

Návrh zadání Územního plánu

RAPOTICE

Návrh zadání, zpracovaný v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Schváleno usnesením č. Zastupitelstva obce Rapotice dne.....



Pořizovatel:

Městský úřad Náměšť nad Oslavou
Odbor výstavby a územního rozvoje
Masarykovo nám. 104
675 71 Náměšť nad Oslavou

Určený zastupitel:

Ing. Jiří Bechný
starosta obce Rapotice

Obsah

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	3
1. Úvod	3
2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	8
3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.....	9
3.1. Dopravní infrastruktura	9
3.2. Technická infrastruktura	10
3.3. Občanské vybavení.....	10
3.4. Veřejná prostranství	10
4. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného s prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	10
5. Další požadavky	11
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	12
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	12
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	12
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení	12
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	12
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	13

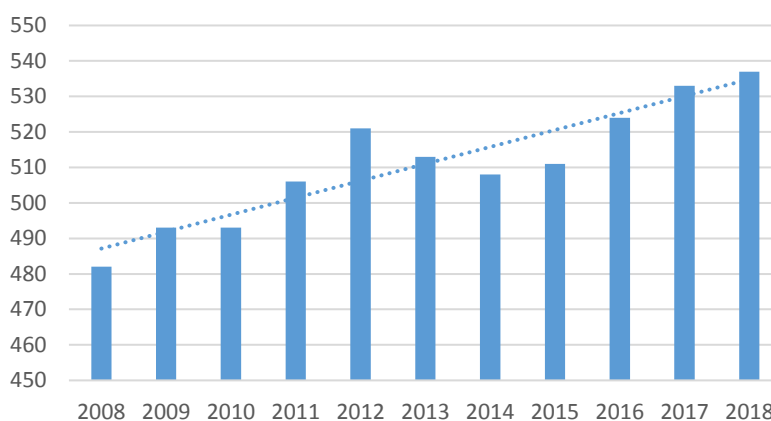
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ČOV	čistírna odpadních vod
GIS	geografický informační systém
KrÚ KrV	Krajský úřad Kraje Vysočina
Plochy s RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚP	Územní plán Rapotice
ÚAP	Územně analytické podklady SO ORP Náměšť nad Oslavou
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavby
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1-3 a 5

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

1. Úvod

Obec Rapotice leží na rozhraní Kraje Vysočina a Jihomoravského kraje v nadmořské výšce kolem 500 m. Poloha obce je strategická z hlediska dopravní dostupnosti. Nachází se na hlavním silničním tahu I/23 Soběslav - Jindřichův Hradec – Třebíč - Brno a na železniční trati č. 240 Brno - Jihlava. Díky tomu se obec nachází v časové dostupnosti do Brna a Třebíče přijatelné pro denní dojíždění, a to jak automobilovou dopravou, tak také veřejnou hromadnou dopravou. Díky své blízkosti jsou velmi dobře dostupné také Náměšť nad Oslavou, Rosice a automobilovou dopravou Velká Bíteš a Ivančice. I přesto, že v těsné blízkosti se nenachází žádné velké sídlo, počet obyvatel v posledních deseti letech poměrně rovnoměrně roste (viz obr. 1). Od 1. 1. 2008 přibýlo v obci 55 obyvatel (11,4 % hodnoty roku 2008, průměrně 5,5 obyvatele za rok), od 1. 1. 2014 přibýlo v obci 29 obyvatel (průměrně 7,25 obyvatele za rok). Růst počtu obyvatel je dán pravděpodobně zejména výhodnou polohou obce z hlediska dopravy, a z toho plynoucí dobré dostupnosti velkých sídel. Obec zároveň poskytuje dostatečný klid pro bydlení, případně druhé bydlení. Územní plán Rapotice (dále jen „ÚP“) demografický vývoj zohlední a vytvoří podmínky pro předpokládaný mírný nárůst počtu obyvatel do roku cca 2030 o přibližně 50-70 obyvatel.



Obr. 1: Počet obyvatel obci Rapotice v letech 2008-2018 (k 1. lednu).

ÚP bude vytvářet podmínky pro:

- udržitelný rozvoj obce v oblasti hospodářské, sociální a environmentální v souladu s pilíři udržitelného rozvoje území a harmonickým vztahu těchto pilířů mezi sebou,
- zajištění odpovídajícího množství a kvality veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. k) a zeleně (sídlení i soukromé),
- rozvoj služeb a nerušící výroby,
- zlepšení kvality života v obci,
- existenci harmonické krajiny sloužící udržitelné zemědělské výrobě a zároveň jako rekreační zázemí sídla,
- zvýšení ekologické stability území,
- zachování krajinného rázu zejména na přechodu mezi urbanizovaným a nezastavěným územím.

ÚP nebude vytvářet podmínky pro:

- fragmentaci krajiny vymezením zastavitelných ploch ve volné krajině,
- negativní vliv na krajinný ráz,
- narušení veřejného zdraví.

Při zpracování nového ÚP bude přihlédnuto k pozitivním i negativním zkušenostem užívání nyní platného územního plánu obce a budou brány v potaz soudobé trendy projevující se v obci.

ÚP bude v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR“), která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015.

Pokud bude do prvního veřejného projednání návrhu územního plánu (§ 52 stavebního zákona) schválena další aktualizace nebo nová PÚR a za předpokladu, že tato aktualizace bude mít průmět do řešeného území, bude územním plánem respektována. Kladen důraz bude zejména na soulad s republikovými prioritami územního plánování:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

ÚP vymezí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a navrhne způsob jejich ochrany a možného rozvoje především v rámci podmínek jednotlivých ploch s RZV. Hodnoty území budou přebrány ze ZÚR KrV a ÚAP Náměšť nad Oslavou a doplněny o hodnoty nalezené při průzkumech a rozbořech, které budou předcházet zpracování návrhu ÚP. Bude zachována urbanistická struktura vesnice. Zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Řešení ÚP nebude vytvářet podmínky pro možné znehodnocování krajinného rázu. V centrální části sídla ÚP, zdali to bude účelné, vymezí území, ve kterém budou stanoveny specifické podmínky pro změny v území ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí.

Rozvoj primárního sektoru bude podpořen vymezením ploch zemědělských a dalších ploch nezastavěného území a zejména podmínkami využití těchto ploch. Bude prověřeno vymezení ploch pro vodní nádrže a jejich možné realizace v dalších plochách s RZV. ÚP prověří využití současných zemědělských areálů a případně navrhne vhodné doplnění ploch pro rozvoj primárního sektoru, a to v návaznosti na zastavěné území. Budou stanoveny podmínky pro zajištění ochrany ZPF jako základního přírodního bohatství naší země. Zejména při vymezení zastavitelných ploch na půdách I. a II. třídy ochrany dbát řádného odůvodnění, které má dokázat převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Budou zohledněny investice do půdy a prověřena účelnost vymezení ploch pro protierozní opatření. Bude prověřeno přebrání vhodných zastavitelných ploch z platného územního plánu obce.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorové sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci

dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Problémy s prostorovou sociální segregací se v obci neočekávají.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití bude umožňovat různé způsoby využití, nikoliv jen jediné. Bude upřednostňována návaznost rozvojových ploch na plochy stabilizované se stejným nebo slučitelným typem ploch s RZV. Proces pořizování ÚP v sobě nese zapojení veřejnosti – možnost uplatňování připomínek a námitek k návrhu ÚP v souladu se stavebním zákonem. Tím může dojít k identifikaci některých dalších problémů a potřeb, které mohou lépe identifikovat obyvatelé dané obce. Připomínky a námítky budou posuzovány především s ohledem na veřejný zájem. Obec se nenachází v žádné oblasti, ose, ploše nebo koridoru vymezenými PÚR ČR.

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

Při stanovování základní koncepce rozvoje území a jednotlivých koncepcí (urbanistické, veřejné infrastruktury, krajiny) je třeba zohlednit vazby na okolí a vyhodnotit koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

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

ÚP vytvoří podmínky pro adekvátní množství pracovních příležitostí v obci vzhledem k její velikosti a poloze v rámci regionu i s ohledem na dostupnost lidských zdrojů.

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

Mezi městskými oblastmi – nositeli ekonomického rozvoje a služeb nadmístního významu a venkovskými oblastmi, které představují především oblasti zemědělské výroby a jsou nositeli rekreační funkce, by mělo docházet k intenzivní výměně služeb. Při zohlednění principů udržitelného rozvoje by měly být posilovány funkce odpovídající potenciálu území.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

ÚP provede, zdali se na území obce nacházejí opuštěné areály a plochy. Pokud ano, navrhne jejich využití zařazením do příslušných ploch s RZV a určí podmínky využití těchto ploch. V takovém případě je doporučeno vymezit plochu přestavby. Vymezením podmínek využití jednotlivých ploch s RZV bude dosaženo předpokladu hospodárného využívání zastavěného území, a zároveň ochrany nezastavěného území a veřejné zeleně. Množství zastavitelných ploch bude vymezeno s ohledem na rozvojový potenciál obce a míru využití zastavěného území. Umisťováním záměrů do zastavěného území nebo v návaznosti na něj bude dosaženo účelného využívání a uspořádání území, které bude úsporné v dopravních a energetických nárocích. Minimalizace fragmentace nezastavěného území (krajiny) bude zajištěna tím, že zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště

chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných území, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochrany krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Trasa obchvatu obce bude přebrána ze ZÚR KrV v relativně nekonfliktní lokalitě mimo zájmy ochrany přírody. Ochrana krajiny a všech jejích prvků a funkcí je nepostradatelnou složkou udržitelného rozvoje území. Při uplatňování této priority je nutno vycházet z výkresů limitů ÚAP. Územním plánem budou vytvořeny podmínky pro přirozenou retenční schopnost krajiny, migrační prostupnost a také její produkční schopnosti. U rozvojových ploch s negativním vlivem na krajinný ráz bude provedeno vymezení izolační zeleně a jiných opatření, které by tyto negativní účinky zmírnily. Se zvláštní péčí se ÚP zaměří na opatření snižující riziko sucha - vodní nádrže, mokřady, suché poldry a další jiná opatření napomáhající zadržet vodu v krajině.

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

Jelikož obec neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani ve specifické oblasti, je tato priorita v tomto případě bezpředmětná.

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

ÚP bude respektovat cyklotrasy procházející územím obce a prověří možnost navržení nových cyklistických nebo turistických tras (stezek), případně stanoví podmínky pro agroturistiku. Bude-li to účelné, ÚP navrhne plochy pro rekreaci, ovšem pouze pokud nedojde ke znehodnocení hodnot území nebo znemožnění jejich rozvoje a s ohledem na zásady pro činnosti v krajinných typech vymezených ZÚR.

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

ÚP navrhne opatření pro zmírnění potenciálního bariérového efektu souvisejícího s navrhovaným obchvatem obce. Zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezovány v dostatečné vzdálenosti od navrhovaného obchvatu s ohledem na hlukové zatížení.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy,

ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

ÚP umožní rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury především stanovením podmínek využití daných ploch s RZV. ÚP prověří napojení zastavitelných ploch na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na hlukové a imisní poměry.

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

ÚP nebude vymezovat zastavitelné plochy pro bydlení v blízkosti zdrojů hluku, pachu nebo prachu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení s kulturní krajinou jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

ÚP bude usilovat o minimalizaci možnosti vzniku přírodních katastrof a přetrvávajícího sucha zejména prověřením vymezení ploch pro protierozní opatření, vodní nádrže a stanovením podmínek využití ploch s RZV nezastavěného území. ÚP navrhne doplnění zeleně krajinné i soukromé. Bude stanoven koeficient zastavění pozemku, čímž bude zajištěn vsak dešťových vod v zastavěném území i zastavitelných plochách. Vznik povodní se kvůli absenci většího vodního toku nepředpokládá.

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

Priorita je v tomto případě bezpředmětná, v obci se záplavové území nenachází.

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

Obec má vybudován veřejný vodovod i splaškovou kanalizaci napojenou na ČOV.

ÚP bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1-3 a 5. Pokud bude do prvního veřejného projednání návrhu územního plánu (§ 52 stavebního zákona) schválena další aktualizace nebo nová ZÚR a za předpokladu, že tato aktualizace bude mít průmět do řešeného území, bude územním plánem respektována. Kladen důraz bude zejména na soulad s prioritami územního plánování Kraje Vysočina, především pak:

(01) ÚP bude usilovat o udržitelný rozvoj území zejména respektováním přírodních, kulturně-historických, urbanistických a civilizačních hodnot území a také zařazením nevyužitých nebo nevhodně využitých areálů do příslušných ploch s RZV.

(02) ÚP bude respektovat plochy a koridory vymezené nebo zpřesněné ZÚR.

(06) ÚP bude ctít cílové charakteristiky území a oblasti krajinného rázu. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny a bude zamezeno zásahům, které by harmonické měřítko narušily. Dotčení ZPF bude minimalizováno, zejména s ohledem na půdy nejvyšších stupňů ochrany. Negativnímu vlivu na krajinný ráz bude zamezeno směřováním rozvoje zejména v rámci zastavěného území nebo v návaznosti na něj, případně budou navržena opatření potlačující negativní vliv záměru na krajinný ráz. ÚP vymezí skladebné části ÚSES.

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

- Při tvorbě urbanistické koncepce vycházet ze stávající plošné struktury sídla, struktury zástavby, charakteru zástavby a terénních podmínek.
- Vymezit zastavěné území (i s ohledem na vydaná územní rozhodnutí).
- Navrhnout základní prostorové uspořádání území v zastavěném území i zastavitelných plochách (charakter, struktura a intenzita zástavby, výškové uspořádání) tak, aby byla zajištěna ochrana stávajících hodnot území (pokud se nacházejí) a byl minimalizován negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz obce.
- Zastavitelné plochy pro bydlení vymezit v množství zohledňující demografický vývoj, tj. s ohledem na výsledky Zprávy o uplatňování Územního plánu obce Rapotice (03/2019). Rozloha zastavitelných ploch pro bydlení bude vzhledem k dosud platnému územnímu plánu zmenšena.
- Zastavitelné plochy budou vymezeny v návaznosti na zastavěné území a s ohledem na ovlivnění krajinného rázu. Žádoucí je negativní vliv na krajinný ráz minimalizovat, a to stanovením charakteru zástavby v zastavitelné ploše nebo stanovením jiných opatření (např. ochranná a izolační zeleň).
- V souladu s rozhodnutím ZO o pořízení územního plánu stanovit v zastavitelných plochách prvky regulačního plánu. Doporučenými prvky regulačního plánu jsou zejména uliční a stavební čáry, podlažnost, max. výška a charakter přípustných staveb, tvar a orientace střech, specifikace dalších přípustných a nepřípustných staveb souvisejících s bydlením a případně jejich umístění v rámci pozemků, charakter oplocení. Výčet prvků regulačního plánu není závazný, lze se od něj odchýlit. Prvky regulačního plánu mohou být stanoveny i v zastavěném území nebo jeho konkrétních částech.
- Prověřit účelnost stanovení etapizace výstavby v zastavitelných plochách pro bydlení a případně jednoznačně určit, za jakých podmínek lze začít realizovat výstavbu v navazující etapě.
- Zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na jejich dopravní obsluhu.
- Zastavitelné plochy vymezovat tam, kde nedojde k překročení hygienických limitů.
- Území obce bude rozčleněno do ploch s RZV v souladu s MINIS – verze 2.4. a budou stanoveny jejich podmínky využití (hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné).
- Upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci ploch bydlení, občanského vybavení a podnikatelských aktivit, čímž bude umožněno podnikání na vlastních pozemcích a vytvoření pracovních příležitostí, kterých je v obci nedostatek; v této souvislosti je však nezbytné vymezit, které podnikatelské aktivity jsou přípustné a které nikoliv, a to především s ohledem na kvalitu bydlení na okolních pozemcích.
- Definovat urbanistickou hodnotu „vesnický (venkovský) charakter zástavby“ a způsob jeho ochrany. Bude-li třeba, stanovit míru jeho ochrany v různých částech sídla (centrální část obce X ostatní zastavěné území X návrhové plochy).
- Respektovat a chránit urbanistické hodnoty identifikované ÚAP – „zachována široká obdélníková návěs obklopená většinou přizemními domy až na výjimky šířkově orientovanými, uprostřed s kapličkou z orku 1857 a vzrostlými stromy (jírovce, lípy), centrum obklopeno jednoduchou sítí ulic, z toho jižní vznikla jako obestavěná císařská silnice Brno – Třebíč - České Budějovice, zachovány zájezdní hospody a rozcestí s křížem z roku 1812; novější zástavby okolo ulice k nádraží a do Lesního Jakubova (u lesa areál statku)". Dále respektovat: „válečné pomníky na rozcestí u č.p. 2 a domy ve středu obce s půdorysem a členěním navazujícím na tradiční typ lokální zástavby, především domy na návsi č. 5, 32, 19, severně stojící č. 38 a areál domu č. 2“, a také: „místní dominanty kaplička na návsi a kříž s lipami východně u silnice směr Kralice“.
- Dle ÚAP se jedná o „území spadající do regionu horácké lidové architektury, lokální forma dyjsko-oslavská, pro kterou je typický dům zděný, přizemní, se střechou sedlovou krytou taškami nebo eternitem, s trojdílným půdorysem komorového typu, u některých objektů zachováno dělení výminek – průjezd do dvora – obytný dům s vchodem ve středu dispozice, všechny objekty

s předzahrádkami". Z tohoto vycházet zejména při stanovování „vesnického (venkovského) charakteru zástavby“ a míry jeho ochrany.

- Zabývat se problémy definovanými ÚAP: *nedostatečné nebo nedostupné pozemky pro bydlení, nedostatečné plochy pro sport a rekreaci, stará ekologická zátěž u železničního přejezdu.*
- Provéřit funkčnost zemědělských areálů a případně prověřit účelnost vymezení ploch přestavby.
- Provéřit, zda existují esteticky hodnotné pohledy z území obce do okolí nebo i v rámci území obce (přehledy na dominanty kulturní nebo přírodní); pokud existují, zajistit jejich zachování.
- Provéřit vymezení ploch pro sport a rekreaci (stabilizovaných i návrhových).
- Umožnit rozvoj druhého bydlení v obci (zejména chalupaření).

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

3.1. Dopravní infrastruktura

- Respektovat veřejně prospěšnou stavbu - koridor DK03 ze ZÚR pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 v šířce 150 m a prověřit jeho případné zpřesnění. V tomto koridoru nebude přípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodňovaly umístění a realizace veřejně prospěšné stavby.
- Respektovat koridor ze ZÚR pro přeložku silnice I/23 Kralice nad Oslavou – Rapotice jako veřejně prospěšnou stavbu a prověřit případné zpřesnění koridoru. V tomto koridoru nebude přípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodňovaly umístění a realizace veřejně prospěšné stavby.
- Řešit posílení dopravního propojení území (účelové komunikace, cyklotrasy a pěší trasy).
- Zastavitelné plochy musí být dopravně obsluhovatelné.
- Umístění ploch nebo koridorů dopravní infrastruktury uvnitř zastavitelných ploch navrhovat pouze tehdy, pokud bude řešení jednoznačné.
- Provéřit doplnění cestní sítě v krajině za účelem její lepší prostupnosti.
- Respektovat a znázornit ochranná pásma silnic I., II. a III. třídy.
- Respektovat a znázornit ochranné pásmo dráhy (železniční trať č. 240). V případě zastavitelných nebo přestavbových ploch zasahujících do ochranného pásma dráhy stanovit podmínku: *„v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech“* (viz požadavek SZSC, s.o. ke Zprávě o uplatňování Územního plánu obce Rapotice).
- Respektovat zájmy Ministerstva obrany ČR uvedené ve Zprávě o uplatňování Územního plánu obce Rapotice:
 - ochranné pásmo radiolokačního zařízení,
 - ochranné pásmo Letiště Náměšť nad Oslavou,
 - vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách,
 - koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby,
 - zájmové území anténních prvků Ministerstva obrany ČR na stanovišti Rapotice.

Výše uvedené zájmy MO ČR je třeba zapracovat do koordinačního výkresu a také do textové části odůvodnění v rozsahu požadavku MO ČR ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Rapotice. Pod legendu koordinačního výkresu uvést formulace:

- *„Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení“*
- *„Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách“*
- *„Do správního území obce zasahuje ochranné pásmo Letiště Náměšť nad Oslavou“*

- „Do správního území obce zasahuje koridor RR směrů“
 - „Do správního území obce zasahuje území anténních prvků Ministerstva obrany ČR na stanovišti Rapotice“
- Stanovit využití koridorů dopravní infrastruktury.
 - Respektovat cyklotrasy a prověřit navržení nových.
 - Koordinace dopravní infrastruktury bude řešena v rámci širších vztahů.
 - Přípustnost umístování dopravní infrastruktury bude řešena ve více plochách s RZV, ne pouze v plochách dopravní infrastruktury.
 - Jako plochy dopravy silniční vymezit pozemky silnic I., II. a III. třídy; jako plochy dopravy železniční (drážní) vymezit pozemky železnic; pozemky účelových komunikací v krajině, polních a lesních cest je doporučeno vymezit jako součást přilehlé plochy s RZV.

3.2. Technická infrastruktura

- Koordinace technické infrastruktury bude řešena v rámci širších vztahů.
- Přípustnost umístování technické infrastruktury bude řešena ve více plochách s RZV, ne pouze v plochách technické infrastruktury.
- Respektovat a znázornit ochranná pásma technické infrastruktury (elektrická vedení, vodovody, kanalizace, plynovod, dálkový optický kabel ad.) a jejich zařízení.
- Respektovat radioreléové trasy.
- Respektovat PRVK Kraje Vysočina.

3.3. Občanské vybavení

- Umožnit adekvátní rozvoj občanského vybavení a sportu v zastavěném území a zastavitelných plochách.
- Přípustnost umístování prvků občanské vybavenosti bude řešena ve více plochách s RZV, ne pouze v plochách občanské vybavenosti.

3.4. Veřejná prostranství

- Jako plochy veřejných prostranství vymezit místní komunikace v zastavěném území a veřejně přístupnou zeleň.
- Respektovat prostor návsi jako veřejné prostranství.
- Vytvořit podmínky pro rozvoj hodnotných veřejných prostranství soudobého charakteru.
- Přípustnost umístování prvků veřejných prostranství bude řešena ve více plochách s RZV, ne pouze v plochách veřejných prostranství.
- Respektovat ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. – pro každé 2 ha zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení anebo plochy smíšené obytné se s touto zastavitelnou plochou vymezuje související zastavitelná plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

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

- Respektovat krajinné typy stanovené ZÚR (krajina lesozemědělská ostatní a krajina lesní) a jejich stanovené cílové využití a zásady pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území.
- Respektovat oblast krajinného rázu vymezenou ZÚR (CZ0610-OB023 Rosicko)
- Vymezit lokální úroveň ÚSES s ohledem na návaznost na území okolních obcí.

- Zabývat se problémy identifikovanými ÚAP: *riziko emisí a hluku z dopravy, chybějící prvky ÚSES, revitalizace ploch v krajině.*
- Stanovit podmínky využití skladebných částí ÚSES takovým způsobem, aby nemohla být narušena obnova ekosystému a ekostabilizačních funkcí – neumožnit změnu druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za pozemek s nižším stupněm ekologické stability.
- Vhodně definovat podmínky ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Jednoznačně stanovit charakter a maximální výměru a výšku staveb přípustných v nezastavěném území, zejména v plochách zemědělských.
- Umožnit realizaci protierozních a protipovodňových opatření, opatření ke zlepšení hospodaření s dešťovými vodami a opatření pro zvyšování retence vody krajině. Řešit přípustnost/nepřípustnost v jednotlivých plochách s RZV.
- Provéřit existenci starých ekologických zátěží a navrhnout způsob jejich likvidace.
- Provéřit doplnění doprovodné a rozptýlené zeleně.
- Respektovat stávající vodní plochy a vodní toky včetně manipulačního pásma; prověřit navržení nových vodních ploch ve vazbě na aktuální potřebu zadržování vody v krajině.
- Budou zohledněny investice do půdy (viz ÚAP).
- Ctít pozemky PUPFL a pásmo 50 m od okraje lesa. V odůvodněných případech může být dotčeno zastavitelnou plochou (musí být odsouhlaseno orgánem ochrany lesa).
- Provéřit vymezení ochranné a izolační zeleně (zejména v návaznosti na zemědělské a výrobní areály).
- Na pohledově exponovaných horizontech lze vymežit zastavitelné plochy pouze ve velmi výjimečných a odůvodněných případech a pouze za podmínky stanovení opatření minimalizující negativní vliv na krajinný ráz.
- Identifikovat a ctít esteticky hodnotné průhledy v rámci obce a také dálkové výhledy do krajiny.
- Vytvářet podmínky takové, aby byl v maximální míře zachován krajinný ráz včetně venkovského charakteru sídla.
- Zastavitelné plochy na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF lze vymežit pouze v případě, že bude prokázán výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Toto se nevztahuje pouze na přebrané plochy z platné územně plánovací dokumentace (musí však být zachován způsob využití dané plochy).
- Vytvořit podmínky pro zlepšení migrační prostupnosti krajiny.
- Stanovit a definovat koeficient zastavění pozemku, čímž bude zajištěn dostatečný vsak dešťových vod v zastavěném území i zastavitelných plochách.
- Respektovat registrovaný významný krajinný prvek Dolná

5. Další požadavky

- Během projednávání zadání a posléze návrhu územního plánu mohou být uplatněny další požadavky, které budou posouzeny ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce, požadavkům dotčených orgánů, ochraně hodnot a respektování limitů území.
- Územní plán bude používat terminologii, dle které bude možné jednoznačně posuzovat přípustnost/nepřípustnost změn v území. V případě použití pojmů nedefinovaných zákonem nebo pojmů problematicky vykladatelných, bude ve výrokové části uveden výklad těchto pojmů (např. venkovský charakter zástavby, podkroví, intenzita zastavění, zemědělská malovýroba, drobná výroba, nerušící výroba a jiné).
- Veškerá řešení budou řádně odůvodněna v části odůvodnění územního plánu, které nebude pouhým popisem řešení.

- Odůvodnit vymezení ploch menších než 2000 m², stejně jako odlišný výčet ploch s RZV, než jaký je uveden v § 4 až 19 vyhlášky 501/2006 Sb.

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

Plochy nebo koridory územních rezerv budou vymezeny v případě potřeby. Zároveň v případě jejich vymezení budou stanoveny podmínky využití ploch nebo koridorů územních rezerv ve smyslu krajských priorit územního plánování stanovenými ZÚR. Dále bude zřejmé, jaké je navrhované využití těchto ploch (koridorů) a o jakou plochu s RZV se jedná nyní.

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

Budou respektovány VPS a VPO vymezené ZÚR (DK03, koridor pro přeložku silnice I/23 Kralice nad Oslavou – Rapotice). Další VPS nebo VPO budou vymezeny dle potřeby v souladu se stavebním zákonem. Pokud budou vymezeny veřejně prospěšné stavby s uplatněním předkupního práva, bude jednoznačně určeno, kterých pozemků se předkupní právo týká a pro koho se zřizuje.

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

V případě potřeby budou vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a to zejména v případě rozsáhlejších zastavitelných ploch, u nichž není řešení jednoznačné (např. dopravní obsluha a vedení sítí technické infrastruktury). Pokud budou tyto plochy vymezeny, bude stanoveno, v jaké lhůtě od nabytí účinnosti územního plánu bude územní studie zpracována a zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Doporučená lhůta je 4-6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci není vyžadováno.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k jednoduchosti řešeného území není třeba zpracovávat varianty řešení.

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

Obsah a struktura územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Vyhláška“). ÚP bude obsahovat textovou a grafickou část. Dle § 13 odst. 2 Vyhlášky budou výkresy zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1: 5 000.

Minimální rozsah grafické části ÚP a měřítko výkresů:

- výkres základního členění území 1: 5 000
- hlavní výkres 1: 5 000
- výkres VPS, VPO a asanací 1: 5 000

Obsah těchto výkresů je definován v příloze č. 7 odst. 4 Vyhlášky.

Minimální rozsah grafické části odůvodnění a měřítko výkresů:

- koordinační výkres 1: 5 000
- výkres širších vztahů 1: 100 000 nebo 1: 50 000 nebo 1: 25 000

- výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000

Grafická část odůvodnění může zahrnovat další výkresy a schémata (např. koncepce technické infrastruktury, koncepce dopravní infrastruktury, výřez z koordinačního výkresu atp.)

V souladu s § 14 odst. 1 Vyhlášky bude součástí textové i grafické části ÚP předtištěný „záznam o účinnosti“. Při zpracování ÚP bude dodržena metodika digitálního zpracování územních plánů pro Kraj Vysočina (MINIS).

Počet vyhotovení:

- návrh ÚP pro společné jednání bude odevzdán ve 2 tištěných vyhotoveních + 1x na CD ve formátu *.pdf. V případě, že bude požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude toto vyhodnocení předáno spolu s návrhem ÚP pro společné jednání ve 2 tištěných vyhotoveních a 1x na CD ve formátu *.pdf.
- na základě výsledků společného jednání a dle požadavku pořizovatele zpracovatel upraví návrh ÚP a předá jej v digitální podobě pořizovateli.
- návrh ÚP pro veřejné projednání bude odevzdán ve 2 tištěných vyhotoveních + 1x na CD ve formátu *.pdf.
- upravený návrh ÚP po veřejném projednání (případně po opakovaném veřejném projednání) ve 2 tištěných vyhotoveních + 1x na CD ve formátu *.pdf.
- ÚP pro vydání zastupitelstvem obce (čistopis) bude odevzdán ve 4 tištěných vyhotoveních + 4x na CD ve formátu *.pdf a také *.doc nebo *.docx (textová část a odůvodnění). Grafická část bude odevzdána na CD také v GIS formátech (*.dgn, *.shp atp.).

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

Z důvodu jednoduchosti řešeného území, absenci evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a vzhledem k předpokladu nevymezování rozsáhlých zastavitelných ploch, pořizovatel nepředpokládá nutnost zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

V souladu s ustanovením zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, KrÚ Kraje Vysočina – odbor životního prostředí a zemědělství rozhodne při projednávání zadání územního plánu o uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.