ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBYČTOV

B1 TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
Žižkova 227/1; 591 31 Žďár nad Sázavou
tel: 566 688 111
e-mail: meu@zdarns.cz

OBJEDNATEL
OBEC OBYČTOV
Obyčtov 80; 580 01 Žďár nad Sázavou
tel: 566 688 140, 435
mail: obec.obyctov@tiscali.cz

ZHOTOVITEL
ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544
tel: 728 360 965
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT
Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Tomáš Bělohradský

ETAPA
návrh k projednání

DATUM
listopad 2026

otisk autorizačního razítka

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBYČTOV

B1 T E X T O V Á Č Á S T

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Postup při pořízení změny 3

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona 3

2.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování 3

2.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 3

3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů 4

3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů 4

3.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů 4

4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 4

4.1. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR 4

4.1.1. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území 4

4.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy 5

4.1.3. Specifické oblasti 5

4.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury 6

4.1.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry 6

4.1.6. Závěr 6

4.2. Vyhodnocení souladu s ÚRP 6

4.3. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina 6

4.3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území 6

4.3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy 7

4.3.3. Specifické oblasti 7

4.3.4. Plochy a koridory nadmístního významu 7

4.3.5. Typ krajiny dle cílového využití 8

4.3.6. Oblasti krajinného rázu 8

4.3.7. Závěr 9

5. Vyhodnocení souladu se zadáním Změny 10

6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 11

7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 11

8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí 11

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 11

9.1. Úpravy hranic zastavěného území 11

9.2. Zrušení zastavitelných ploch 11

9.3. Vymezení nových zastavitelných ploch 12

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina 12

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 12

12. Výčet prvků regulačního plánu 12

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL 13

13.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF 13

13.1.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF 13

13.1.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF 13

13.1.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů 13

13.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL 14

13.2.1. Údaje o navrhovaném zalesnění 14

13.2.2. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL 14

13.2.3. Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa 14

14. Vyhodnocení připomínek 14
15. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 14
15.1. Protokol z validačního nástroje NGÚP – úplné znění 14
15.2. Protokol z validačního nástroje NGÚP – změna 14
16. Text s vyznačením změn 14

P O U Ž I T É Z K R A T K Y :

ČR	Česká republika	PÚR	politika územního rozvoje
KÚ	katastrální území	ÚAP	územně analytické podklady
LBC	lokální biocentrum	ÚP	územní plán
LBK	lokální biokoridor	ÚPD	územně plánovací dokumentace
LPF	lesní půdní fond	ÚRP	územní rozvojový plán
NGÚP	Národní geoportál územního plánování	ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obec s rozšířenou působností	Z3	Změna číslo 3 (Územního plánu Obyčtov)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	ZPF	zemědělský půdní fond
		ZÚR	zásady územního rozvoje

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

Bude doplněno po projednání.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

2.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Navržené řešení je v souladu s cíli územního plánování, protože vytváří předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území a nenarušuje podmínky jeho udržitelného rozvoje. Z3 ÚP Obyčtov dotváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

2.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Z3 ÚP Obyčtov převádí ÚP Obyčtov do jednotného standardu dle § 59 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, dle vyhl.č.157/2024 Sb. vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a dle metodického pokynu „Standard vybraných částí územního

plánu", 3. vydání, MMR 2024 a v souladu požadavky na digitální zpracování a strojovou čitelnost. Technologie zpracování: GIS.

Soulad digitálních dat s jednotným standardem je doložen protokoly z validátoru NGÚP – viz kapitola 15.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů

Návrhem Z3 ÚP Obyčtov nedochází ke střetu veřejných zájmů. Výsledný návrh je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a se zvláštními právními předpisy.

3.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno po projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR

4.1.1. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Obyčtov i Z3 ÚP Obyčtov jsou v souladu s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v článcích 14 až 32 PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025. Do koncepce ÚP Obyčtov a řešení Z3 ÚP Obyčtov se konkrétně promítají následující články PÚR ČR:

- Článek 14: Územní plán Obyčtov chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Ochrana je zajištěna členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití, které uvedené hodnoty zohledňují.
- Článek 16: ÚP Obyčtov je řešen komplexně a zohledňuje potřeby zvyšování kvality života obyvatel. Vhodné řešení ÚP Obyčtov bylo hledáno ve spolupráci s obyvateli území.
- Článek 23: ÚP Obyčtov vymezuje koridor pro výstavbu nadzemního vedení VVN 110 kV rozvodna Velké Meziříčí – Ostrov nad Oslavou. Tím jsou vytvořeny předpoklady pro zkvalitnění technické infrastruktury. Výstavba vedení VVN nebude mít vliv na zhoršení prostupnosti krajiny.
- Článek 26: Navržené zastavitelné plochy, s výjimkou plochy Z.10, nejsou vymezeny v záplavových územích. Plocha Z.10 je určena pouze pro sportovní plochy, v rámci kterých se nepředpokládá realizace staveb, které by mohly být při záplavách poškozeny.
- Článek 30: Koncepce zásobování pitnou vodou i koncepce likvidace odpadních vod je v ÚP Obyčtov navržena tak, aby vyhovovala i výhledovým požadavkům na vysokou kvalitu.

4.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os celostátního významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

4.1.3. Specifické oblasti

Řešené území je dle PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025 součástí specifické oblasti SO9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP Obyčtov splněny následně:

- ÚP Obyčtov vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností. Zejména se jedná o vymezení ploch ÚSES a přírodních ploch v šířkách celých údolních niv řeky Oslavy a Hodíškovského potoka. V rámci těchto přírodních ploch jsou vytvořeny podmínky pro revitalizaci údolních niv spojené umožněním přirozených rozlivů a následnou akumulací vody. ÚP Obyčtov vymezuje plochy pro zalesnění a výstavbu rybníků. V rámci navržených liniových interakčních prvků se předpokládá rozvoj doprovodné zeleně v krajině.
- Revitalizace vodních toků je předpokládána v rámci přírodních ploch ÚSES, které jsou vymezeny v rámci celých údolních niv řeky Oslavy a Hodíškovského potoka. Údolní niva a vodní tok fungují jako dva neoddělitelné přírodní fenomény. Vymezením údolní nivy v celé její šířce jsou jasně definovány maximální prostorové požadavky pro budoucí revitalizaci vodního toku samotného. Vymezením celé údolní nivy, jako přírodních ploch územního systému ekologické stability, dojde dále k vyloučení možnosti orby v nivě. Zornění údolní nivy je vážným negativním zásahem do životního prostředí, který s sebou nese mikro i mezoklimatické dopady a ekologické, hydrologické i estetické konsekvence. Zamezení orby v údolní nivě má navíc příznivé protierozní a protipovodňové účinky.

Změna č.9 PÚR ČR zařazuje správní území obce Obyčtov do specifické oblasti celostátního významu SOB10, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby elektřiny z energie slunečního záření. Úkoly pro územní plánování na úrovni obcí, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP Obyčtov splněny následně:

- Vymezení ploch nebo koridorů s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie bylo ve správním území obce Obyčtov bylo v době zpracování a projednání Z3 ÚP Obyčtov shledáno jako neúčelné, protože dosud nejsou k dispozici podklady Ministerstva průmyslu a obchodu ani Ministerstva životního prostředí pro uvedené zrychlené zavádění.
- ÚP Obyčtov umožňuje umísťování fotovoltaiky v plochách výroby a skladování i v plochách zastavěného území obecně.
- Podmínky využití krajinných ploch neumožňují využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku.

Změna č.9 PÚR ČR zařazuje správní území obce Obyčtov do specifické oblasti celostátního významu SOB11, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby elektřiny z větrné energie. Úkoly pro územní plánování na úrovni obcí, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP Obyčtov splněny následně:

- Vymezení ploch nebo koridorů s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie bylo ve správním území obce Obyčtov bylo v době zpracování a projednání Z3 ÚP Obyčtov shledáno jako neúčelné, protože dosud nejsou k dispozici podklady Ministerstva průmyslu a obchodu ani Ministerstva životního prostředí pro uvedené zrychlené zavádění.
- V řešeném území se nenachází krajina s vysokou technogenní zátěží.
- ÚP Obyčtov nevymezuje plochy pro výstavbu větrných elektráren.

4.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do území řešeného touto změnou nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

4.1.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

4.1.6. Závěr

ÚP Obyčtov i Z3 ÚP Obyčtov jsou v souladu s PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

4.2. Vyhodnocení souladu s ÚRP

ÚRP ve znění Změn č.1a a 2 nevymezuje ve správním území obce Obyčtov žádné plochy ani koridory, včetně ploch a koridorů ÚSES, celostátního významu.

ÚRP ve znění Změn č.1a a 2 nevymezuje ve správním území obce Obyčtov žádné veřejně prospěšné stavby, plochy ani asanace celostátního významu.

4.3. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina

4.3.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Obyčtov i Z3 ÚP Obyčtov jsou v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v odstavcích 1 až 9 ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9 a Změny č.12. Konkrétně se do řešení ÚP Obyčtov promítají následující články:

- Článek 01: Podmínky pro vyvážený rozvoj se v řešení ÚP Obyčtov uplatňují formou vymezení nových rozvojových ploch a ploch pro obnovu původního uspořádání krajiny (založení ÚSES, výstavba rybníků, zalesňování). Komplexním návrhem uspořádání a využití území jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obce, včetně zachování jejího venkovského charakteru, při respektování okolního přírodního prostředí. ÚP Obyčtov vytváří podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, zvyšují ekologickou stabilitu území, zvyšují retenční schopnosti území, snižují erozní ohroženost, umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují příznivé sepětí obytných ploch s okolní krajinou.
- Článek 02: Do řešeného území nezasahují mezinárodně nebo republikově významné záměry stanovené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR Kraje Vysočina.
- Článek 03: Řešené území není součástí regionu se soustředěnou podporou státu.
- Článek 04: Vzhledem k malé velikosti obce Obyčtov a dopravně periferní poloze v rámci území Kraje Vysočina, nelze v rámci ÚP Obyčtov rozvíjet polycentrickou strukturu osídlení kraje.
- Článek 05: Obec Obyčtov nemá charakter centra a rovněž neleží na dopravní spojnici jiných center. Zlepšování dopravní obslužnosti Kraje Vysočina proto nelze v řešeném území řešit.
- Článek 06: Podmínky pro zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability jsou vytvořeny prostřednictvím vymezením ploch pro založení ÚSES, výstavbu rybníků a zalesňování. Zábor ZPF a PUPFL je navržen pouze v nezbytně nutném rozsahu. V řešeném území je vyloučena možnost rozvoje aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního

prostředí. Zvyšování přirozené retence srážkových vod je předpokládáno v rámci ploch ÚSES podél řeky Oslavy, které jsou vymezeny v celé šíři údolní nivy. V rámci těchto ploch se předpokládá provedení revitalizace uvedených vodních toků snižující dosavadní rychlosti odtoku a spojené s obnovením ploch pro přirozené rozlivy v údolních nivách. V řešeném území nejsou navrhovány záměry, které by mohly vytvářet významnou bariéru v území

- Článek 07: Řešené území neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose. S ohledem na malou velikost a periferní polohu obce Obyčtov lze reálně v řešeném území rozvíjet hospodářské činnosti výhradně lokálního charakteru. Vzhledem k venkovskému charakteru obce a drobnému rozsahu hospodářských aktivit se předpokládá jejich rozvoj rozptýleně v rámci smíšených obytných ploch. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro intenzivnější využití zastavěného území, přestavbu nevyužívaných objektů a ochranu volné krajiny.
- Článek 08: Řešené území není součástí žádné specifické oblasti Kraje Vysočina.
- Článek 08a: ÚP Obyčtov umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- Článek 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů.
- Článek 08c: Na komunikacích v zastavěném území nepřevažuje tranzitní doprava. Intenzita dopravy je relativně nízká a nadlimitní hygienické účinky dopravy nezasahují obytné či rekreační plochy.
- Článek 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Článek 09: Řešené území neleží v blízkosti hranic Kraje Vysočina.

ÚP Obyčtov je v souladu s krajskými prioritami územního plánování.

4.3.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os krajského významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9 a Změny č.12. Územním plánem navržený rozvoj není zásadně ovlivněn vnějšími vztahy, rozvoj je navržen především na základě situace uvnitř řešeného území.

4.3.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí krajského významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9 a Změny č.12.

4.3.4. Plochy a koridory nadmístního významu

ÚP Obyčtov vymezuje a zpřesňuje následující plochy a koridory nadmístního významu, které jsou definovány v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9 a Změny č.12:

- Koridor TE109 pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV R Velké Meziříčí – R Ostrov nad Oslavou je v ÚP Obyčtov vymezen a zpřesněn jako koridor CNZ.1. V rámci Změny č.1 ÚP Obyčtov byla šířka koridoru zpřesněna na 100 m. Takto významné zpřesnění bylo provedeno proto, že v úseku ve správním území obce Obyčtov je navržená trasa vedení VVN jednoznačně dána souběhem se stávajícím vedením VVN 220 kV a místem napojení na R Ostrov nad Oslavou, které určuje, že souběh se stávajícím vedením VVN 220 kV bude z jihozápadní strany stávajícího vedení. ÚP Obyčtov zároveň vymezuje nadzemní vedení VVN 110 kV R Velké Meziříčí – R Ostrov nad Oslavou jako veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.9.

4.3.5. Typ krajiny dle cílového využití

Správní území obce Obyčtov je zařazeno mezi krajiny lesozemědělské ostatní. Řešení ÚP Obyčtov je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny. V ÚP Obyčtov jsou vymezeny plochy především pro zemědělství a lesní hospodářství, bydlení a základní veřejnou vybavenost a místní ekonomické aktivity.

ÚP Obyčtov zohledňuje zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro uvedený typ krajiny, následně:

- ÚP Obyčtov zachovává nejvyšší možné míře využívání stávajících lesních a zemědělských pozemků. Změny jsou navrženy pouze na zastavitelných plochách a plochách územního systému ekologické stability. I v rámci ÚSES je ale při návrhu cílových společenstev maximálně zohledněn stávající stav území.
- Cennou architektonickou a urbanistickou dominantou je v řešeném území kostel Nanebevzetí p.Marie doplněný o skupinu památných lip. ÚP Obyčtov vytváří podmínky pro jejich ochranu a ochranu navazujících veřejných prostranství.
- ÚP Obyčtov vytváří podmínky pro realizaci interakčních prvků, které budou zvyšovat pestrost krajiny formou obnovy stromořadí, alejí a rozptýlené krajinné zeleně.

4.3.6. Oblasti krajinného rázu

Správní území obce Obyčtov patří do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Ždársko – Bohdalovsko. Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny. V ÚP Obyčtov jsou respektovány následujícím způsobem:

- Typický reliéf v makro i mezo měřítku. ÚP Obyčtov neumožňuje realizaci záměrů které by výrazně zasahovaly do reliéfu terénu nebo rozsahu zalesnění v řešeném území.
- Typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření. ÚP Obyčtov zachovává záhumenková hospodářství jako relikt tradičních způsobů hospodaření a to i uvnitř ploch zastavěného území.
- Přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, lesní okraje, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod. ÚP Obyčtov zachovává přírodní složky krajiny a vytváří podmínky pro jejich ochranu prostřednictvím vymezením přírodních ploch, jejichž podmínky využití jsou nastaveny tak, aby byl zájem na jejich ochranu nadřazen ostatním zájmům na využití území.
- Historické krajinářské úpravy – v řešeném území se nevyskytují
- Hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak historickým využitím toku. Charakter údolí je chráněn prostřednictvím vymezení, ploch ÚSES v šířce celé údolní nivy, včetně podmínek využití, které zajišťují jejich ochranu před nežádoucími zásahy.
- Typické kulturní dominanty v krajinné scéně a to včetně typické siluety. ÚP Obyčtov respektuje Kostel Navštívení Panny Marie jako významnou kulturní dominantu v řešeném území a vytváří podmínky pro její ochranu.
- Sídelní struktura. ÚP Obyčtov nevytváří v řešeném území nové sídelní celky.
- Urbanistická struktura sídel. Navržené zastavitelné plochy respektují dosavadní urbanistickou strukturu obce.
- Měřítko a hmota tradiční architektury. Podmínky prostorového uspořádání jsou nastaveny tak, aby byla respektována stávající zástavba.

- Typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou. Cenná architektura a urbanistická struktura se v řešeném území vyskytuje pouze v centru obce.

Pro oblast krajinného rázu Žďársko - Bohdalovsko ZÚR Kraje Vysočina definují následující zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- neumisťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat ve vymezených územích přírodního parku Bohdalovsko a CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech Arnoleckých hor nebo do území, v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží
- zajistit ochranu širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře.

Do správního území obce Obyčtov nezasahuje přírodní park Bohdalovsko, CHKO Žďárské vrchy ani Arnolecké hory. Vliv změn ve správním území obce Obyčtov na významnou památku poutního kostela na Zelené hoře není možný ani v širším krajinném rámci.

ÚP Obyčtov je v souladu se zásadami stanovenými pro oblasti krajinného rázu.

4.3.7. Závěr

ÚP Obyčtov i Z3 ÚP Obyčtov jsou v souladu se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9 a Změny č.12.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Pokyny pro zpracování Z3 ÚP Obyčtov, obsažené v Zadání Z3 ÚP Obyčtov, byly splněny následně:

požadavek	splnění požadavku
1) Provést aktualizaci zastavěného území i aktualizaci katastrální mapy jako referenčního mapového podkladu ÚP Obyčtov.	Požadavek splněn – viz kapitola 9.1.
2) Aktualizovat jevy, které vstupují do územně plánovací dokumentace obce z ÚAP ORP Žďár nad Sázavou - šestá úplná aktualizace z roku 2024	Požadavek splněn – viz koordinační výkres.
3) Změnu č. 3 ÚP Obyčtov zpracovat v souladu s aktuálně platnou nadřazenou dokumentací.	Požadavek splněn – viz kapitola 4.
4) Změnou č. 3 ÚP Obyčtov bude územní plán uveden do souladu s platným stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy v aktuálním znění a bude provedeno převedení Územního plánu Obyčtov v aktuálním znění do jednotného standardu podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.	Požadavek splněn – viz kapitola 2.2.
5) Podnět č. 1 – Prověřit možnost změny funkčního využití pozemků parc.č.2 a st.32 v KÚ Obyčtov pro umístění garáží pro komunální techniku.	Požadavek je splněn vymezením plochy Z.18 pro výrobu drobnou a služby (VD). Do této zastavěné plochy je zařazena pouze severní část pozemku parc.č.2, která navazuje na přilehlé místní komunikace. Jižní část pozemku není dopravně přístupná a zasahuje do údolní nivy a lokálního biokoridoru, jejichž využití pro zástavbu není žádoucí. Plocha Z.18 je naopak rozšířena na pozemky parc.č.1/3 a 1/4 v prostoru mezi ČOV a trafostanicí. S ohledem na infrastrukturní využití území se jeví vhodné soustředit v budoucnu do této lokality případné další nebytové a nerušivé funkce. Jiný způsob využití nedává praktický smysl.
6) Podnět č. 2 – Prověřit možnost rozšíření stávající zastavitelné plochy Z7 „Plocha smíšené výrobní (VS)“ na části pozemku parc. č. 1027/5 z důvodu záměru umístění dočasného skladu dříví na celkové ploše cca 14 600 m^2.	Požadavek je splněn vymezením plochy Z.19 pro skladování a logistiku (VS).

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Z3 ÚP Obyčtov na životní prostředí a zároveň vyloučil vliv Z3 ÚP Obyčtov na evropsky významné lokality či ptačí oblasti. Nenastala tak povinnost vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Z3 ÚP Obyčtov na životní prostředí a zároveň vyloučil vliv Z3 ÚP Obyčtov na evropsky významné lokality či ptačí oblasti. Nenastala tak povinnost vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dotčený orgán neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Z3 ÚP Obyčtov na životní prostředí a zároveň vyloučil vliv Z3 ÚP Obyčtov na evropsky významné lokality či ptačí oblasti. Nenastala tak povinnost vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1. Úpravy hranic zastavěného území

Aktualizace katastrální mapy, jako referenčního podkladu ÚP Obyčtov, byla provedena ke dni 1.9.2026. Nebyly ale zjištěny žádné změny, které by implikovaly potřebu úpravy hranic zastavěného území. Zůstává proto platná původní hranice zastavěného území, která byla vymezena ke dni 30.4.2021.

9.2. Zrušení zastavitelných ploch

V souvislosti s aktualizací údajů o území a aktualizací hranic zastavěného území ruší Z3 ÚP Obyčtov zastavitelnou plochu Z.17 (BI) z důvodu jejího zastavění v uplynulém období. Jedná se o změnu časového horizontu využití z návrhu do stávajícího stavu při zachování způsobu využití.

9.3. Vymezení nových zastavitelných ploch

Z3 ÚP Obyčtov nově vymezuje následující zastavitelné plochy:

- Plocha Z.18 pro výrobu drobnou a služby (VD), která je vymezena uvnitř zastavěného území, na ploše, která je jednoznačně ohraničena stávající ČOV, trafostanicí, přilehlou místní komunikací a patou svažitého úbočí porostlého zelení nad údolím řeky Oslavy. Záměrem je umístění garáží pro komunální techniku. Využití území tímto způsobem je žádoucí, protože s ohledem na pásmo hygienické ochrany ČOV není toto území využitelné pro bydlení či rekreaci. Naopak umístění garáží pro komunální techniku je velmi vhodné, protože tato obslužná funkce bude logicky navazovat na stávající plochy technické infrastruktury - ČOV a trafostanici. Plocha Z.18 je vymezena ve větším rozsahu než garáže pro komunální techniku nezbytně vyžadují. Je to z toho důvodu, aby v tomto území mohly být v budoucnu soustředěny další obslužné funkce či stavby drobné výroby, protože pro tyto funkce nejsou v ÚP Obyčtov vymezeny žádné jiné rozvojové plochy. Plocha Z.18 je vymezena především na pozemcích, které nejsou součástí ZPF (jsou vedeny jako ostatní plocha zbořeniště) a jejich stavební využití je žádoucí a vhodnější než rozvoj v jiných lokalitách.
- Plocha Z.19 pro skladování a logistiku (VS), která je vymezena v jižní části řešeného území v prostoru mezi plochou Z.7 pro smíšenou výrobu (HU), silnicí II/354, koridorem CNZ.1 a okrajem údolní nivy Hodíškovského potoka. Na ploše se předpokládá umístění ploch pro venkovní skladování dřeva a souvisejících manipulačních ploch. Společně s plochou Z.7 by tak vznikla ucelená výrobní zóna, kde případné budovy by byly umístěny pouze na ploše Z.7 ve vazbě na zastavěné území. Podmínky využití ploch pro skladování a logistiku (VS) neumožňují umístění budov, využít je lze zde pouze pro venkovní skladovací a manipulační plochy a související oplocení infrastrukturu apod. Připadné využití plochy Z.19 tak nebude spojeno podstatnými a trvalými nežádoucími dopady na krajinný ráz.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Obyčtov ani Z3 ÚP Obyčtov nevymezují záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Uvedené ustanovení se nepoužije, protože Z3 ÚP Obyčtov vymezuje nové zastavitelné plochy pro drobnou výrobu (VD) a skladování a logistiku (VS). Pro uvedené způsoby využití nejsou v ÚP Obyčtov vymezeny žádné jiné rozvojové plochy.

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Z3 ÚP Obyčtov nevymezuje území s prvky regulačního plánu.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

13.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

13.1.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF

Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF je uvedeno v kapitole 11 „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“.

13.1.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF

13.1.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF

Charakter nově vymezených zastavitelných ploch a důvody pro jejich vymezení jsou uvedeny v kapitole 9.3.

13.1.2.2. Tabulka záboru ZPF

navržené využití	označení plochy	výměra plochy *(ha)*	výměra záboru podle tříd ochrany *(ha)*						*1)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	*2)	zábor I. či II.třídy obsažený v platné ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.	mimo ZPF					
výroba	**Z.18**	0,20				0,06		0,14					
	Z.19	1,04					1,04						
	∑	**1,24**				**0,06**	**1,04**	**0,14**					

13.1.2.3. Soulad navrženého záboru s dalšími zásadami ochrany ZPF

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude zhoršovat obhospodařovatelnost zbylé části ZPF.

Navržené zastavitelné plochy jsou situovány tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku nových izolovaných ploch zastavěných území.

Navržené zastavitelné plochy nezasahují do sítě zemědělských a lesních účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

13.1.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Řešení Z3 ÚP Obyčtov je z hlediska ochrany ZPF a ostatních veřejně chráněných zájmů vhodné z následujících důvodů:

- Pro drobnou výrobu a venkovní skladování nejsou v ÚP Obyčtov vymezeny žádné rozvojové plochy.
- Plocha Z.18 je vymezena uvnitř zastavěného území převážně na pozemcích, které nejsou součástí ZPF.
- Podmínky využití plochy Z.19 pro skladování a logistiku (VS) neumožňují umístění budov, využít je lze zde pouze pro venkovní skladovací a manipulační plochy a související oplocení infrastrukturu apod. Využití plochy tak nebude spojeno podstatnými a trvalými nežádoucími dopady na krajinný ráz.

13.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

13.2.1. Údaje o navrhovaném zalesnění

Z3 ÚP Obyčtov nevymezuje plochy k zalesnění.

13.2.2. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL

Z3 ÚP Obyčtov nevymezuje plochy, jejichž využití by předpokládalo zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

13.2.3. Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa

Z3 ÚP Obyčtov nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy přestavby umožňující zástavbu v pásmu 30 m od okraje lesa.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po projednání.

15. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

15.1. Protokol z validačního nástroje NGÚP – úplné znění

Bude doplněno po projednání.

15.2. Protokol z validačního nástroje NGÚP – změna

Bude doplněno po projednání.

16. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část územního plánu s vyznačením změn je uvedena jako samostatná příloha B2 odůvodnění Z3 ÚP Obyčtov.