. identifikačním kódem.

Podle § 170 SZ - vyvlastnění - se jedná o tyto možnosti (nejedná se o povinnost!):

- veřejně prospěšné stavby (VPS), včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, a to: veřejná dopravní infrastruktura, veřejná technická infrastruktura, včetně staveb ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami,
- veřejně prospěšná opatření (VPO), a to: pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků ÚSES, ochrana archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravění) území.

Podle § 101 SZ - předkupní právo - se jedná o tyto možnosti (vymezení není povinností!):

- veřejně prospěšné stavby (VPS), a to: dopravní infrastruktury (vhodné až v závěrečné fázi investiční přípravy), technické infrastruktury, pokud pro ni nepostačí zřízení věcného břemene, včetně staveb ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, veřejného občanského vybavení (pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu veřejnou správu a CO,
- veřejná prostranství.
- Pokud se vymezí VPS a veřejná prostranství pro uplatnění předkupního práva, v dokumentaci se uvede seznam těchto staveb a veřejných prostranství doplněný o informaci, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, v případě státu též stanovením příslušné organizační složky nebo příspěvkové organizace nebo státního podniku, dále o parcelních číslech pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona (např. čísel pozemků podle pomocné evidence). Každá stavba/veřejné prostranství se označí pořadovým číslem, popř. i kódem.
- V grafice musí být zřetelně vyznačen rozsah dotčení pozemků vymezenou plochou nezbytnou k zajištění pro výstavbu a řádné užívání VPS nebo VPO pro stanovený účel. Vymezení bude provedeno na podkladu platné katastrální mapy s parcelními čísly pozemků.

#### Řešení:

- V ÚP jsou vymezeny pouze veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, a to stavby převzaté ze ZÚR Kraje Vysočina v platném znění a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury pro otočku autobusů, kde je třeba narovnat majetkoprávní vztahy.
- Veřejně prospěšná opatření a asanace nejsou navrženy.
- Rovněž nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s uplatněním předkupního práva.
- Rozsah dotčených pozemků je vymezen ve Výkresu veřejně prospěšných staveb. Grafika je v souladu s metodikou MMR.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR**

- Vymezení a zdůvodnění veřejně prospěšných staveb a opatření, vyplývajících ze ZÚR Kraje Vysočina v platném znění, je podrobně uvedeno v „Odůvodnění ÚP Sedlatice“, kap. 3. 2. - Vyhodnocení souladu s Územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP a PÚR**

- Bez požadavků.

#### **Upřesnění požadavků obce**

- Pokud to bude účelné, vymežit jako VPS, stavby podporující dodávku kvalitní pitné vody, stavby nutně veřejně dopravní infrastruktury, stavby další veřejné technické infrastruktury včetně staveb ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami. Pokud to bude účelné stanovit pro tyto stavby možnost uplatnění předkupního práva pro obec Sedlatice.
- Pokud to bude účelné, vymežit jako VPO opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků lokálního ÚSES, případně k asanaci území, z důvodu plánované realizace obcí Sedlatice.
- Pokud to bude účelné, vymežit veřejná prostranství a stanovit pro ně možnost uplatnění předkupního práva pro obec Sedlatice.

#### Řešení:

- V řešeném území nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury. Obec uvažuje v budoucnu s plynofikací. Konkrétní projekt či studie plynofikace není zpracována. Jeví se dvě možnosti napojení obce na plyn. Z tohoto důvodu je plynofikace obce znázorněna pouze v doplňujícím výkresu odůvodnění ÚP. Konkrétní koridory technické infrastruktury pro plynovodní řady nejsou vymezeny. Veřejná technická infrastruktura je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV. Z tohoto důvodu nejsou plynovodní řady vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Jiné změny v řešení technické infrastruktury nejsou navrženy. Z hlediska dopravní infrastruktury jsou do veřejně prospěšných staveb převzaty stavby ze ZÚR, tj. přeložky a homogenizace silnic I. třídy. S určeným zastupitelem bylo dohodnuto, že jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury bude vymezena plocha pro otočku autobusů, kde je potřeba především vyrovnat majetkoprávní vztahy.
- Veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení povodněmi a jinými přírodními katastrofami nejsou navrženy a to z toho důvodu, že v ÚP nejsou navrženy žádná tato konkrétní opatření. Tato opatření jsou všeobecně přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV.
- Veřejné prostranství s uplatněním předkupního práva není v řešeném území vymezeno.

### **Upřesnění požadavků dotčeného orgánu a oprávněného investora ŘSD**

#### **Požadavky:**

- Koridory pro veřejně prospěšné stavby „přeložka silnice I/23 Markvartice – Předín“ a „přeložka silnice I/38 Jihlava – Moravské Budějovice“ vymezit a respektovat v souladu se ZÚR.
- V textové části uvést, že veřejně prospěšnou stavbu tvoří celý soubor vzájemně souvisejících staveb vedlejších, které mohou zasahovat i mimo vymezený koridor. V plochách, které budou navazovat na vymezené koridory pro obchvat a přeložku silnice umožnit stavby dopravní a technické infrastruktury (vedlejší stavby) jako přípustné využití. Umístění těchto staveb nevyučovat v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Respektovat limity využití území silnic I/23 a I/38, tzv. silniční ochranné pásmo. Při návrhu připojení nových ploch je nutné přednostně využít stávajících sjezdů, eventuálně místních komunikací, aby nedocházelo ke zvyšování počtu sjezdů ze silnic I. třídy.
- Plochy nacházející se v blízkosti silnice I. třídy musí splňovat podmínky ochrany veřejného zdraví.

#### **Řešení:**

- Koridory jsou vymezeny v souladu se ZÚR Kraje Vysočina v platném znění. Jsou vymezeny v celé šíři - tj. 150 m.
- Požadavek uvedení, že veřejně prospěšnou stavbou je celý soubor vzájemně souvisejících staveb, včetně staveb vedlejších, které mohou zasahovat i mimo vymezený koridor, je v textové části ÚP uveden.
- Ochranné pásmo silnic je zakresleno v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP.
- Silnice I. třídy jsou v řešeném území vedeny mimo zastavěné území, u těchto silnic nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy.

**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**

#### **Požadavky:**

- Vyhodnotit účelnost vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci, případně tyto plochy vymezit a uvést jejich výčet.
- Vyhodnotit účelnost vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, případně tyto plochy a koridory vymezit a stanovit podmínky pro pořízení územní studie a přiměřenou lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Uvést jejich výčet.
- Vyhodnotit účelnost vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, případně tyto plochy vymezit a vypracovat zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovit, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovit přiměřenou lhůtu pro jeho vydání (lhůta pro vydání RP na žádost je do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním RP, marným uplynutím lhůt podmínka vydání RP z podnětu pozbývá platnosti). Uvést jejich výčet.

#### **Řešení:**

- Bylo prověřováno vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- Plochy vymezené v ÚP jsou navrženy v návaznosti na stávající komunikace a technickou infrastrukturu. V plochách nebude nutné řešit výstavbu nových komunikací, veřejných prostranství, rovněž parcelace pozemků je poměrně jasná. Z tohoto důvodu nejsou plochy s podmínkou zpracování územní studie, dohodou o parcelaci a regulačním plánem v řešeném území vymezeny.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze ZÚR a ÚAP**

- Bez požadavků.

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR**

#### **Požadavky:**

- Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. (viz čl. 27 PÚR)

#### **Řešení:**

- Plochy vymezené v ÚP jsou navrženy v návaznosti na stávající komunikace a technickou infrastrukturu. V jednotlivých plochách nebude nutná výstavba nových komunikací. Není tedy

potřeba pro tyto plochy stanovit plochy s podmínkou zpracování územní studie, případně regulačního plánu nebo s podmínkou dohody o parcelaci.

#### **Upřesnění požadavků obce**

- Bez požadavků.

<b>e) Požadavek na zpracování variant řešení</b>
--

- Bez požadavků.

<b>3. VYHODNOCENÍ SOULADU S AKTUÁLNÍ POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM</b>
---

#### **3. 1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR**

Územní plán je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5.

- PÚR ČR 2008, *schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929*;
- Aktualizace č. 1 PÚR ČR vydaná usnesením č. 276/2015 ze dne 15. 9. 2015;
- Aktualizace č. 2 PÚR ČR vydaná usnesením č. 629/2019 ze dne 2. 9. 2019;
- Aktualizace č. 3 PÚR ČR vydaná usnesením č. 630/2019 ze dne 2. 9. 2019;
- Aktualizace č. 5 PÚR ČR vydaná usnesením č. 833/2020 ze dne 17. 8. 2020;
- Aktualizace č. 4 PÚR ČR *schválená usnesením vlády č. 618/2021 ze dne 12. 7. 2021*;
- Od 1. 9. 2021 je platné úplné znění po Aktualizaci č. 4 PÚR ČR.

- Správní území obce Sedlatice nenáleží podle tohoto dokumentu do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy republikového významu.
- Politika územního rozvoje vymezuje specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu. Obec Sedlatice se nachází ve specifické oblasti SOB9.
- Obec se nachází mimo specifické oblasti stanovené PÚR ČR.
- Do řešeného území nezasahují koridory dopravní infrastruktury.
- Do řešeného území nezasahují plochy a koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry vymezené PÚR ČR.
- Územní plán Sedlatice je vypracován v souladu s obecnými zásadami PÚR ČR.

#### **Specifická oblast SOB9**

Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

#### **Úkoly pro územní plánování:**

*V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:*

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Podpora přirozeného vodního režimu v krajině je zajištěna zejména stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území. Územní plán dále stanovuje podmínky ochrany krajiny, jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability. V nezastavěném území jsou vymezeny plochy změn v krajině pro výstavbu vodních ploch, je navrženo doplnění krajinné zeleně kolem cest.

V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou stanoveny podmínky s hospodařením se srážkovými vodami, je stanoven způsob odkanalizování a čištění odpadních vod.

### **Přínos řešení ÚP Sedlatice k naplnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

(označení priorit odpovídá označení v PÚR ČR):

*(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 atraktivity. 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 užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Způsob: V územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany hodnot území (zejména urbanistických, kulturních, historických a přírodních). U ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) jsou stanoveny podmínky využití, které rovněž zajišťují ochranu výše uvedených hodnot. Pro jednotlivé plochy RZV jsou definovány prostorové i výškové možnosti zástavby.

V ÚP je respektována současná urbanistická struktura sídla. Vymezení ploch veřejných prostranství definuje a zachovává historickou stopu zástavby sídla. Územní plán stanovuje podmínky ochrany krajiny, jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability. Dále je navrženo doplnění krajinné zeleně formou ochranné a izolační zeleně.

*(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.*

Způsob: Funkce obce je především obytná. V řešeném území se v současné době nachází areál zemědělské výroby. Územní plán navrhuje pro rozvoj primárního sektoru plochu přestavby P4 pro výrobu zemědělskou a lesnickou v západní části zastavěného území obce v návaznosti na stávající zemědělský areál.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Způsob: Velikost sídla vylučuje možnost negativních vlivů na sociální soudržnost obyvatel.

*(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.*

Způsob: V rámci zvolené urbanistické koncepce je upřednostněno komplexní řešení. Rozvojové plochy přednostně navazují na stabilizované plochy shodných, popř. slučitelných typů ploch RZV. Při stanovení způsobu využití byly prověřovány podněty obce, soukromé požadavky, požadavky podnikatelských subjektů. Veřejný zájem byl zohledněn v ochraně hodnot území a řešení technické infrastruktury.

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Způsob: Rozvoj území je koordinován s okolními obcemi zejména v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Integrovaný princip je dále uplatněn v koncepci uspořádání krajiny, v návaznostech jednotlivých částí krajiny a řešení návazností na prvky ÚSES vymezených v ÚP sousedních obcí.

(17)) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Způsob: Funkce obce je především obytná, případně rekreační (plochy individuální rekreace u Sedlatického rybníka, rekreační chalupy ve stávajících nemovitostech). V ÚP je vymezena plocha přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou pro účely soukromého zemědělství. Rovněž v plochách smíšených obytných je kromě bydlení umožněno realizovat neobtěžující výrobu, komerční aktivity a další činnosti, které mohou přinést pracovní příležitosti. Pracující obyvatelstvo vyjíždí za prací především do sousedních měst – Jihlavy, Telče, Třebíče a dalších, které jsou dobře dopravně dostupné.

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

Způsob: Koncept územního rozvoje je definován polycentrický rozvoj sídelní struktury v řešeném území. V územním plánu je umožněn rozvoj funkcí obce jako samostatného sídla, který odpovídá potřebám obce dané velikosti.

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Způsob: Bývalý hospodářský dvůr se zámečkem, jehož objekt je zasanován je navržen k přestavbě z části na plochy smíšené obytné - venkovské a z části na plochy výroby zemědělské a lesnické s izolační zelení mezi navrženými plochami přestavby. Převážná část ploch navržených k zástavbě (kromě plochy pro sport) je vymezena v zastavěném území (historickém intravilánu). Plocha pro sport pak navazuje na zastavěné území (proluka mezi zastavěným územím).

Územním plánem je volná krajina v okolí obce maximálně respektována bez nové fragmentace zastavitelnými plochami. Ochrana nezastavěného území je zajištěna stanovením podmínek pro využití ploch nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V ÚP jsou stanoveny podmínky ochrany veřejné zeleně. V ÚP je stanovena podmínka na veřejných prostranstvích v rámci možností maximálně umisťovat zeleň.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat 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 krajiny 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.*

Způsob: Plochy podstatně ovlivňující charakter krajiny nejsou vymezeny. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území, případně pak v proluce mezi zastavěným územím. U ploch jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Vlivy na přírodní hodnoty území jsou zmírněny návrhem prvků ÚSES a stanovenými podmínkami využití ploch zastoupených v krajině.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

V nezastavěném území nejsou navrženy žádné změny bránící pohybu pro volně žijící živočichy a člověka. Katastrálním územím Sedlatice neprochází migrační koridor. Větší část řešeného území je však migračně významným územím. K zajištění prostupnosti krajiny pro organizmy jsou vymezeny prvky ÚSES.

Prostupnost krajiny pro člověka je zajištěna ze stávajících, případně budovaných cest. Hlavní místní a účelové komunikace v krajině jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury - silniční. Ostatní polní a lesní cesty jsou součástí jednotlivých ploch RZV - např. ploch zemědělských, ploch lesních,

ploch smíšených nezastavěného území a dalších. Část polních a lesních cest je vyznačena v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP. Cestní síť v krajině bude nutno řešit v rámci Komplexních pozemkových úprav. Cestní síť v krajině (účelové komunikace) je přípustná ve všech plochách RZV.

*(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*  
Způsob: Netýká se řešeného území.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

V územním plánu jsou stanoveny podmínky k ochraně urbanistických, architektonických, kulturních a historických hodnot obce, které jsou předpokladem k zachování a rozvoji turistiky a cestovního ruchu. Celé řešené území se nachází v oblasti krajinného rázu Želetavsko. K rozvoji K rozvoji cestovního ruchu, především turistiky, přispívá kvalitní životní prostředí a blízkost přírodní rezervace Opatovské zákopy, která se nachází na sousedním katastrálním území. U Sedlatického rybníka se nachází plochy individuální rekreace.

Je respektována cyklotrasa č. 5092 vedoucí z Batelova do Knínic, procházející obcí podél silnice III/4071. Výstavba cyklotras, cyklostezek, naučných stezek je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV, dle stanovených podmínek těchto ploch.

V rámci přípustných činností lze pro hromadnou rekreaci a turistiky využít stabilizované i navrhované plochy jiných ploch RZV, zejména ploch smíšených obytných (např. agroturistika, penziony apod.). Navržená opatření a změny v nezastavěném území přispějí také k posílení estetických a rekreačních funkcí krajiny (návrh ÚSES, doplnění doprovodné zeleně v krajině, navržené vodní plochy).

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Způsob: V koncepci dopravní infrastruktury jsou navrženy změny, které se netýkají zastavěného území, ale zasahují do řešeného území pouze okrajově. Územní plán vymezuje koridory dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/38 (CNZ1) a koridory dopravní infrastruktury pro přeložku a homogenizaci silnice I/23 (CNZ2 a CNZ3).

Veškeré zastavitelné plochy navazují na stávající komunikace (silnici III. třídy nebo místní komunikace). V jednotlivých plochách RZV je přípustná výstavba dopravní a technické infrastruktury.

Stávající technická infrastruktura v obci vzhledem k počtu obyvatel je vyhovující. Územní plán umožňuje plynofikaci obce přípustnou činností v jednotlivých plochách. Plynofikaci obce je možné řešit dvěma způsoby. Způsob napojení je třeba řešit projektovou dokumentací, případně pak studií plynofikace obce.

Prostupnost krajiny není návrhem územního plánu ovlivněna. Řešení územního plánu nezvyšuje fragmentaci nezastavěného území.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.*

*Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Způsob: V koncepci dopravní infrastruktury jsou navrženy pouze změny na silnici I/38 a I/23, které leží v okrajové poloze řešeného území a nezatěžují zastavěné území obce emisemi a hlukem. Obec je dobře dopravně dostupná po silnici III/4071, která se napojuje stykovou křižovatkou na silnici II/407 a ta dále na nadřazenou silniční a dálniční síť České republiky. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu (místní komunikace). Řešeným územím prochází celostátně značená cyklotrasa č. 5092. Stanovením podmínek v plochách RZV zastavěného i nezastavěného území jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Způsob: Na území obce se nenachází velké zdroje znečištění, staré zátěže ani kontaminované plochy. Silnice I/38 a I/23 prochází řešeným územím v dostatečné vzdálenosti mimo zastavěné území. Rozvojové plochy přednostně navazují na stabilizované plochy shodných, popř. slučitelných typů ploch RZV. Plocha přestavby P4 pro zemědělskou a lesnickou výrobu poblíž ploch smíšených obytných je vymezena jako plocha VZ1, kde jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínky: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.). Navíc je mezi plochou přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou a plochou přestavby pro smíšené území obytné vymezen pás ochranné a izolační zeleně v šířce 8 - 9 m.

V územním plánu jsou rovněž stanoveny všeobecné podmínky ochrany veřejného zdraví.

*25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsahu případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

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

Způsob: V řešeném území není vyhlášeno záplavové území. Přípustnou činností v plochách v nezastavěném území je umožněna realizace staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protipovodňová a protierozní opatření).

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*  
Způsob: V řešeném území není vyhlášeno záplavové území.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Způsob: Hromadná doprava je zajišťována autobusovými linkami. V řešeném území jsou vyhovující autobusové zastávky. Z důvodu narovnání majetkoprávních vztahů je plocha pro otočku autobusů na západním okraji obce vymezena jako plocha přestavby pro dopravní infrastrukturu a rovněž je vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury. V rámci řešeného území jsou plochy dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství na sebe navázány, včetně cestní sítě v krajině. Vybudování pěších a cyklistických cest je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Způsob: Ke zvýšení úrovně technické infrastruktury je umožněna v ÚP Sedlatice plynofikace obce. Z hlediska plynofikace obce jsou v odůvodnění ÚP Sedlatice vyznačeny dvě možnosti napojení,

a to STL plynovodním řadem ze Staré Říše, případně z nové regulační stanice plynu vybudované v řešeném území u silnice I/38, kde prochází řešeným územím VTL plynovodní řad do 40 barů. Možné trasy plynovodů včetně přívodního řadu do obce jsou zakresleny pouze v odůvodnění ÚP Sedlatice. Ve všech plochách RZV je technická infrastruktura přípustnou činností. Projektová dokumentace ani studie plynifikace není zpracována. Podrobnější způsob napojení obce na plyn, trasy plynovodních řadů je třeba řešit podrobnější dokumentací.

Ostatní technická infrastruktura je vzhledem k počtu obyvatel vyhovující a nejsou navrženy žádné změny.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s možností napojení na technickou infrastrukturu. Způsob napojení jednotlivých lokalit je vyznačen v odůvodnění ÚP v jednotlivých doplňujících výkresech technické infrastruktury.

### **3. 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Územní plán Sedlatice respektuje podmínky vyplývající pro řešení území ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 (ZÚR).

- *Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (nabytí účinnosti dne 22. 11. 2008);*
- *Aktualizace č. 1 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 23. 10. 2012);*
- *Aktualizace č. 2 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 7. 10. 2016);*
- *Aktualizace č. 3 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 7. 10. 2016);*
- *Rozsudku Krajského soudu v Brně č. j.: 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017;*
- *Aktualizace č. 5 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 30. 12. 2017);*
- *Aktualizace č. 6 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 14. 6. 2019);*
- *Aktualizace č. 4 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 7. 11. 2020);*
- *Aktualizace č. 7 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 20. 10. 2021).*
- *Aktualizace č. 8 ZÚR Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 13. 4. 2021).*

#### **Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění:**

- Územní plán respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Řešené území není zařazeno do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti celorepublikového významu.
- Řešené území není zařazeno do žádné rozvojové oblasti ani specifické oblasti krajského významu.
- Katastrální území Sedlatice není součástí rozvojové osy krajského významu.
- ZÚR vymezují v řešeném území veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.
- ZÚR nevymezují na správním území obce Sedlatice veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury.
- ZÚR nevymezují na správním území obce Sedlatice veřejně prospěšná opatření.

#### **ZÚR vymezují v řešeném území koridor dopravní infrastruktury:**

- Koridor silnice I/38 v šířce 150 m pro umístění nových staveb – přeložku silnice.
- Koridor silnice I/23 v šířce 150 m zahrnující:
  - koridor pro homogenizaci stávajícího tahu,
  - koridor pro umístění nových staveb – přeložku silnice.
- Koridory dopravní infrastruktury jsou do ÚP Sedlatice převzaty ve stejné šíři (tedy 150 m).
- Územní plán vymezuje koridory dopravní infrastruktury:
  - CNZ1 – přeložka silnice I/38;
  - CNZ2 – přeložka silnice I/23;
  - CNZ3 – homogenizace silnice I/23.

#### **Poznámka:**

- V rozpracovaném ÚP Předín je vymezen koridor pro přeložku silnice I/23 v šířce pouze 100 m.
- Pro trasu silnice I/23 procházejících správním územím obce Předín byla zpracována vyhledávací studie „Aktualizace studie tahu silnice I/23“ v úseku hranice Jihočeského kraje – křižovatka D1 Kývalka (zhotovitel VAPONT, s.r.o., v 06/2004).
- Důvodem zúžení tohoto koridoru byla blízkost zastavěného území Předína.
- Na území obce Sedlatice prochází koridory mimo zastavěné území sídla, není tedy potřeba dopravní koridory pro přeložku ani homogenizaci silnice I/23 zúžit.
- Návaznost na rozpracovaný ÚP Předín je zajištěna.

ZÚR vymezují na správním území obce Sedlatice veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

- DK01 – koridor pro homogenizaci a umístění nových staveb na silnici I/38.
- DK03 – koridor pro homogenizaci a umístění nových staveb na silnici I/23.
- Veřejně prospěšné stavby jsou do ÚP Sedlatice převzaty.
- Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby:
  - VD1 - Přeložka silnice I/38 ve vymezeném koridoru CNZ1.
  - VD2 - Přeložka silnice I/23 ve vymezeném koridoru CNZ2.
  - VD3 - Homogenizace silnice I/23 ve vymezeném koridoru CNZ3.

ZÚR vymezují na území kraje tyto typy krajiny charakterizované převažujícím nebo určujícím cílovým využitím:

- krajina zemědělská intenzivní (větší část řešeného území okolo zastavěné části);
- krajina lesní (malá část severozápadní část);
- krajina lesozemědělská ostatní (východní část řešeného území);
- Rozhraní krajinného typu dle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina je znázorněno ve Výkresu širších vztahů v měřítku 1:25 000.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

Krajina zemědělská intenzivní (jihozápadní část řešeného území kolem zastavěného území)

(143) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením
- d) podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.;
- e) zvýšit prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.

Řešení:

- Zemědělské pozemky jsou v maximální míře respektovány.
- V ÚP jsou stanoveny podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území.
- V podmínkách využití plochy s RZV jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.
- Cestní síť v krajině je respektována, v jednotlivých plochách s RZV je stanovena přípustnost výstavby polních a lesních cest.

Krajina lesní (severozápadní cíp řešeného území - malá část katastru)

(128) ÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) minimalizovat negativní zásahy do PUPFL, zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru;
- b) lesní hospodaření směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur;
- c) rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny;
- d) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- e) eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb, zejména vertikálních a liniových.

Řešení:

- Lesní pozemky jsou v maximálně možné míře respektovány.
- Obnova lesních porostů bude probíhat v přirozené skladbě lesů, nebudou vysazovány monokultury jehličnanů.
- Nové zastavitelné plochy rekreace nejsou vymezeny.
- Jsou stanoveny podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území.
- Územní plán nevymezuje plochy v exponovaných polohách ani plochy pro výškové stavby.

Krajina lesozemědělská ostatní (východně od zastavěné části od severu k jihu)

(137) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků;
- b) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.

Řešení:

- Lesní a zemědělské pozemky jsou v maximální míře respektovány. Na lesních pozemcích nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy na zemědělské půdě jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s minimalizací fragmentace nezastavěného území. V této krajině jsou na lesní půdy vymezeny pouze koridory dopravní infrastruktury v souladu se ZÚR Kraje Vysočina.
- V ÚP jsou stanoveny podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot území.
- V podmínkách využití plochy s RZV jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

ZÚR vymezují na území kraje tyto oblasti krajinného rázu jako unikátní územní jednotky jedinečností a neopakovatelností krajiny a zařazují řešené území do oblasti krajinného rázu:

- CZ0610-OB003 Želetavsko

(146a) ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména:

- a) typický reliéf v makro i mezo měřítku;
- b) typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření;
- c) přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, lesních okraje, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod.;
- d) historické krajinářské úpravy;
- e) hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak historickým využitím toků;
- f) typické kulturní dominanty v krajinné scéně a to včetně typické siluety;
- g) sídelní struktura;
- h) urbanistická struktura sídel;
- i) měřítko a hmota tradiční architektury;
- j) typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou;
- k) omezení pro jednotlivé stavby a zařízení vyplývající z ustanovení uvedených v bodech (146b) – (146u) se nevztahují na veřejně prospěšné stavby uvedené v bodech (150) – (163) ZÚR, v případě, že stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů ZÚR popř. územního plánu na udržitelný rozvoj území nebo k vyhodnocení vlivů stavby na životní prostředí bude ve vztahu k realizaci stavby souhlasné.

Řešení:

- Územní plán tyto zásady respektuje.
- Jsou respektovány přírodní složky krajiny. Jsou stanoveny podmínky ochrany historických krajinářských úprav.
- Jsou stanoveny zásady urbanistické kompozice včetně ochrany architektonických a urbanistických hodnot sídla.
- Jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které respektují tradiční venkovský charakter zástavby.

*146d) ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB003 Želetavsko pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu zachovat historické siluety sídel.*

Řešení:

- Územní plán tuto zásadu týkající se řešeného území respektuje.
- Jsou stanoveny zásady urbanistické kompozice včetně ochrany architektonických a urbanistických hodnot sídla.
- Jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které respektují tradiční venkovský charakter zástavby.

**Popis způsobu naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

(označení priorit odpovídá označení v ZÚR Kraje Vysočina):

*(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako*

*základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje je území obce zařazeno do kategorie 3a s pozitivním hodnocením pilíře pro životní prostředí a negativním hodnocením pilíře pro hospodářský rozvoj a pilíře pro soudržnost společenství obyvatel. Navrhovaná koncepce rozvoje bydlení (ploch smíšených obytných venkovských) přispívá k udržení pilíře pro soudržnost obyvatel. Pro posílení hospodářského rozvoje je vymezena menší plocha přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou. Rovněž v plochách smíšených obytných jsou stanoveny podmínky umožňující realizaci neobtěžující drobné výroby, řemeslné výroby a služeb. Pro posílení pilíře životního prostředí jsou vymezeny plochy změn v krajině a územní systém ekologické stability.

*(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje a současně vymezených v ZÚR Kraje Vysočina.*

Netýká se řešeného území.

*(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území specifických oblastí a hospodářsky problémových regionů, zejména těch se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje České republiky 2014 - 2020, kterými jsou na území Kraje Vysočina správní obvod obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Třebíč a správní obvod ORP Bystřice nad Perštejnem. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti, zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury a možnosti oživení místní ekonomiky obcí zejména vymezením ploch pro rozvoj ekonomických aktivit využívajících místní zdroje, místní produkty, hospodářský a rekreační potenciál krajiny a rozvíjející tradiční hospodářská odvětví a lokální hospodářský potenciál území včetně zemědělství, lesnictví či cestovního ruchu.*

Netýká se řešeného území.

*(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou, zejména: a) posilovat význam krajského města Jihlava v sídelní struktuře České republiky; b) posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP; c) podporovat funkční vztahy mezi městy a venkovským osídlením.*

Netýká se řešeného území.

*(05) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby: a) krajského města Jihlava na krajská města sousedních krajů; b) významných center osídlení ke krajskému městu Jihlava a k dálnici D1; c) ostatních center osídlení k významným regionálním centrem Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou.*

V koncepci dopravní infrastruktury jsou navrženy pouze změny na silnici I/38 a I/23, které leží v okrajové poloze řešeného území. Územní plán vymezuje koridory dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/38 (CNZ1) a koridory dopravní infrastruktury pro přeložku a homogenizaci silnice I/23 (CNZ2 a CNZ3). Obec je dobře dopravně dostupná po silnici III/4071, která se napojuje stykovou křižovatkou na silnici II/407, a ta dále na nadřazenou silniční a dálniční síť České republiky.

*(05a) Vytvářet podmínky pro zvyšování kapacity objízdných tras dálnice D1.*

Netýká se řešeného území.

*(05b) Vytvářet podmínky pro modernizaci železničních tratí a uzlů včetně související infrastruktury.*

Netýká se řešeného území.

*(05c) Vytvářet podmínky pro budování samostatné infrastruktury pro cyklistickou dopravu a dosažení její segregace od dopravy motorové.*

Územní plán podporuje rozvoj cyklostezek a cyklotras. Infrastruktura pro cyklistickou dopravu je přípustnou, případně podmíněčně přípustnou činností v plochách v krajině dle stanovených podmínek jednotlivých ploch.

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí*

lesa; c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje; d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod; e) snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod především s využitím přírodě blízkých způsobů zadržování vody v krajině, protierozních opatření a revitalizace říčních systémů; f) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny; g) ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině.

Priority jsou naplněny. VÚP jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěná území a je minimalizován zábor zemědělského půdního fondu. Do pozemků určených k plnění funkce lesa zasahuje pouze koridor dopravní infrastruktury CNZ2. ÚP stanovuje koncepci uspořádání krajiny, jsou stanoveny podmínky pro ochranu krajinného rázu, jsou navrženy prvky územního systému ekologické stability. Přípustnou nebo podmíněně přípustnou činností v plochách v krajině je umožněna realizace staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. protipovodňová a protierozní opatření). V nezastavěném území nejsou navrženy žádné změny bránící pohybu pro volně žijící živočichy a člověka. Územní plán podporuje rozvoj cyklostezek a účelových komunikací, který je přípustnou, případně podmíněně přípustnou činností v plochách v krajině dle stanovených podmínek jednotlivých ploch.

*(06a) Vymezení ploch změn v krajině vytvářet územní předpoklady pro otvírku nových ložisek náhradou za postupně dotěžovaná.*

Netýká se řešeného území.

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezené rozvojové oblasti a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálu v sídlech před výstavbou ve volné krajině; c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras; d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika); e) uplatnění mimoprodukční funkce zemědělské krajiny, tedy zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny, pozitivně působících na vzhled krajiny a eliminujících erozní poškození; f) uplatnění mimoprodukční funkce lesu zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území; g) rozvíjení systému dopravní obsluhy a technické vybavenosti, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje; h) zkvalitnění ochrany před povodněmi a před nadměrným suchem; i) efektivní nakládání s odpady – materiálové a energetické využívání odpadů, oddělený sběr využitelných složek odpadu a zpětný odběr elektrovýrobků; j) ochranu kvality ovzduší ve městech a obcích; k) hospodárné dotěžení zásob ve stávajících dobývacích prostorách a územních rozhodnutí pro využití ložisek nevyhraněného nerostu.*

Zastavěné území je maximálně využíváno, kromě plochy pro sport jsou veškeré navrhované plochy vymezeny v zastavěném území, které vychází z intravilánu obce. Asanovaný bývalý hospodářský dvůr na západním okraji obce je navržen k přestavbě, částečně pro plochy smíšené obytné - venkovské, částečně pro plochy výroby zemědělské a lesnické, které jsou odděleny navrhovanou izolační zelení.

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje je území obce zařazeno do kategorie 3a s pozitivním hodnocením pilíře pro životní prostředí a negativním hodnocením pilíře pro hospodářský rozvoj a pilíře pro soudržnost společenství obyvatel.

Vycházejí z těchto skutečností urbanistická koncepce navrhuje především rozvoj obytného území obce ve formě smíšeného území obytného s důrazem na posílení kvality života obyvatel, vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování celistvosti území.

Pro rekreaci nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy. K rekreaci budou využity stávající plochy rodinné rekreace u Sedlatického rybníka, případně pak tzv. druhé bydlení - rekreační chalupy v plochách smíšených obytných - venkovských.

V obci se nachází rovněž soukromý zemědělec, který uvažuje s rozvojem ploch zemědělské výroby. Z tohoto důvodu je část plochy asanovaného hospodářského dvora se zámečkem navržena k přestavbě na výrobu zemědělskou a lesnickou s podmíněně přípustným využitím pro živočišnou výrobu.

V územním plánu jsou stanoveny podmínky ochrany veřejných prostranství. ÚP navrhuje prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny, stanovuje podmínky ochrany krajiny. Je navržen systém odkanalizování včetně čistírny odpadních vod. Územní plán nové plochy pro výrobu energie z alternativních zdrojů nenavrhuje.

*(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavku na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v území specifických oblastí takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot.*

Řešené území není součástí specifické oblasti.

*(08a) Vytvářet na území kraje a zejména ve venkovských územích a ve specifických oblastech podmínky pro zachování a další rozvoj hospodářského potenciálu zemědělství a lesnictví a pro ochranu a hospodářské využití kvalitní orné a lesní půdy, při současném zachování a dalším posilování ekologických funkcí krajiny.*

Navržené změny v území nesníží zemědělský a lesnický hospodářský potenciál území. Velké množství ploch je navrženo na kvalitní zemědělské půdě. Kromě plochy pro sport jsou všechny tyto plochy navrženy v zastavěném území (historickém intravilánu). Plocha pro sport zasahuje do kvalitní zemědělské půdy minimálně.

Pro posílení ekologické funkce krajiny jsou vymezeny prvky lokálního územního systému ekologické stability.

*(08b) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a stanovení podmíněnosti rozvoje území odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.*

Etapizace výstavby není navržena.

*(08c) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření.*

*(08d) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a z dopravy.*

Obec se nachází mimo silnice I. a II. tříd. V řešeném území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury pro přeložky silnic I/38 a I/23. Silnice jsou vymezeny mimo zastavěné území Sedlatice a zmírňují negativní účinky tranzitní dopravy sousedních obcí.

Rozvojové plochy přednostně navazují na stabilizované plochy shodných, popř. slučitelných typů ploch RZV. Plocha přestavby P4 pro zemědělskou a lesnickou výrobu poblíž ploch smíšených obytných je vymezena jako plocha VZ1, kde jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínka: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.). Navíc je mezi plochou přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou a plochou přestavby pro smíšené území obytné vymezen pás ochranné a izolační zeleně v šířce 8 - 9 m. V územním plánu jsou rovněž stanoveny všeobecné podmínky ochrany veřejného zdraví.

*(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje (odstraňování administrativních bariér).*

Netýká se řešeného území.

(09a) *Koordinovat návrh na rozšíření Jaderné elektrárny Dukovany s ostatními aktivitami v území s ohledem na zajištění udržitelného rozvoje území a s územně plánovacími dokumentacemi obcí sousedního Jihomoravského kraje.*

Netýká se řešeného území.

#### **4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHTEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.**

##### **Cíle územního plánování**

(1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje je území obce zařazeno do kategorie 3a s pozitivním hodnocením pilíře pro životní prostředí a s negativním hodnocením pilíře pro hospodářský rozvoj a pilíře pro soudržnost společenství obyvatel. Navrhovaná koncepce rozvoje bydlení (ploch smíšených obytných venkovských) přispívá k udržení pilíře pro soudržnost obyvatel. Pro posílení hospodářského rozvoje jsou vymezeny stávající a zastavitelné plochy výroby zemědělské a lesnické. Rovněž v plochách smíšených obytných jsou stanoveny podmínky umožňující realizaci neobtěžující drobné výroby, řemeslné výroby a služeb. Pro posílení pilíře životního prostředí jsou vymezeny plochy změn v krajině K1 a K2 a územní systém ekologické stability.

(2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

(3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Veřejné i soukromé záměry na změny v území jsou koordinovány, věcně je koordinována výstavba a další aktivity ovlivňující rozvoj území obce. V rámci zvolené urbanistické koncepce je upřednostněno komplexní řešení. Územní plán byl navržen na základě podnětů obce, soukromých požadavků, podnikatelských subjektů. Význam obce je především obytný. Urbanistická koncepce navrhuje především rozvoj obytného území obce ve formě smíšeného území obytného s důrazem na posílení kvality života obyvatel, vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování celistvosti území. Koordinace záměrů je zohledněna zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití. Veřejný zájem byl zohledněn v řešení dopravní infrastruktury (přeložky silnic I/23 a I/38). Přeložky silnic I/23 a I/38 a homogenizace silnice I/23 jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.

(4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků a zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Územní plán vytváří předpoklady pro zajištění souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území se zřetelem na zachování příznivého životního prostředí. Koncepce územního plánu navrhuje opatření směřující k optimálnímu využívání území, které umožňuje dlouhodobý vyvážený a harmonický rozvoj obce. V nezastavěném území jsou řešením územního plánu vytvořeny předpoklady k posílení biodiverzity a ekologické stability území. Jako vzájemně propojený soubor je vymezen územní systém ekologické stability území. V ÚP je kladen důraz na respektování a využití zastavěného území. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce. Ve volné krajině nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené územním plánem chrání nezastavěné území obce. Případné umístění staveb a zařízení ve volné krajině je možné uskutečnit podle § 18 odst. 5 stavebního zákona dle stanovených podmínek v jednotlivých plochách RZV. V územním plánu je u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou zastoupeny v nezastavěném území, stanovena podmíněná přípustnost těchto staveb a zařízení. Dále je u uvedených ploch stanoveno nepřípustné využití. Umísťování těchto staveb a zařízení nesmí narušit zejména přírodní hodnoty území a krajinný ráz území.

### **Úkoly územního plánování**

*a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.*

Základním úkolem bylo zachování hodnot území vzniklých předchozím vývojem a jejich udržení pro budoucí generace. V územním plánu jsou zohledněny hodnoty obsažené v ÚAP, zejména urbanistické a architektonické hodnoty, historické a kulturní hodnoty a přírodní hodnoty území. Tyto hodnoty jsou v územním plánu specifikovány a jsou stanoveny podmínky ochrany těchto hodnot.

*b) Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.*

V ÚP je stanovena urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. V rámci urbanistické koncepce jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti územního plánu obsaženy v grafické a textové části územního plánu. Jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch RZV. Součástí ÚP jsou také podrobnější podmínky, za kterých je možné změny v území provádět. V ÚP je umožněn rozvoj jednotlivých funkcí obce. V ÚP jsou stanoveny zásady koncepce uspořádání krajiny s ohledem na zachování a rozvoj jednotlivých funkcí krajiny. Navržená urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny respektuje hodnoty území, které byly vyhodnoceny v rámci průzkumu v terénu.

*c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.*

Při návrhu změn v území byly zohledněny požadavky na veřejné zdraví, životní prostředí a přírodní podmínky území. Navrhované rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby umožnily účelné a ekonomické napojení rozvojových ploch na veřejnou infrastrukturu.

*d) Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.*

Urbanistické, architektonické a estetické požadavky na změny v území jsou stanoveny zejména v podmínkách ochrany urbanistických, architektonických, historických a kulturních hodnot území a podmínkách plošného a prostorového uspořádání (urbanistické koncepce).

*e) Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.*

Požadavky jsou uvedeny v podmínkách ochrany urbanistických a architektonických hodnot, v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití, v podmínkách prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, v podmínkách vymezení zastavitelných ploch a systému veřejné zeleně.

*f) Stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci).*

Etapizace výstavby není vzhledem k rozsahu zastavitelných ploch stanovena.

g) *Vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem.*

V řešeném území není vyhlášeno záplavové území. Protierozní a protipovodňová opatření (meze, remízky, záchytné příkopy, apod.) jsou přípustnou činností v plochách v krajině, kde je umožněna realizace staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protipovodňová a protierozní opatření).

h) *Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.*

Funkce obce je především obytná, částečně rekreační (usedlosti využívané k rekreaci - tzv. druhé bydlení). V ÚP je vymezena plocha přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou pro účely soukromého zemědělství. Rovněž v plochách smíšených obytných je kromě bydlení umožněno realizovat neobtěžující výrobu, komerční aktivity a další činnosti, které mohou přinést pracovní příležitosti. Pracující obyvatelstvo vyjíždí za prací především do okolních měst a obcí - Telče, Jihlavy a dalších.

i) *Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*

Současná sídelní struktura řešeného území je respektována. Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj návrhem nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území obce. Územní plán vymezuje pouze stávající plochy individuální rekreace u Sedlatického rybníka. Zastavitelné plochy pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu nejsou v ÚP Sedlatice navrženy. Část stávajícího domovního fondu je využívána k rekreaci jako rekreační chalupy (tzv. druhé bydlení).

j) *Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.*

Územní plán vytváří podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zastavěné území sídla s ohledem na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

k) *Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany.*

Požadavky civilní ochrany jsou uvedeny v kapitole 6.2 „Koordinace z hlediska požadavků ochrany obyvatelstva“ textové části odůvodnění ÚP Sedlatice.

l) *Určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.*

Územní plán nenavrhuje v řešeném území přímou asanaci objektů.

m) *Vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak.*

Územní plán respektuje podmínky pro ochranu území stanovené ve zvláštních právních předpisech.

n) *Regulovat rozsah ploch pro využití přírodních zdrojů.*

Územní plán nevymezuje nové plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) *Uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Územní plán uplatňuje a koordinuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, ale i dalších oborů.

## **5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Při pořizování územního plánu bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Územní plán je vyhotoven v souladu s požadavky výše uvedeného stavebního zákona, zejména pak v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a její přílohou č. 7 i v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny. Členění a název ploch odpovídá Metodickému pokynu Ministerstva pro místní rozvoj - Standardu vybraných částí územního plánu, kterou ÚP využívá.

Nad rámec uvedené vyhlášky jsou vymezeny plochy zeleně. Plochy zeleně jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.

Vymezení ploch zeleně je zdůvodněno v podkapitole 7.3. - Zdůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice (podkapitola „Zdůvodnění členění území na plochy s rozdílným způsobem využití“).

## **6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.**

Požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou v územním plánu zabezpečeny zejména stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínek a zásad pro činnost v těchto plochách a podmínek umístování staveb v nich.

Územní plán Sedlatice zohledňuje zejména následující právní předpisy v platných zněních a ve zněních pozdějších předpisů:

- Jsou respektovány vodní toky v řešeném území, v územním plánu je stanovena podmínka respektovat manipulační pásmo vodních toků - zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů - vodní zákon).
- Územní plán respektuje silnice a ochranné pásmo silnice III. třídy dle §30 a §32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
- Jsou respektovány pozemky určené plnění funkce lesa, jsou specifikovány podmínky využití území ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa - zákon č.289/1995 Sb., o lesích – lesní zákon.
- Je respektován zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- Nejsou navrhovány nové významné zdroje znečištění (Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší).
- Respektovány jsou objekty v zájmu památkové péče, respektována je urbanistická struktura v částech původní zástavby - zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- Respektovány jsou požadavky dalších zvláštních předpisů - např. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, č. 44/1988., o ochraně a využití nerostného bohatství apod.
- Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je zpracováno v souladu s požadavky § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění a rozsahu stanoveném přílohou vyhlášky č. 271/2019 v platném znění.

### **6. 1. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Viz část zpracovaná pořizovatelem.

### **6. 2. KOORDINACE Z HLEDISKA POŽADAVKŮ OCHRANY OBYVATELSTVA**

#### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků na kvalitu ovzduší**

- Obec Sedlatice leží v oblasti, kde je velmi málo znečištěné ovzduší.
- V řešeném území se nenachází významné zdroje znečištění ovzduší.
- V zimním období je pak znečištění ovzduší způsobené vytápěním domácností pevnými palivy. Obec v současné době není plynofikována. Územní plán navrhuje možnost budoucí plynofikace obce.

#### **Vliv dopravy**

- Sčítání intenzity dopravy bylo provedeno u silnic I/38 a I/23. Obě tyto komunikace prochází správním územím obce v dostatečném odstupu od zastavěného území a neovlivňují tak negativně kvalitu ovzduší pro obyvatele obce.
- Silnice III/4071 končí na západním okraji zastavěného obce a negativně neovlivňuje životní prostředí v obci. Z důvodu malé intenzity dopravy na ní nebylo provedeno sčítání dopravy.
- Plochy s chráněnými prostory navazují na místní komunikace a nejsou ovlivněny hlukem z dopravy.

#### **Vliv z ploch výroby a skladování**

- V řešeném území se stávající zemědělské areály se živočišnou výrobou.
- Není zde vyhlášené žádné ochranné pásmo od výrobních areálů.

- Plocha přestavby P4 pro zemědělskou a lesnickou výrobu poblíž ploch smíšených obytných je vymezena jako plocha VZ1, kde jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmienečně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínka: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.). Navíc je mezi plochou přestavby pro výrobu zemědělskou a lesnickou a plochou přestavby pro smíšené území obytné vymezen pás ochranné a izolační zeleně v šířce 8 - 9 m.

V ÚP Sedlatice je navržena všeobecná ochrana zdravých životních podmínek a ochrana veřejného zdraví a to:

- Nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality v níž celková hluková zátěž (včetně zátěže ze stavebně či územně povolených, ale dosud nerealizovaných záměrů) nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů pro tyto prostory.
- V případě vstupu do území nadlimitně zatíženého hlukem je stavebník povinen navrhnout a realizovat dostatečná protihluková opatření, pro výše uvedené chráněné prostory.
- V případě umístění staveb a zařízení, které budou po uvedení do provozu zdrojem hluku, musí být respektovány stávající i navrhované chráněné prostory a plněny limitní hodnoty hluku pro chráněné prostory
- V plochách s převažující funkcí bydlení (plochy smíšené obytné venkovské) jsou nepřípustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují limity stanovené v souvisejících právních předpisech.
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících tuto plochu.
- V územním plánu jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a základní podmínky prostorového uspořádání pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.

Program ke zlepšení kvality ovzduší Kraje Vysočina obsahuje konkrétní opatření (projekty), Tyto konkrétní projekty se netýkají řešeného území.

Dále obsahuje opatření obecnějšího charakteru. Z obecných opatření, která se týkají řešeného území lze uvést:

- Omezení prašnosti z plošných a liniových zdrojů (povrchy komunikací).
- Zvýšení plynulosti silniční dopravy - rekonstrukce průtahu silnic.
- Podpora veřejné dopravy.
- Podpora úspory energií v domácnostech.
- Vzdělávání a ekologické podvědomí v problematice znečištění ovzduší vytápěním domácností.
- Zlepšení regulace vytápění veřejných budov.

Řešení územního plánu je v souladu s „Programem ke zlepšení kvality ovzduší Kraje Vysočina“ ve znění 3. Aktualizace (rok 2012).

V územním plánu nejsou navržena žádná konkrétní opatření ke zlepšení ochrany ovzduší.

### **Požadavky požární bezpečnosti**

Požadavky na zajištění požárního zásahu budou řešeny v souladu s ustanovením § 21 vyhlášky č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Jedná se zejména o zajištění dostatečného zdroje požární vody a dále zajištění přístupových komunikací, případně nástupních ploch pro požární techniku v souladu s normovými hodnotami. V dalších fázích územní a stavební dokumentace staveb je třeba respektovat požadavky na zajištění požárního zásahu, ty budou řešeny v souladu s ustanovením § 21 vyhlášky č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Jedná se zejména o zajištění dostatečného zdroje požární vody a dále zajištění přístupových komunikací, případně nástupních ploch pro požární techniku v souladu s normovými hodnotami

### **Koordinace z hlediska civilní ochrany**

Podle ustanovení § 19 a § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů) a podle rozpracovaných úkolů Havarijního plánu Kraje Vysočina.

#### **a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

##### Vodní toky

- V řešeném území není vyhlášeno záplavové území.

##### Vodní plochy

- Území zvláštní povodně: zvláštní povodeň je povodeň způsobená umělými vlivy, např. poruchou nebo urychleným vypouštěním.
- Vodní plocha, která se nachází v blízkosti obce, neohrožuje jednotlivé objekty zvláštní povodní.

#### **b) Vymezení zón havarijního plánování**

- Řešené území není zařazeno v zóně havarijního plánování.

#### **c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

- ukrytí se předpokládá v úkrytech budovaných v době ohrožení;
- k úkrytům budou využívány především prostory skladovací a sklepy;
- úkryty by měly být prostory zcela zapuštěné, výjimečně částečně zapuštěné (ochranný součinitel
- $K = \min. 5$ );
- situování úkrytů by mělo být takové, aby bylo zajištěno jejich rychlé obsazení, opuštění a při poškození úkrytů možnost vyproštění;
- potřebná plocha úkrytu vychází z požadavku 1,5 m<sup>2</sup> plochy na osobu;
- kryty nutno situovat v dostupné vzdálenosti od pracovišť a obydlí - 100 až 500 m;

##### Obecné zásady situování úkrytů

- U individuální zástavby doporučit budování suterénních prostor.
- Zajistit ukrytí u veřejné občanské vybavenosti.

#### **d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

- V obci Sedlatice není počítáno s evakuací obyvatelstva mimo území obce, ani není počítáno s ubytovací povinnostmi v obci.

#### **e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

- Při skladování materiálů humanitární pomoci lze využít např.: objekty obce (objekt obecního úřadu, kulturní dům).

#### **f) Vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území obce**

- Není vymezeno.
- Pro případné havarijní uložení těchto látek je výběr úložiště třeba provést tak, aby nebyla zasažena obytná zóna obce, objekty občanského vybavení, vodní zdroje.

#### **g) Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

- Stanoviště vyprošťovací techniky, umývárny a chemické odmořování: např. plochy výroby zemědělské a lesnické v obci.

#### **h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

- V řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky ani není s jejich skladováním uvažováno.

#### **i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

- Nouzové zásobování je možné:

Dovozem pitné vody z cisteren plněných z jiných zdrojů (podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina).

- Návrh řešení zásobení elektrickou energií - náhradní zdroj v nutném rozsahu (stanoviště první pomoci, velitelské stanoviště).

### **6. 3. OCHRANA A BEZPEČNOST STÁTU**

#### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR**

- Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování staveb.
- Celé řešené území se nachází v leteckém koridoru LK TRA 15 Brtnice a LK TSA Opatov.
- Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a oprava dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
  - výstavba vedení VN a VVN;
  - výstavba větrných elektráren;
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...);
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

**LKTRA** se rozumí vymezené území Ministerstva obrany dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**LKTSA** se rozumí vymezené území Ministerstva obrany dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto vymezeném území, které je shodné s horizontální hranicí vymezeného vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. V případě, že výše uvedené stavby jsou navrhovány na území vojenského újezdu, mohou být i zcela zakázány.

## **7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.**

### **7. 1. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- Zastavěné území je vymezeno podle zásad uvedených v ust. § 58 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Zastavěné území je vymezeno k 30. 04. 2021.
- Jako podklad pro vymezení zastavěného území byla použita katastrální mapa KMD platná od 27. 11. 2013.
- V řešeném území je vymezeno pouze zastavěné území sídla Sedlatice a zastavěné území ploch a objektů rekreace.
- Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (tj. zastavěná část vymezené k 1. září 1966 a vyznačené v mapách evidence nemovitostí).
- Dále jsou do zastavěného území zahrnuty pozemky vně intravilánu, mezi které patří: zastavěné stavební pozemky, kterými se rozumí pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří se stavební parcelou a na ní stojícími budovami souvislý celek, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství.

### **Mapa historického intravilánu (hranice označena křížky):**



## **7. 2. ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **ZDŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

- Koncepce rozvoje území vychází z širších vztahů území a požadavků obsažených v základních koncepčních materiálech (PÚR ČR, ZÚR Kraje Vysočina).
- Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- Z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje je území obce zařazeno do kategorie 3a s pozitivním hodnocením pilíře pro životní prostředí a s negativním hodnocením pilíře pro hospodářský rozvoj a pilíře pro soudržnost společenství obyvatel. Navrhovaná koncepce rozvoje

bydlení (ploch smíšených obytných venkovských) přispívá k posílení pilíře pro soudržnost obyvatel. Pro posílení hospodářského rozvoje jsou vymezeny plochy výroby zemědělské a lesnické. Rovněž v plochách smíšených obytných jsou stanoveny podmínky umožňující realizaci neobtěžující drobné výroby, řemeslné výroby a služeb. Pro posílení pilíře životního prostředí jsou vymezeny plochy změn v krajině a územní systém ekologické stability.

- Cílem návrhu územního plánu bylo vyhodnotit podmínky pro rozvoj obce a zajistit základní funkce sídla dané velikosti, tj. především navrhnout plochy pro obytnou výstavbu ve formě ploch smíšených obytných venkovských.
- Koncepce rozvoje území a základní urbanistická koncepce respektují stávající urbanistickou strukturu sídla.
- Z hlediska dopravní infrastruktury jsou v řešeném území vymezeny v souladu se ZÚR koridory dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/38 a pro přeložku a homogenizaci silnice I/23. Obě tyto silnice však prochází mimo zastavěné území sídla.
- Řešení technické infrastruktury vychází ze stávající koncepce technické infrastruktury. Obec není plynofikována, v zásobování vodou nejsou navrženy změny, odkanalizování obce je vzhledem k počtu obyvatel řešeno samostatným čištěním odpadních vod jednotlivých nemovitostí v souladu s platnou legislativou. Z hlediska plynofikace obce jsou v odůvodnění ÚP Sedlatice vyznačeny dvě možnosti napojení, a to STL plynovodním řadem ze Staré Říše, případně z nové regulační stanice plynu vybudované v řešeném území u silnice I/38, kde prochází řešeným územím VTL plynovodní řad do 40 barů.

Vývoj a prognóza počtu trvale bydlících obyvatel v posledních letech (dle Českého statistického úřadu)

Sídlo	31. 12. 2001	31. 12. 2011	31. 12. 2019	2035
Sedlatice	71	58	61	80

#### Věková struktura obyvatelstva

Věková struktura obyvatelstva ve správním území obce Sedlatice v roce 2011:

18,97 % obyvatel v předproduktivním věku

55,17 % obyvatel v produktivním věku

25,86 % obyvatel v poproduktivním věku

Věková struktura obyvatelstva ve správním území obce Sedlatice v roce 2019:

11,48 % obyvatel v předproduktivním věku

62,30 % obyvatel v produktivním věku

26,22 % obyvatel v poproduktivním věku

#### Průměrná věková struktura podle Sčítání v roce 2011:

v ČR (2011) 14,5 % - 69,7 % - 15,9 %

Kraj Vysočina 14,6 % - 69,1 % - 16,3 %

#### Pracovní příležitosti a pohyb za prací

Pracující obyvatelstvo vyjíždí za prací především do Jihlavy, Třebíče a Telče.

## **ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

### **Ochrana historických a kulturních hodnot**

#### Nemovité kulturní památky

<b>číslo rejstříku</b>	<b>Památká</b>	<b>Umístění a popis</b>	<b>parcelní číslo</b>
45758/7-5207	Kaplička Panny Marie	Drobná klasicistní sakrální architektura z roku 1836 je přirozenou pohledovou dominantou návěsního prostranství. Volně stojící kaple s půlkruhovým závěrem má průčelí se zaobleným nárožím završené bohatě tvarovaným štítem. Ze střechy vyrůstá sanktusník.	st. 15, celý pozemek

#### Seznam území s archeologickými nálezy:

<b>číslo rejstříku</b>	<b>Název</b>	<b>ÚAN</b>	<b>Umístění</b>
23-43-05/13	Družstevní les a U Milíře	kategorie I.	severozápadně od obce
23-43-05/19	středověké a novověké jádro obce	kategorie II	
23-43-05/1	Stará Říše – U Kříže	kategorie I.	jižně od Sedlatic
23-41-25/10	V Zákopech	kategorie I.	severovýchodní okraj obce
23-43-05/15	Horský potok	kategorie I.	východní okraj k. ú.
23-43-05/5	Hory - Osada	kategorie I	malá část na východním okraji k. ú.
23-43-05/14	les mezi tratěmi „Kolářovy zákopy“ a „Pod Vsi“	kategorie I.	jihovýchodní okraj k. ú.

- Toto území s archeologickými nálezy jsou zakreslena v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP.
- Za území ÚAN III je považováno celé řešené území.

### **Ochrana archeologických lokalit**

Součástí kulturních a civilizačních hodnot území jsou i archeologické památky (archeologické nálezy ve smyslu § 23 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů). Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit mu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území archeologický výzkum (par. 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů).

Na základě metodiky Národního památkového ústavu lze vyčlenit celkem čtyři kategorie území s archeologickými nálezy (ÚAN):

- 1) Území s archeologickými nálezy kategorie I: území s pozitivně prokázanými a dále předpokládaným výskytem archeologických nálezů (v řešeném území se nachází 6 lokalit).
- 2) Území s archeologickými nálezy kategorie II: území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie tomu nasvědčují (v řešeném území se nachází 1 lokalita).
- 3) Území s archeologickými nálezy kategorie III: území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie (veškeré území státu kromě kategorie IV) - tedy celé území obce.

- 4) Území s archeologickými nálezy kategorie IV: území, na němž není reálná pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů (veškerá vytěžená území, doly, lomy, cihelny, pískovny apod.) - v řešeném území se nenachází.

#### **V územním plánu jsou vymezeny historické a kulturní hodnoty:**

- Památky místního významu: kříže, boží muka.
- Pietní místo: CZE 6112 - 9749 - pomník obětem

Z důvodu zachování těchto místních památek, je navržena v územním plánu jejich ochrana včetně bezprostředního okolí.

#### **Ochrana přírodních hodnot území**

##### Přírodní park

- V řešeném území se nenachází.

##### NATURA 2000

- V řešeném území se nenachází.
- Nejbližší lokalitou NATURA 2000 je lokalita CZ 0610518 Opatovské zákopy v k. ú. Opatov na Moravě, nacházející se severně od hranice řešeného území.
- Nejbližší okraj je od hranice řešeného území vzdálen cca 10 m.

##### Evidovaná ptačí oblast

- V řešeném území se nenachází.

##### Přírodní rezervace

- V řešeném území se přírodní rezervace nenachází, pouze do severovýchodní části katastrálního území zasahuje ochranné pásmo přírodní rezervace Opatovské zákopy.

##### Maloplošná zvláště chráněná území

###### Přírodní rezervace „Opatovské zákopy“

- Do řešeného území zasahuje pouze ochranné pásmo přírodní rezervace na severním okraji řešeného území.
- Ochranné pásmo 50 m této přírodní rezervace je zakresleno v Koordinačním výkresu odůvodnění ÚP.

##### Památné stromy

- V řešeném území se nenachází.

##### Významné krajinné prvky

- V řešeném území jsou zastoupeny významné krajinné prvky zákonné dle zák. č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – vodní toky, rybníky, lesy, údolní nivy.

##### Evidovaná lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

- V řešeném území se nachází lokalita „Na Rozšíčkách“. Jedná se o dvojici lesních luk s výskytem jarvy žilnaté.

##### Registrovaný významný krajinný prvek

- V řešeném území se nenachází.

##### Migrační propustnost krajiny pro velké savce

- Migrační koridor do řešeného území nezasahuje.
- Biotop vybraných zvláště chráněných druhů savců - do řešeného území nezasahuje.
- Část řešeného území je migračně významným územím.

##### Oblasti krajinného rázu (dle ZÚR v platném znění)

Celé řešené území spadá do oblasti krajinného rázu:

- CZ0610-OB003 Želetavsko

## Krajinné typy

Dle ZÚR je řešené území rozděleno do těchto krajinných typů:

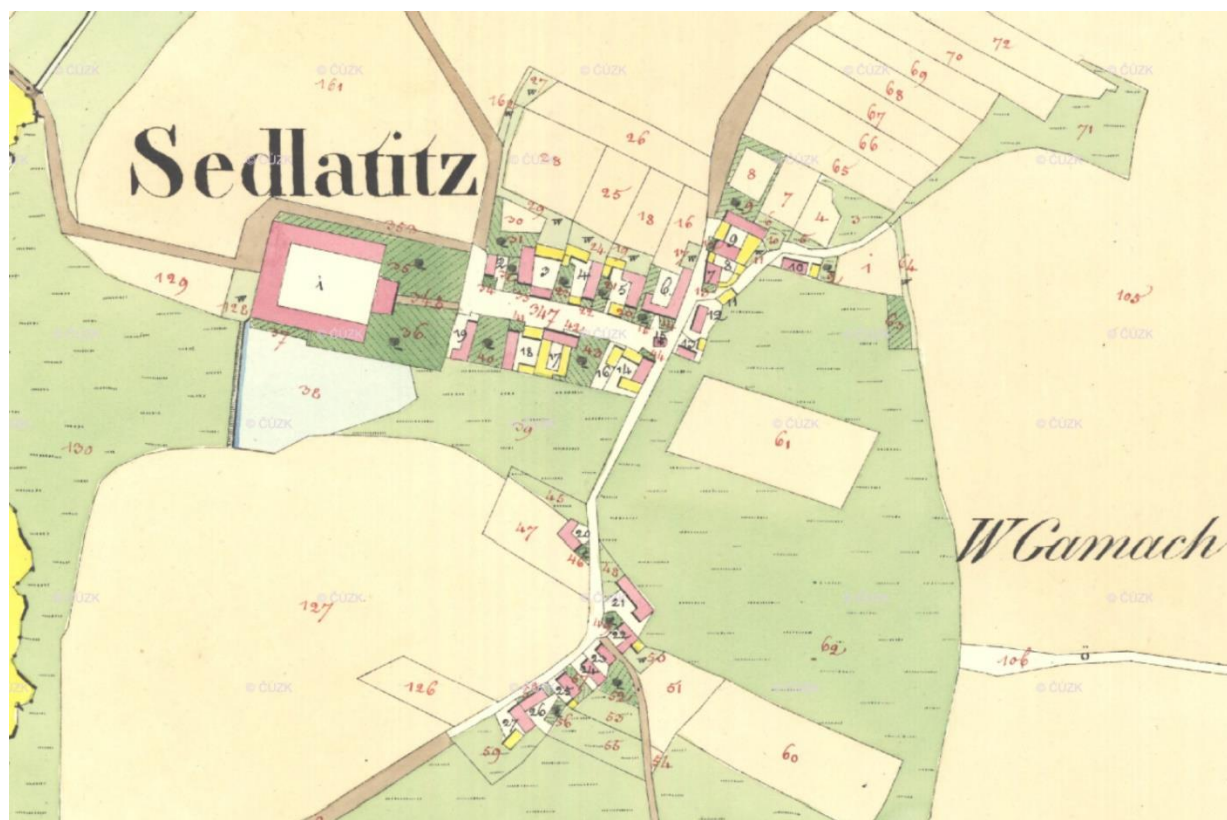
- krajina zemědělská intenzivní (větší část řešeného území okolo zastavěné části);
  - krajina lesní (malý severozápadní okraj řešeného území);
  - krajina lesozemědělská ostatní (východní část řešeného území od severu k jihu);
- Rozhraní krajinného typu je znázorněno ve Výkresu širších vztahů v měřítku 1:25 000.

## **7. 3. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

### **SOUČASNÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE**

- Obec leží na cestě mezi Starou Říší a silnicí I/38 Jihlava - Znojmo.
- Jádrem zástavby jsou zemědělské usedlosti orientované štíty do návěsního prostoru.
- Zástavba po obvodu návsi je tvořena rozsáhlými zemědělskými usedlostmi, obytnou částí orientovanou do návsi, s navazujícími hospodářskými stavbami a zahradami.
- Většina původních zemědělských usedlostí je však přestavěna. Výšková hladina zástavby je 1 - 2 podlažní.
- Od západu byla náves uzavřena hospodářským dvorem se zámečkem, které jsou dnes zbořeny. Plocha původního dvora je navržena k přestavbě zčásti na smíšené území obytné a zčásti na zemědělskou výrobu.
- V návaznosti na tento dvůr vznikl zemědělský malý areál, který je v současné době využíván soukromým zemědělcem a Zemědělskou společností Stará Říše.
- Dominantou západního okraje návsi je kaple Panny Marie.
- Zástavba obce je uzavřena menšími usedlostmi a domky východně od kaple.
- Prostorově oddělná menší část sídla zvaná Ples, je umístěna při staré cestě do Staré Říše.
- Zástavba v této části je tvořena menšími domky.
- V této části je situován objekt obecního úřadu a kulturní dům.
- Obě části Sedlatice a Ples jsou odděleny zamokřenou loukou a vodotečí, není žádoucí obě části zástavbou propojovat.

### **Mapa stabilního katastru Sedlatice z roku 1855**



## Dvůr Sedlatice

Hospodářský dvůr klášterního velkostatku byl ve východní části obce. Ústředním bodem dvora býval tzv. Zámeček později přestavěný na deputátní byty. V zámečku bydlel vedle deputátníků i hajný. Poslední úprava byla v roce 1940. Při vnější straně dvora byla zahrada. Dvůr včetně zámečku je v současnosti prakticky zbořen. Letecký snímek dvora (2006) a foto zámečku:



## **ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

V rámci urbanistické kompozice jsou vymezeny v řešeném území tyto urbanistické a architektonické hodnoty:

- Urbanisticky významné území:
  - návěsní prostor.
- Významná stavební dominanta:
  - kaple Panny Marie.
- Významné vyhlídkové body:
  - severní pohled na obec;
  - severovýchodní pohled na obec.

V územním plánu jsou stanoveny tyto zásady urbanistické kompozice a to:

- Respektovat historický půdorys zastavění a stávající urbanistickou strukturu sídla, danou historickým vývojem obce, s důrazem na začlenění nové zástavby do krajiny, respektování dálkových pohledů na jednotlivá sídla a respektování obrazu obce a jeho krajiny.
- V urbanisticky významném území a jeho přilehlé zástavbě je nutné:
  - respektovat historickou komunikační osnovu;
  - parcelace, umístění a orientace staveb musí maximálně zachovávat stávající charakter urbanisticky významného území;
  - maximálně respektovat proporce a měřítko historické zástavby;
  - při přestavbě nebo dostavbě objektů přilehlé zástavby kolem urbanisticky významného území realizovat zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou v odpovídajícím sklonu (vzhledem k výšce a typu zastřešení stávajícího či přilehlého objektu).
- Změny v území musí respektovat významnou stavební dominantu obce.
- Při umísťování nové zástavby v celém území obce respektovat měřítko prostoru a urbanistickou strukturu danou historickým vývojem.
- Při přestavbách a zástavbách proluk v celém území obce respektovat charakter současné okolní zástavby.
- V zastavěném území a rozvojových plochách v celém území obce nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily architektonické a urbanistické hodnoty.
- Respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídla a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.
- Přechod zástavby do krajiny orientovat nezastavěnou částí stavebního pozemku
- Nepřipustit výstavbu nových objektů bydlení v zahradách stávajících rodinných domů bez přímého přístupu k veřejnému prostranství a mimo stavební čáru, pokud je definována sousedními objekty.
- Respektovat stavební čáru, pokud je pro dané území jasně definovaná.
- Nepřípustné jsou jakékoli formy mobilních domů.

- Případné rekreační objekty v plochách smíšených obytných budou mít charakter původní trvalé obytné zástavby v okolí.
- Ve volné krajině nepřipustit výstavbu obloukových hal, větrných a fotovoltaických elektráren.
- Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy nebudou umísťovány stavby s charakterem obytných a rekreačních budov.

#### Podmínky prostorového uspořádání nové zástavby.

- Stávající zástavba RD má výškovou hladinu 1 nadzemní podlaží + podkroví až 2 nadzemní podlaží + podkroví (část zástavby je přestavěna a zvýšena).
- Vzhledem k zachování venkovského charakteru zástavby rodinných domů je navržena u nových zastavitelných ploch výšková hladina zástavby - 1 nadzemní podlaží + podkroví.
- Stávající vyšší zástavba je akceptována.

#### Vymezení pojmu podkroví

Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky pojem podkroví nedefinují. Norma Obytné budovy ČSN 73 4301 definuje podkroví jako „přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití“. Tato definice umožňuje označit jako podkroví i plnohodnotné patro, do něhož např. nepatrně zasahuje konstrukce krovu. Z tohoto důvodu ÚP vymezuje pojem podkroví.

Podkroví - podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří. Ohraničený vnitřní prostor pod šikmou střešinou vymezený konstrukcí krovu a určený k účelovému využití (např. obytné podkroví). Do plného podlaží se započítává v případě, když více jak ¼ plochy podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku místnosti.

### **ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

- Urbanistická koncepce je vyjádřena zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání.
- Urbanistická koncepce vychází z respektování současné urbanistické struktury sídla.
- Nově jsou vymezeny především plochy smíšené obytné - venkovské.

### **KONCEPCE ROZVOJE PLOCH BYDLENÍ (PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH)**

#### **Stanovení koncepce rozvoje bydlení**

- Územní plán vymezuje plochy stávajících nemovitostí s převahou bydlení jako plochy smíšené obytné - venkovské.
- Rovněž zastavitelné plochy jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné - venkovské.

Při stanovení koncepce rozvoje bydlení byly zohledněny následující východiska:

- Respektování návaznosti na zastavěné území, dodržení kompaktního obvodu zástavby sídla nebo, další nerozšiřování obytné zástavby do volné krajiny.
- Vymezení rozvojových ploch bylo konzultováno s určeným zastupitelem.

#### Prognóza vývoje počtu obyvatel

Sídlo	31. 12. 2001	31. 12. 2011	31. 12. 2019	2035
Sedlatice	71	58	61	80

### **Zastavitelné plochy a plochy přestavby pro smíšené území obytné**

- V ÚP jsou pro bydlení vymezeny zastavitelné plochy: Z1, Z2 a plocha přestavby P1.
- Vzhledem k venkovskému charakteru zástavby (zemědělské usedlosti s větším zázemím) je uvažováno s většími stavebními pozemky.

### **Počet bytových jednotek v navržených plochách smíšených obytných:**

- Z1 - 2RD;
  - Z2 - 5 (zástavba podél silnice, zadní části budou využity jako zahrady);
  - P1 - 1 RD.
- 
- Celkem v plochách smíšených obytných 8 bytových jednotek.

### **KONCEPCE ROZVOJE PLOCH REKREACE**

- V územním plánu Sedlatice jsou vymezeny pouze stabilizovaná plocha RI – rekreace individuální u Sedlatického rybníka.
- K rekreaci jsou rovněž využívány stávající chalupy v plochách smíšených obytných.

### **Pěší turistika a cykloturistika**

- Obcí prochází celostátně značená cyklotrasa č. 5092 vedoucí z Batelova do Knínic.
- Řešeným územím neprochází značené turistické trasy.
- Cyklotrasy a cyklostezky jsou přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek těchto ploch.

### **KONCEPCE ROZVOJE PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

#### **Základní informace o stávající občanské vybavenosti na území obce:**

- Vzhledem k velikosti obce zde není zastoupena žádná základní občanská vybavenost kromě obecního úřadu, knihovny a kulturního domu.
- Občanská vybavenost je dostupná v Nové Říši (stavební úřad), Telči a Staré Říši.
- Vyšší občanská vybavenost potom v krajském městě Jihlavě a v Třebíči.

#### **Základní škola**

- V obci není, děti navštěvují základní školu ve Staré Říši.

#### **Mateřská škola**

- V obci není, děti navštěvují mateřskou školu ve Staré Říši.

#### **Obecní úřad**

- Objekt v jižní části v části zvané Ples u místní komunikace na Starou Říši.

#### **Knihovna**

- V objektu obecního úřadu.

#### **Kulturní dům**

- Kulturní dům je situován v budově na příjezdu do obce u místní komunikace směrem od Staré Říše.
- Jde o vyhovující zařízení pro potřeby obce. U objektu je parkoviště.

#### **Pošta**

- Pošta v obci není, nejbližší pobočka pošty je ve Staré Říši.
- Spádovou poštou je Telč.

#### **Hasičská zbrojnice**

- Hasičská zbrojnice se nachází vedle obecního úřadu.

#### **Hřiště**

- Hřiště se v obci nenachází.
- Jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy pro hřiště Z3 a Z4.
- Je vymezena plocha pro hřiště na loukách mezi Sedlaticemi a osadou zvanou Ples (Z3) a dále pak na parcele 127/10 a 127/11 v zastavěném území obce (Z4). Plocha Z4 je vymezena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání (požadavek obce).

#### **Zdravotnické služby**

- Základní zdravotní péče je poskytována ve Staré Říši, příp. Telči, vyšší potom v Jihlavě a Třebíči.

#### Kostel, hřbitov

- V obci na návsi se nachází kaple Panny Marie.
- Kostel a hřbitov je ve Staré Říši.

#### Hostinec

- Objekt pohostinství se v obci nenachází.

#### Prodejna

- Prodejna v obci není.
- Nejbližší zařízení je ve Staré Říši.

### **ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Plochy občanského vybavení jsou v ÚP členěny na:

- OV - Občanské vybavení veřejné;
  - OS - Občanské vybavení - sport.
- Současná koncepce občanského vybavení je respektována.
  - Nově je navržena plochy občanského vybavení – sport pro vybudování rekreačního hřiště se zázemin.
  - Občanská vybavenost může být umísťována i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

### **KONCEPCE ROZVOJE PLOCH VÝROBY**

#### **Stávající výrobní zařízení v řešeném území:**

##### Zemědělská společnost Stará Říše

- Objekt na západním okraji obce, výkrm prasat.

##### Soukromí zemědělec

- Stáj pro dojnice
- Soukromí zemědělec vlastní rovněž objekt bývalého dvora, který je zasanován.

### **KONCEPCE PLOCH VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

- V řešeném území je vymezen pouze jeden typ plochy výroba a skladování:
  - plochy výroba zemědělská a lesnická (VZ a VZ1).
- Územní plán vymezuje plochu přestavby P4 pro výrobu zemědělskou a lesnickou jako plochu VZ1, kde jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněčně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínky: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.).“

### **KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

- V řešeném území jsou vymezeny plochy veřejného prostranství a to:
  - PP - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch;
- V územním plánu jsou vymezeny pouze stabilizované plochy veřejných prostranství.
- Plochy veřejných prostranství mohou být umísťovány i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného využití těchto ploch, především v plochách smíšených obytných venkovských, plochách občanského vybavení apod.

### **ZDŮVODNĚNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

#### **Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:**

Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny. Členění a název ploch odpovídá metodice Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj - Standardu vybraných části územního plánu, kterou ÚP využívá.

Nad rámeček uvedené vyhlášky jsou vymezeny plochy zeleně. Plochy zeleně jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.

**Územní plán vymezuje v rámci řešeného území tyto plochy s rozdílným způsobem využití**

Označení	Název	Odůvodnění
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>		
<b>SV</b>	Smíšené obytné venkovské	S ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území zvláště na plochy bydlení venkovské a zvláště na plochy smíšené obytné venkovské. Plochy jsou vymezeny jako polyfunkční s hlavní obytnou funkcí společně s možným využitím pro rekreaci, občanskou vybavenost veřejnou i komerční zařízení menšího rozsahu, případně drobnou výrobu, neobtěžující služby a zemědělskou malovýrobu.
<b>PLOCHY REKREACE</b>		
<b>RI</b>	Rekreace individuální	Účelem samostatného vymezení této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb rodinné rekreace mimo lesní půdu a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Jsou vymezeny pouze stávající plochy rodinné rekreace severně od obce u Sedlatického rybníka a u Sedlatického potoka. Zastavitelné plochy pro rekreaci nejsou vymezeny.
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>		
<b>OV</b>	Občanské vybavení veřejné	Účelem samostatného vymezení této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb veřejného občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Podmínky v plochách občanského vybavení jsou vzhledem k velikosti obce stanoveny tak, aby zde v případě potřeby mohla být realizována i občanská vybavenost jiného charakteru - např. komerční zařízení menšího rozsahu a další funkce. Jako občanské vybavení veřejné je vymezen objekt kaple, obecního úřadu, hasičárny a kulturního domu.
<b>OS</b>	Občanské vybavení - sport	Účelem samostatného vymezení této plochy je zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb veřejného občanského vybavení a k zajištění sportovních funkcí obce. Stávající sportovní plochy se v obci nenachází. Jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy pro sport.
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>		
<b>PP</b>	Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	K zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství s převažující dopravní funkcí a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Takto jsou vymezeny především místní, účelové a pěší komunikace převážně v zastavěném území s výjimkou ploch DS.

Označení	Název	Odůvodnění
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>		
<b>ZZ</b>	Zeleň - zahrady a sady	Důvodem vymezení je potřeba stanovit podmínky využití soukromých zahrad v zastavěném, ale i nezastavěném území. V zastavěném území a zastavitelných plochách jsou přípustné zahradní chatky a další stavby a zařízení spojené se zahrádkařením. V nezastavěném území jsou podmínky využití v této ploše stanoveny s ohledem na § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Plochy zeleně jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.
<b>ZO</b>	Zeleň – ochranná a izolační	Jedná se o ochrannou a izolační zeleň, která odděluje především plochy smíšené obytné a plochy výroby zemědělské a lesnické. Je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha ochranná a izolační zeleně. Plochy zeleně přírodního charakteru jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.
<b>ZP</b>	Zeleň přírodního charakteru	Takto jsou vymezeny plochy vzrostlé zeleně přírodního charakteru v krajinně převážně na ostatních nezemědělských půdách. Plochy zeleně přírodního charakteru jsou také vymezeny v Metodickém pokynu MMR.
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>		
<b>DS</b>	Doprava silniční	Plochy jsou vymezeny k zajištění dopravní přístupnosti sídla. Takto jsou vymezeny v řešeném území stávající silnice I., II. a III. třídy, hlavní místní a účelové komunikace v krajinně a související pozemky. Jako plocha DS je vymezena zastavitelná plocha pro otočku autobusů na západním okraji obce u bývalého hospodářského dvora.
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>		
<b>VZ, VZ1</b>	Výroba zemědělská a lesnická	K zajištění podmínek pro zemědělskou výrobu a skladování, případně pro jiný druh výroby, komerční a obchodní aktivity. Stávající plochy zemědělské a lesnické výroby jsou vymezeny jako plochy VZ. Plocha přestavby P4 pro zemědělskou a lesnickou výrobu poblíž ploch smíšených obytných je vymezena jako plocha VZ1, kde jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínky: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.).“
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>		
<b>WT</b>	Vodní plochy a toky	Jako vodní plochy a toky jsou vymezeny pozemky vodních toků, vodní plochy (rybníky) hospodářského, protipovodňového, rekreačního charakteru včetně hrází a zařízení na nich. Jsou vymezeny k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a

Označení	Název	Odůvodnění
		ochrany. Drobné vodní toky nebo malé rybníčky (tůňky, mokřady apod.) mohou být i součástí ostatních ploch RZV - např. ploch smíšených nezastavěného území, ploch lesních apod. Vzhledem k tomu, že vodní plochy a toky jsou vymezeny i v krajině jsou podmínky využití v této ploše stanoveny s ohledem na § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>		
<b>AZ</b>	Plochy zemědělské	K zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití nezastavěného území - převážně orná půda, případně louky a pastviny (trvalý travní porost). Zahrnují též související dopravní infrastrukturu - polní cesty. Podmínky využití v této ploše jsou stanoveny s ohledem na § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.
<b>PLOCHY LESNÍ</b>		
<b>LE</b>	Plochy lesní	K zajištění podmínek využití pozemků pro les, případně další pozemky související s touto lesní půdou - lesní cesty, ostatní půda, vodní toky, případně drobné vodní plochy na lesní půdě apod. Podmínky využití v této ploše jsou stanoveny s ohledem na § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.
<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>		
<b>NP</b>	Plochy přírodní	Jsou vymezeny k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, biocenter. V řešeném území jsou takto lokální biocentrum (kromě vodních ploch). Tyto plochy jsou v ÚP vymezeny jako funkční. Jedná se v převážné části o lesní půdu, krajinou zeleň a trvalý travní porost. Podmínky využití v této ploše jsou stanoveny s ohledem na § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b>		
<b>MN</b>	Plochy smíšené nezastavěného území	K zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití s významným podílem na ekologické stabilitě území. K zajištění zachování a obnovy přírodních a krajinných hodnot území; s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho podrobnější členění. Jsou to většinou plochy trvalých travních porostů, ostatní půda - meze, remízky, případně pozemky menších vodních ploch a koryt a pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace). Podmínky využití v této ploše jsou stanoveny s ohledem na § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

**ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

Plocha	Popis
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</b>	
Z1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plocha ve východní části obce v zastavěném území (historický intravilán).</li><li>• Celková výměra plochy je 0,2486 ha.</li></ul>
Z2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plocha v zastavěném území (historický intravilán).</li><li>• Celková výměra plochy je 0,3878 ha.</li><li>• Stavby rodinných domů budou umístěny podél stávající místní komunikace ve východní části plochy.</li><li>• Domy budou umístěny v jedné řadě s přibližně shodným odstupem objektu rodinného domu od stávající komunikace.</li><li>• Zadní část parcel bude využita pro zahrady k rodinným domům.</li><li>• Plocha zmenšena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li></ul>
P1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,2367 ha.</li><li>• Plocha v zastavěném území.</li><li>• Přestavba části bývalého zemědělského dvora se zámečkem.</li><li>• Plocha mírně upravena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li></ul>
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT</b>	
Z3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,2837 ha.</li><li>• Volná plocha na louce mezi Sedlaticemi a osadou zvanou Ples.</li></ul>
Z4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy činí 0,1300 ha.</li><li>• Plocha v zastavěném území vymezená na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li></ul>
<b>PLOCHY ZELENĚ ZO – ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZIOLAČNÍ</b>	
P2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,0962 ha.</li><li>• Izolační zeleň oddělující plochu přestavby P1 pro smíšené území obytné a plochu přestavby P4 pro výrobu zemědělskou a lesnickou s podmíněně omezenou výstavbou objektu živočišné výroby.</li><li>• Plocha mírně upravena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li></ul>
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DS – DOPRAVA SILNIČNÍ</b>	
P3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,0943 ha.</li><li>• Otočka autobusů na západním okraji obce u bývalého hospodářského dvora.</li><li>• Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD4.</li></ul>
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ1 – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ</b>	
P4	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,4647 ha.</li><li>• V ploše VZ1 jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínky: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.).“</li><li>• Navrhované využití plochy nesmí negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné prostory v navazujících plochách RZV.</li></ul>

## **7. 4. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

#### **Silniční doprava**

##### **Širší dopravní vztahy**

- Vlastní obec Sedlatice leží mimo významné silniční tahy podél silnice III/4071, která se křižovatkou na hranici katastrálního území napojuje na silnici II/407.
- Silnice II/407 se v severním cípu řešeného území napojuje na silnici I/38.
- Silnice I/38 je významná celostátní dopravní tepna spojující Jihlavu se Znojmem a Vídní a prochází řešeným územím od severu k jihu.
- Silnice I/38 je jižně, mimo řešené území, napojena na další celostátně významnou silnici I/23, která zajišťuje napojení na dálnici D3 a spojení s městem Brnem.
- Z hlediska širších vazeb je důležité napojení obce na krajské město Jihlavu. Jihlava leží severně od obce Sedlatice ve vzdálenosti cca 25 km a je dostupná po silnici I/38.
- Dálnice D1 je dostupná na exitu 119 Velký Beranov ve vzdálenosti cca 27 km nebo exitu 146 Velké Meziříčí ve vzdálenosti cca 48 km.
- Dálnice D3 je dostupná po silnici I/23 na exitu 100 Dráčov ve vzdálenosti cca 78 km.

##### **Správním územím obce procházejí tyto silnice:**

- I/38 Mladá Boleslav - Jihlava - Znojmo - státní hranice - Hatě
- I/23 Dráčov - Jindřichův Hradec - Třebíč - Brno
- II/407 Hladov- Nová Říše- Dačice
- III/4071 Sedlatice – křižovatka II/407

##### **Silnice I/38**

- Silnice I/38 je celostátní dopravní tepna, která v odsunutě poloze od zastavěné části prochází řešeným územím od severu k jihu.
- Územní plán vymezuje koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/38 v šířce 150 m v souladu se ZÚR v platném znění.

##### **Silnice I/23**

- Silnice I/23 je významný dopravní tah, který spojuje Brno, Třebíč, Jindřichův Hradec a ústí nedaleko Veselí nad Lužnicí na dálnici D3.
- Silnice I/23 prochází pouze malým územím v jižní části katastru.
- Územní plán vymezuje v tomto území dva dopravní koridory pro přeložku a homogenizaci silnice I/23, které jsou převzaty ze ZÚR Kraje Vysočina, oba tedy v šířce 150 m.

##### **Poznámka:**

- V rozpracovaném ÚP Předín je vymezen koridor pro přeložku silnice I/23 v šířce pouze 100 m.
- Pro trasu silnice I/23 procházejících správním územím obce Předín byla zpracována vyhledávací studie „Aktualizace studie tahu silnice I/23“ v úseku hranice Jihočeského kraje – křižovatka D1 Kývalka (zhotovitel VAPONT, s.r.o., v 06/2004).
- Důvodem zúžení tohoto koridoru byla blízkost zastavěného území Předína.
- Na území obce Sedlatice prochází koridory mimo zastavěné území sídla, není tedy potřeba dopravní koridory pro přeložku ani homogenizaci silnice I/23 zúžit.
- Návaznost na ÚP Předín je zajištěna.

##### **Silnice II/407**

- Silnice je vedena po severní hranici katastrálního území mimo zastavěné území obce.
- Trasa silnice je územně stabilizovaná, případné úpravy budou prováděny ve stávající trase za účelem zlepšení technických parametrů a odstraněním dopravních závad.
- Případná úprava bude provedena dle kategorie S 7,5/60.

##### **Silnice III/4071**

- Silnice spojuje Sedlatice se silnicí II/407. Na silnici II/407 se napojuje křižovatkou mimo řešené území.
- Silnice končí na západním okraji zastavěného území, přes obec pokračuje místní komunikace.

- Je vymezena plocha přestavby pro úpravu autobusové zastávky a otočku autobusů na příjezdu do obce.
- Trasa této silnice v dalším průběhu je územně stabilizována.
- V ÚP Sedlatice nejsou navrženy změny na této komunikaci.
- Veřejná dopravní infrastruktura je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV.
- Případné šířkové úpravy této silnice je možné realizovat v rámci těchto ploch.

#### Místní a ostatní komunikace

- Trasy stávajících místních komunikací jsou stabilizované.
- Místní a hlavní účelové komunikace v krajině jsou v územním plánu vymezeny jako plochy DS - doprava silniční.
- Místní komunikace v zastavěném území jsou v územním plánu vymezeny jako plochy PP - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.
- Nové místní a účelové komunikace nejsou v územním plánu vymezeny.
- umístění staveb dopravní infrastruktury (tedy i místních komunikací) je přípustné v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.
- Případné úpravy a rekonstrukce stávajících místních komunikací budou realizovány na stávajících plochách dopravní infrastruktury - silniční nebo na plochách veřejných prostranství.
- Třídy místních komunikací (podle vyhlášky č. 104/97 Sb.) – místní komunikace III. třídy.
- Funkční skupiny místních komunikací (podle ČSN 736110).

#### Cyklistické a turistické trasy a cyklostezky

- Obcí prochází celostátně značená cyklotrasa č. 5092 vedoucí z Batelova do Knínic.
- Řešeným územím neprochází značené turistické trasy.
- Cyklotrasy a cyklostezky jsou přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV dle stanovených podmínek těchto ploch.

#### Zemědělská doprava

- Hlavní účelové komunikace jsou vymezeny jako plochy DS - doprava silniční.
- Polní a lesní cesty jsou rovněž součástí ostatních ploch RZV vymezených v krajině, např. ploch zemědělských, ploch lesních, ploch smíšených nezastavěného území a dalších.
- V rámci přípustných, případně podmíněčně přípustných činností na plochách v nezastavěném území lze umístit účelové komunikace.
- V katastru jsou zahájeny KoPÚ. V ÚP je doporučeno navrhnout objízdnu trasu pro zemědělskou techniku mimo náves.

#### Parkoviště

- Samostatné plochy parkovišť nejsou vymezeny.
- Parkoviště se nachází u kulturního domu.
- Umístění parkoviště je přípustné na většině ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území i zastavitelných plochách.
- V navazujících řízeních je třeba respektovat požadavek na umístění odstavných a parkovacích stání na stavebním pozemku podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

#### Garáže

- Garáže jsou především součástí ostatních ploch RZV, zejména ploch smíšených obytných.
- Ve výhledu se u nové zástavby předpokládá umístování vozidel ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.
- Umístění garáží je přípustné v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití dle stanovených podmínek jednotlivých ploch.

#### Chodníky

- V obci chodníky nejsou vybudovány.
- Vybudování chodníků v obci je možné řešit v rámci stávajících ploch.
- Dopravní infrastruktura (tedy i umístění chodníků) je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV v zastavěném území.

#### Hromadná doprava

- Hromadná doprava je zajišťována autobusovými linkami hromadné dopravy.
- V řešeném území se nachází tyto autobusové zastávky:

- zastávka Sedlatice - na západním okraji obce s otočkou pro autobusy a čekárnou;
- zastávka Rozcestí Stará Říše - západně od obce na křižovatce silnic II/407 a III/4071 (bez zálivů a bez čekárny);
- zastávka Sedlatice - rozcestí - severovýchodně od obce na silnici I/38 (zálivy vybudovány, čekárna pro cestující není).
- V ÚP nejsou navrženy změny.
- Úprava autobusových zastávek, vybudování zálivů apod. je přípustnou činností v jednotlivých plochách RZV.

### **Odůvodnění vymezení koridorů dopravní infrastruktury**

Číslo koridoru	Název koridoru	Poznámka
CNZ1	Koridor pro přeložku silnice I/38	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V ZÚR je vymezen koridor dopravní infrastruktury v šířce 150 m.</li> <li>• V ÚP Sedlatice je vymezen koridor v šířce dle ZÚR, tj. 150 m.</li> </ul>
CNZ2	Koridor pro přeložku silnice I/23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V ZÚR je vymezen koridor dopravní infrastruktury v šířce 150 m.</li> <li>• V ÚP Sedlatice je vymezen koridor v šířce dle ZÚR, tj. 150 m.</li> </ul>
CNZ3	Koridor homogenizaci silnice I/23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• V ZÚR je vymezen koridor dopravní infrastruktury v šířce 150 m.</li> <li>• V ÚP Sedlatice je vymezen koridor v šířce dle ZÚR, tj. 150 m.</li> </ul>

### **Železniční doprava**

- Řešeným územím neprochází železniční trať.
- Nejbližší železniční stanicí je stanice Telč, ležící na regionální trati č. 203 Kostelec u Jihlavy - Slavonice (cca 15 km).
- Nejbližší železniční stanicí na celostátních tratích jsou Okříšky, železniční křižovatka na tratích č. 240 (Jihlava - Brno) a č. 241 (Okříšky - Znojmo). Vzdálenost železničního nádraží v Okříškách od Sedlatic je cca 18 km.

### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

- Řešené území je velmi málo vodnaté.
- Vodní toky a vodní plochy zabírají pouze 1,9700 ha z celkové výměry katastrálního území, což je pouze 0,58 % z celkové výměry katastrálního území.

#### Vodní toky

- Území náleží do povodí řeky Moravy.
- Hlavní tokem v zájmovém území je Sedlatický potok se svými přítoky. Sedlatický potok v řešeném území pramení a protéká řešeným územím od severovýchodu k jihozápadu.
- V řešeném území se dále nachází Horský potok se svými dvěma bezejmennými přítoky, které v řešeném území pramení. Horský potok protéká podél východní hranice řešeného území.

### **Seznam vodních toků dle Centrální evidence toků:**

ID	Název toku	Správce
10186425	Sedlatický potok	Povodí Moravy, s. p.
10190852	LP Sedlatického potoka	Povodí Moravy, s. p.
10196669	LP Sedlatického potoka	Povodí Moravy, s. p.
10185886	Horský potok	Lesy ČR, s. p.
10200529	LP Horského potoka	Lesy ČR, s. p.
10197216	LP Horského potoka	Povodí Moravy, s. p.

### Vodní plochy

- Severně od zastavěného území se na Sedlatickém potoce nachází Sedlatický rybník a jihovýchodně od zemědělského areálu rybník „Ve Žlabě“.
- Na Sedlatickém potoce je navržena nová vodní plocha.
- Výstavba rybníků je přípustná, případně pak podmíněně přípustná v jednotlivých plochách RZV vymezených v krajině.

### Ochrana vodních toků

- U všech vodních toků v řešeném území budou respektována ochranná (provozní) pásma v souladu s vodním zákonem – zák. č. 254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, § 49, odst. (2).
- U drobných vodních toků je ochranné (provozní) pásmo 6 m od břehové hrany toku.

### Ochranná pásma vodních zdrojů

- V řešeném území se nenachází dle ÚAP ochranná pásma vodních zdrojů.

### Záplavová území

- V řešeném území není stanoveno žádné záplavové území.

## **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

### **Stávající stav**

- Obec Sedlatice je napojena na vodovodní síť, která je zásobena z VDJ Stará Říše 2 x 100 m<sup>3</sup> (652,4 / 649,1 m.n.m.).
- Vodovodní řady jsou z roku 1993.
- V roce 2004 bylo realizováno rozšíření prameniště – 5 kovaných studní, propojení studní v celkové délce 582 m, přívodní řad z prameniště "Výšky" v délce 650 m, připojení studny "Nad cestou" do studny S6 výtlačkem v délce 83 m.
- Přívodní řad do obce začíná vodoměrnou šachtou na okraji obce Stará Říše a je délky 1550 m, rozvodné řady v celkové délce 510 m včetně 26 ks přípojek.

### **Ochranná pásma vodovodu**

- Ochranné pásmo vodovodu do průměru 500 mm včetně je 1,5 m od líce potrubí - zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích ... v platném znění (zákon o vodovodech a kanalizacích).
- Ochranné pásmo vodovodu nad průměr 500 mm: 2,5 m od líce potrubí - zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích ... v platném znění (zákon o vodovodech a kanalizacích).

### **Navrhovaná koncepce**

- V koncepci zásobování vodou nejsou navrženy žádné změny.
- Nemovitosti v zastavitelných plochách budou napojeny na stávající vodovodní řady, případně budou řešeny vlastním zásobováním pitnou vodou.
- Technická infrastruktura (vodovodní řady a další zařízení na vodovodní síti včetně nových studní či vrtů) je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území. V nezastavěném území je pak přípustná veřejná technická infrastruktura a přípojky.
- Nové vodovodní řady budou umístovány zejména na veřejných prostranstvích a na jednotlivých zastavitelných plochách.
- Vodovodní řady a další zařízení na vodovodní síti je třeba v následné dokumentaci navrhnout tak, aby bylo minimalizováno dotčení ploch dopravy.

## **ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

### **Stávající stav**

- Obec nemá v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť.
- Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích.
- V obci není vybudována čistírna odpadních vod.

### Ochranná pásma kanalizace

- Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace do průměru 500 mm včetně je 1,5 m od líce potrubí - zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích... v platném znění (zákon o vodovodech a kanalizacích).
- Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace nad průměr 500 mm: 2,5 m od líce potrubí - zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích ... v platném znění (zákon o vodovodech a kanalizacích).

### **Navrhovaná koncepce**

- Odpadní vody z domácností budou zneškodňovány individuálním způsobem v souladu s platnou legislativou (jímký na vyvážení, domovní ČOV, aj.).
- Objekty rekreace v krajině budou odkanalizovány způsobem individuálních likvidace odpadních vod v souladu s platnou legislativou.
- Technická infrastruktura je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném i nezastavěném území.
- Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí.
- Nakládání s dešťovou vodou může být řešeno jak individuálně na pozemku jednotlivých investorů (stavebníků), tak komunitním způsobem na jiných pozemcích, např. v zeleném pásu podél místní komunikace apod.
- Odvádění srážkových vod ze zastavěných nebo zpevněných ploch bude v souladu s platnou legislativou řešeno přednostně vsakováním, není-li možné vsakování pak zadržováním a regulovaným odtokem, není-li možné zadržování a regulovaný odtok pak regulovaným vypouštěním do dešťové kanalizace.
- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťových vod k celkové výměře pozemku bude u zástavby samostatně stojících rodinných domů nejméně 0,4.

### **ENERGETIKA**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM**

##### **Stávající stav**

- Řešeným územím prochází vysokotlaký dálkový plynovod VTL plynovod do 40 barů DN0 300 Znojmo - Květnov.
- Obec Sedlatice není plynofikována.

##### **Navrhovaná koncepce**

- V koncepci zásobování zemním plynem je navržena možnost plynofikace obce STL přívodem z VTL plynovodu, který vede podél silnice I/38, s nutností vybudování regulační stanice plynu, případně pak STL plynovodním řadem ze Staré Říše.
- Možné trasy plynovodů včetně přívodního řadu do obce jsou zakresleny pouze v odůvodnění ÚP Sedlatice. Ve všech plochách RZV je technická infrastruktura přípustnou činností.
- Projektová dokumentace ani studie plynofikace není zpracována. Podrobnější způsob napojení obce na plyn, trasy plynovodních řadů je třeba řešit podrobnější dokumentací.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

##### **Nadřazené soustavy**

Řešeným územím neprochází.

##### **Ochranná pásma:**

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní a podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a další zařízení. Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany:

Druh zařízení	Ochranné pásmo [m] pro vedení realizovaná:		
	*do 31.12.1994	**od 1.1.1995	***od 1.1.2001
<b>Nadzemní vedení</b>			
napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně:			
– bez izolace	10	7	7
– s izolací základní	-	-	2
– závěsná kabelová vedení	-	-	1
<b>Podzemní vedení</b>			
napětí do 110 kV včetně	1	1	1
Elektrické stanice s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí			
stožárové	10	7	7
kompaktní a zděné	30	20	2
vestavěné	30	20	1

\* podle vládního nařízení č. 80/1957\*\* podle zákona 222/1994 Sb. v platném znění

\*\*\* podle zákona 458/2000 Sb. v platném znění

V ochranném pásmu je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby, umisťovat konstrukce, uskladňovat hořlavé a výbušné látky
- provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce
- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost těchto zařízení
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením

#### **Stávající stav**

- Obec Sedlatice je zásobována elektrickou energií ze vzdušné linky VN ve směru od severu k jihu.
- Z tohoto vedení jsou samostatnými přípojkami volného vedení napájeny trafostanice TS1 – „Obec“ a TS2 - rekreace.
- V obci je distribuční síť NN řešena především nadzemním vedením NN.

#### **Seznam stávajících a navrhovaných trafostanic v řešeném území**

Číslo	Poznámka
TS1	Stožárová dvousloupová trafostanice pro obec.
TS2	Trafostanice pro objekty rekreace u Sedlatického rybníka.

#### **Navrhovaná koncepce**

- Stávající koncepce zásobování elektrickou energií se nemění.
- Zajištění elektrické energie pro zastavitelné plochy bude řešeno při realizaci jednotlivých záměrů.
- Navrhované záměry budou pokryty ze stávající trafostanice, případně rekonstrukcí stávající trafostanice na vyšší kapacitu.
- Případná kabelizace obce, výstavba nových nadzemních a podzemních vedení elektrické energie, jejich přeložky, umístění nových trafostanic a rekonstrukce stávajících na vyšší kapacitu jsou přípustné v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

#### **SPOJE A ZAŘÍZENÍ SPOJŮ**

- V řešeném území se nachází podzemní i nadzemní síť telekomunikačních elektronických kabelů.
- Řešeným územím prochází radioreleové trasy.
- Respektovat zákon č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích.
- Je nutné respektovat telekomunikační zařízení včetně jejich ochranných pásem.

## **KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

- Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce., tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.
- Vlastní nakládání s odpadem je řešeno dle obecně závazné vyhlášky obce.
- Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma.
- Koncepce nakládání s odpady v území je v souladu se závaznou částí Plánu odpadového hospodářství Kraje Vysočina.

## **7. 5. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **PŘÍRODNÍ PODMÍNKY**

#### **Krajinná charakteristika území**

- Katastrální území Sedlatice se nachází v oblasti Českomoravské vrchoviny, v jihovýchodní části okresu Jihlava, východně od města Telče.
- Oblast k. ú. Sedlatice je chudá na vodní plochy. Na Sedlatickém potoce se nachází Sedlatický rybník. Na západním okraji obce v návaznosti na zastavěné území se nachází na bezejmenném přítoku Sedlatického potoka další vodní plocha.
- Nadmořská výška k. ú. Sedlatice se pohybuje cca 610 m n. m. (jihozápadní část) až po cca 666 m n. m. (oblast Na Rozsíčkách). Území náleží k vyšším částem kraje Vysočina.
- Východní část řešeného území tvoří velký lesní komplex okolí přírodní rezervace „Opatovské zákopy, který přesahuje do katastrálního území Sedlatice ze sousedních katastrů (Předín, Hory u Předína, Opatov na Moravě).
- Lesní komplex je tvořen z velké části porostem monokultury smrku. V některých částech je zastoupena jedle, modřín, z listnatých pak buk, dub.
- V okolí vodních toků se lze setkat s porosty tvořenými břízou, olší, vrbou a topolem.

#### **Geomorfologické poměry**

- Podle regionálního členění reliéfu ČR leží řešené území v:
  - provincie Česká vysočina;
  - soustava Česko-moravská;
  - podsoustava Českomoravská vrchovina;
  - geomorfologický celek Křižanovská vrchovina;
  - geomorfologický podcelek Brtnická vrchovina.

#### **Reliéf území**

- Nadmořská výška se pohybuje od 666 m n. m. do cca 610 m n. m.

#### **Lesy**

- Ve správním území se nachází celkem 131,3299 ha lesní půdy, což je 38,54 % z celkové výměry celého řešeného území.
- Lesnatost katastru je značná a pohybuje se nad průměrem České republiky i Kraje Vysočina.
- Průměr České republiky činí 33,7 % z celkového území státu. Kraj Vysočina má pak průměrnou lesnatost 30,1 %.
- Zalesněna je především východní část řešeného území. Jedná se o velký lesní komplex okolo přírodní rezervace „Opatovské zákopy, který přesahuje do katastrálního území Sedlatice ze sousedních katastrů (Předín, Hory u Předína, Opatov na Moravě).
- Lesní komplex je tvořen z velké části porostem monokultury smrku. V některých částech je zastoupena jedle, modřín, z listnatých pak buk, dub.
- V katastrálním území se dále nachází drobnější roztroušené lesíky.

## **ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ**

- Plochami změn v krajině se rozumí soubor ploch vně zastavěného území, ve kterých se předpokládá změna využití.
- Územní plán vymezuje plochy změn v krajině.
- V řešeném území jsou navrženy dvě plochy změn v krajině – plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky.

Plocha	Návrh funkčního využití	Poznámka
K1	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rybník na Sedlatickém potoce.</li> <li>• Vymezeno na pozemcích obce.</li> </ul>
K2	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rybník na Sedlatickém potoce.</li> <li>• Vymezeno na pozemcích obce.</li> </ul>

## **ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

- Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní (lokální), regionální a nadregionální systém ekologické stability.
- Základními skladebnými částmi (prvky) ÚSES, tvořícími jeho povinnou součást, jsou biocentra a biokoridory.
- V řešeném území jsou zastoupeny pouze lokální prvky ÚSES.

### **Podkladové dokumentace**

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability:

- ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 - nadregionální a regionální prvky ÚSES nejsou v řešeném území zastoupeny.
- ÚAP ORP Telč.
- Schválené územní plány okolních obcí a měst:
  - Městys Opatov (k. ú. Opatov na Moravě) – zpracovatel Ing. arch. Vlasta Šilhavá (ÚP) a DIS projekt, s. r. o. Třebíč, Ing. arch. Milan Grygar (Změna č. 1 ÚP) :
    - ÚP Opatov - nabytí účinnosti 6. 9. 2012;
    - Změna č. 1 ÚP Opatov – nabytí účinnosti 22. 1. 2015.
  - Městys Stará Říše (k. ú. Stará Říše) – zpracovatel Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r. o., Ing. arch. J. Hašek:
    - ÚP Stará Říše – nabytí účinnosti 16. 7. 2009;
    - Změna č. 1 ÚP – nabytí účinnosti 22. 9. 2012.
  - Obec Předín (k. ú. Předín, Hory u Předína) - zpracovatel US Jihlava, spol. s r. o., Ing. arch. Jiří Hašek:
    - ÚP Předín – nabytí účinnosti 21. 9. 2011;
    - V současné době rozpracovaný návrh ÚP Předín (dokumentace pro veřejné projednání).
  - Obec Markvartice (k. ú. Markvartice) – není zpracována žádná ÚPD.
  - Obec Hladov (k. ú. Hladov) – nemá zpracovanou ÚPD je vymezeno pouze zastavěné území obce Hladov, které nabylo účinnosti 2. 5. 2008.

### **Soulad se ZÚR Kraje Vysočina**

- ZÚR Kraje Vysočina žádné prvky ÚSES na katastrálním území Sedlatice nevymezují.

### **Přírodovědná východiska, koncepce ÚSES**

Územní systém ekologické stability tvoří biocentra a biokoridory.

Biocentrum je plocha, která svojí polohou v krajině a celkovou rozlohou umožňuje vznik sukcesně vyspělých a přirozeně stabilních (odolných antropickým tlakům z okolí) ekosystémů tvořených autochtonními druhy organismů.

Biokoridor je pás území propojující biocentra a umožňující mezi biocentry šíření autochtonních druhů organismů.

### **Funkčnost prvků ÚSES**

Potenciální funkčnost biocenter a biokoridorů vychází z celkové koncepce uspořádání prvků v krajině a dodržení prostorově funkčních parametrů. Významná je také poloha prvků vzhledem k charakteru území. Aktuální funkčnost biocenter a biokoridorů je pak dána především stavem bioty v daném prvku a v prvcích navazujících.

### **Na území obce byla vymezena následující soustava prvků ÚSES:**

- Jednou z podmínek zabezpečení funkčnosti základních skladebných částí ÚSES (a tedy i systému jako celku) je dodržení jejich limitujících prostorových parametrů.
- V případě biocenter je limitujícím parametrem minimální potřebná výměra.

- V případě biokoridorů jsou limitujícími parametry maximální přípustná délka a minimální potřebná šířka.
- Limitující prostorové parametry pro biocentra a biokoridory v rozlišení podle jejich biogeografického významu a podle typů požadovaných cílových společenstev jsou uvedeny v Metodice vymezení územního systému ekologické stability (MŽP 2017).
- Základních skladebných částí ÚSES v řešeném území se týkají následující limitující parametry:
  1. Minimální velikost lokálních biocenter (v případě ideálního kruhového tvaru):
    - společenstva lesní – minimální výměra 3 ha;
    - společenstva luční – minimální výměra 3 ha;
    - společenstva mokřadní – minimální výměra 1 ha;
    - společenstva kombinovaná – minimální výměra 3 ha.
  2. Maximální délka lokálních biokoridorů a možnost jejich přerušení:
    - společenstva lesní – maximální délka 2 000 m, možnost přerušení do 15 m;
    - společenstva mokřadní – maximální délka 2 000 m, možnost přerušení do 50 m zastavěnou plochou, do 80 m ornou půdou, do 100 m ostatními kulturami;
    - společenstva luční – maximální délka 1 500 m, možnost přerušení i 1 500 m;
    - společenstva kombinovaná – maximální délka 2 000 m, možnost přerušení do 50 m zastavěnou plochou, do 80 m ornou půdou, do 100 m ostatními kulturami.
  3. Minimální šířka lokálních biokoridorů:
    - společenstva lesní – minimální šířka 15 m;
    - společenstva mokřadní – minimální šířka 20 m;
    - společenstva luční – minimální šířka 20 m.
- V případě biocenter reprezentujících zároveň dva základní typy stanovišť (stanoviště bez významnějšího ovlivnění podzemní vodou a stanoviště významně ovlivněná podzemní vodou) tvoří minimální potřebná výměra součet minimálně potřebných výměr vyjádřených pro společenstva v rámci každého z obou typů stanovišť zvlášť.
- Z uvedených parametrů vyplývá, že se prostorové nároky na tvorbu funkčních biocenter a biokoridorů u různých typů společenstev poněkud liší.
- Konkrétní vymezení skladebných částí ÚSES ovšem závisí především na vhodných přírodních podmínkách a na aktuálním stavu využití území.

#### Přehled biocenter a odůvodnění jejich vymezení

označení biocentra	Umístění	Odůvodnění vymezení
<b>LBC 1</b>	Lokální biocentrum vymezené v místě stávajícího Sedlatického rybníka a jeho nejbližšího okolí, zahrnuje i plochu změn vymezenou pro nový rybník na Sedlatickém potoce.	Koncové biocentrum celé vymezené v řešeném území. Součást hydrofilní větve vymezené Sedlatického potoka.

#### Přehled navržených biokoridorů a odůvodnění jejich vymezení

označení biokoridoru	Umístění	Odůvodnění vymezení
<b>LBK1</b>	Ve východní části řešeného území.	Hydrofilní větev vedená kolem Sedlatického potoka. Vymezeno v souladu s ÚP Stará Říše.

#### Protierozní opatření

- Katastrální území Sedlatice je zranitelnou oblastí podle Nařízení vlády č. 262/2012 Sb. v platném znění, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu.
- Pro hospodaření ve zranitelných oblastech je tímto nařízením také stanoven tzv. akční program, zahrnující povinná opatření pro používání a skladování hnojiv, střídání plodin, provádění protierozních opatření apod. Cílem je snížit znečištění vod způsobené nebo vyvolané dusičnany ze zemědělských zdrojů a zajistit tak dostatek pitné vody.
- Podíl orné půdy na celkové ploše území činí dle katastru nemovitosti 44,56 % (151,8491 ha).

- Podíl trvalých travních porostů (TTP) na celkové ploše území činí dle katastru nemovitostí 10,45 % (35,6133 ha).
- Hlavními příčinami vodní eroze v daném území byly vytipovány tyto důvody:
  - uspořádání pozemků do velkých celků;
  - způsob obhospodařování s častou orbou;
  - nevhodné oseední postupy.
- Opatření ke zmírnění negativního projevu vodní eroze (protierozní opatření) zajišťují zejména odvedení povrchových vod z povodí, snížení povrchového odtoku a zachycování smyté zeminy, retenci vody v krajině a ochranu zastavěného území a komunikací před důsledky eroze půdy.
- Protierozní opatření jsou členěna na:
  - na organizační (např. vhodné umístění plodin, oseední postupy, pásové pěstování plodin)
  - agrotechnická (např. půdoochranné obdělávání)
  - biotechnická (např. příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže, zatravnění)
- Nejúčinnější ochrana ohrožení půdy vzniká vhodnou kombinací těchto opatření.
- Protierozní úpravy a protierozní opatření bude nutno řešit v rámci Komplexních pozemkových úprav - např. protierozní zatravnění, protierozní oseední postup, zatravněvané pásy a údolnice.
- Obecně jsou však protierozní opatření přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, vymezených v krajině, dle stanovených podmínek těchto ploch.
- Protierozní význam má také vymezení ÚSES, cestní síť v krajině a doprovodná ochranná a izolační zeleň.

### **Záplavové území**

- V řešeném území není stanovené záplavové území.

### **Nerostné suroviny a staré ekologické zátěže**

- V řešeném území se nachází poddolovaná území z minulých těžeb.
- V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostných surovin.
- V řešeném území nejsou stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ).
- V řešeném území se nevyskytují schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů.
- V řešeném území není stanoven dobývací prostor.
- V území nejsou evidována žádná sesuvná území.
- V řešeném území nejsou chráněná územím pro zvláštní zásahy do zemské kůry.

## **7. 6. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK A ZÁSAD PRO ČINNOST V KRAJINĚ**

- Územní plán Sedlatice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích využívání území v platném znění a Metodického pokynu MMR ČR - Standardu vybraných částí územního plánu.
- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění.
- Stanovuje se hlavní využití, přípustné využití, případně podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití v jednotlivých plochách RZV. Dále jsou stanoveny podmínky prostorového využití.
  - a) stupeň přípustné - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy.
  - b) stupeň podmíněně přípustné - plocha je k danému účelu využitelná při splnění uvedené podmínky.
  - c) stupeň nepřípustné - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřípustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní.
- Základní pojmy v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny platnými právními předpisy.
- V souladu s požadavkem na zajištění srozumitelnosti a jednoznačnosti jsou pro účely Územního plánu Sedlatice použity a upřesněny některé pojmy.
- Vymezení pojmů použitých v tomto územním plánu je popsáno v kapitole 2.2 textové části tohoto územního plánu.

## **7. 7. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LEZ PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT.**

- V souladu s § 170 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění jsou v Územním plánu Sedlatice vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- Jiná veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření včetně asanací objektů nejsou navrženy.
- Pro účely vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb se za součást stavby považují též zařízení a doprovodné stavby nezbytné k provedení stavby a k zajištění řádného užívání stavby, jako jsou zařízení stavenišť, přípojky inženýrských sítí, příjezdové komunikace a napojení na komunikace nižšího řádu, doprovodná zařízení technické infrastruktury, doprovodné dopravní stavby ap., pokud nejsou samostatnou veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením.

Označení v ÚP	Označení v ZÚR	Specifikace
Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury		
VD1	DK01	<ul style="list-style-type: none"><li>• Přeložka silnice I/38 ve vymezeném koridoru CNZ1.</li><li>• Převzato ze ZÚR Kraje Vysočina.</li></ul>
VD2	DK03	<ul style="list-style-type: none"><li>• Přeložka silnice I/23 ve vymezeném koridoru CNZ2.</li><li>• Převzato ze ZÚR Kraje Vysočina.</li></ul>
VD3	DK03	<ul style="list-style-type: none"><li>• Homogenizace silnice I/23 ve vymezeném koridoru CNZ3.</li><li>• Převzato ze ZÚR Kraje Vysočina.</li></ul>
VD4	-	<ul style="list-style-type: none"><li>• Otočka pro autobusy.</li><li>• V současné době již využíváno pro stejný účel.</li><li>• Vymezeno z důvodu úprava komunikaci a narovnání majetkoprávních vztahů.</li></ul>

## **7. 8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s uplatněním předkupního práva nejsou v ÚP Sedlatice.

## **7. 9. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## **8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH.**

### **Vymezení účelného využití zastavěných území**

- Zastavěné území je vymezeno k 30. 04. 2021.
- Na území obce je vymezeno zastavěné území sídla Sedlatice a zastavěné území ploch a objektů individuální rekreace.
- Vymezení zastavěného území vychází z historického intravilánu (mapa s intravilánem je znázorněna v kapitole 7.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území této textové části.

## Vývoj počtu obyvatel

Historický vývoj počtu obyvatel Sedlatice														
Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011
Obyvatel	154	147	153	164	155	168	156	99	120	110	102	85	71	58

## Vývoj a prognóza počtu trvale bydlících obyvatel v posledních letech (dle Českého statistického úřadu)

Sídlo	31. 12. 2001	31. 12. 2011	31. 12. 2019	2035
Sedlatice	71	58	61	80

## Vývoj a prognóza počtu obyvatel:

ROK	2001 (údaj ze sčítání)	2011 (údaj ze sčítání)	2019 (údaj ze sčítání)	2035
Počet obyvatel	71	58	61	80
Počet trvale obydlených bytů	23	19	19	29
Obyvatel/byt	3,09	3,05	3,21	2,80

- Počet obyvatel na byt je v řešeném území pod průměrem ČR.
- Česká republika má nyní průměrnou velikost domácností cca 2,47 obyvatele na byt.

## Prognóza potřeby počtu bytů:

### Potřeba bytů vyplývající z předpokládaného demografického vývoje:

Nárůst počtu trvale bydlících obyvatel: 2019 – 61 obyvatel., 2035 – 80 obyvatel, nárůst 19 obyvatel.

Obyvatel/1 byt: 2,80 ob/byt

Potřeby bytů pro nárůst počtu obyvatel: 19 ob. : 2,80 ob/byt = cca **7 bytů**

### Potřeba bytů pro zlepšení kvality bydlení:

Potřeby bytů pro zmenšení počtu obyvatel/byt:

61 ob. – (19 bytů x 2,80 ob/byt) = 7,8 obyvatel

7,80 ob. : 2,80 ob /byt = cca **3 byty**

## Celková vypočtená potřeba činí cca 10 bytových jednotek.

### Počet bytových jednotek v navržených plochách smíšených obytných:

- Z1 - 2RD;
- Z2 - 5 RD (zástavba podél silnice, zadní části budou využity jako zahrady);
- P1 - 1 RD.

- Celkem v plochách smíšených obytných 8 bytových jednotek.

### Rekapitulace:

- Územní plán vymezuje plochy stávajících nemovitostí s převahou bydlení jako plochy smíšené obytné venkovské.

- Rovněž zastavitelné plochy jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské.
- Demografický vývoj je v obci hodnocen negativně. Například ještě v roce 1980 žilo v obci 102 obyvatel. V roce 1961 dokonce 120 obyvatel.
- Počet obyvatel v posledním období neustále klesá a současný počet obyvatel je nejnižší ve sledovaném období, a to i přes vcelku vyhovující dopravní obslužnost obce, příjemné dojezdové vzdálenosti do města Jihlavy (cca 25 km) s napojením na silnici I/38 v řešeném území, ale i do dalších měst v okolí - např. Telče, Třebíče.
- Z hlediska věkové struktury obyvatelstva je obec Sedlatice řazena mezi obce s postupně se zvyšujícím indexem stáří.
- Na tento vývoj bylo třeba v návrhu územního plánu reagovat a bylo třeba vymezit dostupné zastavitelné plochy pro bydlení. Je třeba však tento vývoj zastavit a zaměřit se na přípravu ploch pro novou bytovou výstavbu ve vhodných lokalitách a paralelně renovovat současný bytový fond, který z důvodu stáří často nesplňuje požadavky na kvalitní moderní bydlení.

Při stanovení koncepce rozvoje bydlení byly zohledněny následující východiska:

- Respektování návaznosti na zastavěná území, návaznosti na stabilizované plochy smíšené obytné, dodržení kompaktního obvodu zástavby sídla, další nerozšiřování obytné zástavby do volné krajiny.
- Veškeré plochy pro smíšené území obytné jsou vymezeny v historickém intravilánu.
- Vymezené rozvojové plochy byly konzultovány s určeným zastupitelem a pořizovatelem.

#### **9. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.**

- Záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR Kraje Vysočina nejsou v Územním plánu Sedlatice vymezeny.

#### **10. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.**

- Části s podrobností regulačního plánu nejsou v ÚP Sedlatice vymezeny.
- Podrobnější podmínky výstavby jsou stanoveny pouze v rámci urbanistické kompozice a jsou odůvodněny v kapitole 7.3 Zdůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice této textové části.

**11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ  
NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

**11. 1. PŘÍRODNÍ PODMÍNKY PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU, BPEJ, TŘÍDY OCHRANY  
ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY**

Bilance druhů pozemků (kultur) zastoupených v řešeném území:

OBEC SEDLATICE	celkem	
	ha	%
zemědělská půda	192,5193	56,50
z toho - orná půda	151,8491	44,56
- zahrada	4,7835	1,40
- ovocné sady	0,2734	0,09
- travní porosty	35,6133	10,45
nezemědělská půda	148,2277	43,50
z toho - lesní pozemek	131,3299	38,54
- vodní plocha	1,9700	0,58
- zastavěná plocha a nádvoří	2,5139	0,74
- ostatní plochy	12,4139	3,64
<b>CELKEM</b>	<b>340,7470</b>	<b>100,00</b>

Přehled BPEJ v řešeném území a jejich zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy

BPEJ	TŘÍDA OCHRANY ZPF
83401	I
83404	II
83421	I
83424	III
83434	IV
83715	V
83745	V
85001	III
86401	III
86701	V
86811	V
87101	V
87311	V
87311	V
87315	V

## 11. 2. DALŠÍ VÝCHOZÍ ÚDAJE

- Hranice řešeného území.
- Hranice zastavěných území. Zastavěné území bylo vymezeno podle zásad uvedených v ustanovení. § 58 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zastavěné území je vymezeno k 30. 04. 2021. Na území obce je vymezeno zastavěné území sídla Sedlatice a zastavěné území ploch a objektů individuální rekreace.
- Jako podklad pro vymezení zastavěného území byla použita katastrální mapa KMD platná od 27. 11. 2013. Vymezení zastavěného území vychází z historického intravilánu (mapa s intravilánem je znázorněna v kapitole 7.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území této textové části.
- Hranice BPEJ, kódy BPEJ a třídy ochrany zemědělské půdy - aktuální BPEJ staženy ze stránek Státního pozemkového úřadu.
- Údaje o pozemcích – výměra a kultura celých zabíraných parcel – z oficiálních internetových stránek katastrálního úřadu. Části zabíraných parcel změřeny v počítači.
- Třídy ochrany zemědělské půdy – dle vyhlášky č. 48/2011 „O stanovení tříd ochrany“
- Pozemky s provedenou investicí do půdy - meliorované pozemky, hlavní odvodňovací zařízení - z ÚAP Telč.
- Ve „Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou rovněž zakresleny tyto jevy:
  - zastavitelné plochy (Z);
  - plochy přestavby (P);
  - plochy změn v krajině (K);
  - koridory nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace (CNZ);
  - stávající pozemky určené k plnění funkce lesa;
  - vzdálenost 50 m od pozemků určených k plnění funkce lesa.
  - stávající plochy vodní a vodohospodářské - vodní plochy a toky;
  - vodní toky v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití (orientační trasa);

## 11. 3. PŘEHLED ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY VČETNĚ TABULKOVÉ ČÁSTI

### ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Plocha	Popis
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</b>	
<b>Z1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,2486 ha.</li><li>• Kultura – zahrada, trvalý travní porost.</li><li>• BPEJ 83421 – I. třída ochrany.</li><li>• Plocha ve východní části obce v zastavěném území (historický intravilán).</li></ul>
<b>Z2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Celková výměra plochy je 0,3878 ha.</li><li>• Kultura – orná půda, zahrada, ostatní plocha.</li><li>• BPEJ 83401 – I. třída ochrany.</li><li>• Plocha v zastavěném území (historický intravilán).</li><li>• Stavby rodinných domů budou umístěny podél stávající místní komunikace.</li><li>• Domy budou umístěny v jedné řadě s přibližně shodným odstupem objektu rodinného domu od stávající komunikace.</li><li>• Plocha zmenšena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li></ul>
<b>P1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plocha přestavby.</li><li>• Plocha v zastavěném území.</li><li>• Přestavba části bývalého zemědělského dvora se zámečkem.</li><li>• Celková výměra plochy je 0,2367 ha, z toho ZPF 0,2109 ha.</li><li>• Kultura – zahrada.</li><li>• BPEJ 83421 – I. třída ochrany.</li><li>• Plocha mírně upravena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li></ul>

Plocha	Popis
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBVENÍ OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT</b>	
Z3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celková výměra plochy je 0,2837 ha.</li> <li>• Kultura – orná půda.</li> <li>• BPEJ 83424 – I. třída ochrany, 87311 – V. třída ochrany.</li> <li>• Volná plocha na louce mezi Sedlaticemi a osadou zvanou Ples.</li> <li>• Proluka mezi zástavbou.</li> <li>• Záběr zákonem chráněné půdy - minimální.</li> </ul>
Z4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Celková výměra plochy je 0,1300 ha, z toho ZPF 0,1285 ha.</li> <li>• Kultura – zahrada, orná půda, trvalý travní porost, ostatní půda.</li> <li>• BPEJ 83424 – I. třída ochrany</li> <li>• Plocha vymezena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání (požadavek obce).</li> </ul>
<b>PLOCHY ZELENĚ ZO – ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZIOLAČNÍ</b>	
P2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha přestavby.</li> <li>• Izolační zeleň oddělující plochu přestavby P1 pro smíšené území obytné a plochu přestavby P4 pro výrobu zemědělskou a lesnickou s podmíněně omezenou výstavbou objektu živočišné výroby.</li> <li>• Celková výměra plochy je 0,0963 ha, z toho ZPF 0,0330 ha.</li> <li>• Kultura – zahrada.</li> <li>• BPEJ 83424 – I. třída ochrany.</li> <li>• Plocha mírně upravena na základě vyhodnocení požadavků po společném jednání.</li> </ul>
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DS – DOPRAVA SILNIČNÍ</b>	
P3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha přestavby.</li> <li>• Otočka autobusů na západním okraji obce u bývalého hospodářského dvora.</li> <li>• Vymezeno jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD4.</li> <li>• Celková výměra plochy je 0,0943 ha.</li> <li>• Kultura – zahrada.</li> <li>• BPEJ 83424 – I. třída ochrany.</li> </ul>
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ</b>	
P4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plocha přestavby.</li> <li>• V ploše VZ1 jsou stavby a zařízení pro živočišnou výrobu umožněny pouze s podmíněně přípustným využitím. Je zde stanovena tato podmínky: „Stavby a zařízení pro živočišnou výrobu v omezeném množství, kdy účinky z tohoto podnikání nebudou mít negativní vliv na okolní chráněné prostory (zápach, hluk apod.).“</li> <li>• Navrhované využití plochy nesmí negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné prostory v navazujících plochách RZV.</li> <li>• Celková výměra plochy je 0,4647 ha, z toho 0,0603 ha zemědělské půdy.</li> <li>• Kultura – zahrada, ostatní plocha.</li> <li>• BPEJ 83424 – I. třída ochrany.</li> </ul>

### **KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

- Koridory jsou vymezeny na ochranu území pro realizaci stavby dopravní infrastruktury.
- Přesnější vymezení trasy dopravní infrastruktury bude stanoveno v podrobnější dokumentaci.
- Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby.

#### CNZ1 – Koridor pro přeložku silnice I/38

- Koridor převzat ze ZÚR v šířce 150 metrů.
- V územním plánu je vyčíslen odborný odhad záboru, který vychází z toho, že pro silnici I. třídy se předpokládá šíře tělesa cca 25 m.
- Délka přeložky v řešeném území cca 450 m.
- Zábor se předpokládá 450 m x 25 m = 1,125 ha.

#### CNZ2 – Koridor pro přeložku silnice I/23

- Koridor převzat ze ZÚR v šířce 150 metrů.
- Pro trasu silnice I/23 byla zpracována vyhledávací studie „Aktualizace studie tahu silnice I/23“ v úseku hranice Jihočeského kraje - křižovatka D1 Kývalka (zhotovitel VIAPONT, s. r. o. v roce 06/2004).
- Tento záměr je v souladu se ZÚR Kraje Vysočina. V ZÚR je vymezen koridor dopravní infrastruktury v šířce 150 m.
- V územním plánu je vyčíslen odborný odhad záboru, který vychází z toho, že pro silnici I. třídy se předpokládá šíře tělesa cca 25 m (včetně svahů a křižovatek). Jde o odborný odhad, který slouží pouze pro potřeby vyhodnocení v ÚP.
- Přesné vyčíslení záboru bude upřesněno v projektové dokumentaci stavby.
- Komunikace leží mimo řešené území.
- K záboru dojde především v obci Markvartice a Předína.
- V obci Sedlatice se nepředpokládá zábor zemědělské půdy, případně může dojít k minimálnímu záboru v řešeném území.

#### CNZ3 - Koridor pro homogenizaci silnice I/23

- Koridor převzat ze ZÚR v šířce 150 metrů.
- Nepředpokládá se výrazný zábor zemědělské půdy.
- V případě realizace dojde pouze k mírným šířkovým nebo výškovým úpravám stávající trasy, případně úpravě oblouků, křižovatek apod.
- Komunikace leží mimo řešené území.
- V územním plánu je spočítán odborný odhad záboru, který vychází z toho, že pro silnici I. třídy se předpokládá šíře tělesa cca 25 m.
- V případě úpravy trasy se předpokládá zábor v navazujících obcích - Markvartice, Předín.

<b>Plocha</b>	<b>Návrh funkčního využití</b>	<b>Výměra - odhad</b>
<b>CNZ1</b>	Koridor pro přeložku silnice I/38	1,125
<b>CNZ2</b>	Koridor pro přeložku silnice I/23	Předpokládá se zábor mimo řešené území.
<b>CNZ3</b>	Koridor homogenizaci silnice I/23	Předpokládá se zábor mimo řešené území.

#### PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

<b>Plocha</b>	<b>Návrh funkčního využití</b>	<b>Celková výměra plochy změn v krajině (ha)</b>	<b>Poznámka</b>
K1	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (WT)	0,3465 ha	Kultura – trvalý travní porost, BBEJ 86811/V.
K2	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky (WT)	0,1916 ha	Kultura - trvalý travní porost, BPEJ 86811/V.

Obec: SEDLATICE  
Katastrální území: Sedlatice  
Klimatický region: 8

OZNAČENÍ PLOCHY/ KORIDORU	NAVRŽENÉ VYUŽITÍ	SOUHRN VÝMĚRY ZÁBORU (ha)	VÝMĚRA ZÁBORU PODLE TŘÍD OCHRANY (ha)					ODHAD VÝMĚRY ZÁBORU, NA KTERÉ BUDE PROVEDENA REKULTIVACE NA ZEMĚDĚLSKOU PŮDU	INFORMACE O EXISTENCI ZÁVLAH	INFORMACE O EXISTENCI ODVODNĚNÍ	INFORMACE O EXISTENCI STAVB K OCHRANĚ POZEMKU PŘED EROZNÍ ČINNOSTÍ VODY	INFORMACE PODLE USTANOVENÍ § 3 ODST. 1 PÍSMENO g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b><u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</u></b>												
Z1	Smíšené obytné venkovské	0,2486	0,2486	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Z2	Smíšené obytné venkovské	0,3878	0,38786	0	0	0	0	-	-	-	-	-
P1	Smíšené obytné venkovské	0,2109	0,2109	0	0	0	0	-	-	-	-	-
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ CELKEM</b>		<b>0,8473</b>	<b>0,8473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</u></b>												
Z3	Občanské vybavení - sport	0,2837	0,0234	0	0	0	0,2603	-	-	-	-	-
Z4	Občanské vybavení - sport	0,1285	0,1285	0	0	0	0	-	-	-	-	-
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>		<b>0,4122</b>	<b>0,1519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,2603</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>PLOCHY ZELENĚ</u></b>												
P2	Zeleň – ochranná a izolační	0,0330	0,0330	0	0	0	0	-	-	-	-	-
<b>PLOCHY ZELENĚ CELKEM</b>		<b>0,0330</b>	<b>0,0330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</u></b>												
P3	Doprava silniční	0,0943	0,0943	0	0	0	0	-	-	-	-	-
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY CELKEM</b>		<b>0,0943</b>	<b>0,0943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</u></b>												
P4	Výroba zemědělská a lesnická	0,0603	0,0603	0	0	0	0	-	-	-	-	-
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ CELKEM</b>		<b>0,0603</b>	<b>0,0603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 11. 4. CELKOVÉ VYHODNOCENÍ A ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF

- Obec Sedlatice nemá zpracovanou žádnou platnou územně plánovací dokumentaci.
- O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Sedlatice dne 8. 11. 2019 usnesením č. 5-1-2019.
- Navržené řešení územního plánu je v souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění.
- Návrh územního plánu respektuje požadavky uvedené v zadávací dokumentaci.
- Navržené řešení bylo průběžně projednáváno se zástupcem obce (určeným zastupitelem).
- Z tabulkové části vyhodnocení ZPF vyplývá, že značná část ploch zasahuje do vysoce chráněných půd I. třídy ochrany. Kromě plochy Z3, která zasahuje do vysoce chráněné půdy minimálně, se jedná o plochy v zastavěném území obce (historickém intravilánu). Plocha Z3 pro sport pak zasahuje do půd I. třídy ochrany minimálně. Jedná se prakticky o proluku mezi zástavbou (Sedlatice a osadou zvanou Ples). Výstavba zástavby na ploše Z2 bude realizována podél místní komunikace, zadní část plochy bude ponechána jako zahrady. Plochy vhodné k zástavbě z hlediska urbanistického a architektonického se nachází pouze na zákonem chráněné zemědělské půdě, proto nebylo možné se této zemědělské půdě vyhnout.
- Počet obyvatel v posledním období neustále klesá a současný počet obyvatel je nejnižší ve sledovaném období, a to i přes vcelku vyhovující dopravní obslužnost obce, příjemné dojezdové vzdálenosti do města Jihlavy (cca 25 km) s napojením na silnici I/38 v řešeném území, ale i do dalších měst v okolí - Telče i Třebíče.
- Z hlediska věkové struktury obyvatelstva je obec Sedlatice řazena mezi obce s postupně se zvyšujícím indexem stáří.
- Na tento vývoj bylo třeba v návrhu územního plánu reagovat a bylo třeba vymezit dostupné zastavitelné plochy pro bydlení.
- Navržený zábor zemědělské půdy nenarušuje organizaci ZPF.
- Plochy změn nenaruší hydrologické ani odtokové poměry v území.
- Návrhem ploch v územním plánu není ztížen způsob obhospodařování zemědělských pozemků.
- Při vymezení rozvojových ploch je sledována zásada dodržení kompaktního obvodu zástavby sídla tak, aby rozvoj obce neomezoval hospodaření na navazujících zemědělských pozemcích.

#### Celkový zábor zemědělské půdy pro obec Sedlatice činí:

Funkční využití	Celkový zábor zemědělské půdy
<b>ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY A PLOCHY V KORIDORECH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	0,8473
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	0,4122
PLOCHY ZELĚNĚ	0,0330
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PŘELOŽKY SILNICE I/38 V KORIDORU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1,2193
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	0,0603
<b>ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY</b>	<b>2,5721</b>
<b>PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ</b>	
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	0,5381

Vyčíslení je orientační a slouží pouze pro potřeby ÚP Sedlatice.

## 11. 5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

- Ve správním území se nachází celkem 131,3299 ha lesní půdy, což je 38,54 % z celkové výměry celého řešeného území.
- Lesnatost katastru je značná a pohybuje se nad průměrem České republiky i Kraje Vysočina.
- Průměr České republiky činí 33,7 % z celkového území státu. Kraj Vysočina má pak průměrnou lesnatost 30,1 %.
- Zalesněna je především východní část řešeného území. Jedná se o velký lesní komplex okolo přírodní rezervace „Opatovské zákopy, který přesahuje do katastrálního území Sedlatice ze sousedních katastrů (Předín, Hory u Předína, Opatov na Moravě).
- V katastrálním území se dále nachází drobnější roztroušené lesíky.
- Druhovú skladbu porostů je převážně jehličnatá, ve kterých dominuje smrk.

Katastrální území	Výměra celkem	PUPFL	% zalesnění z výměry katastru
Sedlatice	340,7470	131,3299	38,54

### Plochy zasahující do lesní půdy

#### Plochy zasahující do lesní půdy

- Do lesní půdy nezasahují žádné zastavitelné plochy, plochy přestavby ani plochy změn v krajině.
- Do lesní půdy zasahuje pouze koridor dopravní infrastruktury CNZ2.

Plocha Koridor	Návrh funkčního využití Zdůvodnění
CNZ2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koridor pro přeložku silnice I/23.</li> <li>• Koridor je vymezen v souladu se ZÚR Kraje Vysočina.</li> <li>• Stávající silnice se nachází mimo řešené území.</li> <li>• Předpokládá se, že k záboru lesní půdy dojde mimo řešené území v obci Markvartice a Předín.</li> </ul>

### Vzdálenost 50 m od lesní půdy

- Do vzdálenosti 50 m od lesní půdy zastavitelné plochy nezasahují.
- Do vzdálenosti 50 m od lesní půdy zasahují pouze plochy změna v krajině:
  - K1 - plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky;
  - K2 - plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy a toky;

### Ochrana lesa

- V územním plánu jsou stanoveny tyto podmínky výstavby ve vzdálenosti od okraje lesa:
  - Je nutné respektovat pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) a vzdálenost 50 m od okraje lesa.
  - Stavby do 25 m od okraje lesa nesmí narušit navazující lesní porosty.
  - V maximální možné míře zachovat stávající přístupové cesty k lesním pozemkům.