

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

OBRATAŇ

ZMĚNA Č. 3

NÁVRH

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD PACOV
ODBOR VÝSTAVBY

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

ČERVENEC 2011

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad Pacov, Odbor výstavby

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Architektonicko-urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Přírodní podmínky, životní prostředí a územní vazby: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení ZPF, vyhodnocení PUPFL: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST

A	Vymezení zastavěného území	5
	<i>Vymezení zastavěného území</i>	
B	Koncepce rozvoje území obce	5
	<i>Koncepce rozvoje území obce, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	
C	Urbanistická koncepce	5
	<i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	
D	Koncepce veřejné infrastruktury	6
	<i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</i>	
E	Koncepce uspořádání krajiny	6
	<i>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů</i>	
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	7
	<i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	
G	Vymezení veřejně prospěšných staveb	12
	<i>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, případně pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
H	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	12
	<i>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</i>	
I	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	12
	<i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</i>	
J	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	13
	<i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačních plánů v rozsahu dle přílohy č.9 k vyhlášce 500/2006 Sb. v platném znění</i>	
K	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	13
L	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	13
M	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona	13
N	Údaje o územním plánu	14
	<i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Plán využití území 1 : 5 000 (2x výřez)
- 2 Veřejně prospěšné stavby 1 : 10 000 (1x výřez)

TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

A	Vyhodnocení koordinace využívání území	15
	<i>Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem</i>	
B	Údaje o splnění zadání	15
	<i>Údaje o splnění zadání</i>	
C	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	16
	<i>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území</i>	
D	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	18
	<i>Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.</i>	
E	Vyhodnocení ZPF	19
	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond</i>	
F	Vyhodnocení PUPFL	24
	<i>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>	

GRAFICKÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

1	Plán vyhodnocení záboru ZPF 1 : 5 000 (2x výřez)
----------	---

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se vymezení zastavěného území nemění.

B KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se základní koncepce rozvoje území nemění.

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se základní koncepce rozvoje území a základní koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot nemění.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č.3 územního plánu obce Obrataň vychází ze základní urbanistické koncepce, dané stávajícím územním plánem.

Obrataň

Změna č.3 vymezuje novou lokalitu pro zemědělské hospodaření: lokalitu **Z2**; tato lokalita bude využita pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu, zejména pro vybudování bioplynové stanice. Do lokality Z2 je začleněna stávající rozvojová lokalita OV4 (dochází tak ke změně funkčního území této zastavitelné plochy); jako kompenzace vymezení této nové lokality jsou v rámci změny č.3 vypuštěny v Obratani stávající rozvojové lokality VN2 a Z1.

Změna č.3 vymezuje dvě nové lokality pro založení veřejné zeleně: lokalitu **VZ1** při západním okraji obce, ve vazbě na stávající rozvojovou lokalitu pro sportovní a rekreační využití, a lokalitu **VZ2** při východním okraji obce, severně od silnice I/19.

Sudkův Důl

Změna č.3 vymezuje novou lokalitu pro bydlení (výstavbu rodinných domů): lokalitu **OV5-D**; jako kompenzace vymezení této nové rozvojové lokality je v rámci změny č.3 vypuštěna v Sudkově Dole stávající rozvojová lokalita OV4-D.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA: Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce dopravní infrastruktury nemění.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA: Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce technické infrastruktury nemění.

Změna č.3 zapracovává do územního plánu nadřazené sítě ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (2008): E11 - koridor pro umístění elektrického vedení VVN 110 kV (veřejně prospěšná stavba) a E7 – koridor pro umístění elektrického vedení ZVN 400 kV (územní rezerva).

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se systém sídelní zeleně nemění.

KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovují žádná opatření, týkající se zeleně v krajině.

ZELEŇ V SÍDLE - NÁVRH OPATŘENÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovují žádná opatření, týkající se zeleně v sídle; změna č.3 vymezuje dvě nové lokality k založení veřejné zeleně – VZ1 a VZ2.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce dopravní infrastruktury nemění.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce technické infrastruktury nemění.

Změna č.3 zapracovává do územního plánu nadřazené sítě ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (2008): E11 - koridor pro umístění elektrického vedení VVN 110 kV (veřejně prospěšná stavba) a E7 – koridor pro umístění elektrického vedení ZVN 400 kV (územní rezerva).

KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury nemění.

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce veřejných prostranství nemění.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce uspořádání krajiny nemění.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se územní systém ekologické stability nemění.

PROPUSTNOST KRAJINY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se propustnost krajiny nemění.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se erozní ohrožení půd v území nemění.

OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se opatření proti povodním nemění.

OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny nemění.

KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce rekreačního využívání krajiny nemění.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň není dotčeno dobývání nerostů.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ FUNKČNÍ REGULATIVY – LEGENDA HLAVNÍHO URBANISTICKÉHO VÝKRESU

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nemění, základní funkční regulativy jsou pouze doplněny o plochy veřejné zeleně.

VEŘEJNÁ ZELEŇ

Plochy veřejné zeleně jsou záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy zeleně, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupné veřejnosti bez omezení. Jejich součástí mohou být drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy, případně drobné sportovní plochy s nezbytným zázemím - nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem standard území.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územním plánem jsou navrženy následující zastavitelné plochy (viz Plán využití území).

SUDKŮV DŮL - ROZVOJOVÁ LOKALITA
OV5-D
FUNKČNÍ REGULACE : území obytné - venkovské
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území při severním okraji obce
PLOCHA LOKALITY: 0,6389 ha
POPIS LOKALITY: možnost doplnění zástavby v této části obce
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví) - objekty nové zástavby budou umístovány podél přílehlé obslužné komunikace, lemující lokalitu z jihu - minimální velikost parcely: 3.000 m ²
NÁVRH - SMĚRNÉ REGULATIVY: - maximální kapacita: 3 rodinné domy - lokalita je určena pro výstavbu rodinných domů - izolovaných
POZNÁMKA:

POZNÁMKY:

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
Z2
FUNKČNÍ REGULACE : plochy pro zemědělské hospodaření
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území v jižní části obce
PLOCHA LOKALITY: 4,0086 ha
POPIS LOKALITY: rozšíření stávajícího zemědělského areálu
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY: - lokalita bude rozšiřovat stávající zemědělský areál - výška objektů: max. 8 m (od úrovně vyrovnané bilance zemin v zastavěné ploše objektu) - nutno respektovat ochranné pásmo železnice
POZNÁMKA:

POZNÁMKY

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
VZ1
FUNKČNÍ REGULACE : veřejná zeleň
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území západně od obce
PLOCHA LOKALITY: 1,7259 ha
POPIS LOKALITY: lokalita je určena k založení nové veřejné zeleně
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY

OBRATAŇ - ROZVOJOVÁ LOKALITA
VZ2
FUNKČNÍ REGULACE : veřejná zeleň
DNEŠNÍ STAV LOKALITY: nezastavěné území východně od obce
PLOCHA LOKALITY: 2,1739 ha
POPIS LOKALITY: lokalita je určena k založení nové veřejné zeleně
NÁVRH - ZÁVAZNÉ REGULATIVY:
POZNÁMKA:

POZNÁMKY

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se vymezuje následující veřejně prospěšná stavba, převzatá k zpracování ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (2008):

VPS – E11 koridor pro umístění elektrického vedení VVN 110 kV

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nevymezují žádná veřejně prospěšná opatření.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádné stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

PLOCHY PRO ASANACI

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nenavrhují žádné plochy pro asanaci.

H VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nevymezují žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDII PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nevymezují žádné plochy, pro něž by platilo, že podmínkou pro rozhodování o jejich budoucím rozvoji je pořízení územní studie.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nevymezují žádné plochy, v nichž podmínkou pro rozhodování o změnách využití je pořízení a vydání regulačního plánu.

K STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovuje žádné pořadí změn v území.

L VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovují stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

M VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODSŤ.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovují stavby, jež jsou nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 Stavebního zákona.

N ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Změna č.3 územního plánu obce Obrataň sestává z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 14 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
- J** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití
- K** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- L** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- M** Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona
- N** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 2 výkresy:

- 1** Plán využití území 1 : 5 000 (2x výřez)
- 2** Veřejně prospěšné stavby 1 : 10 000 (1x výřez)

ODŮVODNĚNÍ

ÚVOD

Pro správní území obce Obrataň je platný územní plán obce z roku 2004, schválený usnesením Zastupitelstva obce Obrataň č. 01/2004 dne 23.1.2004, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Obrataň č. 02/2004 ze dne 26.1.2004, ve znění po změně č. 1, vydané usnesením Zastupitelstva obce Obrataň č. 6/2007/Obec Obrataň dne 8.10.2007, a po změně č. 2, vydané usnesením Zastupitelstva obce Obrataň č. 05/09/Obec Obrataň dne 31.8.2009.

Změna č.3 územního plánu obce Obrataň je zpracována na základě Zadání změny č.3 územního plánu obce Obrataň (08/2010).

A VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Změna č.3 územního plánu obce Obrataň se širších vztahů v území netýká.

SOULAD S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením vlády č. 929. Území obce Obrataň neleží v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v politice územního rozvoje. Na návrh řešení změny č.3 územního plánu obce Obrataň se nevztahují zvláštní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008.

Řešené území je součástí vydaných Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR) ze dne 16.9.2008, která nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Správní území obce Obrataň se nachází mimo v ZÚR kraje Vysočina stanovené rozvojové oblasti a rozvojové osy krajského významu a mimo specifické oblasti krajského významu. Území obce Obrataň se nenachází v žádném omezení vyplývajícím z limitujících ukazatelů.

Ze ZÚR jsou do změny č.3 převzaty a zpracovány nadřazené sítě: E11 - koridor pro umístění elektrického vedení VVN 110 kV (veřejně prospěšná stavba) a E7 – koridor pro umístění elektrického vedení ZVN 400 kV (územní rezerva).

B ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Základním výchozím podkladem změny č.3 územního plánu obce Obrataň bylo Zadání změny č.3 územního plánu obce Obrataň (08/2010). Návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň důsledně vycházel z hlavních cílů v něm obsažených; tyto cíle byly naplněny.

C KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

ZÁKLADNÍ ÚDAJE A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Přehled řešených území změny č. 3:

Řešené území č.1 (k.ú. Obrataň – 4,00 ha - část pozemku parc.č. 851/1) : jedná se o změnu funkčního využití zastavitelného území (stávající funkční využití:území obytné - venkovské) a části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno vybudovat bioplynovou stanici a navazující provozy zemědělské výroby využívající zbytkové energie (navrhované funkční využití: plochy výroby) – nová rozvojová lokalita **Z2**.

V řešeném území č.1 bude plocha bydlení OV4 o velikosti 1,65 ha změněna na plochu výroby bez náhrady na vymezení nové plochy pro bydlení. Pro kompenzaci ploch výroby v řešeném území č.1 je využita rozvojová lokalita Z1 velikosti 1,01 ha, která byla původně navržena jako rozšíření zemědělského areálu pro umístění bioplynové stanice, ale vzhledem k realizaci navazujících provozů je dispozičně a kapacitně nevyhovující. Dále je pro kompenzaci použita stávající rozvojová lokalita VN2 velikosti 3,59 ha v na severním okraji sídla Obrataň, jejíž využití je znemožněno existencí a záměrem umístění vedení inženýrských sítí - VVN 110 a 400 kV. Kompenzace za 4 ha návrhové plochy v lokalitě č.1 je 4,69 ha ze stávajících zastavitelných ploch.

Řešené území č.2 (k.ú. Sudkův Důl - 0,64 ha – pozemek parc.č. 50, 53 a část 46): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno umístit návrhovou plochu bydlení – nová rozvojová lokalita **OV5-D**.

Pro řešené území č.2 dojde ke kompenzaci za 0,64 ha návrhové plochy zastavitelnou plochou území obytné venkovské OV4-D o velikosti 0,91 ha.

Řešené území č.3 (k.ú. Bezděčín u Obrataně – 2,92 ha - pozemek parc.č. 26/1 a část 101/1-celý pozemek PK 66): v návrhu změny č.3 se jednalo se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno umístit návrhovou plochu výroby pro využití na fotovoltaickou elektrárnu – nová rozvojová lokalita **VN1-B**. **Na základě projednání návrhu změny č.3 byla tato lokalita vyřazena.**

Řešené území č.4 (k.ú. Obrataň – 1,73 ha – pozemek parc.č. 1441/2, část pozemku parc.č. 1527 a 1386/4) jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno realizovat veřejnou zeleň – nová rozvojová lokalita **VZ1**.

Řešené území č.5 (k.ú. Obrataň – 2,18 ha - pozemek parc.č. 759/7, 759/4, 759/1, část pozemku parc.č. 759/2, 735/2, 758/4, 1764/1, 760/3) jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno realizovat veřejnou zeleň – nová rozvojová lokalita **VZ2**.

V řešených územích č.4 a č.5 je záměrem obce realizovat plochy veřejné zeleně, které nebudou zahrnuty do zastavitelných ploch.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č.3 územního plánu obce Obrataň vychází ze základní urbanistické koncepce, dané stávajícím územním plánem. Tato základní urbanistická koncepce je změnou č.3 potvrzena a dále rozvíjena. Změna č.3 předpokládá vymezení nových rozvojových lokalit jednak ve vlastní obci Obrataň, a dále pak v obci Bezděčín a v obci Sudkův Důl.

Obrataň: Změna č.3 vymezuje novou lokalitu pro zemědělské hospodaření: lokalitu Z2; tato lokalita bude využita pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu, zejména pro vybudování bioplynové stanice. Do lokality Z2 je začleněna stávající rozvojová lokalita OV4 (dochází tak ke změně funkčního území této zastavitelné plochy); jako kompenzace vymezení této nové lokality jsou v rámci změny č.3 vypuštěny v Obratani stávající rozvojové lokality VN2 a Z1.

Dále změna č.3 vymezuje v Obratani dvě nové lokality pro založení veřejné zeleně: lokalitu VZ1 při západním okraji obce, ve vazbě na stávající rozvojovou lokalitu pro sportovní a rekreační využití, a lokalitu VZ2 při východním okraji obce, severně od silnice I/19.

Sudkův Důl: Změna č.3 vymezuje novou lokalitu pro bydlení (výstavbu rodinných domů): lokalitu OV5-D; jako kompenzace vymezení této nové rozvojové lokality je v rámci změny č.3 vypuštěna v Sudkově Dole stávající rozvojová lokalita OV4-D.

SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se systém sídelní zeleně nemění.

KRAJINA

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovují žádná opatření, týkající se zeleně v krajině.

ZELEŇ V SÍDLE

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se nestanovují žádná opatření, týkající se zeleně v sídle; s výjimkou vymezení dvou nových lokalit pro založení veřejné zeleně – lokality VZ1 a lokality VZ2.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce uspořádání krajiny nemění.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se územní systém ekologické stability nemění.

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce dopravní infrastruktury nemění.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce technické infrastruktury nemění.

Změna č.3 zapracovává do územního plánu nadřazené sítě ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (2008): E11 - koridor pro umístění elektrického vedení VVN 110 kV (veřejně prospěšná stavba) a E7 – koridor pro umístění elektrického vedení ZVN 400 kV (územní rezerva).

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury nemění.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Změnou č.3 územního plánu obce Obrataň se koncepce veřejných prostranství nemění.

D VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

A, B

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle bodů A a B dle Přílohy č.5 k vyhlášce č.500/2006 Sb nebylo na základě projednaného Zadání změny č.3 požadováno..

C

Návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň je zpracován na základě zadání, jež bylo veřejnoprávně projednáno a schváleno v roce 2010 (08/2010). Návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň naplňuje zásady, obsažené v tomto zadání, zejména nutnost vytvořit další předpoklady pro rozvoj správného území obce – a při tom respektovat, chránit a rozvíjet specifický charakter tohoto území a jeho krajinného prostředí; jedinou problematickou lokalitou z tohoto pohledu se jeví lokalita VN1-B, určená pro vybudování fotovoltaické elektrárny, která svojí realizací naruší stávající jedinečný charakter té části řešeného území, ve kterém je tato lokaita umístěna.

D

Návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň směřuje ke stabilizaci sociální struktury obce, k rozšíření nabídky pracovních příležitostí a k rozšíření nabídky pro bydlení.

E

Návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje jedinečnou povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce (s výjimkou výše uvedené rozvojové lokality VN1-B, určené pro rozvoj fotovoltaické elektrárny).

F

Shrnutí: Návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň vytváří předpoklady pro rozvoj příznivého životního prostředí, pro uspokojivý hospodářský rozvoj obce a pro soudržnost společenství obyvatel obce; návrh změny č.3 územního plánu obce Obrataň tak předchází rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel obce i rizikům ohrožujícím podmínky života budoucích generací obyvatel správního území obce.

E VYHODNOCENÍ ZPF

Změna č. 3 územního plánu obce Obrataň předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem města plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

7.29.01

7.50.01

7.50.11

7.67.01

8.34.44

8.50.11

8.67.01

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

7 – klimatický region MT4 – mírně teplý, vlhký

8 – klimatický region MCh – mírně chladný, vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

29 – Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry.

34 – Kambizemě dystrické, kambizemě modální mezobazické i kryptopodzoly modální na žulách, rulách, svorech a fylitech, středně těžké lehčí až středně skeletovité, vláhově zásobené, vždy však v mírně chladném klimatickém regionu

50 – Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření

67 – Gleje modální na různých substrátech často vrstevnatě uložených, v polohách širokých depresí a rovinných celků, středně těžké až těžké, při vodních tocích závislé na výšce hladiny toku, zaplavované, těžko odvodnitelné

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

4 – střední sklon (7-12°) s jižní (jihozápadní až jihovýchodní) expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Změna územního plánu předpokládá návrh nového funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků na bydlení OV, veřejnou zeleň VZ a zemědělské hospodaření Z. Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 7,72 ha. Z toho však činí 3,58 ha (46 %) plochy veřejné zeleně a 4,01 ha (52 %) plochy pro zemědělské hospodaření (bioplynovou stanici). Skutečná trvalá ztráta půdy v důsledku rozvoje obce v souladu se změnou č. 3 ÚP obce Obrataň tvoří zábor pro plochu bydlení 0,13 ha (2 %).

Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Nejvyšší ochranu má půda I. třídy ochrany, kterou je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností. Půdy II třídy ochrany jsou půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné. Do III třídy ochrany jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Půdy IV třídy ochrany jsou půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností.

Pozemky uvažované územním plánem k rozvoji obce dle změny č. 3 ÚP jsou tvořeny ze 47% půdami I třídy ochrany, ze 14% půdami III třídy ochrany, z 14 % půdami IV třídy ochrany a z 25 % půdami V třídy ochrany.

Rozvojová plocha VZ1 v k.ú. Obrataň pro veřejnou zeleň zabírá plochy s investicemi do půdy (melioracemi). Realizace veřejné zeleně na této ploše může ohrozit funkčnost odvodnění meliorovaných výše položených pozemků. Před realizací této zeleně bude tudíž nutné zajistit funkčnost odvodnění na okolních výše položených plochách.

Řešené území je na k.ú. Obrataň součástí hlavního povodí Želivka, hydrologické pořadí 1-09-02. Na k.ú. Bezděčín a Sudkův Důl je území součástí hlavního povodí Lužnice od Nežárky po ústí, hydrologické pořadí 1-07-04. Převážná část k.ú. Obrataň je součástí dílčího povodí Kejtovského potoka, hydrologické pořadí 1-09-02-053/0. Většina k.ú. Bezděčín a k.ú. Sudkův Důl je odvodňována tokem Bělá, dílčí povodí 1-07-04-063/0. Při navrhovaném rozvoji řešených sídel, záborů zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování změny č. 3 územního plánu obce Obrataň byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy kromě plochy VN1 – B (fotovoltaická elektrárna) neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

Povodí v území (zdroj: <http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=vtu&>)



Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů ZPF (dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.)

lokality	plocha lokality (dle KN) (m ²)	parcely (dle KN)	plocha parcel (dle KN)	BPEJ (dle KN)	výměra BPEJ (dle KN)	druh pozemku (dle KN)	způsob využití (dle KN)	poznámka k.ú.
OV5-D	6.389	50	1.382	8.34.44	1.345	tr.trav.porost	-	Sudkův Důl
		53	1.345	8.34.44		zahrada	-	
		46	3.662	8.34.44		orná půda	-	
Z2	40.086	851/1	36.456	7.29.01 7.50.01	36.238 218	orná půda	-	Obrataň
		886/6	3.630	7.50.01	3.630	orná půda	-	
VZ1	17.309	1441/2	529	8.67.01	529	tr.trav.porost	-	Obrataň
		1527	12.421	8.50.11 8.67.01	10.605 1.816	orná půda	-	
VZ2	21.733	1380/4	4.359	8.67.01	4.359	tr.trav.porost	-	Obrataň
		759/7	377	7.50.11 7.67.01	169 208	vodní plocha	koryto v.t.umělé	
		759/2	17.458	7.50.01 7.67.01 7.50.11	4.423 11.115 1.920	tr.trav.porost	-	
		759/4	1.030	7.50.01	1.030	ostatní plocha	manip.plocha	
		759/1	612	7.50.01	612	tr.trav.porost	-	
		758/4	148	7.67.01	148	vodní plocha	vod. nádrž umělá	
		1764/1	346	7.67.01	346	vodní plocha	kor.v.t.přir.n.upr.	
		760/3	262	7.67.01	262	tr.trav.porost	-	
		757	133	7.67.01	133	tr.trav.porost	-	
738/2	1.367	0.00.35 7.50.01 7.67.01	486 109 772	ost.plocha	sportov.a rekr.pl.			

Pozn.: tučně vyznačené parcely nejsou předmětem vyloučení ze ZPF

Zábory ZPF dle k.ú. a BPEJ

plocha č.	k. ú.	BPEJ	třída ochrany	výměra [m ²]	souč. zast. území	výměra celkem [m ²]
OV 5 - D	Sudkův Důl	8.34.44	V	1 345		1 345
Z2	Obrataň	7.29.01	I	36 238		
		7.50.01	III	3 848		40 086
VZ 1	Obrataň	8.50.11	IV	10 605		
		8.67.01	V	6 704		17 309
VZ 2	Obrataň	7.50.01	III	5 035		
		7.50.11	III	1 920		
		7.67.01	V	11 510		18 465
CELKEM						77 205

Zábory ZPF podle tříd ochrany mimo zastavěné území

Využití	zábor ZPF celkem [m ²]	z toho v třídě ochrany [m ²]					%
		I	II	III	IV	V	
k.ú. Sudkův Důl							
OV5-D	1 345	0	0	0	0	1 345	2
k.ú. Obrataň							
Z 2	40 086	36 238	0	3 848	0	0	52
VZ 1	17 309	0	0	0	10 605	6 704	22
VZ 2	18 465	0	0	6 955	0	11 510	24
Celkem	75 860	36 238	0	10 803	10 605	18 214	
Celkem území							
	77 205	36 238	0	10 803	10 605	19 559	100
%	100	47	0	14	14	25	

Zábory ZPF dle BPEJ mimo zastavěné území

BPEJ	třída ochrany	výměra [m ²]					%
		CELKEM	OV	VN	VZ	Z	
k.ú. Obrataň							
7.29.01	I	36 238	0	0	0	36 238	47
7.50.01	III	8 883	0	0	5 035	3 848	11
7.50.11	III	1 920	0	0	1 920	0	2
7.67.01	V	11 510	0	0	11 510	0	15
8.50.11	IV	10 605	0	0	10 605	0	14
8.67.01	V	6 704	0	0	6 704	0	9
k.ú. Sudkův Důl							
8.34.44	V	1 345	1 345	0	0	0	2
CELKEM		77 205	1 345	0	35 774	40 086	100

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF

Řešené území č.1 (k.ú. Obrataň – 4,00 ha - část pozemku parc.č. 851/1) : jedná se o změnu funkčního využití zastavitelného území (stávající funkční využití:území obytné - venkovské) a části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno vybudovat bioplynovou stanici a navazující provozy zemědělské výroby využívající zbytkové energie (navrhované funkční využití: plochy výroby) – nová rozvojová lokalita **Z2**.

V řešeném území č.1 bude plocha bydlení OV4 o velikosti 1,65 ha změněna na plochu výroby bez náhrady na vymezení nové plochy pro bydlení. Pro kompenzaci ploch výroby v řešeném území č.1 je využita rozvojová lokalita Z1 velikosti 1,01 ha, která byla původně navržena jako rozšíření zemědělského areálu pro umístění bioplynové stanice, ale vzhledem k realizaci navazujících provozů je dispozičně a kapacitně nevyhovující. Dále je pro kompenzaci použita stávající rozvojová lokalita VN2 velikosti 3,59 ha v na severním okraji sídla Obrataň, jejíž využití je znemožněno existencí a záměrem umístění vedení inženýrských sítí - VVN 110 a 400 kV. Kompenzace za 4 ha návrhové plochy v lokalitě č.1 je 4,69 ha ze stávajících zastavitelných ploch.

Řešené území č.2 (k.ú. Sudkův Důl - 0,64 ha – pozemek parc.č. 50, 53 a část 46): jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno umístit návrhovou plochu bydlení – nová rozvojová lokalita **OV5-D**.

Pro řešené území č.2 dojde ke kompenzaci za 0,64 ha návrhové plochy zastavitelnou plochou území obytné venkovské OV4-D o velikosti 0,91 ha.

Řešené území č.3 (k.ú. Bezděčín u Obrataně – 2,92 ha - pozemek parc.č. 26/1 a část 101/1- celý pozemek PK 66): v návrhu změny č.3 se jednalo se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno umístit návrhovou plochu výroby pro využití na fotovoltaickou elektrárnu – jednalo se o novou rozvojovou lokalitu **VN1-B – tato lokalita byla na základě projednání návrhu změny č.3 vyřazena**.

Řešené území č.4 (k.ú. Obrataň – 1,73 ha – pozemek parc.č. 1441/2, část pozemku parc.č. 1527 a 1386/4) jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno realizovat veřejnou zeleň – nová rozvojová lokalita **VZ1**.

Řešené území č.5 (k.ú. Obrataň – 2,18 ha - pozemek parc.č. 759/7, 759/4, 759/1, část pozemku parc.č. 759/2, 735/2, 758/4, 1764/1, 760/3) jedná se o změnu funkčního využití části nezastavitelného území (stávající funkční využití: pole / louky / sady (ZPF)) tak, aby v této lokalitě bylo možno realizovat veřejnou zeleň – nová rozvojová lokalita **VZ2**.

V řešených územích č.4 a č.5 je záměrem obce realizovat plochy veřejné zeleně, které nebudou zahrnuty do zastavitelných ploch.

**Přehled zrušených rozvojových ploch ze stávajícího ÚPnO s uvedením záborů ZPF
(dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.)**

lokality	plocha lokality (dle KN) (m ²)	parcely (dle KN)	plocha parcel (dle KN)	BPEJ (dle KN)	výměra BPEJ (dle KN)	druh pozemku (dle KN)	způsob využití (dle KN)	poznámka k.ú.
VN2	35.881	546	2.930	7.29.11	2.930	tr.trav.porost		Obrataň
		451/5	113	7.50.11	113	tr.trav.porost		
		1823	3.304	7.29.11	2.744	tr.trav.porost		
		561	29.534	7.50.11	560	orná půda		
				7.29.11	22.351			
7.29.01	7.183							
Z1	9.954	839/2	9.954	7.50.01	9.954	tr.trav.porost		Obrataň
OV4-D	9.094	226	414	-	-	ost. plocha	jiná plocha neplodná půda	Sudkův Důl
		227	144	-	-	ost. plocha		
		228	8.486	8.34.31	8.486	orná půda		

Původní zábery ZPF dle k.ú. a BPEJ (vše mimo zastavěné území)

plocha č.	k. ú.	BPEJ	třída ochrany	výměra [m ²]	souč. zast. území	výměra celkem [m ²]
OV4-D	Sudkův Důl	8.34.31	II	8 486		8 486
Z1	Obrataň	7.50.01	III	9 954		9 954
VN2	Obrataň	7.50.11	III	673		
		7.29.01	I	7 183		
		7.29.11	I	28 025		35 881
CELKEM						54 321

Původní zábery ZPF dle k.ú. a podle tříd ochrany (vše mimo zastavěné území)

Využití	zábor ZPF celkem [m ²]	z toho v třídě ochrany [m ²]					%
		I	II	III	IV	V	
k.ú. Obrataň							
Z1	9 954	0	0	9 954	0	0	18
VN2	35 881	35 208	0	673	0	0	66
Celkem	45 835	35 208	0	10 627	0	0	
k.ú. Sudkův Důl							
OV4-D	8 486	0	8 486	0	0	0	16
Celkem území	54 321	35 208	8 486	10 627	0	0	100
%	100	65	16	19	0	0	

F VYHODNOCENÍ PUPFL

Navrhované řešení změny č. 3 územního plánu obce Obrataň nepředpokládá žádné důsledky na pozemky určené k plnění funkcí lesa.