

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JEMNICE ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ

POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1

LEDEN 2015

Zpracovatel: Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování

Údaje o schválení a nabytí účinnosti zprávy

Zastupitelstvo města Jemnice schválilo usnesením č. 2/2015, bod č. 11 ze dne 11. 6. 2015

Ing. Miloslav Nevěčný
starosta

Ing. Petr Novotný
místostarosta

razítko

ÚVOD

Územní plán Jemnice (dále jen ÚP) byl vydán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. Zastupitelstvem města Jemnice byl vydán dne 26. 8. 2010, účinnosti nabyl 14. 9. 2010. ÚP byl zpracován pro celé katastrální území Jemnice a místní části Panenská a Louka.

Současně se zahájením projednávání zprávy o uplatňování ÚP se zahajuje pořízení změny č. 1 ÚP. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP jsou součástí této zprávy.

Pořizovatel ÚP předkládá tuto zprávu o uplatňování (dále jen zpráva) za uplynulé období, k projednání a následně schválení Zastupitelstvu města Jemnice, na zákl. ust. § 55 odst. 1, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), ve spojení s ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zahájení projednávání této zprávy pořizovatel projednal s určeným zastupitelem v červenci 2014. Bylo dohodnuto, že se zahájení projednávání zprávy časově posune z důvodu přípravy podkladů pro pořízení změny č. 1 ÚP Jemnice. Město Jemnice předalo podklady pro pořízení změny 23. 1. 2015. Z uvedeného důvodu je zpráva o uplatňování projednávána po uplynutí lhůty stanovené stavebním zákonem.

1. Vyhodnocení uplatňování ÚP vč. vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán (§ 5 odst. 6 SZ), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

1.1. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

ÚP byl pořízen v době účinnosti zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákon, v platném znění.

Ve sledovaném období došlo k nabytí účinnosti novely stavebního zákona č. 350/2012 (účinnost od ledna 2013) a byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR), která nabyla účinnosti 23. 10. 2012. ZÚR jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje Vysočina. Změny v ZÚR na základě této aktualizace budou řešeny v rámci změny č. 1. Tato změna je vyvolána z podnětu Města Jemnice a bude řešit dílčí změny popsané v bodě 5. této zprávy.

1.2. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP nebyly při realizaci jednotlivých záměrů v souladu s platným územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Současně nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly narušit soudržnost obyvatel. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

Vyhodnocení uplatňování ÚP

ÚP řeší následující návrhové plochy: (výňatek z původního textu – vložený text)

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Navrhovaná urbanistická koncepce vychází z hlavních cílů územního plánu a lze ji formulovat do následujících bodů.

1. Zachování urbanistické struktury města, vymezení veřejných prostranství.

V Jemnici centrální zóna města zahrnuje historické jádro města (území městské památkové zóny) a navazující uliční prostor s občanskou vybaveností směrem na Moravské Budějovice (ul. Tyršova). Toto území je v územním plánu vymezeno jako smíšené území centrální a jako plochy občanské vybavenosti. Prostory náměstí a uliční prostory jsou vymezeny jako nezastavitelná veřejná prostranství.

Ve výhledu bude v tomto území realizována rehabilitační přestavba a zástavba proluk při respektování Programu regenerace městské památkové zóny Jemnice.

Při stavební činnosti na stávajících plochách v městské památkové zóně bude chráněn historický půdorys města, nová výstavba v městské památkové zóně musí být prostorovou a hmotovou skladbou a architektonickým řešením přizpůsobena okolní zástavbě. Bude respektován režim městské památkové zóny.

2. Vymezení ploch občanské vybavenosti, ploch pro sport a rekreaci.

Občanská vybavenost města bude umísťována na plochách veřejné a komerční občanské vybavenosti, na plochách smíšeného centrálního území a v rámci přípustného využití i na jiných funkčních plochách. Pro situování nové občanské vybavenosti jsou v územním plánu na území města navržena nová území pro občanskou vybavenost na příjezdu do města.

Nová výstavba občanské vybavenosti bude realizována nízkopodlažní formou (dle regulativů jednotlivých ploch) s důrazem začlenění nové výstavby do urbanistické struktury stávající zástavby a do krajiny.

Jako rozvojové plochy pro občanskou vybavenost jsou navrženy zejména:

- plocha pro rozšíření hřbitova a zázemí hřbitova v Podolí
- plocha pro komerční vybavenost na ulici Budějovická
- plocha pro komerční vybavenost na ulici Znojemská
- plocha pro občanskou vybavenost v ul. Nivky
- přestavba bývalých kasáren (PS útvaru) na občanskou vybavenost

Sportovní plochy ve městě jsou stabilizované, je navržena nová plocha u Želetavky v návaznosti na areál koupaliště.

Rovněž plochy rekreace jsou stabilizované, nové lokality nejsou navrženy, je navrženo vymezení plochy pro rodinnou rekreaci u rybníka Hluboký.

3. Vymezení ploch pro bytovou výstavbu.

V územním plánu je navržen hlavní směr rozvoje obytné zástavby směrem severním a východním.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy:

- severně od města do lokalit Pod vodojemem a Pod cvičištěm
- dostavby lokality Předlísky
- zástavba plochy za nádražím ve východní části města.
- zástavba několika proluk ve městě.

Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy jako plochy pro bydlení v rodinných domech, v jednom případě je navržena plocha pro výstavbu bytových domů.

U ploch pro bydlení v rodinných domech je pak v regulativech jednotlivých ploch uvedena přípustnost výstavby bytových domů v konkrétní ploše. Plochy pro výstavbu bytových domů budou v těchto lokalitách vymezeny v podrobnější dokumentaci nebo v územní studii.

4. Umístění ploch pro průmyslovou výrobu, drobnou a řemeslnou výrobu a ploch pro zemědělskou výrobu

Výrobní území města bylo formulováno postupným vývojem a stabilizací. Výrobní území v Jemnici určené k rozvoji jsou:

- průmyslová zóna u Motorpalu
- průmyslová zóna u Černého mostu
- zemědělský areál na ul. Slavonická.

V územním plánu jsou plochy pro výrobní území města vymezeny jako plochy pro průmyslovou výrobu a skladování, plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu a plochy pro zemědělskou výrobu.

Rozvojové plochy pro výrobu jsou navrženy v návaznosti na průmyslovou zónu u Motorpalu. Rozvojové plochy jsou navrženy východně od Motorpalu, do výrobních ploch je začleněna také přestavbová plocha bývalých kasáren (tzv. autopark). Ve výrobní zóně jsou navrženy plochy pro průmyslovou výrobu a skladování, směrem k obytnému území jsou pak navrženy plocha pro drobnou výrobu a řemeslnou výrobu.

V územním plánu je dále navržen rozvoj průmyslové zóny u Černého mostu. Zde jsou navrženy plochy pro průmyslovou výrobu a skladování jižně a západně od stávajících ploch.

Rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu jsou navrženy v návaznosti na stabilizovaný areál v lokalitě Jandov.

Nová výstavba na plochách výroby bude realizována dle regulativů jednotlivých ploch s požadavkem na začlenění do stávající zástavby a do krajiny, respektování dálkových pohledů na město a respektování obrazu města a krajiny.

5. Stanovení koncepce řešení dopravy

V územním plánu je v souladu se zásadami územního rozvoje navržena homogenizace tras silnic II/410, II/408 a II/152. V územním plánu jsou vymezeny a zpřesněny dopravní koridory, ve kterých mohou být provedeny úpravy této silnice. V rámci vymezeného koridoru II/410 je obsažena také připravovaná rekonstrukce úseku II/410 Jemnice - Menhartice.

V územním plánu je dále zpracována předložka silnici II/410 jihovýchodním obchvatem města, jako součást koncepce severojižního propojení silnic kraje. Pro přeložku silnice je vymezen dopravní koridor, podkladem pro vymezení byla zpracovaná dopravní studie.

Do územního plánu je dále zpracována dílčí přeložka silnice II/410 včetně nového přemostění Budiškovického potoka v k. ú. Louka u Jemnice jako navrhovaná dopravní plocha. V územním plánu je podle požadavku zadání navržena územní rezerva pro přeložku silnice II/408 západním obchvatem města. Území je zakresleno jako územní rezerva dopravního koridoru podle grafické části územního plánu.

Ostatní silnice v řešeném území jsou územně stabilizované a není počítáno se změnami.

Trasy místních komunikací jsou v řešeném území stabilizované. V územním plánu jsou navrženy nové místní komunikace pro přístup k rozvojovým plochám a ke zlepšení dopravního napojení ploch stabilizovaných.

V územním plánu je navržena místní komunikace ke hřbitovu, plochy pro dopravní napojení stávající i navrhovaných ploch pro bydlení a občanskou vybavenost v lokalitě Předlísky a Nivka.

Návrh koncepce dopravy je podrobněji popsán v samostatné kapitole.

6. Stanovení koncepce řešení technické vybavenosti

V koncepci technické infrastruktury ve městě Jemnici nejsou navrženy podstatné změny.

V rozvojových plochách budou vybudovány všechny inženýrské sítě.

Podrobněji je koncepce technické vybavenosti popsána v samostatných kapitolách textové části.

7. Zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability

Kromě návrhu ÚSES je navrženo doplnění krajinné zeleně formou interakčních prvků, zejména podél komunikací, polních cest a vodních toků a také po obvodu zástavby. Dále je navržena izolační zeleň podél zemědělských a výrobních areálů.

Řešení ÚSES je obsaženo v samostatné kapitole textové části a v hlavních výkresech grafické části.

8. Stanovení zásad pro výstavbu ve městě

V územním plánu jsou stanoveny regulativy ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) a základní prostorové regulativy pro zástavbu ploch objekty a budovami.

Ty jsou popsány v textové části územního plánu a označeny v hlavním výkresu územního plánu.

MÍSTNÍ ČÁSTI

Louka

V územním plánu jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení v prolukách zastavěného území. Plochy pro občanskou vybavenost jsou vyhovující. Zemědělský areál v sídle je stabilizovaný, nové plochy pro zemědělskou výrobu nejsou navrženy.

V územním plánu je navrženo napojení Louky na vodovodní systém města, pro trasu vodovodního řadu je vymezen koridor technické infrastruktury. V sídle je navržena výstavba kanalizace a samostatné čištění odpadních vod, je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod.

Vzhledem k urbanistickým hodnotám sídla nesmí být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěny stavby, která by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily urbanistický, architektonický a přírodní charakter sídla.

Panenská

V sídle jsou navrženy 2 hlavní rozvojové plochy pro bydlení, ve střední části a v západní části. V územním plánu je počítáno se zachováním zemědělského areálu v západní části sídla. Občanská vybavenost je vyhovující, je navržena pouze plocha pro sportovní hřiště.

V územním plánu je dále navržena dostavba vodovodu v sídle ze stávajících vodních zdrojů. V sídle je stanovena koncepce individuální likvidace odpadních vod.

Vzhledem k urbanistickým hodnotám sídla nesmí být v zastavěném území a zastavitelných plochách umístěny stavby, která by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily urbanistický, architektonický a přírodní charakter sídla.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k.ú.	ÚS	Eta	Podmínky využití ploch
BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH – BH				
Z 1 Předlísky	Jemnice	ne	0	Výstavba bytových domů o max. 4 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – BI				
Z 2 Předlísky	Jemnice	ne	1	Výstavba RD o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 3 Předlísky	Jemnice	ne	1	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro bydlení je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Výstavba RD o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 4 Pod Jandovem	Jemnice	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 5 Pod Jandovem	Jemnice	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 6 Pod Jandovem	Jemnice	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 7 Červenomlýnská	Jemnice	ne	1	Podmíněně přípustná plocha. Plochy a objekty pro bydlení budou umístěny mimo aktivní zónu záplavového území. Zástavba plochy bude podmíněna dodržáním podmínek vodoprávního úřadu. Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace. Podél VVT Želetavka respektovat provozní pruh podél toku o šíři 8 m.

Z 8 Předlísky	Jemnice	ano	1	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro bydlení v blízkosti střelnice je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Výstavba RD o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy z místní komunikace a navrhovaných místních komunikací. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa. Respektovat vedení VN v ploše. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Z 9 Pod vodojemem	Jemnice	ano	1	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro bydlení v blízkosti střelnice je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy z místní komunikace a navrhovaných místních komunikací. Respektovat lipovou alej podél ul. Nivky. Respektovat stávající inženýrské sítě v ploše. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Z 10 Pod cvičišťem	Jemnice	ano	2	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro bydlení v blízkosti střelnice je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy z místní komunikace a navrhovaných místních komunikací. Respektovat vedení VN v ploše. V podrobnějším řešení navrhnout komunikaci ke střelnici. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Na ploše nebude zahájena výstavba dříve než 1.1.2016.

Z 11 Za nádražím	Jemnice	ano	2	Část plochy v ochranném pásmu dráhy je podmíněně přípustná . Využití plochy v ochranném pásmu dráhy pro bydlení je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. V ploše je přípustná výstavby bytových domů. Výstavba RD o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví nebo bytových domů o max. 4 nadzemním podlaží + podkroví. Respektovat vedení VN v ploše. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m ² , do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Z 12 Polická	Jemnice	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace. Respektovat vedení VN v ploše.
Z 13 Panenská	Panensk á	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy sjezdy ze silnice III/15215. komunikace.
Z 14 Panenská	Panensk á	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy sjezdy ze silnice III/15215. komunikace.
Z 15 Louka	Louka u J.	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 16 Louka	Louka u J.	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.
Z 17 Louka	Louka u J.	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace. Respektovat vedení VN a trafostanici v ploše.
PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI - RI				
Z 18 U rybníka Hluboký	Jemnice	ne	0	Vymezení ploch pro rodinnou rekreaci u skupiny stávajících rekreačních chat.

KOMERČNÍ VYBAVENOST – OK				
Z 19 Budějovická	Jemnice	ano	0	Plocha pro občanskou vybavenost. Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví Dopravní napojení společnou křižovatkou nebo sjezdem na silnici II/152 nebo z plochy bývalých kasáren. Respektovat dopravní koridor pro přeložku silnice II/410. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
Z 20 Znojemská	Jemnice	ne	0	Plocha pro občanskou vybavenost. Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení nebo sjezdem na silnici II/408. Respektovat vedení VN v ploše.
Z 21 Nivka	Jemnice			Plocha pro občanskou vybavenost. Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Zástavba musí dále v max. míře respektovat stávající zeleň v území. Dopravní napojení lokality bude v maximální míře respektovat stávající zeleň podél komunikace v ul Nivky. Minimální podíl ploch zeleně na nových plochách (mimo zastavěné území stávajících domů) bude 30 %.
SPORT A TĚLOVÝCHOVA - OS				
Z 22 Červenomlýnská	Jemnice	ne	0	Podmíněně přípustná plocha. Část plochy leží v aktivní zóně záplavového území. Využití plochy bude podmíněno dodržáním podmínek vodoprávního úřadu. V ploše nebudou umístěny budovy a nadzemní objekty. Podél VVT Želetavka respektovat manipulační pruh podél toku o šíři 8 m.
Z 23 Panenská	Jemnice	ne	0	Rekreační hřiště pro místní část.
HŘBITOVY – OH				
Z 24 U hřbitova	Jemnice	ne	0	Plochy pro rozšíření stávajícího hřbitova. Dopravní napojení území ze stávající místní komunikace a navrhované místní komunikace.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV				
Z 25	Jemnice	ne	0	Místní komunikace ke hřbitovu.
Z 26	Jemnice	ne	0	Navrhované propojení ul. Pod Jandovem.
Z 27	Jemnice	ne	0	Místní komunikace Předlísky.
Z 28	Jemnice	ne	0	Místní komunikace Nivky. Na přístupové místní komunikaci budou zřízeny výhybny ve vzdálenosti a za podmínek daných ČSN. Všechny úpravy na přístupové místní komunikaci musí v max. míře respektovat stávající zeleň podél komunikace.
PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ - SM				
Z 29 Slavonická	Jemnice	ne	0	Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z navrhované místní komunikace. Respektovat vedení VN v ploše.
Z 30 Slavonická	Jemnice	ne	0	Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z navrhované místní komunikace. Část plochy leží v ochranném pásmu hřbitova.
Z 31 Budějovická	Jemnice	ne	0	Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z 32 Na Větrném kopci	Jemnice	ano	0	Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Respektovat vedení VN v ploše. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m ² , do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ - SV				
Z 33	Louka u J.	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY - DP				
Z 34	Louka u J.	ne	0	Plocha pro přeložku silnice II/410 a nové přemostění toku.

PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ - DU				
Z 35	Jemnice	ne	0	Účelová komunikace ke střelnici.
PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - TI				
Z 36	Jemnice	ne	0	Plocha pro rozvodnu R 110/22 kV.
Z 37	Louka u J.	ne	0	Plocha pro čistírnu odpadních vod Louka.
DROBNÁ VÝROBA A ŘEMESLNÁ VÝROBA - VD				
Z 38 U autoparku	Jemnice	ne	0	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro VD je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Plocha pro drobnou výrobu v návaznosti na bývalý vojenský areál (autopark). Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Max. výška staveb bude 6 m.
Z 39 U autoparku	Jemnice	ne	0	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro VD je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Plocha pro drobnou výrobu v návaznosti na bývalý vojenský areál (autopark). Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Max. výška staveb bude 6 m.
Z 40 Budějovická	Jemnice	ne	0	Plocha pro drobnou výrobu u silnice II/152. Dopravní napojení sjezdem ze silnice. Respektovat hlavní přírodní vodovodní řád v ploše. Respektovat dopravní koridor silnice II/152. Max. výška staveb bude 6 m.
PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VP				
Z 41 U Motorpalu	Jemnice	ne	0	Plocha pro průmyslovou výrobu v návaznosti na areál Motorpalu. Pro dopravní napojení budou využity komunikace v areálu autoparku. Maximální výška staveb bude 12 m. V ploše budou umístěna parkoviště. Respektovat vedení VN a jeho ochranné pásmo. Respektovat plynovodní řád jeho ochranné a bezpečnostní pásmo. Podél obou silnic a po obvodu plochy bude vysázen pás vysoké zeleně. Minimální podíl zeleně v ploše bude 25%.
Z 42	Jemnice	ne		Podmíněně přípustná plocha.

<i>U Motorpalu</i>				<i>Využití plochy pro VP je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.</i> <i>Plocha pro průmyslovou výrobu v návaznosti na areál Motorpalu.</i> <i>Dopravní napojení přes areál Motorpalu (pro dopravní napojení budou využity komunikace v areálu Motorpalu).</i> <i>Maximální výška staveb bude 10 m.</i> <i>Respektovat vedení VN a jeho ochranné pásmo.</i> <i>Respektovat lipovou alej podél komunikace v ul. Nivky.</i>
Z 43	Jemnice	ne	0	<i>Plocha pro průmyslovou výrobu u silnice III/410. Maximální výška staveb bude 12 m.</i> <i>Dopravní napojení společným sjezdem nebo křižovatkou ze silnice III/410.</i> <i>Po obvodu plochy bude vysázen pás vysoké zeleně.</i> <i>Minimální podíl zeleně v ploše bude 25%.</i> <i>Část plochy leží v ochranném pásmu lesa</i>
ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA - VZ				
Z 44	Jemnice	ne	0	<i>Plocha pro rozšíření zemědělského areálu. Maximální výška staveb bude 12 m.</i>
SÍDELNÍ ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU - ZP				
Z 45	Jemnice	ne	0	<i>Plocha pro zeleň u hřiště.</i>

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVEB

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k.ú.	ÚS	Eta	Podmínky využití ploch
KOMERČNÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST - OK				
P 1	Jemnice	ne	0	<i>Přestavbová plocha bývalého vojenského muničního.</i> <i>Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.</i> <i>Max. výška nových objektů v ploše 6 m.</i> <i>Respektovat lokální biokoridor na návaznosti na vodní tok.</i> <i>Část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa.</i>

Část plochy se nachází v záplavovém území VVT Želetavky. Využití plochy bude podle podmínek vodoprávního úřadu.				
PRŮMYSLOVÁ VÝROBA S SKLADOVÁNÍ - VP				
P 2 Budějovická	Jemnice	ne	0	Přestavbová plocha bývalého vojenského autoparku na plochu pro výrobu. Dopravní napojení plochy- stávající. Z plochy bývalého autoparku budou dopravně napojeny také navazující navrhované plochy pro výrobu. Max. výška nových objektů v ploše 12 m.
OBČANSKÁ VYBAVENOST - OV				
P 3 Budějovická	Jemnice	ne	1	Přestavbová plocha bývalého vojenského areálu (PS útvar) na plochu pro občanskou vybavenost (veřejnou i komerční). Dopravní napojení plochy stávající. Z plochy budou dopravně napojeny také navazující navrhované plochy pro občanskou vybavenost. Max. výška nových objektů v ploše 12 m.

NAVRHOVANÉ KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- K1** – homogenizace silnice II/410, průtah městem v zastavěném území koridor je vymezen na šířku stávajícího uličního prostoru
- K2** -homogenizace stávající trasy silnice II/410 mimo zastavěné území směrem na Menhartice, koridor je vymezen na šířku 80 m.
- K3** - silnice II/410, nová trasa silnice jihovýchodně od města, koridor je vymezen na šířku 80 m.
- K4** – homogenizace silnice II/408, průtah městem v zastavěném území ve směru na Dačice, koridor je vymezen na šířku stávajícího uličního prostoru.
- K5** – homogenizace trasy silnice II/408 směr Dačice mimo zastavěné území, koridor je vymezen na šířku 80 m.
- K6**– homogenizace silnice II/152, průtah městem v zastavěném území směr Moravské Budějovice, koridor je vymezen na šířku stávajícího uličního prostoru.
- K7**- homogenizace stávající trasy silnice II/152 směr M. Budějovice mimo zastavěné území, koridor je vymezen na šířku na šířku 80 m.

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

NAVRHOVANÉ KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- K10** Koridor pro vedení vodovodního řadu do místní části Louka v šířce podle grafické části.
- K11** Koridor pro vedení vodovodního řadu do místní části Chotěbudice v šířce podle grafické části.

- K12** Koridor pro kanalizační řad na ČOV Louka v šířce podle grafické části.
- K13** Koridor pro vedení kanalizačního řadu z obce Lhotice na kanalizační síť města Jemnice v šířce podle grafické části.
- K14** Koridor pro nové trafostanice včetně přípojek VN podle v šířce podle grafické části.
- K15** Koridor pro nové trafostanice včetně přípojek VN podle v šířce podle grafické části.
- K16** Koridor pro nové trafostanice včetně přípojek VN podle v šířce podle grafické části.
- K17** Koridor pro kanalizační řad z průmyslové zóny u Černého mostu na ČOV.
- K18** Koridor pro vedení VVN 110 kV v šířce podle grafické části.

Za sledované období byl ÚP Jemnice uplatňován následovně:

- V ploše Z7 byl vystavěn 1 rodinný dům.
- V ploše Z8 (Předlísky), která byla podmíněna zpracováním územní studie, byla zahájena výstavba 15 rodinných domů. Možnost využití územní studie na tuto lokalitu byla pořizovatelem schválena 27.2.2012.
- V ploše Z9 (Pod vodojemem), která byla podmíněna zpracováním územní studie, se připravuje (projektová dokumentace) výstavba 30 rodinných domů. Možnost využití územní studie na tuto lokalitu byla pořizovatelem schválena 27.2.2012.
- V ploše DP (ul. Polická) bylo vystavěno 16 garáží pro osobní automobily.
- V ploše OV (ul. V Ráji) byl vystaven nový psí útulek a zázemí pro cyklisty.
- V ploše P2 (ul. Budějovická, bývalá vojenský autopark) byla vystavěna nová kompostárna.

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Územně analytické podklady pro správní území Moravské Budějovice byly aktualizovány k 31.12. 2014. Určují následující problémy k řešení.

Urbanistické závady:

3. aktualizace ÚAP - 2014

sS2-ZQ - Silnice II. třídy prochází záplavovým územím Q100
sZUoKP - Zastavěné území zasahuje do významného krajinného prvku registrovaného
sZUoVZ - Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
sZUoZQ - Zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100

Hygienické závady:

3. aktualizace ÚAP - 2014

sS2-VZ - Silnice II. třídy prochází ochranným pásmem vodního zdroje
sS2/ZU - Silnice II. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území

Environmentální závady:

3. aktualizace ÚAP - 2014

sS2xLK - Silnice II. třídy křížuje lokální biokoridor

Střety urbanistických záměrů:

3. aktualizace ÚAP - 2014

nZUo1B - Návrh zastav. území zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany registrovaného
nZUoZQ - Návrh zastav. území zasahuje do záplavového území Q100
nZUoLK - Návrh r zastav. území zasahuje do lokálního biokoridoru
nZUoVZ - Návrh zastav. území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje

Výše uvedené problémy je nutné řešit individuálně v souvislosti s případnými změnami v řešeném území a v daných lokalitách, ve kterých se problémy vyskytují.

3. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) a územně plánovací dokumentací vydanou krajem – Zásadami územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR)

Politika územního rozvoje (PÚR ČR 2008)

PÚR ČR 2008 byla vydána usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009. Dle PÚR není území Jemnicka zařazeno do žádné z rozvojových oblastí a rozvojových os republikového významu.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR)

ZÚR jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje Vysočina. Byly vydány 16.09.2008 a nabýly účinnosti dne 22.11.2008. Dne 08. 10. 2012 byla vydána Aktualizace č. 1 ZÚR, která nabýla účinnosti dne 23.10.2012.

ZÚR ve znění aktualizace č. 1 pro sledovanou oblast vymezují nebo zpřesňují:

- Specifickou oblast krajského významu SOB k 4 Jemnicko.
- Koridor 400 m pro umístění stavby nadzemního vedení vvn 110 kV R Slavětice – R Moravské Budějovice – R Jemnice – R Dačice.
- Plochu o výměře 120 m² pro umístění stavby rozvodny Jemnice.

- ZÚR vymezují tyto veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy:

DK 11 silnice II/152

DK 29 silnice II/408

DK 31 silnice II/410

- ZÚR vymezují tyto veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky:

- E 10 nadzemní vedení vvn 110 kV R Slavětice – R Moravské Budějovice – R Jemnice – R Dačice.
- E 19 Rozvodna Jemnice.

ZÚR vymezují oblasti krajinného rázu jako unikátní územní jednotky jedinečností a neopakovatelností krajiny. Město Jemnice náleží převážně do oblasti CZ 0610-OB011 Moravskobudějovicko, severní cíp katastru města Jemnice a místní části Louka do oblasti CZ 0610-OB003 Želetavsko.

Z hlediska vymezení cílových charakteristik krajiny je řešené území podle ZÚR zařazeno do krajiny lesní, krajiny zemědělské intenzivní, krajiny zemědělské běžné a krajiny lesozemědělské ostatní.

Z PÚR a ZÚR KrV pro ÚP Jemnice nevyplývají žádné další požadavky, které je nutné řešit jeho změnou. ÚP je v souladu s prioritami, které stanovují uvedené dokumenty v jednotlivých kapitolách. ZÚR KrV tyto priority přejímají z PÚR a ÚP je plně respektuje. Jedná se především m.j. o ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot 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. ÚP není v rozporu s krajinnými hodnotami v území tak, jak jsou definovány v ZÚR KrV-právní stav po vydání aktualizace č.1 a respektuje zásady pro činnost v území a zásady chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející její jedinečnost.

4. Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Navržené zastavitelné plochy se postupně zastavují. Jejich využití doposud nebránilo žádné okolnosti.

Součástí této zprávy jsou pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP. Změna řeší vymezení nových zastavitelných ploch, které jsou navrhované úměrně k potřebám města Jemnice, a to především v souladu s potřebami občanů města a samotného Města Jemnice. Rozvojové plochy, které z různých důvodů nelze zastavovat jsou změnou č. 1 navrženy ke zrušení. Vymezení nových rozvojových ploch je podloženo jednáním s vlastníky i potencionálními investory nových staveb.

Na základě konzultace se zástupci města dne 23.1.2015 pořizovatel konstatujeme, že nově vymezené zastavitelné plochy jsou potřebné k dalšímu rozvoji města Jemnice. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je tedy aktuální.

5. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

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

Základní koncepce rozvoje města nebude změnou č. 1 zásadně měněna. Cílem změny č. 1 Územního plánu Jemnice je prověření dílčích aktuálních požadavků na využití území v souladu se základní koncepcí rozvoje území města, obsaženou v platném územním plánu. Změny v území musí respektovat kladné hodnoty území dané na území obce kvalitou urbanistického, architektonického prostředí a kvalitou přírodního prostředí a přírodního rámce. Je požadováno, aby řešení změny územního plánu města respektovalo zásady ochrany kulturních, přírodních a jiných hodnot města a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje. Bude prověřen střet realizace předpokládaných změn v území s těmito zájmy.

Změna č. 1 prověří změny využití území lokálního významu, nebude mít vliv na širší územní vztahy a její dopad nepřesáhne na území sousedních obcí.

Dle požadavků zastupitelstva města změna č. 1 prověří následující podněty:

Z1 – prověření vymezení plochy krajinné zeleně v lokalitě Předlísky

(k. ú. Jemnice)

Provéřit vymezení plochy krajinné zeleně (plochy smíšené přírodní NSp) v lokalitě Předlísky. Stanovit podmínky využití plochy s možností umístění ploch k zadržení vody v krajině.

Stávající využití plochy – plocha je využívána jako zemědělská půda – trvalý travní porost

Využití v platném územním plánu – v platném územním plánu vymezeno jako plochy smíšené nezastavěného území – plochy smíšené zemědělské NSz. V ÚP je vymezena územní rezerva R1 pro bydlení v rodinných domech.

Změna využití – Plochy smíšené nezastavěného území – plochy smíšené přírodní NSp - návrh.

Z2 – prověření vymezení ploch sídelní zeleně přírodního charakteru u střelnice

(k. ú. Jemnice)

Ve změně ÚP bude prověřena změna využití části plochy střelnice na plochu sídelní zeleně. Záměrem je odclonění plochy střelnice zelení směrem k zastavěnému území.

Stávající využití plochy – zatravněná ostatní plocha v návaznosti na střelnici.

Využití v platném územním plánu – plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha občanského vybavení – sport a tělovýchova OS – stav.

Změna využití – sídelní zezeň přírodního charakteru ZP.

Z3 – zrušení územní rezervy R1 pro bydlení v rodinných domech v lokalitě Předlísky.

(k. ú. Jemnice)

Ve změně ÚP bude prověřena zrušení územní rezervy R1 vymezené pro bydlení v rodinných domech v Předlískách.

Stávající využití plochy – plochy jsou využívány jako zemědělská půda, trvalý travní porost

Využití v platném územním plánu – území je platným územním plánu vymezeno jako plocha nezastavěného území – plocha smíšené zemědělská – stav, zároveň je zde vymezena územní rezerva R1 pro bydlení v rodinných domech

Změna využití – plocha nezastavěného území bez územní rezervy pro bydlení v rodinných domech.

Z4 – prověření vymezení plochy pro parkoviště a zeleň u hřbitova.

(k. ú. Jemnice)

Ve změně ÚP bude prověřena vymezení ploch pro parkoviště a zeleň u hřbitova. Bude zakreslen stávající příjezd ke hřbitovu.

Stávající využití plochy – plocha je využívána jako zemědělská půda - orná půda, část plochy je již v současné době využívána jako příjezd ke hřbitovu a pro parkování před hřbitovem

Využití v původním územním plánu – plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha zemědělská.

Změna využití – plocha veřejných prostranství PV - návrh

Z5 – změna využití území z ploch veřejné občanské vybavenosti na plochy smíšené centrální

(k. ú. Jemnice)

Předmětem změny bude prověření změny využití plochy v návaznosti na centrum města v ulici Velká Brána na plochy smíšené centrální.

Stávající využití plochy – zastavěná plocha se smíšeným využitím, občanská vybavenost a služby

Využití v platném územním plánu – plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha veřejné občanské vybavenosti OV - stav.

Změna využití – plocha pro smíšené území centrální SC – stav.

Z6 – změna využití stabilizovaných a zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech na plochy smíšené obytné

(k. ú. Jemnice)

Předmětem změny bude prověření změn využití ploch pro soukromého zemědělce v lokalitě Pod Jandovem.

Stávající využití plochy – plocha v zastavěném území je využívána pro bydlení a hospodaření, plocha v nezastavěném území je využívána jako zemědělská půda.

Využití v platném územním plánu – plocha je v platném územním plánu vymezena jako stabilizovaná a zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech

Změna využití – stabilizovaná a zastavitelná plocha pro smíšené území obytné.

Z7 – vymezení stabilizované plochy pro rodinnou rekreaci

(k. ú. Jemnice)

V rámci aktualizace zastavěného území podle aktuální katastrální mapy bude vymezena plocha pro rodinnou rekreaci v lese severně od Červeného rybníka.

Využití v platném územním plánu – plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha lesní

Změna využití – stabilizovaná plocha rodinné rekreace RI

Z8 – vymezení plochy přestavby pro rodinnou rekreaci

(k. ú. Jemnice)

Bude prověřena změna využití plochy technické infrastruktury (bývalá čerpací stanice pro závlahy) na plochu rodinné rekreace.

Stávající využití plochy – stavba technického vybavení.

Využití v platném územním plánu – plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha technické infrastruktury TI

Změna využití – plocha přestavby na rodinnou rekreaci – RI

Z9 – vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech v Panenské .

(k. ú. Panenská)

Bude prověřeno vymezení zastavitelné plochy (rozšíření zastavěného území) v místní části Panenská. Bude aktualizováno zastavěné území v lokalitě.

Stávající využití plochy – území je využíváno jako zemědělská půda – zahrada a orná půda.

Využití v platném územním plánu – plochy smíšené nezastavěného území – NSz

Změna využití – stabilizovaná a zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech.

Z10 – prověření návrhu doprovodné zeleně v krajině – zeleného prstence města

(k. ú. Jemnice)

Bude prověřeno doplnění doprovodné zeleně v krajině s funkcí zeleného prstence města.

Podkladem pro prověření bude materiál „Koncepte systému zeleně“ ve městě Jemnice.

Další požadavky na změnu územního plánu:

- aktualizovat zastavěné území a údaje podle skutečného stavu území
- aktualizovat limity využití území a záměry v území

V rámci zvolené urbanistické koncepce změny územního plánu mohou být vymezeny i další plochy s rozdílným způsobem využití

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR)

Změna č. 1 bude zpracována v souladu s politikou územního rozvoje. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani ose, ve specifické oblasti. Změnou č. 1 budou respektovány republikové priority udržitelného rozvoje území.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR)

Při zpracování změny č. 1 územního plánu respektovat Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (dále ZÚR), které nabýly účinnosti dne 22. 11. 2008 včetně aktualizace č. 1 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 23. 10. 2012.

- Respektovat priority územního plánování kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Město Jemnice je v ZÚR vymezeno jako lokální centrum. Respektovat zásady pro usměrňování rozvoje území a úkoly pro územní plánování v lokálních centrech.
- ZÚR vymezují specifickou oblast SOB k 4 Jemnicko. Respektovat zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování ve specifické oblasti Jemnicko.
- V ZÚR jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury:
 - DK31 – silnice II/410 Jemnice směr Menhartice, koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a koridor pro umístění nových staveb o šířce 80 m
 - DK29 – silnice II/408 Jemnice směr Dačice, koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a koridor pro umístění nových staveb o šířce 80 m
 - DK11 – silnice II/152 Jemnice - Moravské Budějovice, koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a koridor pro umístění nových staveb o šířce 80 m
 - Koridory dopravní infrastruktury jsou v územním plánu již zpřesněny a zapracovány. Změna ÚP bude tyto koridory respektovat.
- V ZÚR jsou vymezeny koridory a plochu technické infrastruktury
 - E10 nadzemní vedení VVN 110 kV Slavětice - R Moravské Budějovice - R Jemnice – R Dačice – koridor o šířce 400 m.
 - E19 rozvodna plocha v ZÚR 120 000 m².
 - Koridory technické infrastruktury a plocha jsou v územním plánu již zpřesněny a zapracovány. Změna ÚP bude tyto koridory a plochu respektovat.
- V ZÚR nejsou na správním území města vymezeny plochy a koridory regionálního a nadregionálního ÚSES.
- V ZÚR jsou na území města vymezeny veřejně prospěšné stavby, které byly zpřesněny a převzaty do platného Územního plánu Jemnice. Tyto veřejně prospěšné stavby budou změnou územního plánu respektovány.
- Z hlediska vymezení cílových charakteristik krajiny je řešené území podle ZÚR zařazeno do krajiny lesní, krajiny zemědělské intenzivní, krajiny zemědělské běžné a krajiny lesozemědělské ostatní.

- Řešené území náleží do oblastí krajinného rázu: CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko a CZ0610-OB003 Želetavsko. Ve změně územního plánu budou respektovány specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území v oblastech krajinného rázu.

Další požadavky na prověření následnou změnou č. 1 ÚP Jemnice

- Část území obce Jemnice, část Panenská, se nachází ve specifické oblasti krajského významu SOBk4 Jemnicko. Změnou ÚP bude prověřen soulad se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a s úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto specifickou oblast.

- Město Jemnice je zařazeno do kategorie lokální centrum osídlení. Návrh změny ÚP prověří soulad se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a s úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto kategorii centra osídlení.

- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina vymezují na území kraje oblasti krajinného rázu. Území obce Jemnice náleží do oblasti CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko a do oblasti CZ0610-OB003 Želetavsko. Změna ÚP prověří soulad s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu.

Změna dále prověří:

- nenávaznost lokálního ÚSES na území obcí Budkov, Radotice a Pálovice,
- vypuštění procesních podmínek v podmíněně přípustném využití území a nahrazení věcnými podmínkami,
- vzhledem k pořízení územních studií lokalit Předlísky a Pod vodojemem doporučujeme upravit dotčené kapitoly textové části územního plánu.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Moravské Budějovice budou respektovány. Změna č. 1 aktualizuje a doplní limity v území, pokud se od vydání územního plánu změnily. Bude vyhodnocen přínos k problémům k řešení v ÚP, které vyplývají ÚAP.

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

Urbanistická koncepce nebude zásadním způsobem měněna, vymezení nových zastavitelných ploch nebude v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí územního plánu.

Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití budou převzaty z platného ÚP Jemnice, mohou být upraveny nebo doplněny.

Změna územního plánu obce nebude mít vliv na území sousedních obcí.

Zastavěné území bude aktualizováno dle § 58 odst. 3 stavebního zákona a jeho případná změny bude zakresleny do grafické části změny územního plánu.

V lokalitách změny budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

- **Následná změna prověří plochu Z10 platného ÚP, na které se dle uplatněné připomínky ZO ČSOP nachází chráněné území. Podrobnosti jsou uvedeny v kapitole 11. Výsledek konzultace s dotčenými orgány a ostatními subjekty.**

c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Nepředpokládá se změna koncepce veřejné infrastruktury, případné dílčí změny či doplňování veřejné infrastruktury, které vyplynou v průběhu zpracování návrhu změny č. 1, budou v souladu s koncepcí uvedenou v ÚP Jemnice.

d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny nebude změnou územního plánu obce zásadním způsobem měněna, případné dílčí změny včetně úprav územního systému ekologické stability, které vyplynou v průběhu zpracování návrhu Změny č. 1, budou v souladu s koncepcí uvedenou v ÚP Jemnice.

Změna č. 1 uvede do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem doplněním krajinných typů a oblasti krajinného rázu včetně zásad pro činnosti v těchto územích.

Změna č. 1 prověří úpravu podmínek využití ploch v neurbanizovaném území způsobem odpovídajícím § 18 odst. 5 stavebního zákona, tj. v nezastavěném území lze umístit vybrané stavby (např. pro zemědělství), pokud to územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Budou aktualizovány limity ochrany přírody a krajiny dle aktuálních ÚAP.

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

Změnou č. 1 není uloženo vymezení nových ploch nebo koridorů územních rezerv.

Změna územního plánu obce prověří zrušení územní rezervy R1 pro bydlení v rodinných domech v lokalitě Předlísky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem nevyplývají žádné požadavky.

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

Bez požadavků.

Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Případné další požadavky budou doplněny po projednání návrhu zadání změny územního plánu obce.

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

Vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se nepředpokládá, nelze je však vyloučit. Případný požadavek bude projednán s určeným zastupitelem a pořizovatelem.

Změna č. 1 také aktualizuje seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s ohledem na platnou legislativu.

Bude prověřeno vymezení ploch a koridorů s možností uplatnění předkupního práva vymezených v platném územním plánu.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Veřejně prospěšné stavby převzaté a zpřesněné ze ZÚR jsou v ÚP již obsaženy.

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

Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Případné další požadavky budou doplněny po projednání návrhu zadání změny územního plánu.

g) 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

Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů s podmíněným rozhodováním o změnách, případné požadavky na vydání regulačního plánu nebo zpracování územní studie mohou vyvstat v průběhu zpracování návrhu změny č. 1.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Bez požadavků na řešení.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územně plánovací dokumentace neukládá řešit tento požadavek.

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

Bez požadavků na řešení.

Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Nejsou žádné požadavky.

h) Požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant není požadováno.

i) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu její odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Textová část změny územního plánu obce bude zpracována v rozsahu měněných částí formou změny zákona, způsobem revize textové části ÚP Jemnice.

Grafická část může být zpracována ve výřezech, je však nutné zobrazit aktualizované zastavěné území.

Požadovaný počet vyhotovení:

- Pro společné jednání 1 výtisk a elektronická verze (text nejlépe ve formátu.doc, výkresy ve formátu .pdf).
- Po úpravě návrhu elektronická verze návrhu (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy ve formátu .pdf) a pro veřejné projednání 1 výtisk.
- Pro vydání bude požadována elektronická verze. Po vydání a nabytí účinnosti bude Změna č. 1 dodána ve 4 výtiscích a v elektronické verzi na 4 CD.

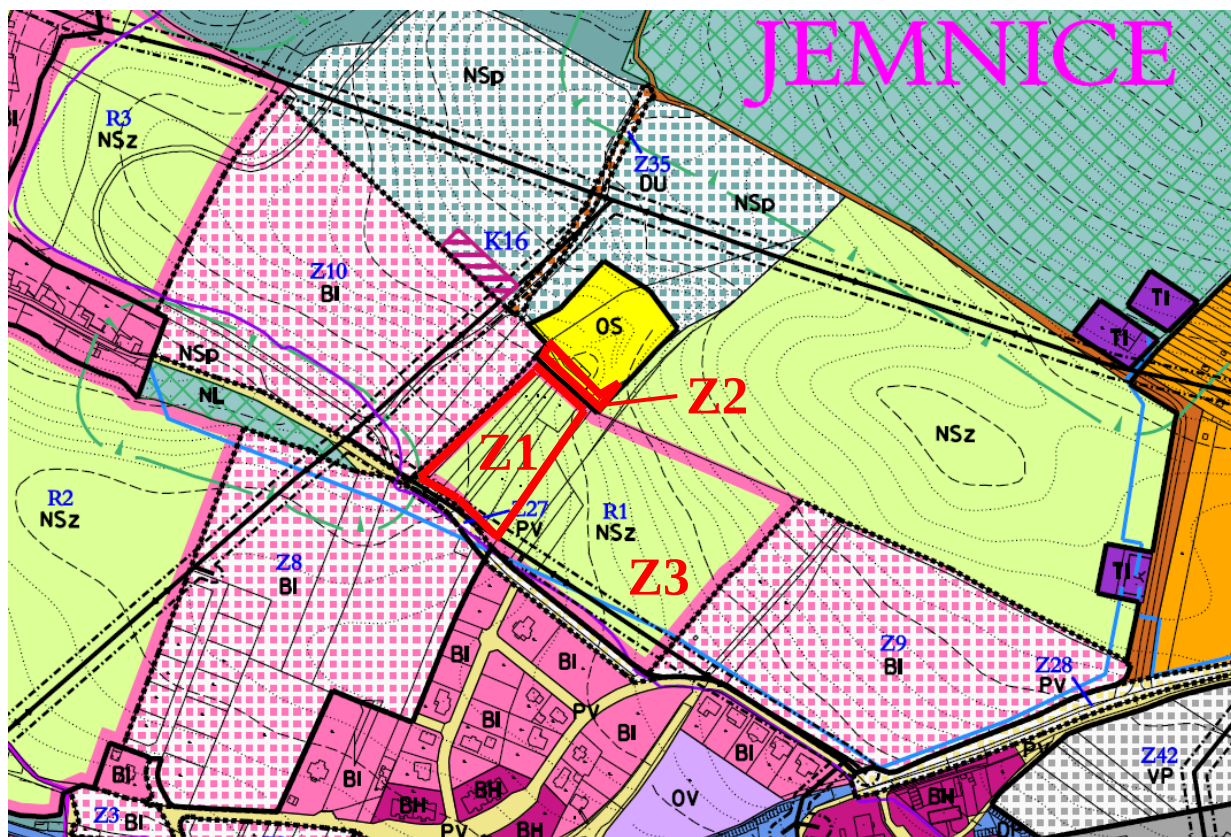
j) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

V řešeném území a v územích, jež by změnou č. 1 mohla být dotčena, se doposud nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Případné požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území budou stanoveny až po projednání zadání změny územního plánu.

PŘÍLOHA č. 1 – Schematický zakres uvažovaných změn v území (orientační zakreslení, rozsah změn v území se může lišit)

Výřez č.1

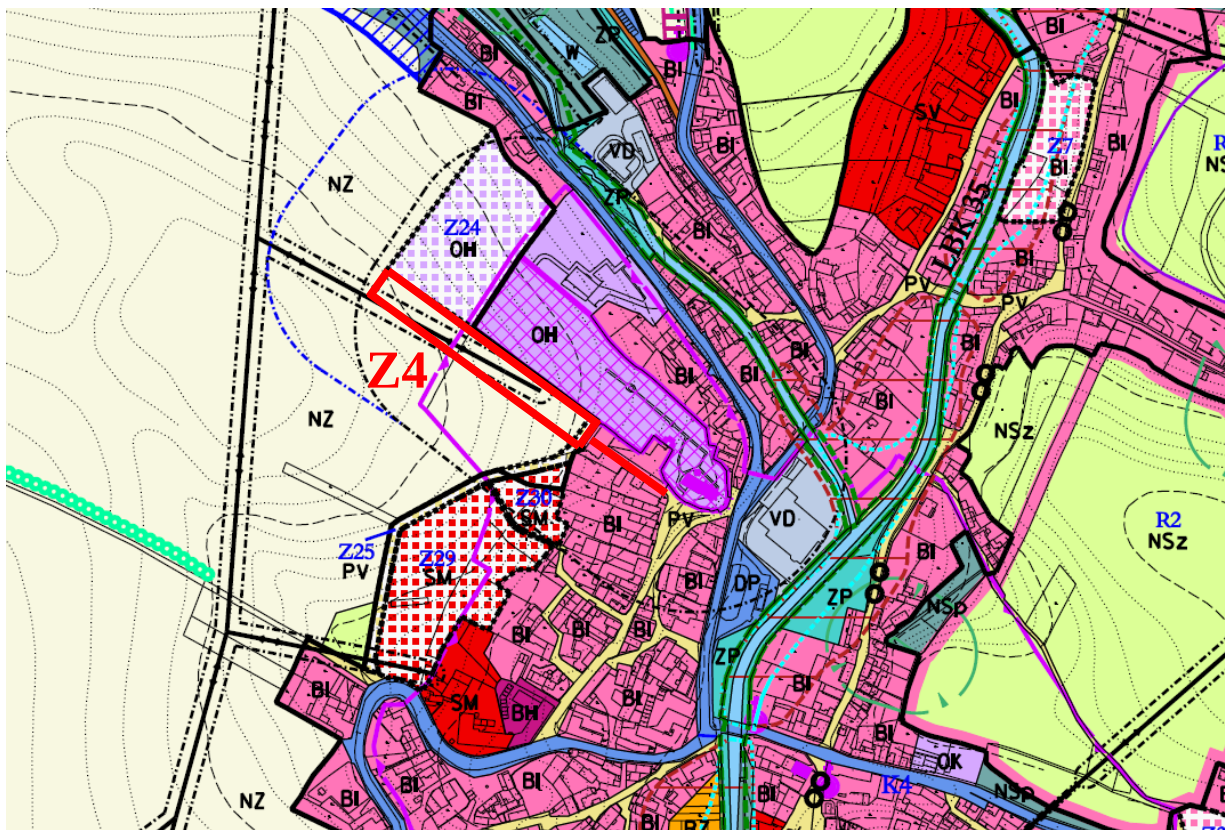


Z1 - Prověření vymezení plochy krajinné zeleně v lokalitě Předlísky

Z2 - Prověření vymezení ploch sídlení zeleně přírodního charakteru u střelnice

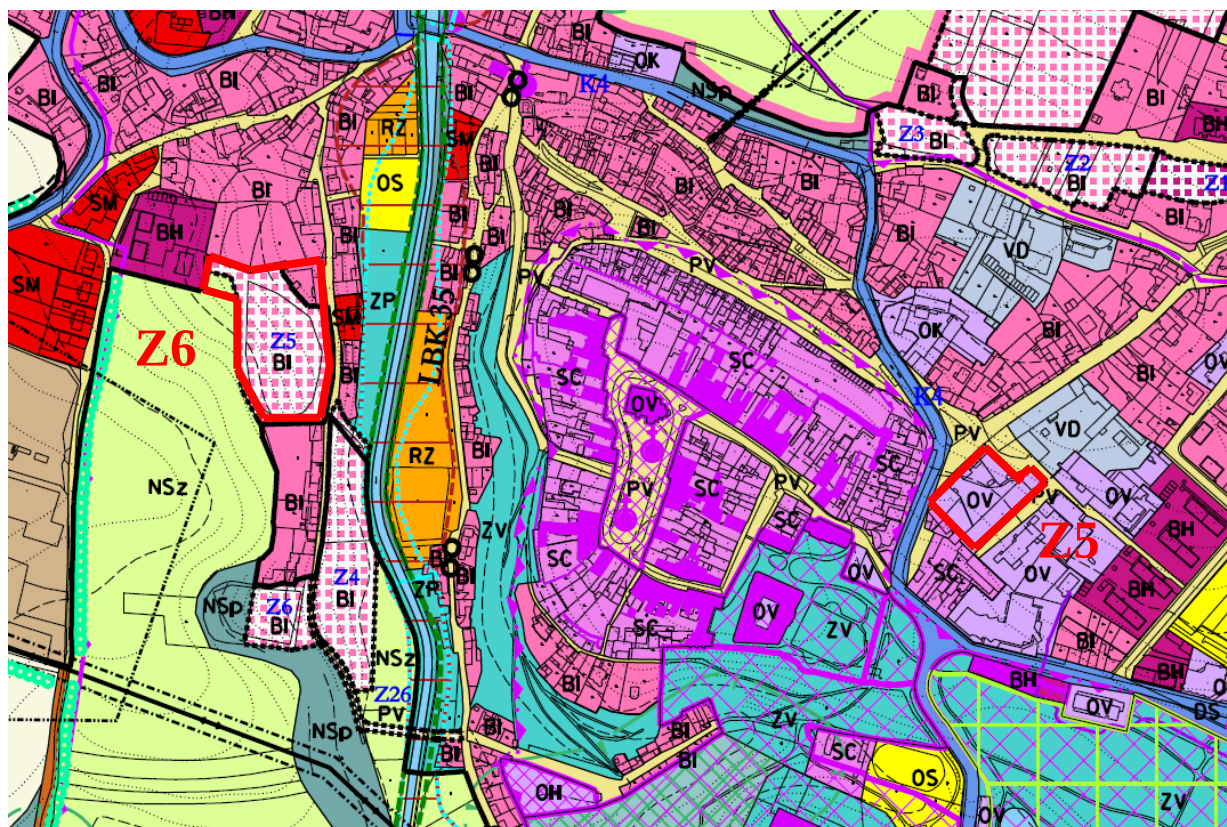
Z3 - Zrušení územní rezervy R1 pro bydlení v rodinných domech v lokalitě Předlísky

Výřez č. 2



Z4 – Prověření vymezení plochy pro parkoviště a zeleň u hřbitova

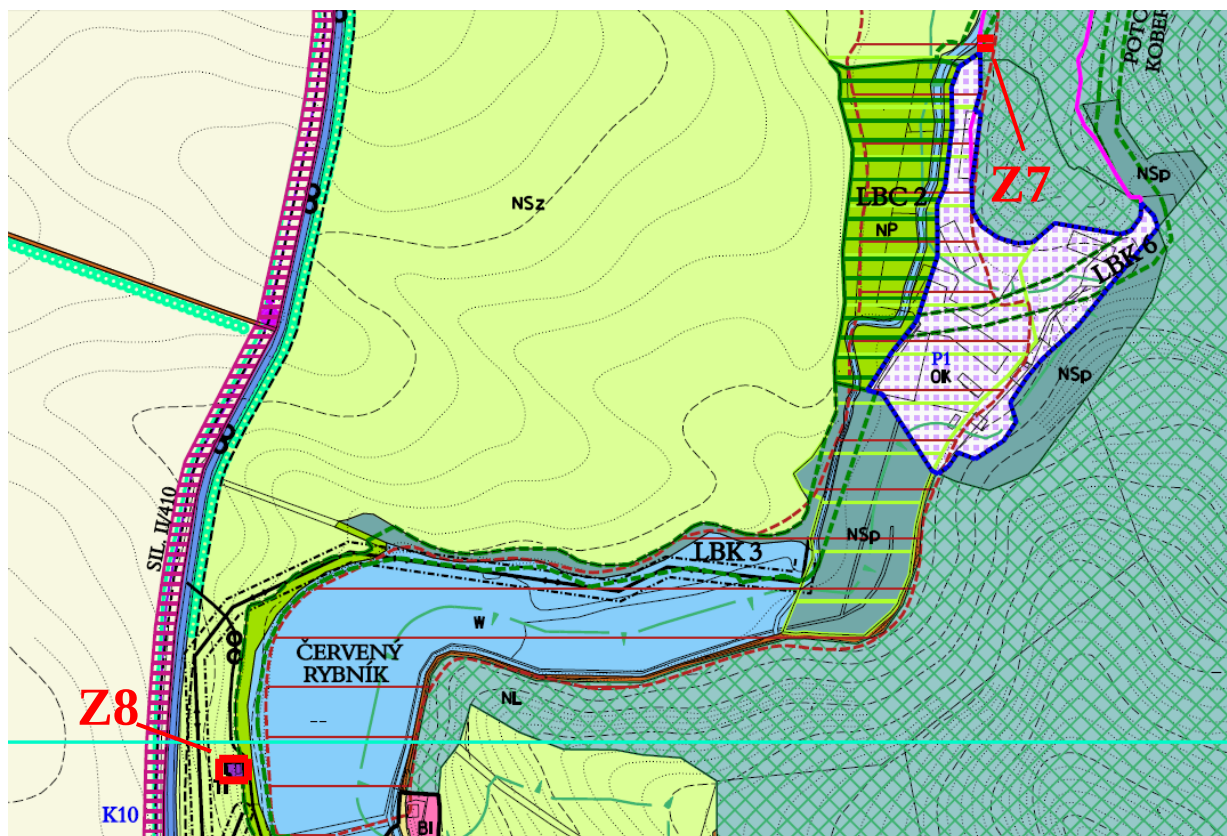
Výřez č. 3



Z5 – Změna využití území z ploch veřejné občanské vybavenosti na plochy smíšené centrální

Z6 – Změna využití stabilizovaných a zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech na plochy smíšené obytné

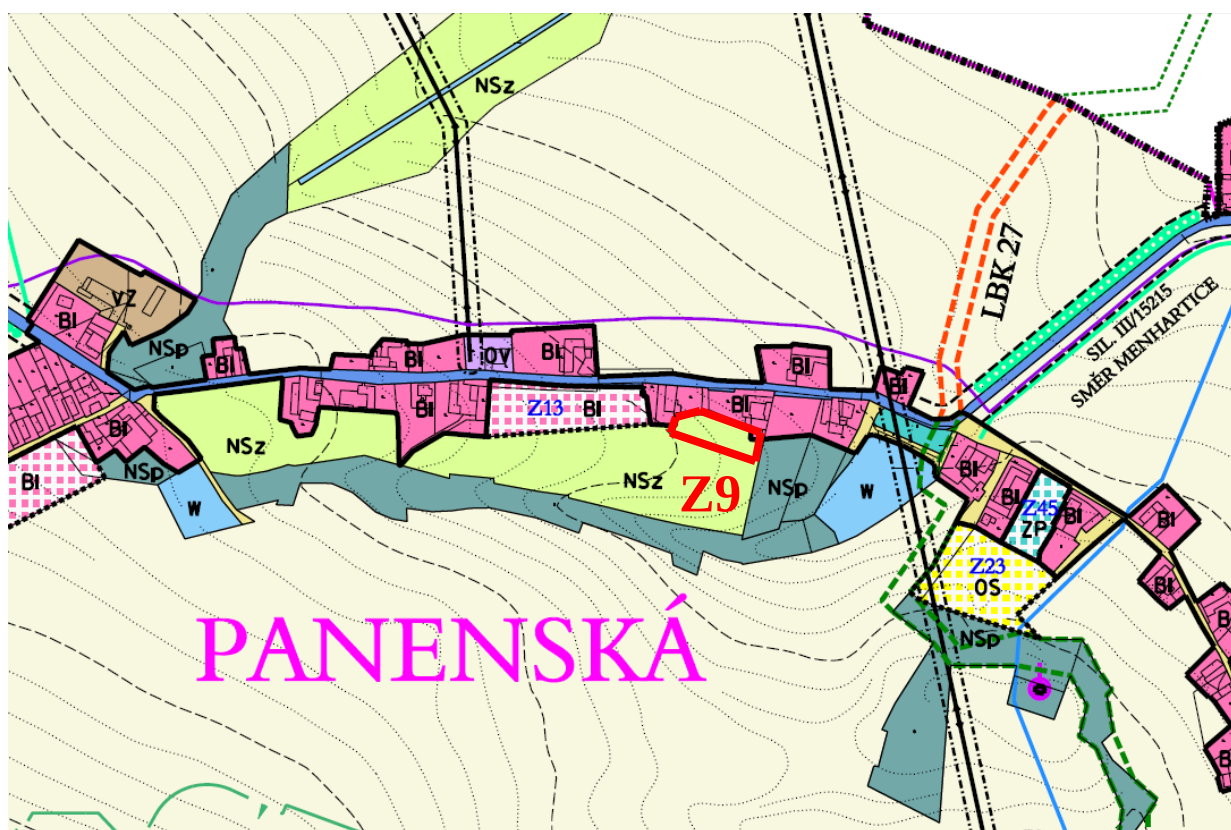
Výřez č. 4



Z7 – Vymezení stabilizované plochy pro rodinnou rekreaci

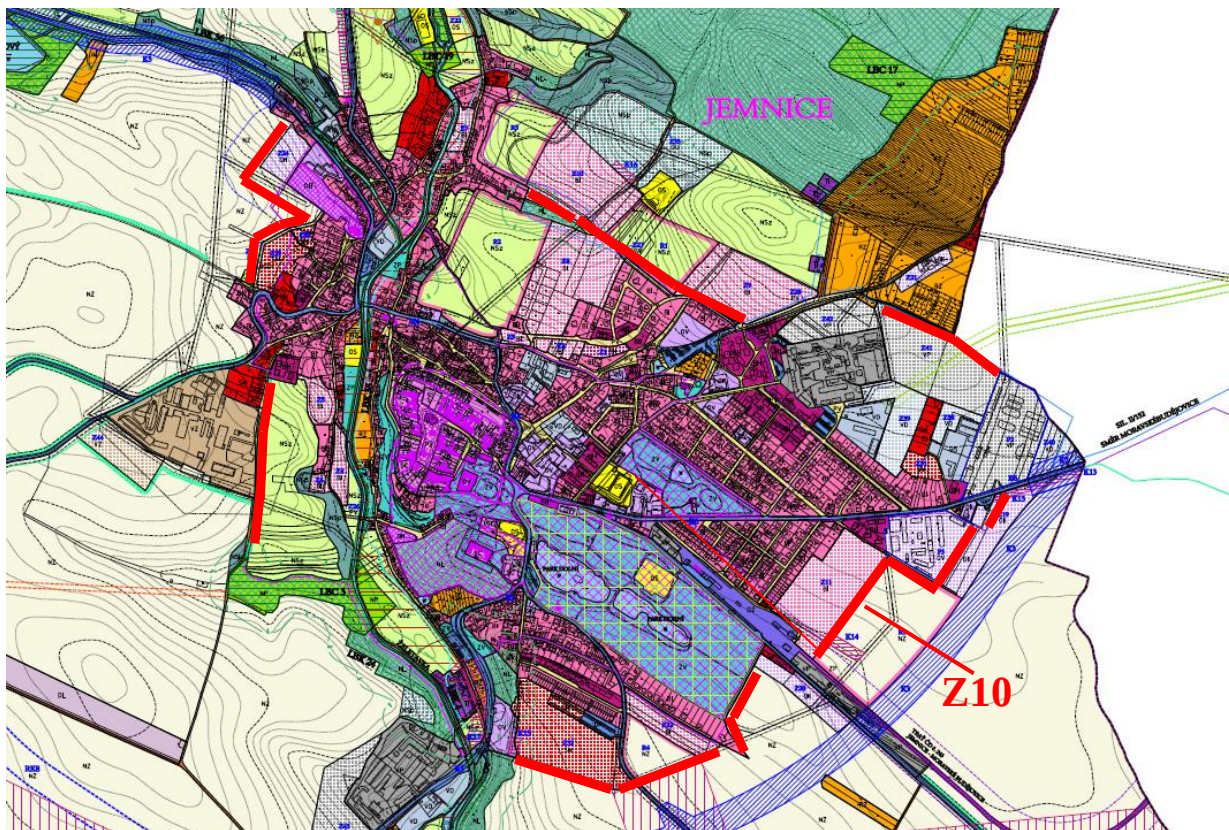
Z8 – Vymezení plochy přestavby pro rodinnou rekreaci

Výřez č. 5



Z9 – Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech v Panenské.

Výřez č. 6



Z10 – Prověření návrhu doprovodné zeleně v krajině – zeleného prstence města

6. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Požadavek vyhodnocení vlivů na URÚ vyplývá z platné legislativy. Před zahájením projednávání návrhu změny pořizovatel uplatní požadavek u příslušného úřadu o zaslání stanoviska, zda má být územní plán posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. V kladném případě bude součástí návrhu změny vypracování vyhodnocení vlivů na URÚ.

7. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Nepožaduje se.

8. Návrh na pořízení nového územního plánu

Pořízení nového územního plánu se nepožaduje. Platný ÚP plně dostačuje potřebám rozvoje města Jemnice.

9. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Nebyly zjištěny.

10. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje

Návrh se nepodává.

11. Výsledek konzultace s dotčenými orgány a ostatními subjekty

11.1. Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina – bez připomínek.

11.2. Vodárenská akciová společnost, a.s. – bez připomínek.

11.3. Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů s předloženým návrhem zprávy včetně zadání změny č. 1 ÚP (dále jen „návrh“) **souhlasí**. Zároveň konstatujeme, že řešení předloženého návrhu **nebude** mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000).

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů **nepožaduje vyhodnocení** vlivů návrhu na životní prostředí.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) požadujeme u nových ploch se zábořem ZPF tento dostatečně odůvodnit s ohledem na § 4 zákona a § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění zejména ve vztahu ke stávajícím zastavitelným plochám platného ÚP stejného funkčního využití. Upozorňujeme, že umístěním nových zastavitelných ploch nesmí docházet ke vzniku proluk, rozporu s § 4 zákona, narušení organizace ZPF, neodůvodněnému rozšiřování do volné krajiny, neodůvodněnému záboru vysoce chráněné půdy, zvláště v případě, že je možné navrhovat zábor na půdách v nižší třídě ochrany atd. ... Žádáme o předložení jednoho pare vyhodnocení dle přílohy 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb., společně s oznámením o projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Jemnice.

Vyjádření pořizovatele: Při návrhu změny respektovat požadavky výše uvedeného stanoviska v plném rozsahu.

11.4. Správa železniční dopravní cesty, s.o.

Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy (jednokolejná neelektrizovaná železniční trať Mor. Budějovice – Jemnice) dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách.

Vyjádření pořizovatele: Respektovat ochranná pásma.

11.5. Ministerstvo průmyslu a obchodu – bez připomínek.

11.6. Ředitelství silnic a dálnic ČR

Upozorňujeme, že veškeré návrhové plochy a jejich připojení k silniční síti musí být vymezeny v souladu s platnou legislativou.

Vzhledem k tomu, že územím obce Jemnice nejsou vedeny stávající ani výhledové trasy dálnic nebo silnic I. třídy, projednáváná ÚP se nedotýká zájmů ŘSD ČR.

Vyjádření pořizovatele: Při návrhu změny respektovat platnou legislativu dle stanoviska ŘSD ČR.

11.7. Povodí Moravy, s. p.

Katastrálním územím Jemnice protéká VVT Želetavka, pro který bylo zpracováno záplavové území (ZÚ), které bylo stanoveno Krajským úřadem Kraje Vysočina 16. 1. 2006. Aktivní zóna ZÚ byla vymezena 12. 1. 2009.

Vyjádření pořizovatele: Respektovat záplavové území a aktivní zónu záplavového území VVT Želetavka. Výčet drobných vodních toků DVT viz stanovisko Povodí Moravy, s. p.

11.8. Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina

K obsahu zprávy o uplatňování neuplatňujeme připomínky.

Do změny č. 1 požadujeme zpracovat:

Změna č. 5 – změna využití území z plochy veřejné občanské vybavenosti na plochy smíšené centrální – požadujeme posoudit, zda je tato změna vhodná vzhledem k hlukovým poměrům v lokalitě.

Změna č. 6 – změna využití stabilizovaných a zastavitelných ploch bydlení v rodinných domech na plochy smíšené obytné. V stávajícím územním plánu nejsou definovány podmínky využití takové plochy, proto požadujeme, aby při definování těchto podmínek byla respektována ochrana veřejného zdraví.

Vyjádření pořizovatele:

Změna č. 5 - Vhodnost návrhové plochy vzhledem k hlukovým poměrům bude posuzována až v navazujícím stupni dokumentace, např. k územnímu řízení – není předmětem územního plánování.

Změna č. 6 – Definici plochy „smíšené obytné“ a definování podmínek bude řešit návrh změny.

11.9. České dráhy, a.s. Praha – ke zprávě o uplatňování bez připomínek.

Plocha Z11 Za nádražím se nachází v blízkosti dráhy. Vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem železniční dopravy doporučujeme situování výstavby bytových domů v odsazení zaručujícím nepřekročení hodnot hygienických limitů hluku ze stávající i výhledové železniční dopravy. Upozorňujeme, že případná opatření hradí stavebník.

Vyjádření pořizovatele: Pořizovatel doporučuje zastupitelstvu města zvážit vymezení plochy Z11 vzhledem k hlukovým poměrům.

11.10. Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury

K předloženému návrhu zprávy o uplatňování nemáme připomínky.

V celém řešeném území je třeba respektovat ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Vyjádření pořizovatele: Respektovat výše uvedená ustanovení stavebního zákona.

11.11. Krajský úřad Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Z předložené zprávy nevyplývá, že by měly být na pozemky určené k plnění funkcí lesa umísťovány rekreační či sportovní stavby. Také se nejedná o územní plán obce s rozšířenou působností. Z tohoto důvodu nemáme připomínky.

V případě, že by v dalším zpracování ÚP Jemnice přesto došlo k požadavkům, které by měly dopad na pozemky určené k plnění funkcí lesa, upozorňujeme na ustanovení § 14 odst. 1 lesního zákona.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vodách) je kompetentní Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor životního prostředí.

Vyjádření pořizovatele: Pořizovatel doporučuje zastupitelstvu města zvážit vymezení plochy Z11 vzhledem k hlukovým poměrům.

11.12. Ministerstvo dopravy

V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy (Z11) požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných venkovních i vnitřních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Z hlediska silniční, letecké a vodní dopravy nemáme připomínky.

Vyjádření pořizovatele: Návrh změny zařadí plochu Z11 do funkčního využití podmíněně přípustného. Nepřekročené maximální přípustné hladiny hluku v chráněných prostorech bude prokázáno až v navazující projektové dokumentaci. Není předmětem územního plánování.

11.13. ČR - Státní energetická inspekce Brno – bez připomínek

VYJÁDŘENÍ NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚP

- Část území obce Jemnice, část Panenská, se nachází ve specifické oblasti krajského významu SOBk4 Jemnicko. Následnou změnou ÚP bude prověřen soulad se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a s úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto specifickou oblast.

- Město Jemnice je zařazeno do kategorie lokální centrum osídlení. Návrh změny ÚP prověří soulad se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a s úkoly pro územní plánování stanovenými pro tuto kategorii centra osídlení.

- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina vymezují na území kraje oblasti krajinného rázu. Území obce Jemnice náleží do oblasti CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko a do oblasti CZ0610-OB003 Želetavsko. Změnou ÚP bude prověřen soulad s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu.

Dále doporučujeme ve změně územního plánu Jemnice prověřit:

- nenávaznost lokálního ÚSES na území obcí Budkov, Radotice a Pálovice,
- vypuštění procesních podmínek v podmíněně přípustném využití území a nahrazení věcnými podmínkami,
- vzhledem k pořízení územních studií lokalit Předlísky a Pod vodojemem doporučujeme upravit dotčené kapitoly textové části územního plánu.

Vyjádření pořizovatele: Změnou ÚP prověřit požadavky nadřízeného orgánu ÚP

PŘIPOMÍNKY A NÁVRHY

Základní organizace Českého svazu ochránců přírody Jemnice

1) Během platnosti stávajícího územního plánu byla vyhlášena chráněná plocha Jemnické cvičiště (viz rozhodnutí Městského úřadu Moravské Budějovice, odbor životního prostředí ze dne 9. 11. 2010, č. j. OŽP/39848/2010). Jedná se o území cca 18 ha, přičemž prakticky nejcennější plochy jsou v přímé kolizi s územním plánem, který předpokládá výstavbu rodinných domů na části chráněné plochy (plocha Z10 stávajícího ÚP).

Jedná se o vysoce hodnotné přírodní území s výskytem *Valeriana dioica*, *Botrychium lunaria*, *Filago arvensis* či *Antennaria dioica*. Zejména se však jedná o hnízdiště vzácné *Sylvia nysoria*, jakožto jediná lokalita na Vysočině.

Jedná se tedy o kolizi územního plánu s trvale udržitelným rozvojem území a nejsou respektovány kvality životního prostředí. Taktéž se jedná o rozpor s prioritami v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina. Vzhledem k tomu, že se jedná o skutečnost známou již od roku 2010, je nanejvýš nutné, aby změny ÚP respektovaly tuto skutečnost.

2) Vzhledem k výše uvedenému je zastavitelná plocha Z10 nevhodně navržena stále na výstavbu a naopak územní rezerva R1 je nelogicky navržena na změnu bez možnosti využití k budoucí výstavbě (zrušení územní rezervy), přičemž i z hlediska ochrany kvality zemědělské půdy či z hlediska technického (přímá návaznost na stávající výstavbu a technické sítě) by plocha R1 byla k výstavbě velmi vhodná.

3) Plocha Z10 by vzhledem k výše uvedenému měla být pro výstavbu zrušena a měla by být navíc zakomponována do systému ÚSES a celý ÚSES by měl být aktualizován a doplněn na celé ploše řešeného území vzhledem k výše uvedeným skutečnostem.

Vyjádření pořizovatele: Přípomínky a návrhy podal za základní organizaci ČSOP Ing. Karel Stober, předseda organizace.

Co se týče plochy Z10, jedná se dle sdělení Odboru životního prostředí Městského úřadu Moravské Budějovice o přechodně chráněnou plochu. Následná změna č. 1 ÚP Jemnice prověří chráněnou, popř. přechodně chráněnou plochu v celém rozsahu.

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Na základě výsledků projednání zprávy a podle ustanovení § 47 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění předkládám tuto zprávu Zastupitelstvu města Jemnice ke schválení.

12. ZÁVĚR

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Jemnice byl dle § 55 odst. 1 stavebního zákona v platném znění projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností. V době projednávání byl návrh zprávy o uplatňování zveřejněn na webových stránkách města Moravské Budějovice a města Jemnice.

Na základě projednání této zprávy a výše uvedených zjištění pořizovatel ÚP doporučuje zastupitelstvu její schválení.

V Moravských Budějovicích dne 16. 3. 2015

Jaroslav Kunst
pořizovatel