

Záznam o účinnosti

Správní orgán příslušný vydání: Zastupitelstvo obce Čechočovice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, odd. Úřad územního
plánování

Oprávněná úřední osoba: Ing. Šárka Filipková

Funkce: pověřená vedením oddělení

Razítko a podpis:

Zastupitelstvo obce Čechočovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále „stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, dále § 54 odst. 2 stavebního zákona, v rozsahu dle § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění za použití § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN ČECHOČOVICE

Zasedání Zastupitelstva obce Čechočovice č., konané dne..... 2016, usnesení č.

ÚZEMNÍ PLÁN ČECHOČOVICE

A. TEXTOVÁ ČÁST



OBJEDNATEL: Obec Čechočovice, Čechočovice 79, 675 22 Stařeč
POŘIZOVATEL: Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování,
oddělení Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč
ZHOTOVITEL: Ing. arch. Michal Leskovjan, Čoupkových 12, 624 00 Brno, datum: 04/ 2016



NÁZEV AKCE:

Územní plán ČECHOČOVICE

OBJEDNATEL:

OBEC ČECHOČOVICE, Čechočovice 79, 675 22 Stařeč

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBÍČ, Odbor rozvoje a územního plánování,
oddělení Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč

ZHOTOVITEL:

ING. ARCH. MICHAL LESKOVJAN, Čoupkových 12, 624 00 Brno, IČO: 70461155

e-mail: leskovjan.m@volny.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Michal Leskovjan

SPOLUPRÁCE:

Ing. arch. Jarmila Kutějová

Příroda a krajina – ÚSES: Ing. David Mikolášek

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

04 / 2016

OBSAH DOKUMENTACE:**I. ÚZEMNÍ PLÁN****A. TEXTOVÁ ČÁST****GRAFICKÁ ČÁST:**

A1	Výkres základního členění území	1 : 5000
A2	Hlavní výkres	1 : 5000
A3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
A4	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5000
A5	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**B. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ****GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:**

B1	Koordinální výkres	1 : 5000
B2a	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
B2b	Výkres širších vztahů	1 : 25 000
B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000
B4	Koordinální výkres - výřez	1 : 2000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU		
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Čechočovice	Razítko:	
Datum nabytí účinnosti:		
Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:		Ing. Šárka Filipková
Funkce:		pověřená vedením oddělení Úřad územního plánování
Podpis:		

Obsah textové části:

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	5
2.1	KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
2.2	KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ	5
2.3	KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	5
2.4	OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	5
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	6
3.1	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	7
3.2	VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY	8
3.3	VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	8
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	9
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	10
4.3	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	10
4.4	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	10
4.5	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	11
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
5.1	ZÁKLADNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
5.2	VYMEZENÍ PLOCH PRO ZMĚNU VYUŽITÍ KRAJINY	11
5.3	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES).....	11
5.4	INTERAKČNÍ PRVKY:	12
5.5	OCHRANA PŘED POVODNĚMI.....	12
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	12
6.1	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	13
6.2	DALŠÍ, OBECNĚ STANOVENÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	21
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	22
7.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	22
7.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	22
7.3	VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	23
7.4	VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ	23
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	23
8.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	23
8.2	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA	23
9.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	23
10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	23
11.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	23
12.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	23
13.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	24
14.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	24
15.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	24
16.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ.....	24

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V řešeném území, ve správním území obce Čechočovice, bylo vymezeno více zastavěných území. Zastavěná území byla vymezena k datu 15. 12. 2015 a jsou zakreslena v grafické části územního plánu, ve výkrese č. A1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Návrh územního plánu vytváří podmínky především pro rozvoj bydlení a rekreace v kvalitním životním prostředí. Navrženy jsou rovněž plochy pro občanskou vybavenost, výrobu a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu. Územní plán zohledňuje polohu obce v rozvojové oblasti Obk 3 krajského významu, vymezené v ZÚR Kraje Vysočina.

Cílem ÚP je vytvořit podmínky pro pozitivní demografický vývoj sídla při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

2.2 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

Pro uchování kulturních hodnot je třeba, aby navrhované stavby a zařízení respektovaly stávající urbanistické a architektonické hodnoty prostředí.

- Respektovat architektonicky cennou stavbu: objekt č. p. 40 (st. 35).
- Respektovat objekty drobné architektury na celém území katastru jako jsou boží muka, kříže, atd.
- Nepřipustit výstavbu objektů významně narušujících měřítko prostoru sídla.
- Nová zástavba, v rámci stabilizovaných ploch, bude respektovat maximální výškovou hladinu stávající okolní zástavby.
- Chránit a vytvářet bezpečně přístupná veřejná prostranství.

2.3 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH HODNOT

- Územní plán vymezuje prvky lokálního územního systému ekologické stability ÚSES
- V rámci zvyšování pestrosti krajiny je navržena výsadba alejí podél cest a rozptýlené, krajinné zeleně prostřednictvím interakčních prvků – interakční prvky jsou také navrhovány jako protierozní opatření
- Je navrženo zvýšení podílu travních porostů
- Je třeba respektovat přírodní hodnoty v řešeném území (významné krajinné prvky, přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině).
- V nezastavěném území nepřipustit umístování staveb a zařízení, které by významně narušily přírodní či krajinné hodnoty území.
- nepřipustit umístování staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily pozitivní znaky krajinného rázu (např. zalesněný prostor Zadní hory - přírodní dominanty krajiny, vytvářející významný pohledový horizont; drobné fragmenty zeleně podél cest; Pastvištní rybník s dochovaným prostorem mlýna a bohatým lemem zeleně a luk apod.)
- Neodstraňovat zeleň zejména na pohledově exponovaných horizontech, aniž by došlo k její obnově.
- Chránit významné solitérní stromy, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně.
- Respektovat významné vyhlídkové body

2.4 OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

2.4.1 Ochrana proti znečištění ovzduší, ochrana proti hluku

Obec Čechočovice je plynofikována. Územní plán navrhuje rozšíření plynofikace na zastavitelné plochy. V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení, v blízkosti zemědělského družstva, je navržena ochranná a izolační zeleň.

2.4.2 Ochrana podzemních a povrchových vod

V ÚP Čechočovice je navržena výstavba respektive dostavba kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody. Podrobněji viz kapitola: 4.2.2 [Kanalizace a ČOV](#).

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

Urbanistická koncepce je obsažena v grafické části ÚP, ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres

Urbanistická koncepce vychází ze současného charakteru sídla, který respektuje. Čechočovice zůstávají dál sídlem venkovského typu s dominantní obytnou funkcí. Současné plochy pro bydlení jsou respektovány. Navrženy jsou plochy pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení – tělovýchovu a sport, technickou a dopravní infrastrukturu, výrobu a skladování.

Návrh prostorové kompozice respektuje současný charakter sídla. Rozvojové plochy přednostně vyplňují proluky v zastavěném území nebo na něj téměř ve všech případech přirozeně navazují. Při realizaci navržené zástavby je třeba respektovat převládající výškovou hladinu okolní, stávající zástavby.

Řešené území je členěno na tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

plochy smíšené obytné – venkovské

PLOCHY REKREACE

rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

rekreace - na plochách přírodního charakteru

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

občanské vybavení - veřejná infrastruktura

občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

dopravní infrastruktura - silnice

dopravní infrastruktura - místní účelové a pěší komunikace

dopravní infrastruktura – železnice

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

technická infrastruktura - inženýrské sítě

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

výroba a skladování - zemědělská výroba

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

veřejná prostranství

PLOCHY ZELENĚ

zeleň - ochranná a izolační

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

plochy vodní a vodohospodářské

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

plochy zemědělské - orná půda

plochy zemědělské - trvalé travní porosty

plochy zemědělské - zahrady, sady

PLOCHY LESNÍ

plochy lesní

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

plochy smíšené nezastavěného území

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v samostatné kapitole 6
Textové části ÚP.

3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

*Navrhované plochy jsou zakresleny v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese č. A1 -
Výkres základního členění území a ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres.*

označení plochy	navrhované funkční využití	specifické podmínky pro využití ploch
Z1a – Z1c, Z1e – Z1g	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Do ploch Z1b, Z1f okrajově zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení VN.
Z2	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Do plochy okrajově zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení VN. Do plochy zasahuje silniční ochranné pásmo. Situování objektů pro bydlení v blízkosti silnice je podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
Z3a	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Do plochy zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení VN.
Z3b	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie. Do plochy zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení VN.
Z3c	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Řešenou plochou prochází elektrické vedení VN.
Z4	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie. Řešenou plochou prochází elektrické vedení VN.
Z5	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie. Řešenou plochou prochází elektrické vedení VN.
Z6	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	
Z7	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je částečně situována v ochranném pásmu dráhy. Situování objektů pro bydlení v blízkosti železnice je podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
Z7a	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Plocha je částečně situována v ochranném pásmu dráhy. Situování objektů pro bydlení v blízkosti železnice je podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
Z8a	RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Do plochy okrajově zasahuje OP lesa. Při realizaci této plochy nutno ponechat průchod pro pěší ke břehu Steklého Rybníka.
Z8b	RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	-
Z8c	RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Řešenou plochou prochází komunikační kabel.
Z8d	RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Do plochy zasahuje OP lesa.

Z9	OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Do plochy okrajově zasahuje elektrické vedení VN.
Z10	OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Do plochy zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení VN. Plocha je částečně situována v ochranném pásmu dráhy. Situování objektů v blízkosti železnice je podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
Z11	VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba	-
Z12	VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	-
Z13 – Z16, Z17a, Z17b, Z17c,	PV – Veřejná prostranství	U ploch Z17a, Z17b, je stanovena podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie.
Z18 – Z32	DS1 - dopravní infrastruktura – místní a účelové komunikace	U plochy Z18, je stanovena podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie.

3.2 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

označení plochy	navrhované funkční využití	specifické podmínky pro využití ploch
P1	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	Do plochy okrajově zasahuje silniční ochranné pásmo. Situování objektů pro bydlení v blízkosti silnice je podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb. Do plochy okrajově zasahuje Koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23. Respektovat podmínky pro využití ploch ve vymezených koridorech pro homogenizaci: viz kapitola 4.1.2. Silniční doprava .

3.3 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Plochy tvořící systém sídelní zeleně byly vymezeny v urbanizovaném území a v přímé návaznosti na něj a jsou zahrnuty do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

3.3.1 PV - veřejná prostranství

Do těchto ploch byly zahrnuty plochy stávající zeleně situované převážně v jádru sídla.

3.3.2 ZO - Zeleň - ochranná a izolační

V ÚP Čechočovice byly vymezeny **plochy ochranné a izolační zeleně** v blízkosti areálu zemědělské výroby, za účelem snižování negativních vlivů výroby na okolí. Jedná se o plochy Z33a, Z33b, Z33c.

Plocha Z33a - je navržena při hranici zastavitelné plochy Z6 určené pro bydlení.

Plochy Z33b Z33c - jsou vymezeny po obvodu stávajícího zemědělského areálu a při hranici zastavitelné plochy Z11.

3.3.3 NZ3 plochy zemědělské - zahrady, sady

Do systému sídelní zeleně jsou také zahrnuty významnější plochy zahrad a sadů.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena v grafické části územního plánu ve výkrese č. A5 - Koncepce dopravní infrastruktury.

4.1.1 Železniční doprava

Železnice je v řešeném území stabilizována, nejsou navrhovány žádné změny.

4.1.2 Silniční doprava

- Územní plán vymezuje a zpřesňuje veřejně prospěšnou stavbu – Koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 (označení v ZÚR Kraje Vysočina - VPS DK03) ve zpřesněné šířce: 100 m (šíře ochranného pásma silnice I. třídy).

Podmínky pro využití ve vymezeném koridoru pro homogenizaci:

- Do doby prověření záměru nesmí být ve vymezeném koridoru dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci tohoto záměru.
- Do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizací těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky, což znamená, že mohou být připojeny pouze polní nebo lesní cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné.
- Úpravy stávajících připojení komunikací k silnici I/23 jsou možné.
- Pro řešení dopravních závad je navrhována úprava napojení silnice III/4106 na silnici I/23 včetně úprav napojení souvisejících komunikací (posunutí křižovatky za účelem zlepšení rozhledových poměrů). Pro tuto úpravu ÚP vymezuje koridory pod označením DK02.

Podmínky pro využití ve vymezených koridorech pro výše uvedenou úpravu napojení silnice:

- Do doby prověření záměru nesmí být ve vymezených koridorech dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci tohoto záměru.

Tato úprava byla vymezena rovněž jako veřejně prospěšná stavba a je zakreslena rovněž ve výkrese č. A3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací pod označením VD2.

4.1.3 Místní a účelové komunikace

Územní plán navrhuje nové úseky místních a účelových komunikací. Další místní a účelové komunikace mohou vznikat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

4.1.4 Statická doprava

Samostatné plochy pro parkování nejsou v ÚP navrženy. U nově navrhovaných lokalit je nutno počítat s návrhem odstavných a parkovacích stání.

U nových objektů musí být zajištěno odstavování a parkování vozidel na vlastním pozemku.

4.1.5 Cyklistická doprava

V trase silnice III/4106 prochází řešeným územím cyklotrasa č. 5212 - Pokojovice, rozcestí - Dobrá Voda, rozcestí.

Vzhledem k malému dopravnímu zatížení může být pro cyklistický provoz využívána celá síť místních i účelových komunikací.

4.1.6 Pěší doprava

Místní komunikace jsou většinou se smíšeným provozem. Nové pěší komunikace mohou dále vznikat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce technické infrastruktury je zobrazena v grafické části územního plánu ve výkrese č. A4 Koncepce technické infrastruktury.

4.2.1 Zásobování vodou

- Územní plán navrhuje výstavbu veřejného vodovodu v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina.
- V obci bude vybudován místní veřejný vodovod, který bude zásoben z navrhovaného vodojemu Kobylí Hlava. Vodojem bude plněn z čerpací stanice u obce Heraltice, kam je dodávána voda z vodovodního přívaděče Heraltice – Třebíč.

4.2.2 Kanalizace a ČOV

- Územní plán navrhuje řešit likvidaci odpadních vod výstavbou respektive dostavbou kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody.
- Splašky budou odváděny na nově navrhovanou ČOV, situovanou v k.ú. Stařeč.
- Do doby realizace splaškové kanalizace a rovněž v částech obce, které v budoucnu nebude možné z technických nebo ekonomických důvodů napojit na tuto kanalizaci, budou splaškové odpadní vody od jednotlivých nemovitostí svedeny do nepropustných bezodtokových jímek, čištěny v domovních ČOV, nebo likvidovány jinými technickými opatřeními v souladu s platnou legislativou.
- V zastavitelných plochách, na soukromých pozemcích, budou srážkové vody přednostně vsakovány nebo zadržovány (za účelem dalšího využití) a regulovaně odváděny oddílnou kanalizací.

4.2.3 Zásobování plynem

Obec je plynifikována. Pro obsluhu zastavitelných ploch je třeba doplnit nové rozvody STL plynovodu.

4.2.4 Zásobování elektrickou energií

V důsledku navrhovaného rozvoje bude nutné provést doplnění elektrorozvodů pro nově urbanizované plochy. Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií se nemění. Pro zajištění výhledových potřeb bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice posílit, případně zbudovat trafostanice nové.

Distribuční síť NN v zastavitelných plochách je nutno řešit v podzemním kabelovém provedení.

4.2.5 Telekomunikace a radiokomunikace

Obec Čechočovice má provedenou kabelizaci telekomunikační sítě, pro nově urbanizované plochy bude třeba provést její doplnění.

Celé řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany - v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat. ([viz kapitola: 6.2.1 Podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu](#))

4.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Územní plán nenavrhuje změny ve stávajícím systému nakládání s odpady v řešeném území.

4.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z9 a Z10 pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – OS pro případné rozšíření stávajících ploch za železniční tratí.

Další občanská vybavenost může být situována (v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz [kapitola 6.](#) textové části ÚP) ve stabilizovaných i navrhovaných plochách smíšených obytných – venkovských - SV.

4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Územní plán vymezuje samostatné stabilizované plochy veřejných prostranství. Územní plán vymezuje samostatné zastavitelné plochy pro veřejná prostranství.

Další veřejná prostranství mohou být situována (v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz [kapitola 6.](#) textové části ÚP) v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Územní plán vymezuje prvky lokálního územního systému ekologické stability ÚSES
- V rámci zvyšování pestrosti krajiny je navržena výsadba alejí podél cest a rozptýlené, krajinné zeleně prostřednictvím interakčních prvků – interakční prvky jsou také navrhovány jako protierozní opatření
- Je navrženo zvýšení podílu travních porostů
- Je třeba respektovat přírodní hodnoty v řešeném území (významné krajinné prvky, přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině).
- V nezastavěném území nepřipustit umístování staveb a zařízení, které by významně narušily přírodní či krajinné hodnoty území.
- nepřipustit umístování staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily pozitivní znaky krajinného rázu (např. zalesněný prostor Zadní hory - přírodní dominanty krajiny, vytvářející významný pohledový horizont; drobné fragmenty zeleně podél cest; Pastvištní rybník s dochovaným prostorem mlýna a bohatým lemem zeleně a luk apod.)
- Neodstraňovat zeleň zejména na pohledově exponovaných horizontech, aniž by došlo k její obnově.
- Chránit významné solitérní stromy, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně.
- Respektovat významné vyhlídkové body
- Zvyšovat podíl travních porostů zejména na erozně ohrožených svazích.

5.1.1 Prostupnost krajiny

ÚP Čechočovice respektuje stávající systém polních a lesních cest. Územním plánem jsou navrženy nové účelové komunikace. Další komunikace mohou vznikat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

5.2 VYMEZENÍ PLOCH PRO ZMĚNU VYUŽITÍ KRAJINY

5.2.1 NS - plochy smíšené nezastavěného území

V návrhu ÚP byly vymezeny následující plochy pro dosud nefunkční části prvků ÚSES.

Plochy K1, K2 – pro dosud nefunkční části lokálních biokoridorů.

5.2.2 NZ2 - plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy K3, K4

Pozemky zemědělského půdního fondu určené k zatravnění.

Plocha K5

Pozemky zemědělského půdního fondu určené k realizaci zasakovacího travního pásu.

5.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Územní systém ekologické stability je zobrazen v grafické části ÚP Čechočovice ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres. Plochy ÚSES jsou v ÚP Čechočovice rovněž vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou zobrazeny ve výkrese A4-Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

5.3.1 Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES

Nejsou vymezeny.

5.3.2 Lokální ÚSES

Územní plán vymezuje tyto prvky lokálního územního systému ekologické stability:

LOKÁLNÍ BIOCENTRA:

označení:		katastrální území
LBC 59 Zadní les	(352.0103)	Čechočovice
LBC 60 Klozovické údolí	(352.0107)	Čechočovice

LOKÁLNÍ BIOKORIDORY:

označení:		katastrální území
LBK 57-59	(363.0234)	Čechočovice
LBK 58-59	(352.0104)	Čechočovice
LBK 58-62	(363.0236)	Čechočovice
LBK 59-60	(363.0235)	Čechočovice
LBK 60-61	(363.0240)	Čechočovice
LBK 6-60	(363.0241)	Čechočovice

Podmínky pro využití ploch zahrnutých do ÚSES jsou obsaženy v kapitole 6.2.2 [Podmínky pro využití ploch zahrnutých do ÚSES](#)

5.4 INTERAKČNÍ PRVKY:

Územní plán navrhuje výsadbu doprovodné zeleně podél stávajících i navrhovaných účelových komunikací a výsadbu krajinné zeleně ve volné krajině. Navržené interakční prvky budou rovněž plnit funkci protierozní.

5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Územní plán navrhuje pasivní protierozní opatření zejména v rámci vymezení některých prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Dále jsou navrženy plochy určené k zatravnění.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Další podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které je třeba rovněž respektovat, jsou obsaženy v těchto ostatních kapitolách:

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT,
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,
- 6.2. DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH.

6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV – plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní využití:

- plochy pro bydlení s hospodářským zázemím včetně zahrad, občanské vybavení místního významu

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň
- pozemky zemědělských usedlostí včetně užitkových zahrad
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně rekreačních zahrad
- drobné doplňkové stavby, např.: garáže, skleníky, bazény
- občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, je slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v řešeném území (např. stavby pro veřejnou správu, maloobchod, drobné stravovací zařízení, ubytování, sídla firem včetně malých provozoven nepřesahující rámec daného území, sportovní zařízení lokálního významu, např.: dětská hřiště)
- výroba a výrobní služby, drobné pěstitelské a chovatelské činnosti, které negativně neovlivňují život a obytnou pohodu na sousedních parcelách, nenarušují okolní životní prostředí

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, znečišťování vod apod.) překračují limity uvedené v příslušných právních předpisech nad přípustnou míru - které významně narušují okolní životní prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby: maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, veškeré nové budovy musí respektovat maximální výškovou hladinu okolní zástavby.
- intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách: koeficient zastavění pozemku - poměr zastavěné plochy (nadzemní stavby a zpevněné plochy) k celkové ploše pozemku bude v zastavitelných plochách činit maximálně 0,6; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude v zastavitelných plochách činit minimálně 0,4
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.2 PLOCHY REKREACE

RI – rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- plochy pro individuální rodinnou rekreaci – rekreační chaty

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, zeleň
- zahrady s funkcí rekreační a okrasnou
- drobné doplňkové stavby, např.: bazény

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, znečišťování vod apod.) překračují limity uvedené v příslušných právních předpisech nad přípustnou míru - které významně narušují okolní životní prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby: maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků: koeficient zastavění pozemku - poměr zastavěné plochy (nadzemní stavby a zpevněné plochy) k celkové ploše pozemku bude činit maximálně 0,3; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit minimálně 0,7.
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

RH – rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci

Hlavní využití:

- plochy pro hromadnou rekreaci (např.: rekreační areály se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací)

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- občanské vybavení místního významu
- veřejná prostranství, zeleň
- plochy pro individuální rodinnou rekreaci – rekreační chaty
- zahrady s funkcí rekreační a okrasnou

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, znečišťování vod apod.) překračují limity uvedené v příslušných právních předpisech nad přípustnou míru - které významně narušují okolní životní prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby - maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků: koeficient zastavění pozemku - poměr zastavěné plochy (nadzemní stavby a zpevněné plochy) k celkové ploše pozemku bude činit maximálně 0,4; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit minimálně 0,6.
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

RN – rekreace - na plochách přírodního charakteru

Hlavní využití:

- rekreační louky, plochy zeleně, veřejná prostranství

Přípustné využití:

- otevřené rekreační a sportovní plochy
- plochy zeleně a prvků ÚSES
- veřejná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- výšková regulace - respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (např.: stavby a zařízení pro veřejnou správu, školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturní a církevní stavby)

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň
- bydlení, pokud je tato funkce integrována do staveb občanského vybavení
- komerční občanské vybavení (např.: stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby), stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, dětská hřiště, ostatní související drobné stavby a zařízení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a zařízení, které významně narušují okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, znečišťování vod apod.) nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby: maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků – není stanovena

- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití:

- plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport, organizovaný či rekreační (např.: hřiště, menší sportovní haly, tělocvičny, koupaliště, kluziště, apod.)

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň
- ostatní související občanské vybavení
- ubytování
- související sociální a hygienická zařízení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby, zařízení, které významně narušují okolní životní prostředí (škodlivé exhalace, hluk, vibrace, znečišťování vod apod.) nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby - maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.4 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS – dopravní infrastruktura - silnice

Hlavní využití:

- plochy silnic I. - III. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro silniční, cyklistickou, pěší dopravu, odstavné a parkovací plochy, garáže, autobusové zastávky, plochy dopravní infrastruktury železniční v místě křížení se silniční, stavby a zařízení technické infrastruktury, zeleň, veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména takové, které mohou narušovat plynulost či bezpečnost užívání staveb dopravní infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

DS1 – dopravní infrastruktura - místní, účelové a pěší komunikace

Hlavní využití:

- plochy pozemních komunikací - místní a účelové komunikace

Přípustné využití:

- pěší komunikace, cyklistické stezky a trasy, parkovací plochy
- veřejná technická infrastruktura
- drobná architektura (např. informační tabule, odpočívadla, přístřešky, apod.) a drobné sakrální stavby (např. kříže, boží muka)
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň
- doprovodná a izolační zeleň, ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

DZ – dopravní infrastruktura - železnice

Hlavní využití:

- plochy železničních (drážních) dopravních pásů – obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, mostů, opěrných zdí, kolejíšť a doprovodné zeleně

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro drážní dopravu (železniční zastávky, nástupiště, překladiště, protihlukové stěny, provozní budovy)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- plochy dopravní infrastruktury silniční v místě křížení se železniční, zeleň, veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI – technická infrastruktura - inženýrské sítě

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury (např. ČOV, vodojem apod.).

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména bydlení, občanská vybavenost jakéhokoliv typu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.6 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu

Přípustné využití:

- další stavby a zařízení pro výrobu a skladování, které svým provozem ani provozem související dopravy nezatěžují své okolí nad přípustnou míru
- dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň
- služby výrobního i nevýrobního charakteru, např.: servisní a opravárenské areály, čerpací stanice pohonných hmot
- související administrativa, podnikové stravování, podnikový obchodní prodej

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pokud nedojde k významnému narušení přírodních či krajinných hodnot území a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- ubytování pouze pro osoby zajišťující dohled, nebo pro majitele provozoven, pokud tyto funkce nebudou rušeny výrobními aktivitami nad přípustnou míru

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: trvalé bydlení, nesouvisející občanské vybavení, vyžadující nezávadné prostředí - státní správa a samospráva, školství, zdravotnictví a sociální péče, kultura a sport apod.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Nová zástavba, v rámci zastavitelné plochy Z11, bude respektovat maximální výškovou hladinu stávající okolní zástavby ve stabilizovaných plochách VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba.
- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro drobnou výrobu, a skladování, které svým provozem ani provozem související dopravy nezatěžují okolí nad přípustnou míru, včetně administrativy

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, zeleň
- služby výrobního i nevýrobního charakteru, které svým provozem ani provozem související dopravy nezatěžují okolí nad přípustnou míru
- související administrativy, podnikové stravování, podnikový obchodní prodej

Podmíněně přípustné využití:

- ubytování pouze pro osoby zajišťující dohled, nebo pro majitele provozoven, pokud tyto funkce nebudou rušeny výrobními aktivitami nad přípustnou míru

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby - maximálně 1 nadzemní podlaží, maximální výšková hladina zástavby – 8 m.
- intenzita využití pozemků: koeficient zastavění pozemku - poměr zastavěné plochy (nadzemní stavby a zpevněné plochy) k celkové ploše pozemku bude činit maximálně 0,5; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit minimálně 0,5.
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.7 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV – veřejná prostranství

Hlavní využití:

- plochy veřejných prostranství umožňující veřejnou obsluhu sídla, zeleň
- dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, pěší komunikace, parkovací plochy, autobusové zastávky, cyklistické stezky a jiné veřejné prostory)

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství např. drobné sakrální stavby, dětská hřiště, zařízení pro tělovýchovu a sport
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře, drobné vodní plochy
- zeleň, ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, zařízení, které narušují prostorovou kvalitu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- výšková regulace - respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.8 PLOCHY ZELENĚ

ZO – zeleň - ochranná a izolační

Hlavní využití:

- plochy vegetace, určené k oddělení ploch s rozdílným způsobem využití, sloužící zejména ke snižování negativních vlivů staveb a zařízení pro výrobu, dopravu a technickou infrastrukturu na okolní prostředí

Přípustné využití:

- plochy izolační, ochranné a okrasné zeleně
- oplocení

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud neznemožní funkčnost izolační zeleně

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

6.1.9 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV – plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, břehová zeleň, a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- stavby a zařízení a opatření sloužící k obsluze vodních toků, související dopravní a technická infrastruktura
- vodohospodářské stavby, protipovodňové stavby, ostrovy, litorální pásma, břehové porosty, zeleň
- liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury v místě křížení s vodními plochami, veřejná prostranství
- stavby a zařízení související s vodohospodářstvím, rybářstvím a rekreací, s tím, že budou minimalizovány negativní dopady na vodní režim (čistotu vod)
- plochy prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)
- stavby a zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím nebo takové, které negativně ovlivňují kvalitu – čistotu vod a vodní režim

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.10 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ1 – plochy zemědělské - orná půda

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda

Přípustné využití:

- přípustná je změna druhu pozemku orná půda na trvale travní porost
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury (zejména zemědělské účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklostezky)
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení technické infrastruktury vyjma staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- vodní toky, vodohospodářské stavby
- drobné stavby a zařízení pro rekreaci - turistiku (např.: informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např.: kříže, boží muka)
- prvky ÚSES, další ekostabilizující prvky krajiny (krajinná zeleň, meze, stromořadí, remízky apod.)
- zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze

Podmínečně přípustné využití:

Podmínečně přípustné využití je možné pokud nedojde k významnému narušení přírodních či krajinných hodnot území a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

- stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a chov dobytka (například: oplocení, přístřešky pro dobytek a podobně)
- stavby a zařízení pro myslivost
- zalesnění
- vodní plochy - plochy vodní a vodohospodářské

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- jiné stavby pro zemědělství než jsou uvedeny v podmíněčně přípustném využití, například zemědělské stavby pro intenzivní živočišnou nebo rostlinnou výrobu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- výšková regulace - respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

NZ2 – plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu - trvalé travní porosty

Přípustné využití:

- přípustná je změna druhu pozemku orná půda na trvale travní porost
- stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury (zejména zemědělské účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklostezky)
- veřejná prostranství
- stavby a zařízení technické infrastruktury vyjma staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- vodní toky, vodohospodářské stavby
- drobné stavby a zařízení pro rekreaci - turistiku (např.: informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.) a drobné sakrální stavby (např.: kříže, boží muka)
- prvky ÚSES, další ekostabilizující prvky krajiny (krajinná zeleň, meze, stromořadí, remízky apod.)
- zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze

Podmínečně přípustné využití:

Podmínečně přípustné využití je možné pokud nedojde k významnému narušení přírodních či krajinných hodnot území a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

- stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a chov dobytka (například: oplocení, přístřešky pro dobytek a podobně)
- stavby a zařízení pro myslivost
- zalesnění
- vodní plochy - plochy vodní a vodohospodářské

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- jiné stavby pro zemědělství než jsou uvedeny v podmíněčně přípustném využití, například zemědělské stavby pro intenzivní živočišnou nebo rostlinnou výrobu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- výšková regulace - respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

NZ3 – plochy zemědělské - zahrady, sady

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu - zahrady, sady

Přípustné využití:

- další plochy pro okrasnou a užitkovou zeleň
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury (například: účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklostezky, veřejná prostranství)
- stavby a zařízení technické infrastruktury vyjma staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- vodní toky a drobné vodní plochy
- prvky ÚSES, další ekostabilizující prvky krajiny (krajinná zeleň, meze, stromořadí, remízky apod.)
- oplocení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- výšková regulace - respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.11 PLOCHY LESNÍ

NL – plochy lesní

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření pro lesní hospodářství
- stavby a zařízení pro myslivost
- stavby a zařízení související dopravní infrastruktury (zejména účelové komunikace), komunikace pro pěší, cyklostezky, veřejná prostranství
- stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- vodní toky a drobné vodní plochy
- drobné stavby a zařízení pro rekreaci - turistiku (například: informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.), drobné sakrální stavby (např.: kříže, boží muka)
- plochy prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)
- stavby zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, například zemědělské stavby pro živočišnou nebo rostlinnou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.1.12 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS – plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

- plochy zeleně přírodního charakteru

Přípustné využití:

- zemědělské pozemky - trvalé travní porosty, zahrady, sady
- lesy, ostatní plochy, zemědělsky nevyužívané pozemky
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zajišťující podmínky pro ochranu a obnovu přírodních a krajinných hodnot - plochy prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)
- otevřené rekreační a sportovní plochy např.: přírodní koupaliště, hřiště, rekreační louky
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury (místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklostezky)
- stavby a zařízení technické infrastruktury kromě staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- drobné stavby a zařízení pro rekreaci - turistiku (např.: informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.), drobné sakrální stavby (např.: kříže, boží muka)
- stavby zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze a dále taková další technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- stávající rekreační zahrady pouze v návaznosti na stávající rekreační chaty, které jsou zahrnuty do ploch RI (rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci)

Podmínečně přípustné využití:

- Podmínečně přípustné využití je možné pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.
- stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a chov dobytka
- stavby a zařízení pro myslivost

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím zejména takové, jež mohou narušovat ekologickou stabilitu území. (Intenzivní hospodářské využití, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, stavby a zařízení vytvářející bariéry v území např. oplocení)

- jiné stavby pro zemědělství než jsou uvedeny v podmíněčně přípustném využití, například zemědělské stavby pro intenzivní živočišnou nebo rostlinnou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – není stanovena
- výšková regulace - respektovat další, obecně stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole 6.2

6.2 DALŠÍ, OBECNĚ STANOVENÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.2.1 Podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu

- Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany: OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: Vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách
- Respektovat výše uvedená zájmová území

6.2.2 Podmínky pro využití ploch zahrnutých do ÚSES

V grafické části ÚP jsou plochy ÚSES zobrazeny překryvnou formou nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Pro plochy, které jsou zařazeny do ploch ÚSES, platí speciální podmínky využití nadřazené podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající využití ploch do doby realizace ÚSES je možné pouze za předpokladu, že nenaruší nebo nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Hlavní využití:

- plochy zajišťující podmínky pro ochranu a obnovu přírodních a krajinných hodnot - plochy prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)

Podmínečně přípustné využití:

- liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- extenzivní hospodářské využití (zemědělství, lesnictví, rybářství) pouze za předpokladu, že nenarušuje zájmy ochrany přírody a krajiny, které jsou v těchto plochách nadřazené nad zájmy na jejich hospodářské využívání
- vodní plochy a toky, vodohospodářské stavby
- drobná architektura (např. informační tabule, přístřešky, místa pro posezení apod.), drobné sakrální stavby (např. kříže, boží muka)
- další stavby a zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zvyšování retenční schopnosti krajiny nebo sloužící k ochraně území před povodněmi či účinky eroze

Podmínky využití (zásady pro rozhodování v území):

- **Realizace výše uvedených staveb, zařízení a jiných opatření je možná pouze za předpokladu, že nenaruší funkčnost prvků ÚSES**
- nové stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a nedojde ke snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině;
- minimalizovat plošný a prostorový střet liniových staveb dopravní a technické infrastruktury s plochami ÚSES a negativní dopad na funkčnost ÚSES (navrhovat co nejkratší trasování)
- dodržet minimální parametry prvků ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a podmíněčně přípustným využitím, zejména takové, jež mohou omezovat aktuální či potenciální funkčnost ÚSES (intenzivní hospodářské využití, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, stavby a zařízení vytvářející bariéry v území např. oplocení).

6.2.3 Podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu

Nové stavby a zařízení, lze v nezastavěném území umísťovat pouze tehdy, pokud nedojde k významnému narušení přírodních či krajinných hodnot území a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) jsou zobrazeny ve výkrese č. A3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

7.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

označení	popis - upřesnění	umístění (k.ú.)
VD1 (DK03)	Koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 ve zpřesněné šířce: 100 m (šíře ochranného pásma silnice I. třídy) (označení v ZÚR Kraje Vysočina - VPS DK03)	k.ú. Čechočovice
VD2	Úprava napojení silnice III/4106 na silnici I/23 včetně úprav napojení souvisejících komunikací (posunutí křižovatky za účelem zlepšení rozhledových poměrů).	k.ú. Čechočovice
VD4	Místní komunikace	k.ú. Čechočovice
VD5	Účelová komunikace	k.ú. Čechočovice
VD6	Místní komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch Z4 a Z5	k.ú. Čechočovice
VD7	Místní komunikace pro obsluhu zastavitelné plochy Z6	k.ú. Čechočovice
VD8	Místní komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch Z3a - Z3c	k.ú. Čechočovice

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

označení	popis - upřesnění	umístění (k.ú.)
VT1	TI - Kanalizace splašková	k.ú. Čechočovice
VT2	TI - Vodovod	k.ú. Čechočovice
VT3	TI - Vodovod, kanalizace, STL plynovod, el. vedení NN, komunikační kabely	k.ú. Čechočovice
VT4	Čerpací stanice kanalizace	k.ú. Čechočovice

7.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků územního systému ekologické stability (ÚSES)

označení	popis - upřesnění	umístění (k.ú.)
VU1	Prvky lokálního ÚSES	k.ú. Čechočovice

7.3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Nebyly vymezeny.

7.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Nebyly vymezeny.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

8.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Nebyly vymezeny.

8.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Nebyly vymezeny.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebyly stanoveny.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy jsou zakresleny v grafické části územního plánu, ve výkresech č. A1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres.

V těchto plochách nesmí být dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil stanovené budoucí využití.

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- R1 – (SV) plochy smíšené obytné – venkovské
- R2 – (SV) plochy smíšené obytné – venkovské
- R3 – (SV) plochy smíšené obytné – venkovské
- R4 – (SV) plochy smíšené obytné – venkovské
- R5 – (VD) výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nebyly vymezeny.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. **Jedná se o zastavitelné plochy Z3b, Z4, Z5, Z17a, Z17b a Z18.**

- Předmětem řešení této územní studie bude zejména:
 - řešení urbanistické koncepce zástavby (koncepte bude rovněž zohledňovat sousedící plochy územních rezerv pro bydlení)

- Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od vydání územního plánu.

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Nebyly vymezeny.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Nestanovuje se.

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

Nebyly vymezeny.

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

A. TEXTOVÁ ČÁST

Textová část obsahuje 24 listů

GRAFICKÁ ČÁST:

Grafická část obsahuje pět samostatných výkresů:

A1	Výkres základního členění území	1 : 5000
A2	Hlavní výkres	1 : 5000
A3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
A4	Koncepce technické infrastruktury	1 : 5000
A5	Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5000

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČECHOČOVICE

B. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ



OBJEDNATEL: Obec Čechočovice, Čechočovice 79, 675 22 Stařeč
POŘIZOVATEL: Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování,
oddělení Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč
ZHOTOVITEL: Ing. arch. Michal Leskovjan, Čoupkových 12, 624 00 Brno, datum: 04/ 2016

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	4
B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚPD.....	4
B.1.1 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR	4
B.1.2 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem..	6
B.1.3 Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady	11
B.1.4 Vztah vůči předchozí územně plánovací dokumentaci	11
B.2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	11
B.2.1 Zapojení sídla do systému osídlení - Vymezení řešeného území.....	11
B.2.2 Širší vztahy dopravní infrastruktury.....	11
B.2.3 Širší vztahy technické infrastruktury.....	11
B.2.4 Širší vztahy občanského vybavení.....	12
B.2.5 Širší vztahy ÚSES.....	13
C. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. 13	
D. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	14
E. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	14
F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	16
OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....	18
CIVILNÍ OCHRANA, OBRANA A BEZPEČNOST STÁTU	18
OCHRANA PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY.....	19
G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	19
G.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE	19
G.1.1 Odůvodnění koncepce rozvoje řešeného území	19
G.1.2 Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot.....	20
G.1.3 Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot	20
G.1.4 Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí	21
G.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE	22
G.2.2 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch.....	24
G.2.3 Odůvodnění vymezení ploch přestavby.....	27
G.2.4 Vymezení systému sídelní zeleně.....	27
G.3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	27
G.3.1 Dopravní infrastruktura.....	27
G.3.2 Technická infrastruktura	29
G.3.3 Nakládání s odpady.....	31
G.3.4 Stavby pro ochranu obyvatel a obranu státu	31
G.3.5 Občanské vybavení.....	31
G.3.6 Veřejná prostranství	31
G.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	31
G.4.1 Charakteristika území.....	31
G.4.2 Krajinné typy dle ZÚR	32
G.4.3 Oblasti krajinného rázu dle ZÚR.....	32
G.4.4 Základní koncepce uspořádání krajiny.....	33
G.4.5 Vymezení ploch pro změnu využití krajiny.....	33
G.4.6 Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	33
G.4.7 Interakční prvky	36
G.4.8 Ochrana ložisek a geologická stavba území	37
G.4.9 Ochrana před povodněmi.....	37

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	37
I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	39
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	39
K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL ...	40
K.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)	40
K.1.1 Úvod	40
K.1.2 Charakteristika řešeného území	40
K.1.3 Údaje o uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.....	40
K.1.4 Přehled BPEJ v řešeném území a jejich zařazení do tříd ochrany zem. půdy:.....	41
K.1.5 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (mellorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení	42
K.1.6 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení	42
K.1.7 Komplexní zdůvodnění záboru ZPF.....	43
K.1.8 Plochy předpokládaných záborů ZPF.....	43
K.1.9 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF v k.ú. Čechočovice:	47
K.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL).....	50

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Doplňí pořizovatel.

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚPD

B.1.1 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále také PÚR ČR), **ve znění Aktualizace č. 1**, jež byla schválena dne 15. 4. 2015, se obec Čechočovice nenachází v žádné rozvojové oblasti, ose ani v žádné specifické oblasti.

Obecně formulované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje (formulované v PÚR, v článcích 14 až 32), týkající se řešeného území, byly při zpracování návrhu územního plánu zohledněny takto:

- *(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*
- **Ad článek (14)** Územní plán respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. ÚP respektuje hodnoty právně chráněné a další hodnoty identifikované v ÚAP. Řešené území je klasifikováno jako území archeologického zájmu. ÚP respektuje stávající charakter sídla, jeho urbanistickou strukturu, v ÚP jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot je zajištěna především návrhem ÚSES.
- *(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*
- **Ad článek (14a)** Rozvoj primárního sektoru je podpořen vymezením rozvojových ploch v návaznosti na stávající areál zemědělské výroby. Návrh ÚP zohledňuje požadavky na ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny.
- *(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*
- **Ad článek (16)** Územní plán komplexně řeší celé správní území ve všech známých souvislostech. Stanovená koncepce rozvoje území upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území byly zohledněny také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

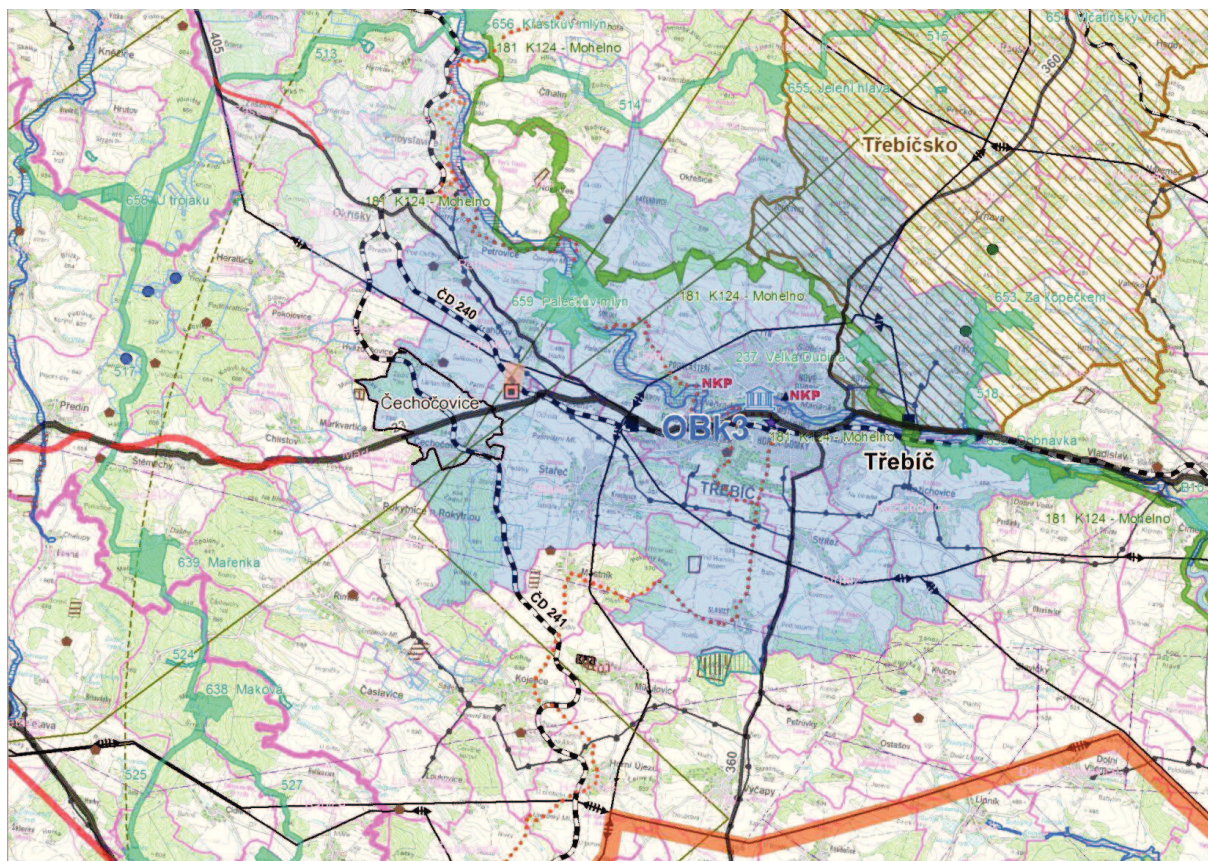
- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*
- Rozvoj řešeného území je koordinován s rozvojovými záměry města Třebíč a sousedních obcí.
- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*
- Ad článek (17) Pro vytváření pracovních příležitostí jsou v územním plánu navrženy zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, další pracovní příležitosti je možno vytvářet i v plochách smíšených obytných.
- (19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
- Ad článek (19) Bylo prověřeno využití zastavěného území, řešení územního plánu vytváří podmínky pro jeho hospodárné využití. Byly vymezeny plochy přestavby, přestavba nevyužívaných objektů ve stabilizovaných plochách je dále umožněna regulativy. Zastavitelné plochy byly vymezeny převážně v návaznosti na zastavěné území. Stávající plochy veřejné zeleně v řešeném území jsou respektovány.
- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat 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 územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. (Viz také Evropská úmluva o krajině).*
- Ad článek (20) V ÚP nejsou obsaženy záměry, jež by mohly významně ovlivnit stávající charakter krajiny. Zastavitelné plochy byly vymezeny se zřetelem na ochranu krajinného rázu, byly přednostně vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Byly stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Ochrana biologické rozmanitosti je zajištěna především vymezením ÚSES.
- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*
- Ad článek (20a) Pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy je vymezen ÚSES. Nové stavby dopravní infrastruktury, jež by byly v přímé kolizi s ÚSES, nejsou vymezeny. ÚP vymezuje pouze koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23. Podrobné řešení bezpečného přechodu volně žijících živočichů přes tuto komunikaci je nad rámec ÚPD. Pro zlepšení prostupnosti krajiny byly vymezeny plochy pro navrhované účelové komunikace. ÚP

nenavrhuje zastavitelné plochy, jejichž vymezení by vedlo k nežádoucímu srůstání jednotlivých sídel.

- (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).*
- **Ad článek (22)** Řešení ÚP respektuje stávající cyklotrasy. Rozvoj aktivit v oblasti cestovního ruchu, turistiky a rekreace, rozšiřování sítě peších a cyklistických tras je umožněno ve vybraných stabilizovaných funkčních plochách.
- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*
- **Ad článek (25)** Řešení územního plánu vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách.
- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)*
- **Ad článek (28)** Řešení územního plánu zohledňuje případné další nároky na rozvoj území v dlouhodobých souvislostech zejména vymezením územních rezerv.
- (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. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)*
- **Ad článek (30)** V územním plánu je stanovena koncepce technické infrastruktury včetně koncepce zásobování vodou, je stanoven způsob odvádění splaškových vod.
- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*
- **Ad článek (31)** Konkrétní stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nejsou územním plánem navrhovány, zejména s ohledem na ochranu krajinného rázu a ochranu přírodních hodnot.

B.1.2 Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro území Kraje Vysočina byla vydána územně plánovací dokumentace – **Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina** (vydány dne 16. 9. 2008, nabytí účinnosti dne 22.11 2008), 8.10. 2012 byla vydána **Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina** (dále „ZÚR“).



Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina - aktualizace č. 1 – Koordinační výkres

B.1.2.1. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb

V souladu se ZÚR byla v územním plánu vymezena a dále zpřesněna tato veřejně prospěšná stavba (VPS):

- **Koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 (označení VPS v ZÚR Kraje Vysočina - DK03)**
Územní plán vymezuje Koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 - ve zpřesněné šířce: 100 m (šíře ochranného pásma silnice I. třídy) – viz grafická část ÚP.

B.1.2.2. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a s úkoly pro územní plánování ve vymezených rozvojových oblastech krajského významu:

Poznámka: Zásady a úkoly, jež se přímo nevztahují k řešenému území, jsou zobrazeny jako přeškrtnuté.

Dle ZÚR náleží obec do rozvojové oblasti **Obk3**.

- (24) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
a) ~~urychlit výstavbu obchvatu Třebíče na silnici I/23;~~
b) ~~urychlit zásadní přestavbu silnice II/405;~~
c) ~~rozvoj soustředit do území koridoru silnice II/405 a železniční trati Třebíč – Jihlava, zejména v prostoru Okříšky – Přibyslavice;~~
d) ~~respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;~~
e) ~~chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu~~

s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

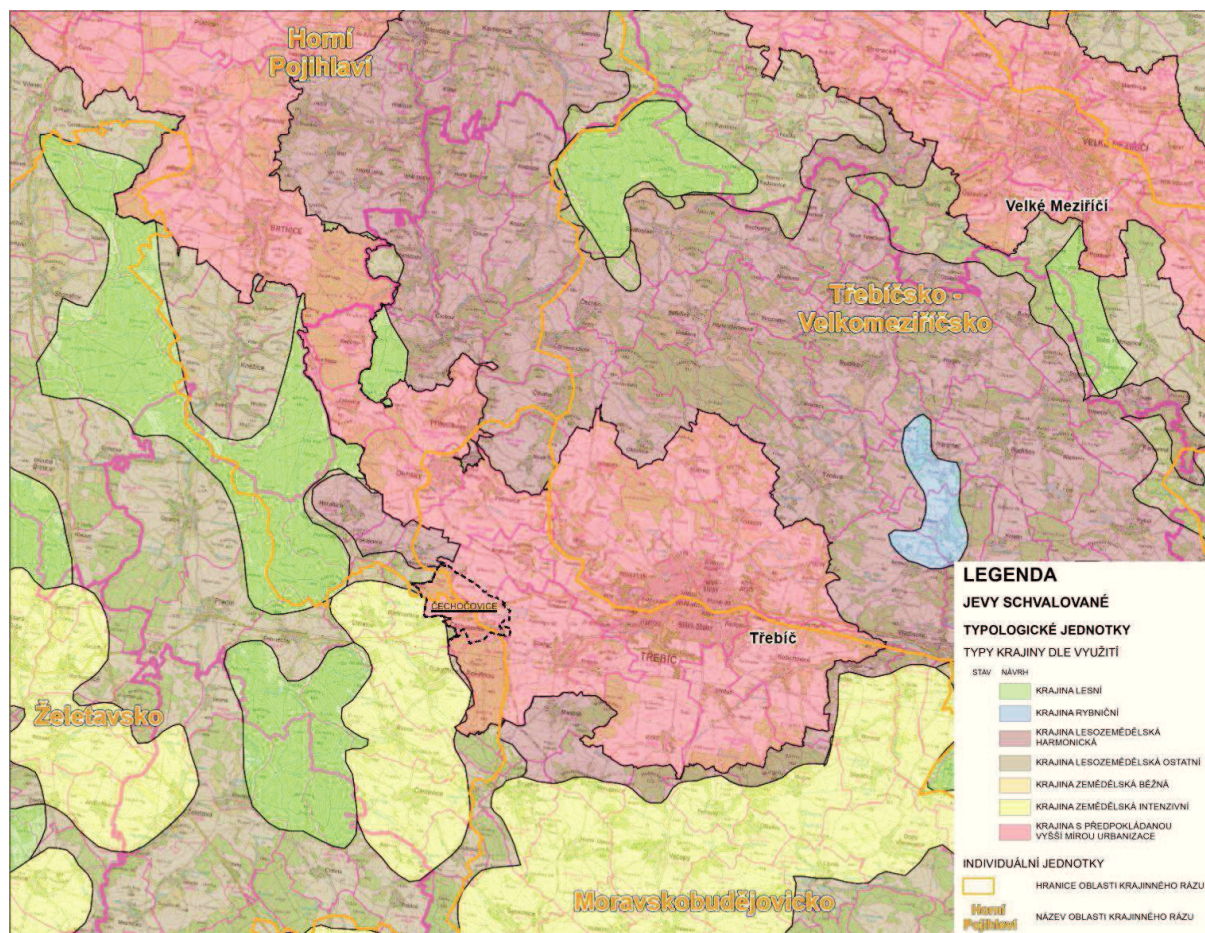
Při řešení územního plánu byly zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, týkající se řešeného území, stanovené v článku (24) respektovány takto: Byly respektovány přírodní kulturní a civilizační hodnoty území. Pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu byly respektovány. Zvýšení estetické hodnoty a ekologické stability krajiny je řešeno především v rámci návrhu ÚSES.

- (25) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
c) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
f) upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES — RBC 659 Palečkův mlýn

Při řešení územního plánu byly úkoly pro územní plánování, týkající se řešeného území, stanovené v článku (25) splněny takto:

Byl ověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoveny směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

B.1.2.3. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu se zásadami pro činnost v území, ve vymezených oblastech krajinných typů dle ZÚR



Zásady územního rozvoje kraje Vysočina - aktualizace č. 1 – Výkres oblastí se shodným krajinným typem

Dle ZÚR Kraje Vysočina je řešené území zařazeno do tohoto vymezeného krajinného typu:

KRAJINA S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE

(144) ZÚR vymezují krajinu s vyšší mírou urbanizace v územích se zvýšenými požadavky na změny v území, tedy v územích rozvojových oblastí a os zpřesněných nebo vymezených ZÚR

(145) ZÚR stanovují hlavní cílové využití krajiny pro:

- a) intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity;
- b) bydlení;
- c) místní a nadmístní veřejnou vybavenost;
- d) místní a nadmístní ekonomické aktivity.

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

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
- c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields);
- d) vymezit a chránit před zastavením pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;
- e) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

Návrh ÚP respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území které jsou v ZÚR stanoveny pro tento typ krajiny.

- Zastavitelné plochy byly vymezeny se zřetelem na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu, ve většině případů přímo navazují na zastavěné území. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je obsaženo v samostatné kapitole [K](#).
- Návrh ÚP primárně nepředpokládá situování aktivit republikového či krajského významu v řešeném území.
- Návrh územního plánu přebírá územní rezervy z předchozí ÚPD a část z nich zařazuje do ploch zastavitelných, rovněž byly vymezeny plochy přestavby.
- Návrh ÚP podporuje zvyšování ekologické stability zejména návrhem ÚSES.
- Návrh ÚP podporuje zvyšování pestrosti krajiny především návrhem alejí podél cest.

B.1.2.4. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu se specifickými zásadami pro činnost v území, ve vymezených oblastech krajinného rázu dle ZÚR

Návrh ÚP respektuje specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území (zásady týkající se řešeného území), které jsou v ZÚR stanoveny pro níže uvedené oblasti krajinného rázu.

Dle ZÚR Kraje Vysočina je řešené území zařazeno do těchto oblastí krajinného rázu:

CZ0610-OB011 MORAVSKOBUDĚJOVICKO

(severovýchodní část řešeného území)

(146l) ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) neumisťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami a dochovanými prostory komponované krajiny a též do míst, odkud se budou vizuálně uplatňovat v území přírodních parků Třebíčsko a Rokytná;
- ~~b) zajistit ochranu zalesněných hřbetů severně od Jemnice a severně od Moravských Budějovic.~~

- Územním plánem není navrhována žádná konkrétní výšková stavba.

Poznámka: Zásady, jež se přímo nevztahují k řešenému území, jsou zobrazeny jako přeškrtnuté.

- Vizualní kontaminace dochovaných historicky cenných prostor, s typickými kulturními dominantami, v souvislosti s případným umístěním výškových staveb se v tomto území nepředpokládá.
- Ve výrokové části ÚP jsou stanoveny základní podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu.

CZ0610-OB003 ŽELETAVSKO

(jihozápadní část řešeného území)

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

Jádro obce se nachází mimo tuto vymezenou oblast krajinného rázu.

CZ0610-OB002 HORNÍ POJHLAVÍ

(severozápadní část řešeného území)

(146c) ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB002 Horní Pojhlaví pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu na exponovaných horizontech, jimiž jsou navazující hřbety, prostory s dochovanými strukturami původního členění krajiny, rekreační prostory jižně od Jihlavy, hrany údolí, okolí Brtnice s dominantou zámku a kostela.

- Územním plánem není navrhována žádná konkrétní výšková stavba.
- Ve výrokové části ÚP jsou stanoveny základní podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu.

B.1.2.5. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje:

Článek (01)

Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj v řešeném území. Návrh územního plánu zabezpečuje ochranu životního prostředí, přírody a krajiny, zabezpečuje podporu podnikání, vytváří podmínky pro vznik pracovních míst v obci. Návrh územního plánu vytváří podmínky pro přisun nových obyvatel do obce. Zabezpečuje podmínky pro setkávání obyvatel a jejich každodenní relaxaci a sportovní vyžití.

Článek (03)

V územním plánu byla stanovena koncepce dopravní a technické infrastruktury.

Článek (06)

Územní plán vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v řešeném území.

Zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability je zajištěno především návrhem územního systému ekologické stability. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL je obsaženo v samostatné kapitole [K](#). Ve výrokové části ÚP jsou stanoveny podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu.

Územní plán je zpracován s ohledem na ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod, v ÚP je navržena výstavba splaškové kanalizace. Je navržena plynofikace zastavitelných ploch. Územním plán umožňuje v nezastavěném území umísťovat stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro zvyšování retenční schopnosti krajiny. ÚP rovněž stanovuje podmínky pro zajištění vsakování dešťových vod.

Článek (07)

Koncepce ÚP vytváří příznivé podmínky pro posílení kvality života v obci, v prostředí s dostatkem ploch veřejně přístupné zeleně, ploch pro volnočasové aktivity a dobrou veřejnou infrastrukturou. ÚP vytváří podmínky pro zabezpečení propustnosti krajiny.

Návrh územního plánu umožňuje efektivní, polyfunkční využívání zastavěného území.

Rozvoj aktivit v oblasti cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě peších a cyklistických tras je umožněn ve vybraných stabilizovaných funkčních plochách.

B.1.3 Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady

Územní plán Čechočovice respektuje hodnoty území a limity využití území dle ÚAP ORP Třebíč.

B.1.4 Vztah vůči předchozí územně plánovací dokumentaci

Nový územní plán navazuje na předchozí územně plánovací dokumentaci - Územní plán obce Čechočovice, (květen 1999 - schválen 22. 2. 2000) ve znění změn č.1 - 3 (změna č.1 - březen 2001, změna č.2 - říjen 2004, změna č.3 - červen 2005, zpracovatel: Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o., Matky Boží 11, 586 01 Jihlava). Základní koncepce stanovená ÚPO Čechočovice je novým územním plánem respektována a dále rozvíjena.

Návrhové plochy vymezené předchozí ÚPD, které dosud nebyly zastavěny, jsou převzaty do nové územně plánovací dokumentace.

B.2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.2.1 Zapojení sídla do systému osídlení - Vymezení řešeného území

Obec leží cca 8 km západně od města Třebíč při silnici I/23 a na trati ČD. Obec je členem Mikroregionu Třebíčsko.

Řešené území zahrnuje celé administrativně správní území Obce Čechočovice, které je tvořeno jedním stejnojmenným katastrálním územím (kód KÚ 618837). Rozloha správního území obce je cca 398 ha, počet obyvatel k 31. 12. 2009 byl 283. Sousedními sídly jsou obce Stařeč (k.ú. Stařeč a k.ú. Kracovice), Markvartice, Hvězdoňovice a Čechočovice.

B.2.2 Širší vztahy dopravní infrastruktury.

Co se týče dopravní dostupnosti, je obec situována ve výhodné poloze.

B.2.2.1. Silniční doprava

Řešeným územím, severně od obce, prochází **silnice I/23** Dráčov – Jindřichův Hradec – Třebíč – Brno.

B.2.2.2. Železniční doprava

Katastrálním územím prochází železniční **trať č. 241** (Znojmo – Okříšky), nejbližší železniční zastávka je Stařeč.

B.2.3 Širší vztahy technické infrastruktury.

B.2.3.1. Zásobování Vodou

Stav:

Obec Čechočovice nemá vybudovaný veřejný vodovod, obyvatelé jsou zásobeni ze soukromých studní.

Návrh:

V obci bude vybudován místní veřejný vodovod, který bude zásoben z navrhovaného vodojemu Kobylí Hlava 250 m³. Vodojem bude plněn z čerpací stanice u obce Heraltice, kam je dodávána voda z vodovodního přívaděče Heraltice – Třebíč.

Pro obec se uvažuje se zásobením ze společného vodního zdroje pro oblastní vodovod Třebíč, vodovodní přívaděč Heraltice – Třebíč, podzemní zdroj Heraltice, povrchový zdroj Vranov.

Podrobněji viz kapitola: ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY - [Technická infrastruktura](#)

B.2.3.2. Kanalizace

Stav

V roce 2009 byla pro 27 rodinných domů v lokalitě Za Doubím realizována splašková kanalizace v celkové délce 330m, která je napojena na lokální čistírnu odpadních vod (typ VARIOcomp 200 N). Tato lokální ČOV je situována v k.ú. Stařeč.

Vyjma lokality Za Doubím nemá obec Čechočovice v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou převážně individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích.

Návrh:

V Územním plánu Čechočovice je navržena výstavba respektive dostavba kanalizace pro celou obec, odvádějící pouze splaškové vody. Je uvažováno s vybudováním nové ČOV, v těsné blízkosti stávající lokální ČOV pro lokalitu RD, kteřá bude situována mimo řešené území v k.ú. Stařeč.

Stávající lokální ČOV bude po vybudování nové komunální ČOV zrušena.

Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina:

Koncepce navržená v územním plánu vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK KV).

Návrh ÚP Čechočovice je koncepčně v souladu s grafickou částí PRVK KV a počítá se situováním ČOV, mimo řešené území, v k.ú. Stařeč.

Návrh ÚP však není zcela v souladu s formulací uvedenou v textové části PRVK KV, kde je uvedeno: „V obci bude vybudována čistírna odpadních vod“, neboť tato formulace není plně v souladu s grafickou částí PRVK KV.

(V grafické části PRVK KV je návrh ČOV zobrazen mimo řešené území, na k.ú. Stařeč)

Současné znění PRVK KV ve své textové části pomíjí skutečnost, že stávající ČOV je zbudována na sousedním katastru.

Co se týče situování ČOV, není grafická část PRVK v souladu s jeho textovou částí.

B.2.3.3. Zásobování plynem

Obec je plynofikována. Obec je napojena z plynovodní sítě městyse Stařeč, ze STL plynovodního přívodu.

B.2.3.4. Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím neprochází vedení VVN nadmístního významu. Stávající obytná zástavba je napojena na vzdušné vedení VN 22kV dvěma trafostanicemi. Areál hřiště (kluziště), areál ZD a rekreační lokalita u Steklého rybníka jsou obsluhovány z dalších tří trafostanic.

B.2.3.5. Produktovody

Řešeným územím nevede žádný ropovod ani produktovod.

B.2.3.6. Telekomunikace a radiokomunikace

Obec Čechočovice má provedenou kabelizaci telekomunikační sítě, pro nově urbanizované plochy bude nutno provést její doplnění.

B.2.4 Širší vztahy občanského vybavení.

Ze základního občanského vybavení se na správním území nachází zejména: obecní úřad, ordinace praktického lékaře, veřejná knihovna - přístup k internetu, klubovny spolků, kulturní sál, obchod se smíšeným zbožím a hostinec, hřiště.

Chybějící základní a vyšší občanské vybavení je využíváno ve spádových sídlech (Třebíč, Stařeč).

B.2.5 Širší vztahy ÚSES.

Řešené území nemá přímou vazbu na regionální ÚSES.

Při vymezení místního ÚSES návrh územního plánu respektuje komplexní pozemkové úpravy - Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) - katastrální území Čechočovice.

(Geocart CZ a.s./2012, datum ukončení - vydání druhého rozhodnutí: 14. 12. 2012, Datum zapsání do katastru: 18.12.2012, plán společných zařízení byl schválen zastupitelstvem Obce Čechočovice dne 30.8.2011).

V rámci obvodu pozemkové úpravy (území dotčené pozemkovými úpravami) návrh ÚP využívá pro vymezení místního ÚSES pozemky vymezené dle plánu společných zařízení KPÚ.

Vymezení místního územního systému ekologické stability bylo mimo obvod pozemkové úpravy koordinováno s ÚAP ORP Třebíč.

V případě lokálního biokoridoru LBK 59-60 není zajištěna návaznost v ÚPD sousední obce Markvartice. V územním plánu Čechočovice je navrženo trasování v souladu se schválenými KPÚ Čechočovice. V ÚP Markvartice, byl dle dostupných podkladů tento biokoridor řešen nad rámec KPÚ Markvartice. Návaznost výše uvedených ÚPD není tedy, z uvedených důvodů, odpovídajícím způsobem zajištěna. **Návaznost ÚSES na území obce Markvartice bude řešena v nejbližší pořizované územně plánovací dokumentaci obce Markvartice.**

Podrobněji viz kapitola: [G.4.6 Územní systém ekologické stability \(ÚSES\)](#)

C. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Čechočovice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Soulad s cíli územního plánování:

- ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu se zřetelem na zachování příznivého životního prostředí. Koncepce územního plánu navrhuje opatření směřující k optimálnímu využívání území, které umožňuje dlouhodobý a vyvážený rozvoj. Stanovená opatření územního plánu dávají jasná pravidla pro využívání území v souladu s principem udržitelného rozvoje území.
- Územní plán Čechočovice komplexně řeší celé správní území obce – tj. k.ú. Čechočovice. Řešení ÚP vytváří předpoklady pro účelné využití území, stanovuje požadavky na prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji obce.
- Veřejné i soukromé záměry na změny v území (výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území) byly při řešení územního plánu zohledněny a koordinovány.
- Územní plán ve veřejném zájmu respektuje, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Územním plánem je vymezen územní systém ekologické stability, navržena jsou další opatření, směřující k posílení ekologické stability a biodiverzity v řešeném území.
- Řešení územního plánu vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území. Nevyužívané objekty byly navrženy k přestavbě. Přestavba nevyužívaných objektů ve stabilizovaných plochách je dále umožněna regulativy.
- Zastavitelné plochy byly přednostně vymezeny v návaznosti na zastavěné území.
- Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Územní plán výslovně vylučuje umístování některých staveb v nezastavěném území, jež by mohly narušit stávající, zejména přírodní hodnoty území, krajinný ráz a podobně.

Soulad s úkoly územního plánování:

- V územním plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Byla prověřena potřeba změn v území s ohledem na veřejné zájmy. V plochách změn jsou nejvíce zastoupeny plochy pro bydlení – plochy smíšené obytné.
- Urbanistické, architektonické požadavky, požadavky na prostorové uspořádání území byly formulovány v rozsahu odpovídajícímu územnímu plánu.
- Územní plán stanovuje podmínky pro provedení změn v území s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- S ohledem na charakter řešeného území a rozsah navrhovaných změn nebylo nutné stanovit pořadí provádění změn v území (etapizaci)
- Řešení územního plánu umožňuje v nezastavěném území umisťovat stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, byla navržena protierozní opatření.
- Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci zadání ÚP požadováno.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Čechočovice byl zpracován v souladu se zákonem 183/2006 Sb. v platném znění a s jeho prováděcími vyhláškami (500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

Některé základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití (uvedené v §4-§19 vyhlášky č.501/2006 Sb.) jsou dále podrobněji členěny na typy ploch, a to v souladu s §3, odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb. s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly rozšířeny o další druh plochy, což umožňuje §3, odst. 4 vyhlášky č.501/2006Sb. Tímto druhem plochy jsou plochy zeleně (ZO - zeleň - ochranná a izolační). Doplnění tohoto druhu ploch bylo nezbytné, mimo jiné pro zajištění komplexnosti návrhu systému sídelní zeleně (podle přílohy č. 7, část I., odst. 1, písm. c. vyhlášky č.500/2006 Sb.). Plochy zeleně byly vymezeny samostatně proto, aby mohl být systém sídelní zeleně komplexně zobrazen v grafické části. Stanovené podmínky využití pro tyto plochy zaručují ochranu ploch zeleně před nežádoucím zastavěním. Vymezení těchto ploch rovněž vychází z metodiky MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č.183/2006 Sb.).

Na základě návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice byla v ÚP upravena hranice zastavěného území u pozemku p.č. 1106 v k.ú. Čechočovice. Původně hranice zastavěného území procházela přibližně středem pozemku, kdy se část směrem do centra obce nacházela v zastavěném území. Pozemek byl celý zahrnut do ZÚ tak, aby jeho hranici tvořila čára vedená po hranici parcely v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 stavebního zákona.

Dále byla provedena úprava hranice ZÚ při severozápadním rohu pozemku p.č. 80/4, neboť hranice ZÚ původně k rohu pozemku přesně nepřiléhala. Hranice byla upravena tak, aby tvořila spojnicí lomových bodů stávajících hranic v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 stavebního zákona.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Druhou část zpracuje pořizovatel.

Návrh územního plánu byl zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, například s požadavky:

zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění

pozdějších předpisů, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(Limity využití území vyplývající z právních předpisů nebo stanovené na základě zvláštních právních předpisů)

Graficky vyjádřitelné limity jsou zakresleny v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese č. B1 – Koordinační výkres a výkrese č. B4 - Koordinační výkres – výřez.

Ochranná pásma technické infrastruktury

Ochranná pásma vodovodů

- do prům. 500 mm vč. – 1,5 m (od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu)
- nad prům. 500 mm – 2,5 m (od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu)

Ochranná pásma kanalizace

- do prům. 500 mm vč. – 1,5 m (od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu)
- nad prům. 500 mm – 2,5 m (od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu)

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

- OP STL plynovodu mimo zastavěné území – 4,0 m (od půdorysu potrubí na každou stranu)
- OP STL plynovodu vč. přípojek v zastavěném území – 1,0 m (od půdorysu potrubí na každou stranu)
- U technologických objektů činí OP 4 m od půdorysu

Ochranná pásma elektrizační soustavy

ochranné pásmo nadzemního el. vedení VN u napětí nad 1kV a do 35kV včetně (od krajního vodiče na obě strany):

- pro vodiče bez izolace – 7 m / 10 m pro zařízení zrealizovaná do 31.12. 1994
- pro vodiče s izolací základní – 2 m
- pro závěsná kabelová vedení – 1 m
- u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí - 7 m (10 m pro zařízení zrealizovaná do 31.12. 1994)
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí – 2 m

Ochranné pásmo podzemních komunikačních vedení

- 1,5 m (po stranách krajního vedení)

Ochranná pásma dopravní infrastruktury

Silniční ochranná pásma

- silnice I. třídy - 50 m od (osy vozovky, mimo zastavěné území a území určené k zastavění)
- silnice II. a III. třídy - 15 m (od osy vozovky, mimo zastavěné území a území určené k zastavění)

Ochranná pásma dráhy

- dráhy celostátní, regionální - 60 m (od osy krajní koleje, ale nejméně 30 m od hranic obvodu dráhy)
- vlečky - 30m (od osy krajní koleje)

Pásma hygienické ochrany

Viz kapitola [G. 1.4.1.](#)

Ochrana přírodních hodnot

- ochranné pásmo lesa – 50 m (od okraje lesa)
- významné krajinné prvky (§ 3 odst. b) zák. č. 114/1992 po novelizaci)

Ochrana podzemních a povrchových vod

U vodních toků je nutné respektovat ochranné pásmo - pásmo pro užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku při výkonu správy vodního toku v souladu s ustanovením § 49 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách v šířce:

- u drobných vodních toků - nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry

Obrana a bezpečnost státu

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

- OP RLP – **ochranném pásmu radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona) – viz. ÚAP – jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany je respektováno a zapracováno do textové části návrhu Územního plánu Čechočovice. Do grafické části odůvodnění ÚP, pod legendu koordinačního výkresu byla zapracována následující textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách** (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vvn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany je respektováno a zapracováno do textové části návrhu Územního plánu Čechočovice a je zobrazeno v grafické části odůvodnění ÚP v koordinačním výkresu.

F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh řešení územního plánu respektuje požadavky vyplývající ze zadání územního plánu. Zadání územního plánu Čechočovice bylo schváleno zastupitelstvem obce Čechočovice dne 30. 8. 2011. Návrh ÚP byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006.

Vyhodnocení splnění zadání:

2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje ČR, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Požadavky vyplývající z PÚR ČR a požadavky vyplývající ze ZÚR Kraje Vysočina byly splněny. Byla zohledněna poloha obce v rozvojové oblasti Obk 3 krajského významu. Podrobněji viz kapitola B. textové části odůvodnění ÚP. Byla zohledněna územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

3. Požadavky na území vyplývající z územně analytických podkladů

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Třebíč byly v návrhu ÚP respektovány. Byly respektovány limity využití území a hodnoty v řešeném území. V Územním plánu byl vymezen územní systém ekologické stability (ÚSES). Pro vytvoření nových pracovních příležitostí byly vymezeny plochy pro výrobu a skladování.

V rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, je umožněno využití pozemků pro drobné podnikání i v dalších plochách.

4. Požadavky na rozvoj území obce

Požadavky na rozvoj obce byly splněny. Návrh ÚP vytváří podmínky pro pozitivní demografický vývoj sídla. V územním plánu byly navrženy plochy pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu. K přestavbě byl navržen objekt bývalé vodárny (plocha přestavby P1).

V návrhu ÚP je stanovena koncepce zásobování vodou a koncepce odvádění a čištění odpadních vod. Byly navrženy plochy ochranné zeleně.

5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území byly splněny. Byly stanoveny základní prostorové regulativy. Nedostatků v oblasti dopravní a technické infrastruktury jsou řešeny.

Zastavěné území obce Čechočovice je využito k zástavbě poměrně efektivně. Pro rozvojové plochy byly přednostně hledány proluky v zastavěném území. Nevyužité objekty byly navrženy k přestavbě (objekt bývalé vodárny). Je stanovena základní koncepce uspořádání krajiny, v územním plánu je vymezen územní systém ekologické stability – ÚSES.

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- Požadavky byly splněny, zastavitelné plochy mají možnost napojení na stávající nebo nově navržené místní komunikace.
- Podstatná většina zastavitelných ploch není přímo napojena na stávající silniční síť. U menších zastavitelných ploch (Z2 a Z7), u kterých je uvažováno s přímým napojením na silniční síť, nebyl sjednocený komunikační systém, s jedním komunikačním napojením na silnici, vzhledem k rozsahu a prostorovému uspořádání zastavitelných ploch navrhován.
- Doprava v klidu je řešena, u nově navrhovaných lokalit je počítáno s návrhem odstavných a parkovacích stání. Parkovací a odstavná stání jsou řešena v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Byla prověřena možnost úpravy napojení státní silnice III/4106 na státní silnici I/23.
- V souladu se Zásadami Územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KV) Územní plán Čechočovice vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – VPS DK03 - koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23.
- Koncepce stanovená předchozí ÚPD není zásadně měněna.

Technická infrastruktura

- Nově navržené plochy pro výstavbu mají možnost napojení na inženýrské sítě.
- Koncepce odkanalizování a zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- ÚP stanovuje podmínky pro zajištění vsakování srážkových vod.

Občanské vybavení

- Z předchozí ÚPD byly převzaty rozvojové plochy pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení.
- Další drobné objekty občanského vybavení mohou být (v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) umísťovány ve stávajících i navrhovaných plochách pro bydlení respektive v plochách smíšených obytných – venkovských - SV.

Veřejná prostranství

- V návrhu územního plánu jsou vymezena stávající i navrhovaná veřejná prostranství jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití (PV - veřejná prostranství). V zastavitelných plochách je existence veřejných prostranství umožněna v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

urbanistické a architektonické hodnoty

- Splněno, stávající hodnoty území jsou respektovány. V ÚP jsou stanoveny základní prostorové regulativy.
- Objekty narušující měřítko prostoru sídla nejsou navrženy.

přírodní hodnoty

- Splněno, byl prověřen lokální ÚSES
- Vymezený ÚSES doplňují interakční prvky, jež budou plnit rovněž funkci protierozní.
- Součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL.
- Stávající přírodní hodnoty území jsou respektovány. Stavby a zařízení, v nezastavěném území, jež by mohly významně narušovat krajinný ráz, nejsou přípustné. Územním plánem není navrhována žádná konkrétní výšková stavba.
- Výstavba malých vodních nádrží, které by podporovaly ekologickou i estetickou hodnotu krajiny je umožněna v rámci stanovených podmínek využití.
- V rámci zvyšování pestrosti krajiny je navržena výsadba alejí podél cest a rozptýlené krajinné zeleně prostřednictvím interakčních prvků

8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V souladu se Zásadami Územního rozvoje Kraje Vysočina Územní plán Čechočovice vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – VPS DK03 - koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23. Územní plán vymezuje další veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu. Dále jsou v územním plánu vymezena veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability.

9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek a surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na ochranu veřejného zdraví byly akceptovány. V řešeném území nejsou nově navrhovány stavby a zařízení, které mohou narušit kvalitu životního prostředí jako celku.

V rámci rozšiřování zastavitelných ploch do okolí zemědělského areálu je v ÚP navržena izolační a ochranná zeleň.

Bylo prověřeno ochranné pásmo zemědělského areálu podle aktuálních kapacit živočišné výroby.

Viz kapitola [G.1.4.1.](#)

Nově navrhované objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity a které jsou navrženy v ochranném pásmu dráhy, jsou vymezeny jako podmíněčně přípustné.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

Do odůvodnění Územního plánu byly zapracovány požadavky Ministerstva obrany ČR, specifikované Vojenskou ubytovací a stavební správou (VUSS Brno).

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Při navrhování zastavitelných ploch bylo dbáno na řešení odtokových poměrů tak, aby nedocházelo k jejich zhoršení.

10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území byly akceptovány.

11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose

Poloha obce je mimo rozvojové oblasti i rozvojové osy dle PÚR. Při vymezení zastavitelných ploch byla však zohledněna poloha obce v **rozvojové oblasti Obk 3** krajského významu vymezené v ZÚR Kraje Vysočina.

Požadavky byly akceptovány. Zastavitelné plochy byly vymezeny převážně v návaznosti na zastavěné území. U zastavitelných ploch a ploch přestavby byly stanoveny podmínky využití.

12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územním plánem byly vymezeny plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Vymezení těchto ploch nebylo požadováno.

14. Požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Dotčený orgán - Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP a rovněž vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Požadavek na zpracování konceptu ÚP ani požadavek na variantní řešení ÚP nebyl v zadání obsažen.

16. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich zdůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek a počtu vyhotovení

Požadavky byly akceptovány. Obsah ÚP je v souladu s platnými právními předpisy. Územní plán Čechočovice byl zpracován v digitální verzi, dle metodiky MINIS.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

G.1 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

G.1.1 Odůvodnění koncepce rozvoje řešeného území

Předmětem řešení územního plánu je komplexní a vyvážený rozvoj řešeného území, při zachování čitelnosti urbanistické struktury a charakteru sídla a okolní krajiny. Koncepce rozvoje vychází z principu udržitelného rozvoje a ze zásad ochrany přírody.

Návrh územního plánu vytváří podmínky především pro rozvoj bydlení a rekreace v kvalitním životním prostředí. Navrženy jsou rovněž plochy pro občanskou vybavenost, výrobu a skladování, dopravní a technickou infrastrukturu. Územní plán zohledňuje polohu obce v rozvojové oblasti Obk 3 krajského významu, vymezené v ZÚR Kraje Vysočina.

Cílem ÚP je vytvořit podmínky pro pozitivní demografický vývoj sídla při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

G.1.2 Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot

Urbanistický vývoj:

Původní osadu tvořila tvrz a zemědělské usedlosti, které byly situovány po obou březích Markvartického potoka a zároveň vymezily návesní prostor.

Vlastní tvrz stávala pravděpodobně v místě dnešní zahrádky u domu č. 19 p.č. 14/1 (bývalého hostince). Tvrz nebyla rozsáhlá a stávala na kraji rybníka, který dnes již neexistuje.

Dále se obytná zástavba rozvíjela směrem východním, rovněž kolem toku a později podél státní silnice III/4106.

Ochrana kulturních hodnot:

nemovité kulturní památky:

V řešeném území se nenachází žádné nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

další kulturní hodnoty:

- architektonicky cenná stavba – objekt č. p. 40 (st. 35)
- objekty drobné architektury (boží muka, kříže, atd.)

pozitivní hodnoty obrazu sídla:

- dochované objekty tradičních usedlostí, místy dochované sady a zahrady na okraji sídla

- Území s archeologickými nálezy:

POR. Č. SAS	TYP	NÁZEV LOKALITY	LOKALIZACE
23-42-22/7	2	Středověké a novověké jádro obce	jádro obce
23-42-22/8	4	Lom	V lese asi 200m severně od silnice Čechočovice – Rokytnice (Do řešeného území zasahuje lokalita pouze okrajově).

Řešené území je prostorem s možným výskytem archeologických nálezů. V případě provádění výkopů či zemních prací v řešeném území je třeba respektovat požadavky na ochranu archeologických zájmů, jak vyplývá z § 21 a § 22 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, tj. „*Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.*“

Navržené řešení ÚP respektuje výše uvedené hodnoty v území.

G.1.3 Odůvodnění koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot

Na území obce Čechočovice se nenachází žádná evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast.

Na správním území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území ani další instituty zvláštní ochrany.

obecná ochrana s charakterem limitu využití území:

Na správním území obce se vyskytují významné krajinné prvky (VKP) určené § 3 zákona 114/92 Sb.

- všechny plochy určené pro plnění funkce lesa
- všechny vodní plochy a toky
- všechny údolní nivy

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody.

Územním plánem je navržena ochrana a rozvoj přírodních hodnot zejména následujícími opatřeními:

- Územní plán vymezuje prvky lokálního územního systému ekologické stability ÚSES
- V rámci zvyšování pestrosti krajiny je navržena výsadba alejí podél cest a rozptýlené krajinné zeleně prostřednictvím interakčních prvků – interakční prvky jsou také navrhovány jako protierozní opatření
- Je navrženo zvýšení podílu travních porostů
- Většina zastavitelných ploch navazuje na stávající zastavěné území
- U navrhovaných zastavitelných ploch jsou v podmínkách využití ploch stanoveny základní prostorové regulativy
- Územní plán respektuje přírodní hodnoty v řešeném území (významné krajinné prvky, přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině).
- V nezastavěném území ÚP nepřípouští umístování staveb a zařízení, které by významně narušily přírodní či krajinné hodnoty území.
- ÚP nepřípouští umístování staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily pozitivní znaky krajinného rázu (např. zalesněný prostor Zadní hory - přírodní dominanty krajiny, vytvářející významný pohledový horizont; drobné fragmenty zeleně podél cest; Pastvištní rybník s dochovaným prostorem mlýna a bohatým lemem zeleně a luk apod.)
- ÚP respektuje zeleň zejména na pohledově exponovaných horizontech,
- významné solitérní stromy, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně, významné vyhlídkové body apod.

G.1.4 Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

G.1.4.1. Ochrana proti znečištění ovzduší, ochrana proti hluku

Ochrana ovzduší vyplývá ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Dle „Programu ke zlepšení kvality ovzduší Kraje Vysočina“ ve znění 3. aktualizace (2012), se na řešení územního plánu nevztahují žádné, konkrétní požadavky.

Mezi znečišťovatele ovzduší v řešeném území patří zejména areál zemědělské výroby. (*Zemědělské družstvo Stařeč, družstvo Perk 514, 67522 Stařeč*)

Pásmo hygienické ochrany nebylo vyhlášeno.

V grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese č. B1 – Koordinační výkres a výkrese č. B4 - Koordinační výkres – výřez je zobrazena pouze předpokládaná - vypočtená hranice negativního vlivu areálu zemědělské výroby.

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení, v blízkosti zemědělského družstva, je však navržena ochranná a izolační zeleň.

Obec Čechočovice je plynofikována. Územní plán navrhuje rozšíření plynofikace na zastavitelné plochy.

Ochrana před hlukem vyplývá ze zákona č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví ve znění pozdějších předpisů.

Hluk ze silniční a železniční dopravy:

V „hlukově podezřelých plochách“ je situování objektů s chráněnými vnitřními (popř. i venkovními) prostory podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.

G.1.4.2. Ochrana podzemních a povrchových vod

Ochrana podzemních a povrchových vod vyplývá ze zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (vodní zákon) v platném znění.

U vodních toků je nutné respektovat ochranná pásma (pásma pro užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku při výkonu správy vodního toku) v souladu s ustanovením zákona č. 254/2001 Sb. o vodách (§ 49) v šířce:

- *u drobných vodních toků (DVT) nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.*

Dešťové vody musí být v maximální možné míře likvidovány vsakováním v souladu s platnými právními předpisy.

U navrhované výstavby v zastavitelných plochách bylo v podmínkách prostorového uspořádání (viz. textová část návrhu ÚP, kapitola 6) stanoveno, že poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude v zastavitelných plochách činit minimálně 0,4.

V Územním plánu Čechočovice je navržena výstavba respektive dostavba kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody.

G.2 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce je obsažena v grafické části ÚP, ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres a v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese č. B1 – Koordinační výkres a výkrese B4 - Koordinační výkres – výřez.

Nový územní plán navazuje na urbanistickou koncepci stanovenou předchozím územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjí. Na celém správním území byly vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití a stanoveny jejich podmínky využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v grafické části návrhu ÚP rozlišeny dle časového horizontu:

- **plochy stabilizované**
(stávající využití ploch)
- **plochy změn**
(návrh – zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy navrhované sídelní zeleně, plochy změn v krajině)
- **územní rezervy**
(výhledové využití ploch – možné až po změně ÚP)

Správní území obce lze obecně rozdělit na dvě základní části: plochy urbanizované (zastavěné území a navrhované zastavitelné plochy) a plochy neurbanizované (nezastavěné území - volnou krajinu).

Čechočovice jsou sídlem venkovského typu s dominantní obytnou funkcí. Původní osadu tvořila tvrz a zemědělské usedlosti, které byly situovány po obou březích Markvartického potoka a zároveň vymezily návesní prostor.

Dále se obytná zástavba rozvíjela směrem východním, rovněž kolem toku a později podél silnice III/4106.

V jádrové části sídla, v okolí návsi, jsou dochovány tradiční usedlosti, místy však necitlivě přestavěné, novější zástavbu tvoří převážně izolované rodinné domy.

Jižní a západní okraj sídla vymezuje těleso tratě ČD. Obec se tedy může v návaznosti na zastavěné území rozšiřovat pouze severním a východním směrem.

Jedinou větší výrobní aktivitou je areál ZD Stařec situovaný severně od zástavby podél státní silnice III/4106.

Na severním okraji katastrálního území Čechočovic se nachází rekreační lokalita u rybníka Steklý, jež částečně zasahuje i do k.ú. Čechočovice a k.ú. Hvězdohovice. V lokalitě je situováno cca 80 chat pro individuální rekreaci a jedno zařízení pro hromadnou rekreaci (bývalé podnikové zařízení První Brněnské strojírny o 120 lůžkách). Dále je přímo v sídle několik objektů využíváno k víkendové rekreaci.

Urbanistická koncepce vychází ze současného charakteru sídla, který respektuje. Čechočovice zůstávají dál sídlem venkovského typu s dominantní obytnou funkcí. Současné plochy pro bydlení jsou respektovány. Některé rozvojové plochy pro bydlení vymezené v předchozí ÚPD jsou již zastavěny, nový ÚP vymezuje další plochy pro rozvoj obytné zástavby převážně při severním okraji sídla. Zastavitelné plochy pro výrobu jsou situovány v návaznosti na stávající areál ZD.

V rekreační lokalitě u rybníka Steklý jsou vymezeny menší zastavitelné plochy pro výstavbu objektů k individuální rekreaci.

Plochy pro občanské vybavení – tělovýchovu a sport jsou v souladu s předchozím územním plánem situovány západně od obce, za železniční trať, kde navazují na stávající sportovní zařízení (areál kluziště a koupaliště).

Návrh prostorové kompozice respektuje současný charakter sídla. Rozvojové plochy přednostně vyplňují proluky v zastavěném území nebo na něj téměř ve všech případech přirozeně navazují. Bude zachována výšková hladina zástavby. Při realizaci navržené zástavby je třeba respektovat přirozený reliéf terénu, prostorovou strukturu a výškovou siluetu sídla. Návrh předpokládá zejména výstavbu rodinných domů.

G.2.1.1. Demografické údaje

rok	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
obyvatel	287	278	277	275	279	284	288	281	288	283	286	285	291

Vývoj počtu obyvatel podle průběžné evidence ČSÚ:

Rok	Stav 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistě-hovalí	Vystě-hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav 31.12.
1991	289	4	1	8	13	3	-5	-2	287
2001	283	2	4	2	5	-2	-3	-5	278
2002	278	3	5	4	3	-2	1	-1	277
2003	277	3	3	4	6	-	-2	-2	275
2004	275	6	5	9	6	1	3	4	279
2005	279	5	4	9	5	1	4	5	284
2006	284	3	1	11	9	2	2	4	288
2007	288	-	4	3	6	-4	-3	-7	281
2008	281	2	3	11	3	-1	8	7	288
2009	288	6	2	8	17	4	-9	-5	283
2010	283	1	5	8	1	-4	7	3	286
2011	277	7	3	8	4	4	4	8	285
2012	285	2	4	11	3	-2	8	6	291

Počet dokončených bytů v letech 2005-2010

Obec	Celkový počet dokon. bytů	Průměr dokon. bytů/1 000 obyvatel/rok	Hodnocení indikátoru	Celkový počet dokon. bytů	Průměr dokon. bytů/1 000 obyvatel/rok	Hodnocení indikátoru	Změna
	2005 až 2009			2005 až 2010			
Čechočovice	3	2,12	0	6	3,5	2	zlepšení

(Zdroj: ÚAP SO ORP Třebíč)

G.2.2 Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy jsou zobrazeny v grafické části ÚP, v těchto výkresech: A1 - Výkres základního členění území, A2 - Hlavní výkres a v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese B1 – Koordinační výkres a výkrese B4 - Koordinační výkres – výřez.

G.2.2.1. SV - plochy smíšené obytné – venkovské

Plochy Z1a – Z1c, Z1e – Z1g - Plochy byly vymezeny v předchozí ÚPD.

Jedná se o zbývající, dosud nezastavěné pozemky v rozestavěné lokalitě „Za doubím“ ve východní části obce, při hranici s k.ú. Stařeč.

výměra: 1,95 ha

orientační počet RD: 14

Poznámka: Celá lokalita byla již rozparcelována na jednotlivé stavební pozemky. Do zastavěného území však byly zahrnuty, v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006, pouze zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí.

Do zastavěného území nebyly zahrnuty pozemky, na které již bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, ale pozemky dosud nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako stavební parcela – viz § 2 odst. 1 písm. c zákona č. 183/2006. Tyto pozemky jsou součástí zastavitelných ploch.

Plocha Z2 – Plocha byla vymezena v předchozí ÚPD.

Plocha se nachází na severním okraji zastavěného území, při silnici III/4106. Plocha přímo navazuje na zastavěné území. Plocha má dobrou dopravní dostupnost.

výměra: 0,45 ha

orientační počet RD: 3

Plochy Z3a – Z3c - Plochy byly z části vymezeny v předchozí ÚPD.

Plochy se nachází na severním okraji zastavěného území. Plochy přímo navazují na zastavěné území. V ploše Z3b je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Lokalita bude částečně obsluhována ze stávající komunikace a částečně z navrhované komunikace.

výměra: 1,03 ha

orientační počet RD: 8

Plocha Z4 – Nově navrhovaná plocha navazuje na severní okraj zastavěného území a zastavitelné plochy Z3a – Z3b, od nichž je územně oddělena trasou VN. V této ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Nejrozsáhlejší rozvojová lokalita („Za doubím“), vymezená v předchozí ÚPD je téměř zastavěna, byly tudíž hledány další možnosti rozvoje. Rozvoj obce je při jižním a západním okraji limitován polohou železnice. Obec se tedy může v návaznosti na zastavěné území rozšiřovat zejména směrem severním. Lokalita má dobré územně technické podmínky. Dopravní řešení uvnitř této zastavitelné plochy bude upřesněno územní studií.

výměra: 2,41 ha

orientační počet RD: 16

Plocha Z5 – Nově navrhovaná plocha navazuje na zastavitelné plochy Z2 a Z4 při severním okraji zastavěného území. Zastavitelná plocha má obdobné územně technické podmínky jako plocha Z4. V této ploše je rovněž rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

výměra: 0,64 ha

orientační počet RD: 6

Plocha Z6 – Přímou navazuje na severozápadní část zastavěného území. Plochu z části tvoří oplocené zahrady, jež jsou odděleny od souvislého lánu orné půdy. Rozvoj obce je při jižním a západním okraji limitován polohou železnice. Obec se tedy může v návaznosti na zastavěné území rozšiřovat zejména směrem severním.

výměra: 0,81 ha

orientační počet RD: 5

Plocha Z7 – Jedná se o zastavitelnou plochu, jež vyplňuje menší nevyužitý prostor mezi jihovýchodním okrajem zastavěného území a tělesem železnice. Jedná se o konkrétní záměr investora. Plocha má dobrou dopravní dostupnost.

výměra: 0,18 ha

orientační počet RD: 2

Plocha Z7a

Poznámka: Tato plocha byla doplněna na základě návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čechočovice.

Plocha přímo navazuje na zastavěné území, jedná se o zastavitelnou plochu, jež částečně vyplňuje proluku v prostoru mezi jihovýchodním okrajem zastavěného území a tělesem železnice. Jedná se o konkrétní záměr investora.

Dle dosavadního územního plánu se pozemky v zastavitelné ploše nacházely, dle tehdejší legislativy, v tzv. „současné zastavěném území“.

výměra: 0,36 ha

orientační počet RD: 1-2

G.2.2.2. RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Plocha Z8a

V rekreační lokalitě u rybníka Steklý je v proluce vymezena menší zastavitelná plocha pro výstavbu objektů k individuální rekreaci. Plocha leží při stávající komunikaci.

Plocha Z8b

Plocha přímo navazuje na stávající rekreační chaty v lokalitě u rybníka Steklý. K ploše vede stávající komunikace.

Plocha Z8c

Plocha přímo navazuje na stávající rekreační chaty v lokalitě u rybníka Steklý. K ploše vede stávající komunikace.

Plocha Z8d

Poznámka: Tato plocha byla doplněna na základě požadavku obce.

Plocha přímo navazuje na stávající rekreační chaty v lokalitě u rybníka Steklý. Plocha leží při stávající komunikaci.

G.2.2.3. OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy Z9 – Z10 - Plochy byly vymezeny v předchozí ÚPD.

Plochy pro sportovní využití navazují na stávající sportovní zařízení (areál kluziště a koupaliště). Je zde uvažováno zejména s vybudováním hřišť (fotbal, volejbal, víceúčelová hřiště, atd.).

G.2.2.4. VZ - Výroba a skladování - zemědělská výroba

Plocha Z11 – Plocha byla z větší části vymezena v předchozí ÚPD.

Plocha přímo navazuje na stávající areál zemědělského družstva. Jde o rozšíření stávajícího areálu. Plocha má dobrou dopravní dostupnost, je situována v blízkosti křižovatky silnic I/23 a III/4106.

G.2.2.5. VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Plocha Z12 - Jedná se o převzatou územní rezervu z předchozí ÚPD.

Plocha nepřímo navazuje na stávající areál zemědělského družstva a zastavitelnou plochu Z11. Plocha má dobrou dopravní dostupnost, je situována v blízkosti křižovatky silnic I/23 a III/4106. Obec má vysokou průměrnou míru nezaměstnanosti, plocha pro výrobu je vymezena za účelem vytvoření nabídky nových pracovních příležitostí v řešeném území.

G.2.2.6. PV – Veřejná prostranství

Plocha Z13

Plocha pro výstavbu místní komunikace a sítí technického vybavení. Je navržena při severním okraji sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch Z3a – Z3c. Plocha respektuje trasu navržené polní cesty, jež byla vymezena v rámci KPÚ.

Plocha Z14

Plocha pro výstavbu místní komunikace a sítí technického vybavení, je navržena při severozápadním okraji sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch Z4 a Z5. **Plocha je navržena v trase stávající účelové komunikace, návrh počítá pouze s jejím rozšířením.**

Plocha Z15

Plocha pro výstavbu místní komunikace a sítí technického vybavení, je navržena při severozápadním okraji sídla, pro obsluhu zastavitelné plochy Z6. **Plocha je navržena v trase stávající účelové komunikace, návrh počítá pouze s jejím rozšířením.**

Plocha Z16

Plocha pro výstavbu místní komunikace – rekonstrukce a rozšíření stávající komunikace.

Plocha Z17a, Z17b, Z17c

Plochy pro vybudování veřejných prostranství v hlavní rozvojové lokalitě při severním okraji sídla.

G.2.2.7. DS1 - Dopravní infrastruktura - místní, účelové a pěší komunikace

Plocha Z18 - nová komunikace je navržena v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z4.

Plochy Z19 - Z32

Jedná se o plochy pro komunikace, **které již byly v rámci komplexních pozemkových úprav vyňaty ze ZPF** a převedeny do majetku obce, ale nebyly dosud realizovány.

G.2.3 Odůvodnění vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby jsou zobrazeny v grafické části ÚP, v těchto výkresech: A1 - Výkres základního členění území, A2 - Hlavní výkres a v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese B1 – Koordinační výkres a výkrese B4 - Koordinační výkres – výřez.

G.2.3.1. SV - plochy smíšené obytné – venkovské

Plocha P1 – Jedná se o plochu přestavby bývalé vodárny na objekt pro bydlení na východním okraji katastrálního území, při silnici I/23, v blízkosti Pastvištního rybníka.

G.2.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Plochy tvořící systém sídelní zeleně byly vymezeny v urbanizovaném území a v přímé návaznosti na něj a jsou zahrnuty do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

G.2.4.1. PV - veřejná prostranství

Do těchto ploch byly zahrnuty plochy stávající zeleně situované převážně v jádru sídla.

G.2.4.2. ZO - Zeleň - ochranná a izolační

V ÚP Čechočovice byly vymezeny **plochy ochranné a izolační zeleně** v blízkosti areálu zemědělské výroby, za účelem snižování negativních vlivů výroby na okolí. Jedná se o plochy Z33a, Z33b, Z33c.

Plocha Z33a - je navržena při hranici zastavitelné plochy Z6 určené pro bydlení.

Plochy Z33b - Z33c - jsou vymezeny po obvodu stávajícího zemědělského areálu a při hranici zastavitelné plochy Z11.

G.2.4.3. NZ 3 plochy zemědělské - zahrady, sady

Do systému sídelní zeleně jsou také zahrnuty významnější plochy zahrad a sadů.

G.3 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

G.3.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena v grafické části územního plánu ve výkrese č. A5 – Koncepce dopravní infrastruktury.

G.3.1.1. Železniční doprava

Řešeným územím prochází jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 241 (číslování podle knižního jízdního řádu) Znojmo – Okříšky. Nejbližší železniční zastávka je Stařeč.

Trať Znojmo – Okříšky je možné považovat za územně stabilizovanou, v současné době se zde neuvažuje se žádnými směrovými nebo sklonovými úpravami.

Ochranné pásmo dráhy je dotčeno návrhem zastavitelných ploch pro bydlení Z7, z7a a zastavitelné plochy pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení Z10 (Tato plocha byla již navržena a odsouhlasena v předchozím územním plánu)

V návrhu ÚP je stanovena podmínka pro využití výše uvedených zastavitelných ploch:

Situování objektů v blízkosti železnice je podmíněno tím, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb. Případná nezbytná protihluková opatření musí být součástí celkového řešení dané lokality, musí být realizovány na náklady investora a mimo drážní pozemky.

G.3.1.2. Silniční doprava

Řešeným územím, severně od obce, prochází **silnice I/23** Dráčov – Jindřichův Hradec – Třebíč – Brno. Tato silnice je majetkem státu. Silnice vede v územně stabilizované poloze, je však navržena k šířkové homogenizaci.

V souladu se **Zásadami Územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KV)** Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu – **VPS DK03** - Koridor pro homogenizaci stávajícího tahu **silnice I/23** ve zpřesněné šířce: 100 m (šíře ochranného pásma silnice I. třídy).

Do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Ve výroku ÚP byla stanovena následující podmínka:

„Realizací těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky, což znamená, že mohou být připojeny pouze polní nebo lesní cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné“.

(Z vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, §1, odst. (2) vyplývá, že křižovatkou není úrovnňové připojení a) polní nebo lesní cesty, b) účelové komunikace, která není veřejně přístupná.) Úpravy stávajících připojení komunikací k silnici I/23 jsou možné.

Dále jsou územím obce vedeny tyto silnice:

II/410	Třebíč – Jemnice – Hluboká – st. hranice ČR/Rakousko
III/4106	Čechočovice – Stařeč

Tyto silnice jsou ve vlastnictví Kraje Vysočina a ve správě příspěvkové organizace Krajská správa a údržba silnic Vysočiny (KSÚSV) - pracoviště Třebíč.

Pro řešení dopravních závad je navrhována úprava napojení silnice III/4106 na silnici I/23 včetně úprav napojení souvisejících komunikací (posunutí křižovatky za účelem zlepšení rozhledových poměrů). Pro tuto úpravu ÚP vymezuje koridory pod označením DK02.

Tato úprava se navrhuje vzhledem k nevyhovujícím rozhledovým poměrům na stávající křižovatce, která je v současné době situována v těsné blízkosti mostního tělesa tratě ČD č. 241.

G.3.1.3. Místní a účelové komunikace

Místní komunikace:

Stávající struktura místních komunikací je navázána na průtahy krajských silnic. Hlavním úkolem těchto komunikací je obslužná funkce.

Územní plán navrhuje nové úseky místních komunikací pro obsluhu zastavitelných ploch. Místní komunikace mohou dále vznikat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Účelové komunikace:

Síť účelových komunikací navazuje na místní komunikace a slouží zejména pro zemědělskou výrobu. Tyto komunikace přirozeně slouží do určité míry i pro pohyb pěších krajinou, eventuálně pro cyklisty. Územním plán respektuje návrh sítě účelových komunikací dle plánu společných zařízení KPÚ.

G.3.1.4. Statická doprava

Samostatné plochy pro parkování nejsou v ÚP navrženy. U nově navrhovaných lokalit je nutno počítat s návrhem odstavných a parkovacích stání dle příslušných právních předpisů (§ 20 odst. 5) vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

U nových objektů musí být zajištěno odstavování a parkování vozidel na vlastním pozemku.

Pro pohotovostní parkování mohou sloužit příjezdy k jednotlivým domům a mohou se uskutečňovat v profilech místních komunikací.

G.3.1.5. Cyklistická doprava

V trase silnice III/4106 prochází řešeným územím cyklotrasa č. 5212 - Pokojovice, rozcestí - Dobrá Voda, rozcestí.

Vzhledem k malému dopravnímu zatížení může být pro cyklistický provoz využívána celá síť místních i účelových komunikací.

G.3.1.6. Pěší doprava

V obci jsou vybudovány chodníky jen částečně zejména podél páteřní komunikace - silnice III/4106, v jádru obce. Vzhledem k menšímu dopravnímu zatížení na ostatních komunikacích není pěší a automobilová doprava diferencována. Místní komunikace jsou většinou se smíšeným provozem. Nové pěší komunikace mohou dále vznikat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

G.3.1.7. Hromadná doprava

Autobusová doprava:

V obci se nachází dvě autobusové zastávky, jedna je situovaná centru obce, druhá pak na východním okraji obce poblíž lokality Za Doubím.

Územním plánem nejsou navrženy žádné změny.

Železniční doprava:

Železniční stanice se v řešeném území nenachází, nejbližší zastávka je Stařeč.

G.3.2 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury je zobrazena v grafické části územního plánu ve výkrese č. A4 Koncepce technické infrastruktury.

G.3.2.1. Zásobování vodou

Stávající stav:

Obec nemá v současné době vybudovanou veřejnou vodovodní síť. Obyvatelé jsou zásobeni ze soukromých studní. Problémem je občasné větší množství dusičnanů.

Areál Zemědělského družstva je napojen na vlastní zdroj vody. Obec uvažuje s napojením na veřejný (skupinový) vodovod.

Návrh:

V Územním plánu je v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina navržen místní veřejný vodovod, který bude zásoben z navrhovaného vodojemu Kobylí Hlava - 250 m³. Vodojem bude plněn z čerpací stanice u obce Heraltice, kam je dodávána voda z vodovodního přívaděče Heraltice – Třebíč.

Pro obec se uvažuje se zásobením ze společného vodního zdroje pro oblastní vodovod Třebíč, vodovodní přívaděč Heraltice – Třebíč, podzemní zdroj Heraltice, povrchový zdroj Vranov.

Návrh vodovodu byl do ÚP zapracován dle projektové dokumentace pro stavební řízení („VODOVOD ROKYTNIČKO – VODOVOD ČECHOČOVICE“, Ing. Lubomír Horák, aktualizace 08/2014).

Nouzové zásobování vodou:

Užitková voda:

Obec bude zásobena užitkovou vodou z veřejných i soukromých studní.

Pitná voda:

Obec bude zásobena dovozem balené vody. Pro obec je třeba dovézt 2,83 m³/d.

Zajištění požární vody:

Při realizaci nových vodovodních řadů je třeba do vodovodní sítě vložit požární hydranty ve vzdálenostech dle příslušných norem.

G.3.2.2. Kanalizace a ČOV

Stav

V roce 2009 byla pro 27 rodinných domů v lokalitě Za Doubím realizována splašková kanalizace v celkové délce 330m, která je napojena na **lokální čistírnu odpadních vod** (typ VARIOcomp 200 N). **Tato lokální ČOV je situována v k.ú. Stařeč.**

Vyjma lokality Za Doubím nemá obec Čechočovice v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou převážně individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích.

Návrh:

V Územním plánu Čechočovice je navržena výstavba respektive dostavba kanalizace pro celou obec, odvádějící pouze splaškové vody. **Je uvažováno s vybudováním nové ČOV, v těsné blízkosti stávající lokální ČOV pro lokalitu RD, která bude situována mimo řešené území v k.ú. Stařeč.** Stávající lokální ČOV bude po vybudování nové komunální ČOV zrušena.

Návrh kanalizace byl do ÚP zpracován dle projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (DÚR – „Čechočovice splašková kanalizace a ČOV“, Ing. Lubomír Horák, 10/2010, aktualizace 05/2014).

Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina:

Koncepce navržená v územním plánu vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK KV).

Návrh ÚP Čechočovice je koncepčně v souladu s grafickou částí PRVK KV a počítá se situováním ČOV, mimo řešené území, v k.ú. Stařeč.

Návrh ÚP však není zcela v souladu s formulací uvedenou v textové části PRVK KV, kde je uvedeno: „V obci bude vybudována čistírna odpadních vod“, neboť tato formulace není plně v souladu s grafickou částí PRVK KV.

(V grafické části PRVK KV je návrh ČOV zobrazen mimo řešené území, na k.ú. Stařeč)

Současné znění PRVK KV ve své textové části pomíjí skutečnost, že stávající ČOV je zbudována na sousedním katastru.

Co se týče situování ČOV, není grafická část PRVK v souladu s jeho textovou částí.

G.3.2.3. Zásobování plynem

Obec je plynofikována. Obec je napojena z plynovodní sítě městyse Stařeč, ze STL plynovodního přívodu.

V územním plánu jsou navrženy nové rozvody STL plynovodu pro obsluhu zastavitelných ploch.

G.3.2.4. Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím neprochází vedení VVN nadmístního významu.

Současný stav

Stávající obytná zástavba je napojena na vzdušné vedení VN 22kV dvěma trafostanicemi.

Areál hřiště (kluziště), areál ZD a rekreační lokalita u Steklého rybníka jsou obsluhovány z dalších tří trafostanic.

Návrh

V důsledku navrhovaného rozvoje bude nutné provést doplnění elektrorozvodů pro nově urbanizované plochy. Stávající koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií se nemění. Pro zajištění

výhledových potřeb bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafostanice posílit, případně zbudovat trafostanice nové.

G.3.2.5. Telekomunikace a radiokomunikace

Řešeným územím prochází sdělovací kabely, byly zakresleny v grafické části odůvodnění územního plánu.

Obec Čechočovice má provedenou kabelizaci telekomunikační sítě, pro nově urbanizované plochy bude nutno provést její doplnění.

Severní část řešeného území protíná radioreléová trasa.

G.3.3 Nakládání s odpady

Územní plán nenavrhuje změny ve stávajícím systému nakládání s odpady v řešeném území. Systém nakládání s odpady je vyhovující, nejsou navrženy žádné nové plochy pro nakládání s odpady.

G.3.4 Stavby pro ochranu obyvatel a obranu státu

- stávající systém ochrany obyvatelstva je stabilizován, pro ochranu obyvatelstva nejsou potřeba nové plochy
- respektovat parametry příslušné kategorie komunikace a ochranného pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému
- na území obce Čechočovice se neuvažuje s umisťováním ani uskládáním nebezpečných látek; ani v současnosti zde takováto skladiště nejsou
- celé území obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, území obce se rovněž nachází v leteckém koridoru – vzdušném prostoru, tato skutečnost je vyjádřena v textové i grafické části územního plánu
- zvláštní požadavky na civilní ochranu nejsou

G.3.5 Občanské vybavení

Ze základního občanského vybavení se na správním území nachází zejména: obecní úřad, ordinace praktického lékaře, veřejná knihovna - přístup k internetu, klubovny spolků, kulturní sál, obchod se smíšeným zbožím a hostinec, hřiště (volejbalové a tenisové hřiště, kluziště, dětské hřiště).
Volnočasové aktivity: SDH, ČČK, TJ Sokol, včelaři.

Na zastavitelných plochách Z9 a Z10, za železniční tratí, v návaznosti na stávající sportovní zařízení (areál kluziště) ÚP umožňuje rozšíření tělovýchovných a sportovních zařízení.

Další občanská vybavenost může být situována (v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kapitola 6. textové části ÚP) ve stabilizovaných i navrhovaných plochách smíšených obytných – venkovských - SV.

G.3.6 Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje samostatné stabilizované plochy veřejných prostranství. Územní plán vymezuje samostatné zastavitelné plochy pro veřejná prostranství.

Plochy pro veřejná prostranství - plochy Z17a, Z17b, Z17c v hlavní rozvojové lokalitě při severním okraji sídla, se vymezují v souvislosti s návrhem zastavitelných ploch pro bydlení. Plochy byly vymezeny dle § 7, odst. 2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Další veřejná prostranství mohou být situována (v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz [kapitola 6.](#) textové části ÚP) v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití.

G.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

G.4.1 Charakteristika území

Čechočovice se rozkládají v poměrně rovinatém terénu na obou březích Markvartického potoka. Jižní a západní okraj sídla omezuje vysoký násyp tratě ČD. Obec se tedy může rozšiřovat pouze severním a východním směrem.

Nejvyšším místem v okolí je zalesněný kopec ZADNÍ HORA 634 m n. m. ležící jižně od sídla a nejnižším místem 470 m. n. m. je místo v údolí Markvartického potoka severovýchodně od sídla.

G.4.1.1. Hydrologie

Řešené území náleží k povodí řeky Jihlavy. Obcí protéká Markvartický potok, severovýchodním okrajem k.ú. Čechočovice protéká Stařečský potok. Řada místních toků byla upravena, v katastrálním území Čechočovic bylo provedeno odvodnění vlhkých půd a zvýšen podíl orné půdy. Tím došlo k nežádoucímu urychlení odtoku vody z území.

Údaje o vodních tocích a jejich správcích v řešeném území:

S platností od 1.1.2011 je Povodí Moravy, s.p. správcem níže uvedených DVT v řešeném území, a to v celé jejich délce:

- DVT – IDVT 10203630 (dle základní vodohospodářské mapy č. 23-42 se jedná o Markvartický potok) – rozhodnutím Ministerstva zemědělství ze dne 21.12.2010, č.j. 35935/2010-15110
- DVT– IDVT 10204480 – dle vodního zákona v platném znění z května 2010 – zák. č. 254/2001 Sb., § 48, odst. (4).

Přímým správcem uvedených vodních toků v řešeném území je Povodí Moravy, s.p. závod Dyje, provoz Jihlava, vedoucí provozu pan Kult, tel. 567 302 286.

Severovýchodním okrajem k.ú. Čechočovice protéká Stařečský potok (IDVT 10203206), který je ve správě společnosti Lesy ČR, s.p.

Vodní plochy:

- Víceúčelová vodní nádrž na markvartickém potoce
- Při hranici s k.ú. Čechočovice se nachází Steklý rybník.

G.4.2 Krajinné typy dle ZÚR

Dle ZÚR Kraje Vysočina je řešené území zařazeno do tohoto vymezeného krajinného typu:

KRAJINA S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE

Návrh ÚP respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území které jsou v ZÚR stanoveny pro tento typ krajiny.

Podrobněji viz kapitola: B.1.2. [Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem](#)

G.4.3 Oblasti krajinného rázu dle ZÚR

Dle ZÚR Kraje Vysočina je řešené území zařazeno do těchto oblastí krajinného rázu:

- CZ0610-OB011 MORAVSKOBUDEJOVICKO (severovýchodní část řešeného území)
- CZ0610-OB003 ŽELETAVSKO (jihozápadní část řešeného území)
- CZ0610-OB002 HORNÍ POJIHLAVÍ (severozápadní část řešeného území)

Návrh ÚP respektuje specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR stanoveny pro tyto oblasti krajinného rázu.

Podrobněji viz kapitola: B.1.2. [Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem](#)

G.4.4 Základní koncepce uspořádání krajiny

Ve volné krajině, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, jsou vymezeny plochy nezastavěné. Jsou to především plochy primární zemědělské produkce, plochy přírodní a lesní zeleně.

- Územní plán vymezuje prvky lokálního územního systému ekologické stability ÚSES
- V rámci zvyšování pestrosti krajiny je navržena výsadba alejí podél cest a rozptýlené, krajinné zeleně prostřednictvím interakčních prvků – interakční prvky jsou také navrhovány jako protierozní opatření
- Je navrženo zvýšení podílu travních porostů
- Je navrženo zvýšení prostupnosti krajiny obnovou cestní sítě.
- Územní plán respektuje přírodní hodnoty v řešeném území (významné krajinné prvky, přírodní dominanty a harmonické vztahy v krajině).
- V nezastavěném území ÚP nepřipouští umístování staveb a zařízení, které by významně narušily přírodní či krajinné hodnoty území.
- ÚP nepřipouští umístování staveb a zařízení, které by negativně ovlivnily pozitivní znaky krajinného rázu (např. zalesněný prostor Zadní hory - přírodní dominanty krajiny, vytvářející významný pohledový horizont; drobné fragmenty zeleně podél cest; Pastvištní rybník s dochovaným prostorem mlýna a bohatým lemem zeleně a luk apod.)
- ÚP respektuje zeleň zejména na pohledově exponovaných horizontech,
- významné solitérní stromy, stromořadí a ostatní prvky krajinné zeleně, významné vyhlídkové body apod.

G.4.4.1. Prostupnost krajiny

ÚP Čechočovice respektuje stávající systém polních a lesních cest. Územním plán respektuje návrh sítě účelových komunikací dle plánu společných zařízení KPÚ. Další komunikace mohou vznikat v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

G.4.5 Vymezení ploch pro změnu využití krajiny

G.4.5.1. NS - plochy smíšené nezastavěného území

V návrhu ÚP byly vymezeny následující plochy pro dosud nefunkční části prvků ÚSES.

Plochy K1, K2 – pro dosud nefunkční části lokálních biokoridorů.

Tyto plochy byly již v rámci komplexních pozemkových úprav vyřaty ze ZPF a převedeny do majetku obce, ale nebyly dosud realizovány.

Podrobněji viz kapitola: [Územní systém ekologické stability \(ÚSES\)](#)

G.4.5.2. NZ2 - plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy K3, K4

Pozemky zemědělského půdního fondu určené k zatravnění. Tyto plochy byly vymezeny v rámci protierozních opatření a za účelem zvyšování pestrosti krajiny.

Tyto plochy byly již v rámci komplexních pozemkových úprav převedeny z orné půdy na trvale travní porosty, ale nebyly dosud realizovány.

Plocha K5

Pozemky zemědělského půdního fondu určené k realizaci zasakovacího travního pásu.

Tato plocha byla vymezena dle plánu společných zařízení KPÚ Čechočovice jako protierozní opatření.

G.4.6 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability je zobrazen v grafické části ÚP Čechočovice, ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres a v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese č. B1 – Koordinační výkres. Plochy

ÚSES jsou v ÚP Čechočovice rovněž vymezeny jako veřejně prospěšná opatření a jsou zobrazeny ve výkrese A4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

G.4.6.1. Úvod

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění a jeho prováděcí vyhlášce č. 395/1992 Sb.

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability.

Cílem systému je zachování a zvyšování biodiverzity v území, vytváření podmínek pro přirozený rozvoj společenstev živočichů a rostlin, udržení produkčních schopností krajiny a zvýšení ekologické stability krajiny.

G.4.6.2. Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES

V řešeném území nebyly vymezeny žádné prvky nadregionálního ani regionálního ÚSES.

G.4.6.3. Lokální ÚSES

Výchozí podklady:

- Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) - katastrální území Čechočovice (Geocart CZ a.s./2012, datum ukončení - vydání druhého rozhodnutí: 14. 12. 2012, Datum zapsání do katastru: 18.12.2012, plán společných zařízení byl schválen zastupitelstvem Obce Čechočovice dne 30.8.2011).
- Územně analytické podklady ORP Třebíč - 2. Úplná aktualizace
- Generel územního systému ekologické stability okresu Třebíč - III. etapa (zpracovatel Agropojekt PSO, spol. s r.o., Brno - Ing. Mikolášek).
- Předchozí ÚPD - Územní plán obce Čechočovice ve znění Změn č. 1 – 3 ÚPO Čechočovice, zpracovatel: Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o., Matky Boží 11, 586 01 Jihlava

Návrh územního plánu respektuje komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). V rámci obvodu pozemkové úpravy (území dotčené pozemkovými úpravami) návrh ÚP využívá pro vymezení lokálního ÚSES pozemky vymezené dle plánu společných zařízení KPÚ.

Všechny pozemky potřebné pro kompletní realizaci ÚSES však nebyly v rámci komplexních pozemkových úprav.

Mimo obvod pozemkové úpravy vychází návrh ÚP z předchozí územně plánovací dokumentace a ÚAP. Koncepce návrhu ÚSES stanovená předchozí ÚPD, která vycházela z generelu ÚSES je v návrhu nového ÚP respektována a není zásadně měněna.

Územní plán vymezuje tyto prvky lokálního územního systému ekologické stability:

LOKÁLNÍ BIOCENTRA:

označení:		katastrální území
LBC 59 Zadní les	(352.0103)	Čechočovice
LBC 60 Klovovické údolí	(352.0107)	Čechočovice

LOKÁLNÍ BIOKORIDORY:

označení:		katastrální území
LBK 57-59	(363.0234)	Čechočovice

LBK 58-59	(352.0104)	Čechočovice
LBK 58-62	(363.0236)	Čechočovice
LBK 59-60	(363.0235)	Čechočovice
LBK 60-61	(363.0240)	Čechočovice
LBK 6-60	(363.0241)	Čechočovice

Charakteristiky jednotlivých prvků lokálního ÚSES:

LOKÁLNÍ BIOCENTRA:

Označení:	LBC 59 (352.0103)
Název:	Zadní les
Funkční typ:	biocentrum
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.50 - Velkomeziříčský
Biochora:	4PS
Typ cílového společenstva	lesní
Katastrální území:	Čechočovice
Výměra v řešeném území:	3,8 ha
Charakteristika:	Funkční biocentrum v lesním porostu, stupeň ekologické stability 3-4.

Označení:	LBC 60 (352.0107)
Název:	Klozovické údolí
Funkční typ:	biocentrum
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.50 - Velkomeziříčský
Biochora:	4BS, 4VS
Typ cílového společenstva	lesní, luční, vodní
Katastrální území:	Čechočovice, Markvartice u Třebíče
Výměra v řešeném území:	2,4 ha
Charakteristika:	Částečně funkční, složené lesní, luční a vodní biocentrum. Stupeň ekologické stability 3-4.

LOKÁLNÍ BIOKORIDORY:

Označení:	LBK 57-59 (363.0234)
Funkční typ:	biokoridor
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.50 – Velkomeziříčský
Biochora:	4PS
Typ cílového společenstva	lesní
Katastrální území:	Čechočovice, Markvartice u Třebíče, Hvězdoňovice
Délka v řešeném území:	1,13 km
Charakteristika:	Funkční biokoridor v lesním porostu. Stupeň ekologické stability 1-3.

Označení:	LBK 58-59 (352.0104)
Funkční typ:	biokoridor
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.23 - Jevišovický
Biochora:	4Do
Typ cílového společenstva	lesní
Katastrální území:	Čechočovice

Délka v řešeném území:	0,40 km
Charakteristika:	Funkční biokoridor v lesním porostu. Stupeň ekologické stability 1-3.

Označení:	LBK 58-62 (363.0236)
Funkční typ:	biokoridor
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.23 - Jevišovický
Biochora:	4Do, -4BS
Typ cílového společenstva	luční, vodní, (lesní)
Katastrální území:	Čechočovice, Krahulov
Délka v řešeném území:	1,8 km
Charakteristika:	Funkční biokoridor v údolní nivě Stařečského potoka. Stupeň ekologické stability 2-4.

Označení:	LBK 59-60 (363.0235)
Funkční typ:	biokoridor
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.50 - Velkomeziříčský
Biochora:	4PS, 4BS
Typ cílového společenstva	lesní, luční
Katastrální území:	Čechočovice, Markvartice u Třebíče
Délka v řešeném území:	1,9 km
Charakteristika:	Částečně funkční biokoridor. Stávající část vede lesním porostem, navrhovaná část vede přes ornou půdu směrem k silnici I/23. pak pokračuje údolní nivou Markvartického potoka. Stupeň ekologické stability 1-3.

Označení:	LBK 60-61 (363.0240)
Funkční typ:	biokoridor
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.50 - Velkomeziříčský
Biochora:	4BS, 4VS
Typ cílového společenstva	lesní
Katastrální území:	Čechočovice, Stařeč
Délka v řešeném území:	0,92 km
Charakteristika:	Převážně funkční biokoridor, vedoucí při severním svahu lesa a částečně údolní nivou Markvartického potoka. Stupeň ekologické stability 3.

Označení:	LBK 6-60 (363.0241)
Funkční typ:	biokoridor
Biogeografický význam:	lokální
Bioregion:	1.50 - Velkomeziříčský
Biochora:	4BS
Typ cílového společenstva	lesní, luční
Katastrální území:	Čechočovice, Stařeč
Délka v řešeném území:	0,16 km
Charakteristika:	Částečně funkční biokoridor v lesním porostu a na loukách. Stupeň ekologické stability 1-3.

G.4.7 Interakční prvky

Územní plán navrhuje výsadbu doprovodné, liniové zeleně podél stávajících účelových komunikací a výsadbu krajinné zeleně ve volné krajině.

Navržené interakční prvky ÚSES jsou obsaženy v grafické části územního plánu především v Hlavním výkrese. Navržené interakční prvky budou rovněž plnit funkci protierozní.

G.4.8 Ochrana ložisek a geologická stavba území

Na území obce se nenachází žádné dobývací prostory, chráněná ložisková území ani výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroje. Na území obce se nenachází žádná sesuvná ani poddolovaná území.

G.4.9 Ochrana před povodněmi

Na území obce Čechočovice není stanoveno žádné záplavové území. Záplavami obec není postihována.

V řešeném území však dochází díky morfologii terénu k problémům s plošnou vodní erozí. Územní plán navrhuje pasivní protierozní opatření zejména v rámci vymezení některých prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Dále jsou navrženy plochy určené k zatravnění.

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

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

V řešeném území, ve správním území obce Čechočovice, bylo vymezeno více zastavěných území. Zastavěná území byla vymezena k datu 15. 12. 2015 dle § 58 zákona č. 183/2006 a jsou zakreslena v grafické části územního plánu, ve výkrese č. A1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres.

Plochy smíšené obytné

Z hlediska funkčního využití v zastavěném území dominují plochy pro bydlení (plochy smíšené obytné – venkovské – SV).

Zastavěné území jádrové části obce je využito k zástavbě poměrně efektivně. Pouze při jihozápadním okraji, v návaznosti na železniční trať, je míra zastavění nižší, zde se však významnější intenzifikace zástavby nepředpokládá.

K přestavbě je navržen objekt bývalé vodárny na východním okraji katastrálního území.

Plochy rekreace

Plochy pro individuální rekreaci jsou situovány při severním okraji katastrálního území (areál rekreačních chat u rybníka Steklý). Zde jsou situovány dvě významnější proluky, na jedné z nich byla vymezena zastavitelná plocha Z8a, další je využívána převážně jako veřejná pláž.

Plochy občanského vybavení

Západně od obce, u železniční trati, jsou situovány stávající sportovní zařízení (areál kluziště a koupaliště). Tyto plochy jsou využity intenzivně.

Plochy pro výrobu a skladování

Severně od obce, jsou situovány plochy pro výrobu a skladování areál zemědělského družstva. Zastavěné území je zde využito intenzivně.

Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují polyfunkční využívání zastavěného území. Řešení územního plánu vytváří podmínky pro účelné využívání zastavěného území.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

plochy smíšené obytné

Pro zajištění pozitivního demografického vývoje je potřeba v obci zabezpečit plochy pro novou obytnou výstavbu, v kontextu s rozvojem dopravní a technické infrastruktury.

Při vymezení zastavitelných ploch byly zohledněny tyto předpoklady:

- **poloha obce v rozvojové oblasti Obk 3 krajského významu vymezené v ZÚR Kraje Vysočina**
- **dobrá dopravní dostupnost - Čechočovice leží nedaleko Třebíče, ve výhodné dopravní poloze, při státní silnici 1/23 a na trati ČD**
- požadavky vyplývající z demografického vývoje a vývoje bytové výstavby v posledních letech (podrobněji viz kapitola: G.2.1. Demografické údaje)
- trend snižování obložnosti bytů (snižování průměrné velikosti cenové domácnosti)
- návrhové plochy vymezené předchozím územním plánem, které dosud nebyly zastavěny, jsou převzaty do nové ÚPD

Nejrozsáhlejší rozvojová lokalita („Za doubím“), vymezená v předchozí ÚPD, byla již celá rozparcelována na jednotlivé stavební pozemky a je přibližně z poloviny zastavěna, na některých pozemcích výstavba probíhá. Do zastavěného území však byly zahrnuty, v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006, pouze zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí.

Do zastavěného území nebyly zahrnuty pozemky, na které již bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, ale pozemky dosud nejsou v katastru nemovitostí evidovány jako stavební parcela – viz § 2 odst. 1 písm. c zákona č. 183/2006. Tyto pozemky jsou i nadále součástí zastavitelných ploch.

Obec stále registruje poptávku po stavebních pozemcích pro bydlení, tudíž byly hledány další rozvojové možnosti.

PROGNÓZA BYTOVÉ VÝSTAVBY	
Stávající počet obyvatel (2012)	291
Předpokládaný počet obyvatel (do r. 2030)	390
Stávající počet bytů (2012)	103
Stávající zalidněnost bytů	2,83
PŘEDPOKLÁDANÁ POTŘEBA BYTŮ	
Pokrytí předpokládaného nárůstu obyvatel	39
Předpokládaný odpad bytového fondu	6
Předpokládaná průměrná zalidněnost bytů v cílovém roce (2030)	2,55
Předpokládaná potřeba nových bytů do cílového roku	45
Rezerva	20%
PŘEDPOKLÁDANÁ POTŘEBA BYTŮ	54

Návrh ÚP vymezuje cca 7,6 ha zastavitelných ploch, určených převážně pro bydlení. V těchto vymezených plochách lze situovat cca 55 rodinných domů (podrobněji viz kapitola: [G.2.2 Vymezení zastavitelných ploch](#)).

Pro jeden rodinný dům je uvažováno s průměrnou velikostí pozemku cca 1380 m². Tento údaj je však pouze orientační, neboť návrh ÚP předpokládá polyfunkční využití těchto ploch - situování občanské vybavenosti místního významu apod. Dále budou součástí zastavitelných ploch plochy pro komunikace a zeleň.

Návrh ÚP vymezením zastavitelných ploch pokrývá celkové předpokládané potřeby s cca 20% rezervou.

Plochy rekreace

Plochy pro individuální rekreaci byly vymezeny v rámci lokality rekreačních chat u rybníka Steklý.

Plochy Z8a a Z8d jsou vymezeny v nevyužitých prolukách, další dvě drobné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na tuto lokalitu.

Plochy občanského vybavení

Plochy zejména pro sportovní využití navazují na stávající sportovní zařízení (areál kluziště a koupaliště). Je zde uvažováno zejména s vybudováním hřišť odpovídajících parametrů (fotbal, víceúčelová hřiště, atd.). Jedná se o plochy vymezené předchozím územním plánem.

Plochy dopravní infrastruktury

ÚP vymezuje zastavitelné plochy pro komunikace, které již byly vymezeny ve schválené komplexní pozemkové úpravě, ale nebyly dosud realizovány.

Plochy pro výrobu a skladování

V obci je vysoká nezaměstnanost. Ve snaze vytvořit nové pracovní příležitosti byly vymezeny plochy pro výrobu a skladování.

Vymezení zastavitelných ploch Z11 a Z12 se rovněž opírá o výhodnou dopravní polohu, v těsné blízkosti silnice I/23 a železniční trati č. 241 a polohu obce v rozvojové oblasti krajského významu.

Zastavitelná plocha Z11 byla vymezena v předchozí ÚPD jako návrhová plocha, v případě plochy Z12 se jedná o převzatou územní rezervu.

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území, dopravní dostupnost a míru využití zastavěného území.

I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na území obce Čechočovice se nenachází žádná evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj řešeného území nebylo v zadání ÚP požadováno.

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast nebylo v zadání ÚP požadováno.

Cíle a úkoly územního plánu ve smyslu omezení a zmírnění zátěže životního prostředí řešením odkanalizování, likvidací resp. čištěním odpadních vod, omezením vodní a větrné eroze, vytvořením předpokladů pro ekologické vytápění apod. jsou návrhem ÚP splněny.

Príznivé životní prostředí:

Návrh územního plánu zabezpečuje ochranu životního prostředí, přírody i krajiny. V ÚP Čechočovice je navržena výstavba nové kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody.

Je navržena plynofikace zastavitelných ploch.

V územním plánu je vymezen místní systém ekologické stability. Je navrženo doplnění a založení liniové zeleně podél komunikací jako soubor interakčních prvků doplňujících územní systém ekologické stability (ÚSES).

Hospodářský rozvoj:

Návrh územního plánu zabezpečuje podporu podnikání, rekreace, vytváří podmínky pro vytváření pracovních míst v obci.

Hospodářský rozvoj území je podpořen návrhem zastavitelných ploch pro funkci výroby a skladování. Rozvoj občanského vybavení a soukromého podnikání v oblasti nabídky služeb je regulativy umožněn i v rámci funkčních ploch pro bydlení.

Soudržnost společenství obyvatel:

Návrh územního plánu vytváří podmínky pro přisun nových obyvatel do obce.

Zabezpečuje podmínky pro setkávání obyvatel a jejich každodenní relaxaci a sportovní vyžití. Chrání kulturní a historické hodnoty území, jeho identitu. Územní plán respektuje a zachovává venkovský charakter řešeného území s historicky vymezenými veřejnými prostranstvími.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V Územním plánu Čechočovice je navržen způsob odkanalizování na stávající ČOV, která je situovaná mimo řešené území, v k.ú. Stařeč, jež bude dle potřeby zkapacitněna.

Podrobněji viz kapitola: G.3.2.2. [Kanalizace a ČOV](#)

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

K.1 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

K.1.1 Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů a dle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část (grafická část odůvodnění ÚP Čechočovice - **výkres č. B3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu** v měřítku 1:5000).

V souladu se Společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (červenec 2011) nebyly v tabulkové části vyhodnocovány lokality pro bydlení do výměry 2 000 m² v zastavěných územích.

K.1.2 Charakteristika řešeného území

Řešené území zahrnuje celé administrativně správní území Obce Čechočovice, které je tvořeno jedním katastrálním územím - Čechočovice (kód KÚ 618837). Rozloha správního území obce je cca 398 ha.

Čechočovice se rozkládají v mírně zvlněném terénu na obou březích Markvartického potoka. Jižní a západní okraj sídla vymezuje těleso tratě ČD. Obec se tedy může v návaznosti na zastavěné území rozšiřovat pouze severním a východním směrem.

Řešené území se rozkládá v nadmořské výšce cca 470 - 560 m n. m. Rozsah zástavby je v rozmezí 480 – 520 m n. m.

Jedná se o území poměrně intenzivně zemědělsky využívané. Podíl zemědělské půdy na celkové výměře v k.ú. Čechočovice činí cca 60,8 %. Lesy zaujímají cca 115% z celkové výměry řešeného území. Větší lesní komplex se nachází severozápadně od obce (Zadní les). Další lesní komplexy se nachází v blízkosti obce, a to západním a jihozápadním směrem. V minimální míře se na katastru vyskytují drobné roztroušené lesíky. Jedná se vesměs o lesy hospodářské. Obecně převažuje smrkový porost.

K.1.3 Údaje o uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Údaje o uspořádání ZPF v území

Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvale zatravněné plochy.

název obce	výměra celkem (ha)	orná půda (ha)	vinice (ha)	zahrada (ha)	ovocný sad (ha)	TTP (ha)	zemědělská půda celkem (ha)	podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)
Čechočovice	398	214	0	11	1	16	242	60,8

Zdroj: ČSÚ, 2010

Správní území obce Čechočovice je charakteristické velkým plošným rozsahem orné půdy. Trvale travní porosty a ostatní kultury jsou v řešeném území zastoupeny výrazně menší plochou. Jsou situovány zejména v údolních nivách vodních toků, především podél Markvartického a Stařečského potoka. Zahrady jsou situovány zejména v zastavěném území obce a v jeho bezprostředním okolí.

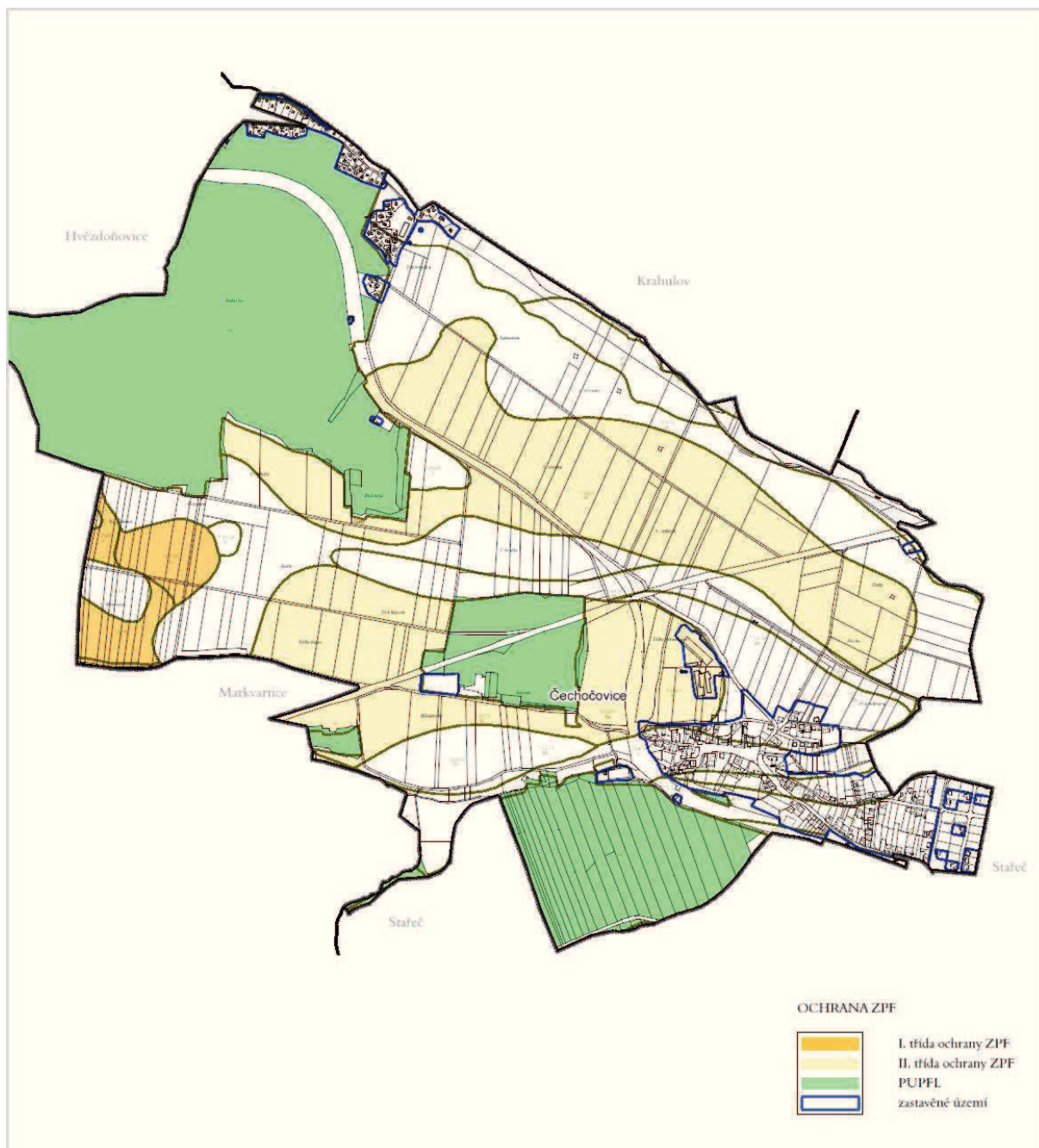
Údaje o opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

Návrh územního systému ekologické stability je popsán a zdůvodněn v samostatné kapitole a je zobrazen v grafické části ÚP Čechočovice, ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres a v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkrese č. B1 – Koordinační výkres. Podrobněji viz kapitola: [Územní systém ekologické stability \(ÚSES\)](#).

Návrh Územního plánu vychází z nově zpracovaných a schválených **Komplexních pozemkových úprav (KPÚ)** - katastrální území Čechočovice (Geocart CZ a.s./2012). Návrh územního plánu Čechočovice respektuje plán společných zařízení KPÚ.

K.1.4 Přehled BPEJ v řešeném území a jejich zařazení do tříd ochrany zem. půdy:

BPEJ (bonitní půdně ekologická jednotka)	TO (třída ochrany zemědělské půdy)
7.15.12	3
7.29.01	1
7.29.04	2
7.29.11	1
7.29.14	3
7.29.54	5
7.32.11	2
7.32.14	5
7.32.51	5
7.32.54	5
7.37.16	5
7.37.56	5
7.47.10	3
7.47.12	4
7.50.11	3
7.50.14	4
7.50.54	5
7.64.11	3
7.67.01	5
7.68.11	5
99	



K.1.5 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

Území s investicemi do půdy jsou zobrazeny v grafické části odůvodnění ÚP, ve výkresu B3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5000. Údaje o jejich předpokládaném porušení jsou obsaženy v tabulkové části.

K.1.6 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Návrh ÚP Čechočovice nevyvolává porušení stávajících areálů a objektů zemědělské prvovýroby.

K.1.7 Komplexní zdůvodnění záboru ZPF

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů:

Dle **Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina** náleží obec Čechočovice do **rozvojové oblasti krajského významu – rozvojová oblast Obk 3**.

Čechočovice leží nedaleko Třebíče, ve výhodné dopravní poloze, při státní silnici 1/23 a na trati ČD č. 241.

Část zastavitelných ploch byla vymezena již v rámci předchozí ÚPD.

(Územní plán obce Čechočovice ve znění Změn č. 1 – 3 ÚPO Čechočovice, zpracovatel: Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o., Matky Boží 11, 586 01 Jihlava).

Návrhové plochy vymezené tímto územním plánem, které dosud nebyly zastavěny, jsou převzaty do nové územně plánovací dokumentace.

Nejrozsáhlejší rozvojová lokalita („Za doubím“), vymezená v předchozí ÚPD je přibližně z poloviny zastavěna, byly tudíž hledány další rozvojové možnosti.

Pro zajištění pozitivního demografického vývoje je potřeba v obci zabezpečit plochy pro novou obytnou výstavbu, v kontextu s rozvojem dopravní a technické infrastruktury.

V souvislosti s návrhem ploch pro bydlení vymezuje územní plán, ve snaze vytvořit nové pracovní příležitosti, plochy pro výrobu. Územní plán zabezpečuje podmínky pro setkávání obyvatel a jejich každodenní relaxaci zejména vymezením dvou zastavitelných ploch pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Návrh územního plánu vytváří tímto řešením podmínky pro zlepšení věkové struktury obyvatelstva, udržení obyvatel v obci, případně pro přisun nových obyvatel do obce.

Bylo hledáno řešení nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Pro rozvojové plochy byly přednostně hledány proluky v stávající zástavbě a jsou v nich vymezeny zastavitelné plochy Z1a – Z1c, Z1e – Z1g. Rovněž byla vymezena plocha přestavby P1. Další vhodné, významné nezastavěné plochy se uvnitř zastavěného území nenachází, a proto je vymezení nových zastavitelných ploch jediný možný způsob rozvoje zástavby v řešeném území.

Nové zastavitelné **plochy pro bydlení**, s výjimkou části plochy Z6 **byly přednostně vymezeny na půdách s nižší třídou ochrany**. Všechny zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu navazují na stávající plochy pro bydlení. Plochy pro občanské vybavení a plochy pro výrobu a skladování, jež jsou částečně situovány na půdách s vyšší třídou ochrany, navazují na stávající zařízení a byly již vymezeny v předchozí ÚPD.

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF. Zastavitelné plochy byly navrženy tak, aby plošně navázaly na stávající zastavěné území, prostorově zaujaly přirozenou polohu v území a dotvořily obraz obce. Jejich prostorové rozvržení nekomplikuje obdělávání zbývajících částí zemědělské půdy a okolních pozemků, nenarušuje hydrologické poměry v území, nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací (Návrh územního plánu Čechočovice respektuje plán společných zařízení KPÚ).

K.1.8 Plochy předpokládaných záborů ZPF

Poznámka: *Plochy nebo jejich části převzaté z předchozí ÚPD jsou popsány kurzívou, rozlišení je rovněž provedeno v grafické části.*

K.1.8.1. SV - plochy smíšené obytné – venkovské

Plochy Z1a – Z1c, Z1e – Z1g - Zábor ZPF je obsažen v předchozí schválené ÚPD.

Jedná se o zbývajících nezastavěných pozemky – proluky v rozestavěné lokalitě „Za doubím“ ve východní části obce, při hranici s k.ú. Stařeč.

Jedná se o zábor půd s nižší třídou ochrany (III).

Poznámka: Celá lokalita byla již rozparcelována na jednotlivé stavební pozemky. Do zastavěného území však byly zahrnuty, v souladu s ustanovením § 58 zákona č. 183/2006, pouze zastavěné stavební pozemky evidované v katastru nemovitostí.

Do zastavěného území nebyly zahrnuty pozemky, na které již bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, ale pozemky dosud nejsou v katastru nemovitostí evidované jako stavební parcela – viz § 2 odst. 1 písm. c zákona č. 183/2006. Tyto pozemky jsou součástí zastavitelných ploch.

Plocha Z2 – Zábor ZPF je obsažen v předchozí schválené ÚPD.

Plocha se nachází na severním okraji zastavěného území, při silnici III/4106. Plocha přímo navazuje na zastavěné území. **Jedná se o zábor půd s nižší třídou ochrany (III).** Plocha má dobrou dopravní dostupnost.

Plochy Z3a – Z3c - Zábor ZPF je z části obsažen v předchozí schválené ÚPD.

Plochy se nachází na severním okraji zastavěného území. Plochy přímo navazují na zastavěné území. V ploše Z3b je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. **Jedná se o zábor půd s nižší třídou ochrany (III).**

Lokalita bude částečně obsluhována ze stávající komunikace a částečně z navrhované komunikace.

Plocha Z4 – Nově navrhovaná plocha navazuje na severní okraj zastavěného území a zastavitelné plochy Z3a – Z3b, od nichž je územně oddělena trasou VN. **Jedná se o zábor půd s III. třídou ochrany.** V této ploše je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Nejrozsáhlejší rozvojová lokalita („Za dubím“), vymezená v předchozí ÚPD je téměř zastavěna, byly tudíž hledány další možnosti rozvoje. Rozvoj obce je při jižním a západním okraji limitován polohou železnice. Obec se tedy může v návaznosti na zastavěné území rozšiřovat zejména směrem severním. Lokalita má dobré územně technické podmínky. Dopravní řešení uvnitř této zastavitelné plochy bude upřesněno územní studií.

Plocha Z5 – Nově navrhovaná plocha navazuje na zastavitelné plochy Z2 a Z4 při severním okraji zastavěného území. V této ploše je rovněž rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Zastavitelná plocha má obdobné územně technické podmínky jako plocha Z4. Odůvodnění vymezení této plochy je obdobné jako u plochy Z4.

Plocha Z6 – Přímo navazuje na severozápadní část zastavěného území. Plochu z části tvoří oplocené zahrady, jež jsou odděleny od souvislého lánů orné půdy. Rozvoj obce je při jižním a západním okraji limitován polohou železnice. Obec se tedy může v návaznosti na zastavěné území rozšiřovat zejména směrem severním.

Plocha Z7 – Jedná se o zastavitelnou plochu, jež vyplňuje menší nevyužitý prostor mezi jihovýchodním okrajem zastavěného území a tělesem železnice. Jedná se o konkrétní záměr investora. Jedná se o zábor půd s IV. třídou ochrany. Plocha má dobrou dopravní dostupnost, leží při silnici III/4106.

Plocha Z7a

Poznámka: Tato plocha byla doplněna na základě návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čechočovice.

Jedná se o zábor půd s nižší třídou ochrany (III). Plocha přímo navazuje na zastavěné území, jedná se o zastavitelnou plochu, jež částečně vyplňuje proluku v prostoru mezi jihovýchodním okrajem zastavěného území a tělesem železnice. Jedná se o konkrétní záměr investora.

Dle dosavadního územního plánu se pozemky v zastavitelné ploše nacházely, dle tehdejší legislativy, v tzv. „současné zastavěném území“.

Plocha P1 – Jedná se o plochu přestavby bývalé vodárny na objekt pro bydlení na východním okraji katastrálního území, při silnici I/23, v blízkosti Pastvištního rybníka.

Pozemek přiléhající k objektu vodárny, který je součástí plochy P1 náleží do ZPF (TTP). Pozemek je v současnosti oplocen. Jedná se o zábor půd s nižší třídou ochrany (III, V).

Poznámka: Plocha přestavby pro bydlení má výměru menší než 2000m² (1406 m²), v souladu s metodickým doporučením ([viz úvodní kapitola](#)) nebyla vyhodnocena v tabulkové části.

K.1.8.2. RI - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Plocha Z8a – Plocha nenáleží do ZPF.

V rekreační lokalitě u rybníka Steklý je v proluce vymezena menší zastavitelná plocha pro výstavbu objektů k individuální rekreaci. Plocha leží při stávající komunikaci

Plocha Z8b

Plocha přímo navazuje na stávající rekreační chaty v lokalitě u rybníka Steklý. **Jedná se o zábor půd s V. třídou ochrany.** K ploše vede stávající komunikace.

Plocha Z8c

Plocha přímo navazuje na stávající rekreační chaty v lokalitě u rybníka Steklý. **Jedná se o zábor půd s V. třídou ochrany.** K ploše vede stávající komunikace.

Plocha Z8d

Poznámka: Tato plocha byla doplněna na základě požadavku obce.

Plocha nenáleží do ZPF. Plocha přímo navazuje na stávající rekreační chaty v lokalitě u rybníka Steklý. Plocha leží při stávající komunikaci.

K.1.8.3. OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

Plochy Z9 – Z10 - Zábor ZPF je obsažen v předchozí schválené ÚPD.

Plochy pro sportovní využití navazují na stávající sportovní zařízení (areál kluziště a koupaliště). Je zde uvažováno zejména s vybudováním hřišť (fotbal, volejbal, víceúčelová hřiště, atd.). Větší část ploch je situována na půdách s nižší třídou ochrany. Výhodná poloha v návaznosti na stávající sportovně – rekreační areál.

K.1.8.4. VZ - Výroba a skladování - zemědělská výroba

Plocha Z11 – Zábor ZPF je z větší části obsažen v předchozí schválené ÚPD.

Plocha přímo navazuje na stávající areál zemědělského družstva. Jde o rozšíření stávajícího areálu. Plocha má dobrou dopravní dostupnost, je situována v blízkosti křižovatky silnic I/23 a III/4106.

K.1.8.5. VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

Plocha Z12 - Jedná se o převzatou územní rezervu z předchozí ÚPD.

Plocha nepřímo navazuje na stávající areál zemědělského družstva a zastavitelnou plochu Z11. Plocha má dobrou dopravní dostupnost, je situována v blízkosti křižovatky silnic I/23 a III/4106. Obec má vysokou průměrnou míru nezaměstnanosti, plocha pro výrobu je vymezena za účelem vytvoření nabídky nových pracovních příležitostí v řešeném území. Plocha je vymezena na půdách s vyšší, II. třídou ochrany, situování v izolované poloze od stávající i navrhované obytné zástavby, v návaznosti na stávající výrobní areál a silnici I/23 se však jeví jako nejvhodnější.

K.1.8.6. PV – Veřejná prostranství

Plocha Z13 – Část plochy nenáleží do ZPF.

Plocha pro výstavbu místní komunikace a sítě technického vybavení. Je navržena při severním okraji sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch Z3a – Z3c. Plocha respektuje trasu navržené polní cesty, jež byla vymezena v rámci KPÚ.

Plocha Z14 – Převážná část plochy nenáleží do ZPF.

Plocha pro výstavbu místní komunikace a sítě technického vybavení, je navržena při severozápadním okraji sídla, pro obsluhu zastavitelných ploch Z4 a Z5. **Plocha je navržena v trase stávající účelové komunikace, návrh počítá pouze s jejím rozšířením.**

Plocha Z15 – Převážná část plochy nenáleží do ZPF. (pouze cca 25 m² je zahrada)

Plocha pro výstavbu místní komunikace a sítě technického vybavení, je navržena při severozápadním okraji sídla, pro obsluhu zastavitelné plochy Z6. **Plocha je navržena v trase stávající účelové komunikace, návrh počítá pouze s jejím rozšířením.**

Plochy Z17a, Z17b, Z17c

Plochy pro vybudování veřejných prostranství v hlavní rozvojové lokalitě při severním okraji sídla.

Jedná se o zábor půd s V. třídou ochrany. U ploch Z17a, Z17b, je stanovena podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie.

K.1.8.7. DS1 - Dopravní infrastruktura - místní, účelové a pěší komunikace

Plocha Z18 - nová komunikace je navržena v souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z4.

U plochy Z18, je stanovena podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie.

Plochy Z19 - Z32

Plochy nenáleží do ZPF.

Jedná se o plochy pro komunikace, **kteřé již byly v rámci komplexních pozemkových úprav vyňaty ze ZPF** a převedeny do majetku obce, ale nebyly dosud realizovány.

K.1.8.8. ZO - Zeleň - ochranná a izolační

V ÚP Čechočovice byly vymezeny **plochy ochranné a izolační zeleně** v blízkosti areálu zemědělské výroby, za účelem snižování negativních vlivů výroby na okolí. Jedná se o plochy Z33a, Z33b, Z33c.

Plocha Z33a - je navržena při hranici zastavitelné plochy Z6 určené pro bydlení.

Plochy Z33b - Z33c - jsou vymezeny po obvodu stávajícího zemědělského areálu a při hranici zastavitelné plochy Z11.

K.1.8.9. NS - plochy smíšené nezastavěného území

Plochy nenáleží do ZPF.

V návrhu ÚP byly vymezeny následující plochy pro dosud **nefunkční části prvků ÚSES.**

Plochy K1, K2 – pro dosud nefunkční části lokálních biokoridorů.

Tyto plochy byly již v rámci komplexních pozemkových úprav vyňaty ze ZPF a převedeny do majetku obce, ale nebyly dosud realizovány.

Podrobněji viz kapitola: [Územní systém ekologické stability \(ÚSES\)](#)

K.1.8.10. NZ2 - plochy zemědělské - trvalé travní porosty

Plochy K3, K4

Pozemky zemědělského půdního fondu určené k zatravnění. Tyto plochy byly vymezeny v rámci protierozních opatření a za účelem zvyšování pestrosti krajiny.

Tyto plochy byly již v rámci komplexních pozemkových úprav převedeny z orné půdy na trvalé travní porosty, ale nebyly dosud realizovány.

Plochy i nadále zůstanou součástí ZPF.

Plocha K5

Pozemky zemědělského půdního fondu určené k realizaci zasakovacího travního pásu.

Tato plocha byla vymezena dle plánu společných zařízení KPÚ Čechočovice jako protierozní opatření.

Plocha i nadále zůstane součástí ZPF.

K.1.9 Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF v k.ú. Čechočovice:

Ozn. Ploch		Návrh funkčního využití / účel záboru	Kultura dle KN	Výměra celkem (ha)	Výměra záborů ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF dle BPEJ a tříd ochrany					porušení meliorací (účel/ha)	Umístění ZÚ	Obsaženo v předchozí ÚPD (poznámka)
						I.	II.	III.	IV.	V.			
Z1a	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,8529	0,8529			0,8529				ne	ano
Z1b	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,4116	0,4116			0,4116				ne	ano
Z1c	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,2133	0,2133			0,2133				ne	ano
Z1e	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,1050	0,1050			0,1050				ne	ano
Z1f	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,1239	0,1239			0,1239				ne	ano
Z1g	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,2437	0,2437			0,2437				ne	ano
Z2	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,4532	0,4532			0,4532				ne	ano
Z3a	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,4890	0,4890			0,4890				ne	částečně
Z3b	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,3135	0,3135			0,3135				ne	částečně
Z3c	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,2261	0,2261			0,2065		0,0196		ne	částečně
Z4	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	2,4078	2,4078			2,4078			0,43	ne	ne
Z5	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,6377	0,6377			0,6377				ne	ne
Z6	SV	Smišené obytné - venkovské	Zahrada	0,8060	0,7637		0,3584	0,4053				ne	ne
Z7	SV	Smišené obytné - venkovské	Orná půda	0,1757	0,1757			0,1757				ne	ne
Z7a	SV	Smišené obytné - venkovské	Zahrada	0,3550	0,3550			0,3550				ne	ne
P1	SV	Smišené obytné - venkovské	TTP	0,1406		Plocha přestavby pro bydlení menší než 2000m ² , v souladu s metodickým doporučením nebyla vyhodnocena.						ano	ne
plochy smíšené obytné – venkovské celkem				7,9550	7,7721								
Z8a	RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci		0,1016	0,0000	Plochy nenáleží do ZPF.						ne	ne
Z8b	RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	TTP	0,3355	0,3355					0,3355	0,29	ne	ne
Z8c	RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Orná půda	0,1978	0,1886							ne	ne
Z8d	RI	rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci		0,1491	0,0000	Plochy nenáleží do ZPF.						ne	ne
rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci celkem				0,7840	0,5241								
Z9	OV	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Orná půda	1,2551	1,2551		0,4844	0,4498		0,3209	0,01	ne	ano
Z10	OV	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	Orná půda	0,3979	0,3979		0,1135			0,2844		ne	ano
občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení celkem				1,6530	1,6530								
Z11	VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba	Orná půda	0,6654	0,6654		0,6593	0,01				ne	částečně
výroba a skladování - zemědělská výroba celkem				0,6654	0,6654								
Z12	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Orná půda	0,8209	0,8209		0,8209					ne	ne (převzatá územní rezerva)
výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba celkem				0,8209	0,8209								
Z13	PV	veřejná prostranství - místní komunikace	Orná půda	0,1453	0,0503			0,0503				část	ne

Ozn. Ploch		Návrh funkčního využití / účel záboru	Kultura dle KN	Výměra celkem (ha)	Výměra záborů ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF dle BPEJ a tříd ochrany					porušení meliorací (účel/ha)	Umístění ZÚ	Obsaženo v předchozí ÚPD (poznámka)
						I.	II.	III.	IV.	V.			
Z14	PV	veřejná prostranství - místní komunikace	Orná půda	0,1668	0,0468			0,0468				ne	ne
Z15	PV	veřejná prostranství - místní komunikace	Zahrada	0,3269	0,0120			0,0120				část	ne
Z16	PV	veřejná prostranství - místní komunikace	Zahrada	0,0648	0,0039			0,0039				část	ne
Z17a	PV	veřejná prostranství	Orná půda	0,0830	0,0830			0,0830				část	ne
Z17b	PV	veřejná prostranství	Orná půda	0,0856	0,0856			0,0039				část	ne
Z17c	PV	veřejná prostranství	Orná půda	0,0873	0,0873			0,0039				část	ne
veřejná prostranství celkem				0,9597	0,3689								
Z18	PV	dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace	Orná	0,1402	0,1402			0,1402				ne	ne
Z19 - Z32	DS1	dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace		4,5106	0,0000	Plochy nenáleží do ZPF.						ne	ne
dopravní infrastruktura - místní a účelové komunikace celkem				4,6508	0,1402								
ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY CELKEM				16,8234	11,2792								
Z33a	ZO	zeleň - ochranná a izolační	Orná půda	0,1086	0,1086		0,0655	0,0431				ne	ne
Z33b	ZO	zeleň - ochranná a izolační	Orná půda	0,0509	0,0509		0,0427	0,0082				ne	ne
Z33c	ZO	zeleň - ochranná a izolační	Orná půda	0,9340	0,9340		0,9340					ne	ne
zeleň - ochranná a izolační celkem				1,0935	1,0935								
PLOCHY NAVRHOVANÉ SÍDELNÍ ZELENĚ CELKEM				1,0935	1,0935								
K3	NZ2	plochy zemědělské - trvalé travní porosty	TTP	3,2387	0,0000	Plochy i nadále zůstanou součástí ZPF						ne	ne
K4	NZ2	plochy zemědělské - trvalé travní porosty	TTP	0,6114	0,0000	Plochy i nadále zůstanou součástí ZPF						ne	ne
K5	NZ2	plochy zemědělské - trvalé travní porosty	TTP	1,1894	0,0000	Plochy i nadále zůstanou součástí ZPF						ne	ne
plochy zemědělské - trvalé travní porosty celkem				3,8501	0,0000								
K1	NS	plochy smíšené nezastavěného území	orná půda, zahrada	0,4426	0,0000	Plochy nenáleží do ZPF.						ne	ne
K2	NS	plochy smíšené nezastavěného území	Orná půda	0,6647	0,0000	Plochy nenáleží do ZPF.						ne	ne
plochy smíšené nezastavěného území				1,1073	0,0000								
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM				5,5688	0,0000								

Poznámky: Plocha Z7a byla doplněna na základě návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Čechočovice. Plocha Z8d byla doplněna na základě požadavku obce.

Předpokládaný zábor pro úpravu napojení silnice III/4106 na silnici I/23:

Pro řešení dopravních závad je navrhována úprava napojení silnice III/4106 na silnici I/23 včetně úprav napojení souvisejících komunikací (posunutí křižovatky za účelem zlepšení rozhledových poměrů). Pro tuto úpravu ÚP vymezuje koridory pod označením DK02.

Jedná se o zábor půd s nižší třídou ochrany III. Návrh úpravy napojení silnice III/4106 na silnici I/23 byl obsažen v předchozí ÚPD.

Předpokládaný zábor je vyhodnocen takto:

Odhad záboru pro koridory pro umístění dopravních staveb je proveden tak, že:

- pro silnici III. třídy je koridor redukován na předpokládaný zábor, předpokládaná průměrná šířka včetně zářezů, násypů a příkopů: $\bar{s} = 15$ m
- pro MÚK je koridor redukován na předpokládaný zábor, předpokládaná průměrná šířka včetně zářezů, násypů a příkopů: $\bar{s} = 10$ m

Ozn. Ploch	účel záboru	Kultura dle KN	Koridor /plocha celkem (ha)	Předpokládaná výměra záborů ZPF celkem (ha)	Výměra záborů ZPF dle tříd ochrany (ha)	Třída ochr. ZPF	BPEJ	porušení meliorací (účel/ha)	ZÚ	Obsaženo v předchozí ÚPD (poznámka)
DK02	úprava napojení silnice III/4106 na silnici I/23 včetně úprav napojení souvisejících komunikací	Orná půda, zahrada	1,19	0,45	0,45	III.	7.15.12 7.64.11	0,10	NE	ano
Celkem			1,19							

Poznámka: koridory pro homogenizaci stávajících tahů nejsou, stejně jako v ZÚR Kraje Vysočina vyhodnocovány.

K.2 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Územním plánem Čechočovice není navržen žádný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Zastavitelné plochy Z8a a Z8d zasahují do ochranného pásma lesa. Výstavba v ochranném pásmu lesa je podmíněna souhlasem příslušného dotčeného orgánu SSL.

VÝCHOZÍ PODKLADY:

- Územně analytické podklady ORP Třebíč - 2. Úplná aktualizace
- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění aktualizace č. 1
- Předchozí ÚPD - Územní plán obce Čechočovice ve znění Změn č. 1 – 3 ÚPO Čechočovice, zpracovatel: Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r.o., Matky Boží 11, 586 01 Jihlava
- Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) - katastrální území Čechočovice (Geocart CZ a.s./2012 – datum ukončení 14. 12. 2012).
- Generel územního systému ekologické stability okresu Třebíč - III. etapa (zpracovatel Agroprojekt PSO, spol. s r.o., Brno - Ing. Mikolášek).
- Územně plánovací dokumentace sousedních obcí
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (*PRVK KV*).

SEZNAM ZKRATEK:

BP	bezpečnostní pásmo
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
ČOV	čistírna odpadních vod
DOSS	dotčený orgán státní správy
DVT	drobný vodní tok
EU	Evropská unie
EVL	evropsky významná lokalita
CHKO	chráněná krajinná oblast
CHLÚ	chráněné ložiskové území
k. ú.	katastrální území
KES	koeficient ekologické stability krajiny
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MZCHÚ	maloplošně zvláště chráněná území
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací
PSZ	plán společných zařízení
PÚR	Politika územního rozvoje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PP	přírodní památka
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje území
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SKO	směsný komunální odpad
NATURA 2000	Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
STL	středotlaký plynovod
TS	trafostanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚTP	územně technický podklad
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability krajiny
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
VVN	velmi vysoké napětí
VN	vysoké napětí
VTL	vysokotlaký plynovod
VKP	významný krajinný prvek
VVT	významný vodní tok
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZPF	zemědělský půdní fond
ŽP	životní prostředí

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČECHOČOVICE - ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM -

Obsah:

POSTUP POŘÍZENÍ, MĚNĚNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY	3
1. Postup pořízení Územního plánu Čechočovice.....	3
2. Soupis částí, jež byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) o návrhu Územního plánu Čechočovice	8
3. Soupis úprav návrhu Územního plánu Čechočovice na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání	8
4. Koordinace Územního plánu Čechočovice na území sousedních obcí	9
PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	10
1. Přezkum souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona	10
2. Přezkum souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona.....	14
3. Přezkum souladu návrhu územního plánu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů dle § 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona	14
4. Přezkum souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů dle § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona	18
ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH.....	30
VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	39
POUČENÍ	51

POSTUP POŘÍZENÍ, MĚNĚNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

1. Postup pořízení Územního plánu Čechočovice

Územní plán Čechočovice byl nejprve pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění do 31.12.2012. V následujícím textu je zákon uváděn jako "stavební zákon před novelou". Prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. jsou rovněž uváděny jako vyhlášky "před novelou".

Pořizovatelem dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona před novelou byl Městský úřad Třebíč, odd. Úřad územního plánování (dále "pořizovatel").

O pořízení Územního plánu Čechočovice (dále také "územní plán") rozhodlo Zastupitelstvo obce Čechočovice z vlastního podnětu dle § 44 odst. a) stavebního zákona před novelou na svém zasedání konaném dne 17.05.2011, usnesení č. 7/8. Určeným zastupitelem ve věci pořízení Územního plánu Čechočovice byl zvolen starosta obce, pan Oldřich Špaček.

Jako zpracovatel Územního plánu Čechočovice byl vybrán Ing. arch. Michal Leskovjan, číslo autorizace 3881.

Žádost o zabezpečení funkce pořizovatele Územního plánu Čechočovice byla pořizovateli doručena dne 13.06.2011. Úřad územního plánování Třebíč žádosti obce vyhověl a zaslal obci, příslušnému stavebnímu úřadu (Městský úřad Třebíč, Odbor výstavby a zpracovateli Územního plánu Čechočovice pracovní postup pořízení Územního plánu Čechočovice.

Dle ustanovení § 47 odst. 1 a 6 stavebního zákona před novelou a Přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. před novelou, zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem za spoluúčasti vybraného zpracovatele návrh zadání Územního plánu Čechočovice.

Ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona před novelou byl návrh zadání Územního plánu Čechočovice odeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Současně byl také návrh zadání adresně zaslán organizacím chránícím veřejný zájem, aby se vyjádřily z hlediska chráněných zájmů. Návrh zadání byl zaslán obci, pro kterou je územní plán pořizován.

Oznámení o projednání návrhu zadání Územního plánu Čechočovice, o vystavení návrhu zadání územního plánu a o možnostech uplatnění připomínek bylo vyvěšeno na úředních deskách a elektronických úředních deskách města Třebíč dne 25.07.2011, na úřední desky obce Čechočovice dne 20.07.2011. Po dobu 30 dnů byl návrh zadání územního plánu vystaven k nahlédnutí na Obecním úřadě Čechočovice, na Městském úřadě Třebíč a na webových stránkách města Třebíč. Oznámení bylo sejmuto dne shodně dne 25.08.2011.

Ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání územního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Dotčený orgán ve svém stanovisku dle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona před novelou neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí a nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Dotčený orgán - Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí - ve svém stanovisku dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před novelou sdělil, že „*návrh zadání Územního plánu Čechočovice nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit ... ani ptačí oblasti*“. Dále nepožadoval „*vyhodnocení vlivů územního plánu obce Čechočovice na životní prostředí. Předložený návrh zadání nestanoví rámec pro umístění záměrů, u nichž lze předpokládat závažné negativní vlivy na životní prostředí ...*“

Ve lhůtě stanovené stavebním zákonem před novelou nebyla k návrhu zadání Územního plánu Čechočovice uplatněna žádná připomínka, sousední obce neuplatnily podnět.

Dle § 47 odst. 4 stavebního zákona před novelou pořizovatel na základě uplatněných požadavků, stanovisek, podnětů a připomínek ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrhu zadání Územního plánu Čechočovice. Pořizovatel předložil vyhodnocení spolu se zadáním územního plánu Zastupitelstvu obce Čechočovice ke schválení. Zastupitelstvo obce Čechočovice v souladu s ustanovením § 47 odst. 5 stavebního zákona před novelou schválilo zadání Územního plánu Čechočovice na svém zasedání konaném dne 30.08.2011.

Následně od 01.01.2013 (nabytí účinnosti tzv. velké novely stavebního zákona a nabytí účinnosti prováděcích vyhlášek) byl Územní plán Čechočovice pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále „stavební zákon“), dále v souladu s prováděcími vyhláškami – vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).

První verze návrhu Územního plánu Čechočovice byla zpracovatelem odevzdána pořizovateli dne 08.04.2014. Při pořizování Územního plánu Čechočovice bylo dále postupováno podle ustanovení § 50 stavebního zákona. Na základě schváleného zadání územního plánu byl dle § 50 odst. 1 stavebního zákona pořízen návrh Územního plánu Čechočovice.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil pořizovatel místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím. Společné jednání se konalo dne 12.06.2014 10.30 hodin v budově Městského úřadu Třebíč, v kanceláři oddělení Úřad územního plánování Třebíč. Současně byli adresně obesláni také organizace chránící veřejný zájem, aby se vyjádřily z hlediska chráněných zájmů.

Krajskému úřadu Kraje Vysočina jako nadřízenému orgánu na úseku územního plánování byl předán návrh Územního plánu Čechočovice.

Po dobu 30 dnů ode dne společného jednání mohly dotčené orgány uplatnit svá stanoviska a sousední obce své připomínky. Po stejnou dobu bylo příslušným orgánům a obcím umožněno nahlížet do dokumentace návrhu územního plánu v kanceláři Úřadu územního plánování Třebíč, dokumentace návrhu územního plánu byla zveřejněna také dálkovým přístupem k nahlédnutí na webových stránkách města Třebíč.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona, pořizovatel doručil návrh územního plánu veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desky a elektronické úřední desky obce Čechočovice a města Třebíč dne 26.05.2014, svěřena byla dne 15.07.2014 V téže termínu byl dle § 20 stavebního zákona k nahlédnutí i návrh Územního plánu Čechočovice, a to na webových stránkách města Třebíč a u pořizovatele. Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno. Nebyla přijata žádná připomínka sousední obce.

V zákonem stanovené lhůtě byly k návrhu Územního plánu Čechočovice uplatněny čtyři připomínky veřejnosti dle § 50 odst. 3 stavebního zákona.

Následně pořizovatel doručil krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu kopie stanovisek dotčených orgánů a připomínky veřejnosti spolu se žádostí o vydání stanoviska k návrhu Územního plánu Čechočovice dle § 50 odst. 7 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 7 stavebního zákona krajský úřad jako nadřízený orgán zaslal pořizovateli stanovisko k návrhu Územního plánu Čechočovice.

Krajský úřad Kraje Vysočina jako nadřízený orgán konstatoval, že „*není z předloženého návrhu ÚP zřejmý způsob zajištění koordinace územního systému ekologické stability či způsobu řešení kanalizace ve směru na obec Stařeč. Upozorňujeme, že ... není odpovídajícím způsobem zajištěna koordinace ÚSES na území sousední obce Markvartice a Krahulov*“. Krajský úřad jako nadřízený orgán dále upozornil na dodržování některých ustanovení stavebního zákona dle § 171 stavebního zákona (uvedeno v kapitole 3 části Přezkum územního plánu dle § 53 odst. 4 stavebního zákona). Krajský úřad požadoval „*předložení k opětovnému posouzení*“.

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 51 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu, včetně vyhodnocení uplatněné připomínky k návrhu územního plánu.

Územní plán Čechočovice

Odůvodnění – část zpracovaná pořizovatelem

Pořizovatel zajistil úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice a dle ustanovení § 50 odst. 8 stavebního zákona požádal krajský úřad jako nadřízený orgán o potvrzení odstranění nedostatků k upravenému návrhu Územního plánu Čechočovice. Ve svém stanovisku krajský úřad jako nadřízený orgán potvrdil odstranění nedostatků a sdělil, že „*Ize zahájit řízení o Územním plánu Čechočovice podle § 52 stavebního zákona*“. Současně pořizovatel řešil dohodu s dotčeným orgánem – Ministerstvo dopravy ČR – ve věci vymezení zastavitelných ploch v koridoru pro homogenizaci silnice I/23. Podrobněji uvedeno v kapitole 4 této části odůvodnění.

Pořizovatel zahájil řízení o Územním plánu Čechočovice dle § 52 stavebního zákona.

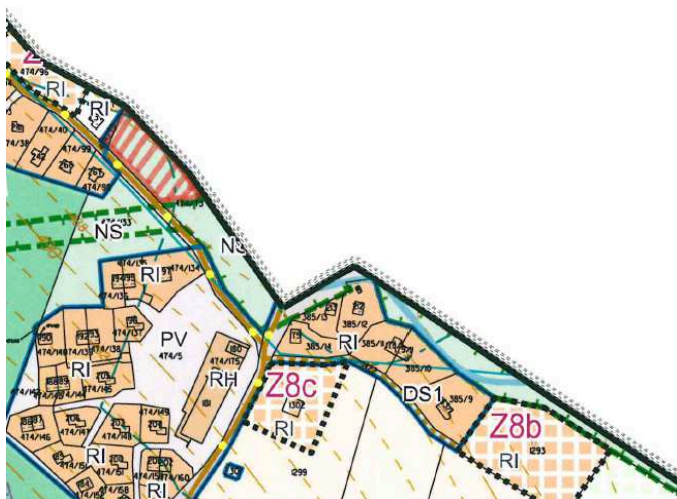
Veřejná vyhláška oznamující řízení a veřejné projednání návrhu Územního plánu Čechočovice byla vyvěšena na úřední desky a elektronické úřední desky obce Čechočovice a města Třebíč dne 10.08.2015. Návrh územního plánu byl ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zveřejněn dálkovým přístupem na webových stránkách města Třebíče. Veřejné projednání návrhu Územního plánu Čechočovice se konalo dne 14.09.2015 v 16.30 hodin v budově Obecního úřadu Čechočovice.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec Čechočovice, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Návrh územního plánu byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 10.08.2015 do 22.09.2015 na Obecním úřadě Čechočovice, Městském úřadě Třebíče, odd. Úřad územního plánování a na webových stránkách města Třebíče. Veřejná vyhláška byla sejmuta dne 22.09.2015.

Dle znění § 52 odst. 2 stavebního zákona mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. Za tímto účelem pořizovatel v návrhu Opatření obecné povahy Územního plánu Čechočovice, v části odůvodnění zpracované pořizovatelem pro veřejné projednání sepsal části, jež byly od společného jednání o návrhu územního plánu změněny.

K návrhu Územního plánu Čechočovice byly uplatněny dvě námítky dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona. V souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice. Do části návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice byly zapracovány i připomínky oprávněných investorů (dle § 39 odst. 1 stavebního zákona se jedná o vlastníka, správce nebo provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury). Celkově tedy byly v průběhu pořizování k návrhu Územního plánu Čechočovice uplatněny čtyři připomínky dle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Ve lhůtě dané ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona nebyla k návrhu Územního plánu Čechočovice uplatněna jedna připomínka.

Dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu byl doručen Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice (čj. ORÚP 61220/15 – SPIS 6031/2011/FS) s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.



Výřez návrhu ÚP Čechočovice (pro veřejné projednání) s vyznačenou požadovanou úpravou návrhu územního plánu

Pořizovateli byla dne 27.10.2015 doručena žádost obce Čechočovice o úpravu pořizovaného Územního plánu Čechočovice. Obec Čechočovice jako většinový vlastník pozemků p.č. 474/70 a 474/73 v k.ú. Čechočovice (dalšími vlastníky pozemků jsou obce Hvězdoňovice a Markvartice) požaduje na těchto pozemcích vymezit zastavitelnou plochu RI – rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Oba pozemky jsou druhem pozemku ostatní plocha. Nedojde tedy k záboru zemědělského půdního fondu a k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa. Vymezením zastavitelné plochy je respektován lokální biokoridor procházející přibližně polovinou pozemku p.č. 474/73 v k.ú. Čechočovice

V souladu s výsledky veřejného projednání pořizovatel následně zajistil úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice, tato úprava byla vyhodnocena jako podstatná úprava návrhu územního plánu dle § 53 odst. 2 stavebního zákona (podrobněji v kapitole Rozhodnutí o námitkách). Vzhledem k tomu, že tedy byly nově dotčeny zájmy vlastníků pozemků a zájmy dotčených orgánů, bylo nutné přistoupit k opakovanému řízení o návrhu Územního plánu Čechočovice dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel si v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. V tomto stanovisku bylo sděleno, že podstatná úprava návrhu Územního plánu Čechočovice nebude mít významný vliv na lokality Natura 2000 a současně není požadováno vyhodnocení vlivů podstatné úpravy návrhu Územního plánu Čechočovice na životní prostředí.

Pořizovatel dále postupoval dle § 52 odst. 3 stavebního zákona – upravený návrh byl v rozsahu těchto úprav projednán na opakovaném veřejném projednání, přičemž se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Pořizovatel tedy zahájil opakované řízení o Územním plánu Čechočovice.

Pořizovatel zahájil opakované řízení o Územním plánu Čechočovice dle § 52 stavebního zákona. Veřejná vyhláška oznamující opakované řízení a opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Čechočovice byla vyvěšena na úřední desky a elektronické úřední desky obce Čechočovice a města Třebíče dne 01.02.2016. Návrh územního plánu byl ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky zveřejněn dálkovým přístupem na webových stránkách města Třebíče. Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Čechočovice se konalo dne 07.03.2016 v 16.30 hodin v budově Obecního úřadu Čechočovice.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec Čechočovice, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Návrh územního plánu byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 01.02.2016 do 15.03.2016 na Obecním úřadu Čechočovice, Městském úřadě Třebíče, odd. Úřad územního plánování a na webových stránkách města Třebíče. Veřejná vyhláška byla sejmuta dne 15.03.2016.

V souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona byl návrh územního plánu projednán v rámci úprav po veřejném projednání konaném v červnu 2015. K projednání bylo použito ustanovení § 52 stavebního zákona. Z uvedeného vyplývá, že stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, připomínky a námitky mohly být uplatněny pouze k upraveným částem návrhu územního plánu. Za tímto účelem pořizovatel v návrhu Opatření obecní povahy Územního plánu Čechočovice (odůvodnění - část zpracovaná pořizovatelem)

pro opakované veřejné projednání sepsal soupis úprav návrhu Územního plánu Čechočovice na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Ve lhůtě dané ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona nebyla k návrhu Územního plánu Čechočovice uplatněna žádná námitka, byla uplatněna jedna připomínka – Povodí Moravy, s.p., v připomínce však bylo výslovně uvedeno, že k dané dokumentaci nejsou žádné námitky. Připomínka tedy neobsahovala požadavky na úpravu návrhu územního plánu. Po veřejném projednání tedy nutné opětovně zpracovat návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice v rámci opakovaného veřejného projednání (podrobněji v části „Vyhodnocení připomínek“).

V souladu s výsledky opakovaného veřejného projednání bylo nutné, aby pořizovatel následně zajistil úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice, a to na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR. To ve svém stanovisku požadovalo provést úpravy v odůvodnění – aktualizace limitů. Požadované úpravy se neprojevily ve výroku územního plánu. Podrobněji v kapitole „Přezkum souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů dle § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona“ v této části odůvodnění.

Po opakovaném veřejném projednání došlo k dalším drobným úpravám návrhu územního plánu – sjednoceno datum vymezení zastavěného území, ve výkrese B4 upraveno správné měřítko. Dále bylo doplněno logo Kraje Vysočina (nutno z důvodu, že pořízení návrhu územního plánu bylo spolufinancováno právě Krajem Vysočina). Uvedené úpravy nejsou podstatnou úpravou návrhu územního plánu.

Pořizovatel dle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumal návrh Územního plánu Čechočovice a následně dle § 54 odst. 1 stavebního zákona předložil Zastupitelstvu obce Čechočovice návrh na vydání Územního plánu Čechočovice.

Sousedními obcemi obce Čechočovice jsou: Hvězdoňovice, Krahulov, městys Stařeč a obec Markvartice. V průběhu procesu pořizování Územního plánu Čechočovice neuplatnily žádnou připomínku k návrhu Územního plánu Čechočovice.

2. Soupis částí, jež byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) o návrhu Územního plánu Čechočovice

Soupis částí řešení návrhu Územního plánu Čechočovice, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny:

- doplněno odůvodnění souladu návrhu Územního plánu Čechočovice s Programem zlepšení kvality ovzduší Kraje Vysočina
- do grafické části doplněn zasakovací travní pás v trati „Klozovické“
- doplněny podmínky využití koridoru pro homogenizaci silnice I/23
- upraven koridor DK02 – pro napojení silnice III/4106 na silnici I/23
- upraveny informace o zájmových územích Ministerstva obrany České republiky
- zrušena plocha přestavby P2 v centru obce a v souvislosti s tím zrušeny plocha asanace VA1 a veřejně prospěšná stavba VD3 – asanace objektu stodoly na pozemku p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice za účelem zlepšení rozhledových poměrů v rámci dílčí úpravy trasy silnice III/4106 (úprava směrového oblouku v severní části obce)
- zajištěna návaznost územního systému ekologické stability na území obce Krahulov, ošetřena návaznost územního systému ekologické stability na území obce Markvartice
- upraveny podmínky ploch s rozdílným způsobem využití plochy NZ 3 – plochy zemědělské – zahrady, sady v souladu s využitím nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona
- upraveno označení veřejně prospěšných staveb
- doplněno zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch (část odůvodnění)
- nově zpracován výkres širších vztahů tak, aby byly patrné návaznosti ÚSES a dopravní a technické infrastruktury na území sousedních obcí
- upraveno stanovení prostorového uspořádání ploch VD (konkrétně výšková regulace)
- upraveno vymezení zastavěného území v jižní části obce
- doplněny podkapitoly občanské vybavení a veřejné prostranství v kapitole 4. Koncepce veřejné infrastruktury textové části Územního plánu Čechočovice
- upraveny pojmy v souvislosti s navržením hranice negativního vlivu (nesmí být označováno jako „ochranné pásmo“)
- doplněn odhad záboru pro koridor DK02 (koridor pro napojení silnice III/4106 na silnici I/23)
- doplněny podmínky pro využití vymezeného koridoru DK02
- doplněno vyhodnocení souladu územního plánu s Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky

3. Soupis úprav návrhu Územního plánu Čechočovice na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání

Dle § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu projednává v rozsahu úprav vyplývajících z výsledků veřejného projednání.

- upraveno vymezení zastavěného území v centrální části obce
- vymezena zastavitelná plocha Z7a, plochy Sv – plochy smíšené obytné – venkovské
- vymezena zastavitelná plocha Z8d pro rekreaci (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) u rybníka Steklý

4. Koordinace Územního plánu Čechočovice na území sousedních obcí

V řešeném území jsou ukončené komplexní pozemkové úpravy. Dle portálu Pozemkové úpravy byly zapsány do katastru dne 18.12.2012. Komplexní pozemkové úpravy Čechočovice byly podkladem pro zpracování návrhu Územního plánu Čechočovice.

Vyhodnocení koordinace Územního plánu Čechočovice na území sousedních obcí:

Obec Hvězdoňovice má platný Územní plán Hvězdoňovice ve znění Změny č. 1. Návaznost je zajištěna.

Obec Krahulov - Komplexní pozemkové úpravy Krahulov byly do katastru zapsány dne 01.05.2000. Dále má platný a účinný Územní plán Krahulov. Návaznost je zajištěna.

Městys Stařeč má v současnosti platný a účinný Územní plán sídelního útvaru Stařeč ve znění Změny č. I až 6. V současnosti je pořizován Územní plán Stařeč. Je řešena návaznost koncepce technické infrastruktury (ČOV obce Čechočovice na k.ú. Stařeč). Návaznost územního systému ekologické stability bude řešena v **pořizovaném** Územním plánu Stařeč.

Obec Markvartice má platný Územní plán Markvartice. V Územním plánu Čechočovice je řešena návaznost územního systému ekologické stability na území obce Markvartice.

K dané věci řešené v návrhu Územního plánu Čechočovice zaslal dle § 50 odst. 7 stavebního zákona své stanovisko krajský úřad jako nadřízený orgán (stanovisko čj. 55724/2014, OUP 333/2011-5 Za ze dne 15.08.2014, u pořizovatele zapsáno dne 18.08.2014 jako čj. 57233/14) a založeno do spisu Územní plán Čechočovice, číslo spisu 6031/2011). V tomto stanovisku ve věci koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy uvedl následující (citace *kurzívou*):

(...)

„Posouzení z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

Návrh řešení ÚP respektuje význam a charakter obce v systému osídlení. Z hlediska širších vztahů z textové ani grafické části (výkresu širších vztahů) není z předloženého návrhu ÚP zřejmý způsob zajištění koordinace územního systému ekologické stability či způsobu řešení kanalizace ve směru na obec Stařeč. Upozorňujeme, že dle dostupných podkladů není odpovídajícím způsobem zajištěna koordinace ÚSES na území sousední obce Markvartice a Krahulov. V návrhu ÚP proto požadujeme řešit zajištění koordinace výše uvedeného.“

Komentář pořizovatele:

Dle informací z portálu Pozemkové úpravy (Přehledu pozemkových úprav, [online], 15.10.2014, dostupné na <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>), jsou v obci Čechočovice ukončeny Komplexní pozemkové úpravy Čechočovice, které byly zapsány do katastru dne 18.12.2012.

V sousední obci Krahulov byly komplexní pozemkové úpravy zapsány do katastru dne 01.05.2000 a v sousední obci Markvartice byly komplexní pozemkové úpravy zapsány do katastru dne 01.04.2006.

Bylo prověřeno zajištění koordinace územního systému ekologické stability na obec Krahulov. Bylo upraveno vymezení územního systému ekologické stability lokalitě u Steklého rybníka, čímž byla zajištěna návaznost na pořizovaný Územní plán Krahulov.

Návrh Územního plánu Čechočovice je zpracován dle výsledku KPÚ zapsaného do katastru nemovitosti. Také v současnosti účinný Územní plán Markvartice je zpracován v souladu s KPÚ, nad rámec KPÚ byl Územním plánem Markvartice vymezen lokální biokoridor K59-60 vedoucí do území obce Čechočovice, čímž není zajištěna návaznost uvedených ÚPD.

V odůvodnění Územního plánu Čechočovice bylo doplněno zdůvodnění této nenávaznosti, podkladem pro odůvodnění byla informace, že návrh Územního plánu Čechočovice byl zpracován dle výsledku komplexních pozemkových úprav a návaznost ÚSES na území obce Markvartice bude řešena v nejbližší pořizované územně plánovací dokumentaci obce Markvartice.

Výkres širších vztahů byl zpracován tak, aby z něj byla patrná návaznost ÚSES a návaznost dopravní a technické infrastruktury na území sousedních obcí.

Následně krajský úřad jako nadřízený orgán ve stanovisku dle § 50 odst. 8 stavebního zákona (čj. KUJI 17966/2015, OUP 333/2011-7 Zap ze dne 31.03.2015, ve spisu pořizovatele čj. 20366/14 ze dne 31.03.2015, číslo spisu 6033/2011 Územní plán Čechočovice) potvrdil odstranění nedostatků (citace *kurzívou*):
(...)

*„Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, posoudil upravený návrh ÚP a konstatuje, že ... nedostatky, na které byl pořizovatel upozorněn v opatření čj. KUJI 55724/2014 ze dne 15.8.2014, byly odstraněny.
Na základě tohoto potvrzení lze zahájit řízení o Územním plánu Čechočovice podle ustanovení § 52 stavebního zákona. ...“*

Poté Krajský úřad Kraje Vysočina jako nadřízený orgán uplatnil stanovisko dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, tedy v rámci opakovaného veřejného projednání, (čj. KUJI 7821/2016, OUP 333/2011-13 ze dne 14.02.2016, ve spisu čj. 11026/16 ze dne 15.02.2016) , sdělil následující (citace *kurzívou*):

... Stručný výčet měněných částí v návrhu ÚP, ke kterým došlo od veřejného projednání, je uveden v textové části odůvodnění návrhu opatření obecné povahy, přičemž zájmů krajského úřadu se nedotýká žádná z měněných částí.

Krajský úřad posoudil upravený návrh ÚP a konstatuje, že části řešení, které byly v předloženém návrhu ÚP změněny, neovlivní širší územní vztahy, soulad s PÚR ani ZÚR KrV.

PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Přezkum souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem dle § 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona

Podrobné vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací uvedl zpracovatel v odůvodnění návrhu Územního plánu Čechočovice.

Následuje vlastní přezkum pořizovatele:

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále „PÚR“), jako nástroj územního plánování, byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009.

Usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15.04.2015 byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 je v tomto textu dále uváděna pod zkratkou „PÚR“.

Dle PÚR se území obce Čechočovice nenachází v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti republikového významu. Na správní území obce nezasahují koridory ani plochy pro umístění záměrů pro rozvoj dopravní nebo technické infrastruktury celostátního významu.

PÚR stanovuje pro zajištění udržitelného rozvoje obecně formulované republikové priority. Vyhodnocení priorit republikového významu uvedl zpracovatel v odůvodnění návrhu Územního plánu Čechočovice. Jejich číslování odpovídá jednotlivým článkům v PÚR. Soulad návrhu Územního plánu Čechočovice je vyhodnocen s těmi republikovými prioritami, které se vztahují k řešenému území (tedy k.ú. Čechočovice). Vyhodnocení je uvedeno v kapitole odůvodnění návrhu Územního plánu Čechočovice, B.1.1 vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje.

Uvádíme stručný přezkum souladu návrhu Územního plánu Čechočovice s republikovými prioritami. V Územním plánu Čechočovice:

Územní plán Čechočovice

Odůvodnění – část zpracovaná pořizovatelem

- je obsažen popis hodnot území obce (architektonicky cenná stavba, objekty drobné architektury, zalesněný prostor Zadní hory, drobné fragmenty zeleně podél cest, Pastvištní rybníky dochovaným prostorem mlýna a bohatým lemem zeleně a luk)
- územním plánem jsou zajištěny podmínky pro zvyšování kvality života obyvatel
- jsou vymezeny plochy bydlení v návaznosti na zastavěné území, jsou vymezeny stabilizované i navrhované plochy podporující hospodářskou základnu obce (je vymezena plocha zemědělské výroby a zastavitelná plocha drobné a řemeslné výroby)
- je umožněn všestranný rozvoj obce s ohledem na charakter sídla. Je stanovena koncepce veřejné infrastruktury zajišťující podmínky zlepšování kvality života v obci. Stanovenými podmínkami pro využití ploch je umožněn hospodářský rozvoj obce, vymezené zastavitelné plochy bydlení jsou doplněny plochami veřejných prostranství
- zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na velikost obce a její význam v systému osídlení, byly stanoveny podmínky využití ploch nezastavěného území v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona. Územním plánem jsou vymezeny dvě přestavby – přestavba pro plochu smíšenou obytnou venkovskou a přestavba pro plochy veřejných prostranství. Územním plánem je řešena ochrana přírodních hodnot.
- je řešen územní systém ekologické stability na lokální úrovni, v území se nenachází lokality soustavy Natura 2000 ani zvláště chráněné území. ÚSES je veřejně prospěšným opatřením s možností vyvlastnění.
- na území obce se nachází chatová lokalita u Steklého rybníka, která přechází i na území sousedních obcí (Krahulov, Hvězdoňovice), územním plánem jsou s ohledem na charakter této lokality vymezeny zastavitelné plochy rekreace – pro rodinnou rekreaci. Územním plánem jsou respektovány stávající cyklotrasy a turistické trasy.
- je stanovena koncepce dopravní infrastruktury zahrnující koridor pro homogenizaci silnice I/23 procházející severně od vlastního sídla, současně je také řešen koridor pro dílčí napojení silnice III/4106 na silnici I/23, jsou rovněž navrhovány úseky místních a účelových komunikací. Je řešena koncepce technické infrastruktury – zejména způsob zásobování obce vodou a odkanalizování obce.
- nejsou vymezena konkrétní protierozní opatření. Ochrana území před erozí je řešena v obecném smyslu. Protierozní opatření lze realizovat dle podmínek ploch nezastavěného území, srážkové vody je uloženo uvádět do vsaku v co nejvyšší míře.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány 16.09.2008 a nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Dne 08.10.2012 byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, která nabyla účinnosti dne 23.10.2012 (dále „ZÚR“).

Vyhodnocení souladu návrhu Územního plánu Čechočovice uvedl zpracovatel v odůvodnění návrhu Územního plánu Čechočovice. Číslování priorit krajského významu odpovídá jednotlivým článkům v ZÚR. Soulad návrhu Územního plánu Čechočovice je vyhodnocen s těmi prioritami a částmi, které se vztahují k řešenému území (tedy k.ú. Čechočovice). Vyhodnocení je uvedeno v kapitole odůvodnění návrhu Územního plánu Čechočovice, kapitola B.1.

Uvádíme stručný přezkum souladu návrhu Územního plánu Čechočovice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

- územním plánem je stanovena koncepce rozvoje území obce zahrnující zajištění příznivého životního prostředí (koncepce technické infrastruktury, územní systém ekologické stability, ochrana přírodních hodnot), stabilní hospodářský rozvoj (umožněny různé podnikatelské aktivity) a sociální soudržnost obyvatel (vymezeny plochy občanského vybavení, veřejného prostranství). Koncepce stanovená územním plánem umožňuje všestranný rozvoj obce.
- podpora hospodářského rozvoje území obce je zajištěna stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou vymezeny stabilizované plochy zemědělské a zastavitelné plochy drobné a řemeslné výroby. Drobné podnikatelské aktivity lze realizovat dle podmínek využití dalších ploch s rozdílným způsobem využitím.
- je řešena koncepce dopravní infrastruktury

- jsou popsány přírodní a kulturní hodnoty území obce Čechočovice a je řešena jejich ochrana. Rozsah zastavitelných ploch (a tedy související zábor ZPF) je vymezen v nejmenší možné míře, PUPFL nejsou návrhem územního plánu dotčeny.
- v územním plánu jsou vymezeny stabilizované i navrhované plochy veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou vymezena zejména v souvislosti s rozvojovými plochami bydlení a dále v centrální části obce. Jsou respektovány stávající turistické stezky a cyklostezky, které je možno doplňovat. V nezastavěném území jsou podporovány mimoprodukční funkce zemědělské krajiny (např. ochrana přírody a krajiny, opatření související s vodohospodářskou bilancí v povodí, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území).

Území obce Čechočovice se nachází v rozvojové oblasti OBk3. Jak již bylo uvedeno, územním plánem jsou respektovány přírodní a kulturní hodnoty nacházející se na území obce Čechočovice. V nezastavěném území lze realizovat různá opatření směřující ke zvyšování estetické a ekologické funkce krajiny (např. doplnění zeleně).

Východozápadním směrem prochází územím silnice I/23. Je koordinováno vymezení šíře koridoru pro homogenizaci silnice v návaznosti na území sousedních obcí. Je vymezen koridor pro nové napojení silnice III/4106 právě na silnici I/23. Územím prochází také železniční trať č. 241 Znojmo-Okříšky. V obci však nebyla zřízena železniční zastávka.

Přírodní a kulturní hodnoty jsou územním plánem popsány a jsou zajištěny podmínky pro jejich ochranu.

Celé území obce Čechočovice je krajinou s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Byly vymezeny dvě plochy přestavby, zastavitelné plochy navazují převážně na zastavěné území, návrhem územního plánu byly vymezeny plochy pro rekreaci a byl řešen územní systém ekologické stability zvyšující ekologickou stabilitu území.

Území obce je rozděleno do tří oblastí krajinného rázu: CZ0610-OB002 Horní Pojihlaví, CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko, CZ0610-OB003 Želetavsko. Územním plánem není navrhována žádná konkrétní výšková stavba, je kladen důraz na zachování stávajícího charakteru krajiny. Historická silueta sídla není návrhem územního plánu dotčena.

Na území obce je vymezena veřejně prospěšná stavba DK03 – Silnice I/23.

Na území obce nezasahuje veřejně prospěšné opatření a ZÚR nestanovují plochy nebo koridory, ve kterých je prověřen změn jejich využití územní studií, nebo regulačním plánem, podmínkou pro rozhodování.

Shrnutí a závěr

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Čechočovice s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Závěrem konstatuje, že návrh Územního plánu Čechočovice s Politikou územního rozvoje České republiky 2008.

Dále uvádíme, že návrh Územního plánu Čechočovice je v souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina (vydané dne 16.09.2008, nabytí účinnosti dne 22.11.2008) a jejich Aktualizací č. 1 (vydaná dne 08.10.2012, nabytí účinnosti dne 23.10.2012).

K dané věci řešené v návrhu Územního plánu Čechočovice zaslal dle § 50 odst. 7 stavebního zákona své stanovisko krajský úřad jako nadřízený orgán (stanovisko čj. KUJI 55724/2014, OUP 333/2011 – 5 Za ze dne 15.08.2014, u pořizovatele zapsáno jako čj. 57233/14 dne 18.08.2014 a založeno do spisu Územní plán Čechočovice, číslo spisu 6033/2011). V tomto stanovisku uvedl následující (citace *kurzívou*):

„Posouzení z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR 2008“):

Území obce Čechočovice není součástí rozvojových os a oblastí vymezených v PÚR 2008, na území obce rovněž nejsou vymezeny žádné záměry republikového významu. Zásady stanovené v PÚR 2008 se proto na území obce promítají pouze obecně. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného v území uvedenými v PÚR 2008 je součástí dokumentace. Návrh ÚP je v souladu s PÚR 2008.

Posouzení z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (dále jen „ZÚR KrV“), vydanými dne 16. 9. 2008 Zastupitelstvem Kraje Vysočina (účinnost 22. 11. 2008), ve znění aktualizace č. 1 (o jejím vydání bylo rozhodnuto dne 18. 9. 2012 a účinnosti nabyla dne 23. 10. 2012):

- Území obce je součástí vymezené rozvojové osy krajského významu OBk 3. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP se stanovenými obecnými prioritami územního plánování i specifickými prioritami stanovenými pro OBk3 Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje v území uvedenými v ZÚR KrV je součástí dokumentace. Návrh ÚP je v souladu se ZÚR.
- Území obce je zařazeno mezi „krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“ a oblast krajinného rázu CZ0610-OB002 Horní Pojhlaví, CZ0610-OB003 Želetavsko a CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP se stanovenými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro krajinný typ pro oblasti krajinného rázu je součástí dokumentace. Návrh ÚP je v souladu se ZÚR KrV.
- ZÚR KrV na území obce vymezují a zpřesňují koridor pro veřejně prospěšnou stavbu homogenizace stávajícího tahu silnice I/23 (DK03). Způsob vymezení a zpřesnění VPS DK 03 je v souladu se ZÚR“.

Pro úplnost dodáváme, že krajský úřad v tomtéž stanovisku uvedl, že je třeba zajistit koordinaci využívání území s ohledem na širší vztahy (viz výše). Poté bylo třeba požádat o potvrzení odstranění nedostatků dle § 50 odst. 8 stavebního zákona. Ve stanovisku dle § 50 odst. 8 stavebního zákona krajský úřad jako nadřízený orgán uvedl, že je možné zahájit řízení o Územním plánu Čechočovice.

Následně Krajský úřad Kraje Vysočina jako nadřízený orgán uplatnil stanovisko dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona (čj. KUJI 52462/2015, OUP 333/2011 – 9 Zap ze dne 18.08.2015, ve spisu čj. 51048/15 ze dne 19.08.2015), sdělil následující:

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňuje Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

Stručný výčet měněných částí v návrhu ÚP, ke kterým došlo od společného jednání, je uveden v kap. 2 textové části odůvodnění návrhu ÚP, v části zpracované pořizovatelem. Zájmů krajského úřadu se dotýká, kromě záležitostí, jež byly předmětem posouzení návrhu ÚP č.j. KUJI 55724/2014 ze dne 15.08.2014, dále doplnění podmínek využití koridoru DK01 a úprava vymezení koridoru dopravní infrastruktury DK02, který nově nezasahuje do koridoru homogenizace silnice I/23 (DK01). Předmětné záležitosti, které byly součástí posouzení, byly upraveny, jak již bylo konstatováno v rámci potvrzení odstranění nedostatků č.j. KUJI 17966/2015 ze dne 31. 3. 2015. Další úpravy týkající se koridorů dopravní infrastruktury DK01 a DK02 jsou provedeny v souladu s nadřazenou dokumentací, širších vztahů se nedotýkají.

V rámci výkonu státního dozoru ve věcech územního plánování dle ust. § 171 stavebního zákona, při kterém krajský úřad dozírá na dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona, krajský úřad v posouzení návrhu ÚP č.j. KUJI 55721/2014 ze dne 15. 8. 2014 upozornil na nedostatky, které bylo nutno před řízením dle § 52 stavebního zákona odstranit. Dle zjištění krajského úřadu byly nedostatky uvedené v posouzení č.j. KUJI 55724/2014 ze dne 15. 8. 2014 řádně odstraněny.

Vzhledem ke skutečnosti, že k návrhu Územního plánu Čechočovice byly uplatněny námitky a připomínky, byl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnil k tomuto návrhu své stanovisko (čj. KUJI 74142/2015, OUP 333/2010-11 Za ze dne 09.11.2015, ve spisu čj. 69355/15 ze dne 09.11.2015), ve kterém uvedl:

V předloženém návrhu jsou řešeny 4 připomínky uplatněné v rámci společného jednání o návrhu ÚP Čechočovice, 1 připomínka a 2 námitky z veřejného projednání návrhu ÚP Čechočovice. Krajský úřad, jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, na základě ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uvádí následující:

- návrh nebude mít vliv na zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy – návaznost na územní plány sousedních obcí, a rovněž není v rozporu s Politikou územního rozvoje

Poté Krajský úřad Kraje Vysočina jako nadřízený orgán uplatnil stanovisko dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, tedy v rámci opakovaného veřejného projednání, (čj. KUJI 7821/2016, OUP 333/2011-13 ze dne 14.02.2016, ve spisu čj. 11026/16 ze dne 15.02.2016) , sdělil následující (citace *kurzívou*):

... Stručný výčet měněných částí v návrhu ÚP, ke kterým došlo od veřejného projednání, je uveden v textové části odůvodnění návrhu opatření obecné povahy, přičemž zájmu krajského úřadu se nedotýká žádná z měněných částí.

Krajský úřad posoudil upravený návrh ÚP a konstatuje, že části řešení, které byly v předloženém návrhu ÚP změněny, neovlivní širší územní vztahy, soulad s PÚR ani ZÚR KrV.

2. Přezkum souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona

Podrobné vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování uvedl zpracovatel v Odůvodnění návrhu Územního plánu Čechočovice, kapitola C. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Čechočovice s cíli a úkoly územního plánování. Podkladem pro přezkum byla ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona. Vzhledem k podrobnosti, s jakou zpracovatel zpracoval toto vyhodnocení, není třeba dalšího komentáře.

Pořizovatel konstatuje, že návrh Územního plánu Čechočovice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

3. Přezkum souladu návrhu územního plánu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů dle § 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona

Při pořizování Územního plánu Čechočovice bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem před novelou, vyhláškou č. 500/2006 Sb. před novelou a vyhláškou č. 501/2006 Sb. před novelou. Od 01.01.2013 bylo v pořizování Územního plánu Čechočovice pokračováno v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Samotný proces pořízení a vyhodnocení jeho souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je uveden v samostatné kapitole Postup pořízení Územního plánu Čechočovice.

Územní plán Čechočovice:

- vymezuje zastavěné území
- nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo
- nevymezuje plochy pro asanaci
- nevymezuje stavby k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu
- vymezuje veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejně prospěšná opatření (prvky lokálního ÚSES), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- nestanovuje kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- vymezuje plochy územních rezerv a stanovuje jejich možné budoucí využití (R1, R2, R3, R4 – plochy smíšené obytné – venkovské, R5 – drobná a řemeslná výroba)
- nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci
- vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a stanovuje lhůtu pro její pořízení (jedná se o územní studii pro plochy Z3b, Z4, Z5, Z17a, Z17ba Z18). Současně stanovil podmínky pro její pořízení.

- nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno pořízením regulačního plánu
- nestanovuje pořadí změn v území (etapizace)
- nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- řeší návaznost na území sousedních obcí z hlediska zachování koordinace širších vztahů
- vymezuje plochy veřejných prostranství dle ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Návrh zadání Územního plánu Čechočovice byl zpracován v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. před novelou.

Obsah Územního plánu Čechočovice odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., Odůvodnění navíc obsahuje náležitosti dle § 53 odst. 5 písm. b) až f) stavebního zákona a dále náležitosti dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Dle znění § 43 odst. 4 stavebního zákona je územní plán pořízen pro celé území obce Čechočovice, k.ú. Čechočovice.

Územní plán respektuje ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona – cit. „územní plán (...) nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem do regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.“ Výroková část Územního plánu Čechočovice obsahuje pouze části, o kterých je kompetentní rozhodovat Zastupitelstvo obce Čechočovice a které slouží k rozhodování o změnách v území.

Územním plánem Čechočovice jsou vymezovány plochy, pro které dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. bylo nutné vymezit související plochy veřejného prostranství.

Plochy jsou dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Jsou vymezeny i plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19 této vyhlášky. Základní druhy ploch uvedené v § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou dále podrobněji členěny na typy ploch dle § 3 odst. 4 této vyhlášky. Nad rámec uváděné vyhlášky byly vymezeny plochy zeleně (ZO – zeleň – ochranná a izolační). Zpracovatel odůvodnil vymezení této plochy v Odůvodnění Územního plánu Čechočovice, kapitola D. Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Čechočovice s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

Krajský úřad ve svém stanovisku dle § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal upozornění dle § 171 stavebního zákona, podle kterého vykonává státní dozor. Ve svém stanovisku (čj. KUJI 55724/2014, OUP 333/2011 – 5 Za ze dne 15.08.2014, ve spisu pořizovatele zapsáno jako čj. 578233/14 dne 18.08.2014 a založeno do spisu 6033/2011 Územní plán Čechočovice) uvedl (citace kurzívou):

- *Výroková část ÚPD by neměla obsahovat odkazy na právní předpisy či koncepční materiály (např. na ZÚR KrV). K tomu dále uvádíme, že veškeré záměry je nutné provádět v souladu s právními předpisy, proto jsou takovéto požadavky nadbytečné.*

Komentář pořizovatele:

Výroková část územního plánu slouží pro rozhodování o změnách v území a je schvalována zastupitelstvem příslušné obce. Nesmí tedy obsahovat např. doporučení, popis stavu nebo odkaz na odůvodnění či koncepční materiály.

Pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem však uvádí, že odkaz na ZÚR je uveden pouze v souvislosti s vymezením veřejně prospěšných staveb, což je běžně používáno i ostatními zpracovateli.

Uvedené odkazy na právní ustanovení však vychází z Přílohy č. 7 část I. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- *v ust. 18 odst. 5 stavebního zákona je definován rámec pro využití nezastavěného území, který je možný v rámci územního plánu konkretizovat. V nezastavěném území však nelze připustit možnost stavby, zařízení či opatření, které by bylo v rozporu s uvedeným ustanovením. V souladu s uvedeným je tak nutné zvážit přípustnost drobných doplňkových staveb uvedených v ploše NZ3 – plochy zemědělské – zahrady, sady.*

Komentář pořizovatele:

Bylo požadováno prověřit a případně upravit podmínky ploch s rozdílným způsobem využití ploch NZ 3 – plochy zemědělské – zahrady, sady a jejich soulad s možností využití nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. I uváděné drobné doplňkové stavby musí být v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- *specifikace veřejně prospěšných staveb musí umožňovat jejich jednoznačnou identifikaci a specifikaci. V mapové kompozici např. použité označení VDT1 není dohledatelné v legendě výkresu.*

Komentář pořizovatele:

Označení VDT1 – 3 bylo používáno také v textové části návrhu územního plánu. Bylo prověřeno a upraveno označení veřejně prospěšných staveb, zajištěn soulad mezi výkresovou částí a její legendou.

- *územní plán je vždy zpracováván a vydáván pro správní území obce. Není tak přípustné, aby v grafické části výroku bylo zobrazeno řešení přesahující správní území řešené obce (např. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).*

Komentář pořizovatele:

Z výrokové části grafické části návrhu územního plánu byly vyjmuty zobrazené prvky přesahující řešené území obce Čechočovice.

- *textová část odůvodnění neobsahuje v dostatečném rozsahu zdůvodnění potřebnosti vymezení zastavitelných ploch, uvedené statistické údaje nejsou doplněny úvahou o potenciálu a kapacitě území.*

Komentář pořizovatele:

V souladu s § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona bylo doplněno zdůvodnění potřebnosti vymezení zastavitelných ploch.

- *z výkresu širších vztahů nejsou patrné vazby na sousední obce např. u ÚSES, dopravní a technické infrastruktury.*

Komentář pořizovatele:

Výkres širších vztahů byl zpracován tak, aby z něj byly patrné vazby ÚSES a vazby dopravní a technické infrastruktury na území sousedních obcí.

- *Územně plánovací dokumentace by měla být jednoznačná a srozumitelná. V tomto ohledu je nutné přehodnotit způsob řešení výškové regulace zástavby u ploch VD: „... maximální výšková hladina převládající zástavby – 8 m“. Uvedený regulativ neumožňuje jednoznačný výklad přípustné výšky zástavby.*

Komentář pořizovatele:

Bylo požadováno zajistit jednoznačnost územně plánovací dokumentace, plocha VD je vymezena jako zastavitelná (popř. územní rezerva), není tedy možné se při stanovení prostorového uspořádání odkazovat na hladinu převládající zástavby v ploše.

Bude uvedena maximální výšková hladina zástavby.

- *v souladu s metodickým sdělením MMR ČR by grafická část výroku měla obsahovat pouze ty záležitosti, o kterých je oprávněno rozhodnout zastupitelstvo obce v rámci samostatné působnosti. Mezi tyto však nepatří např. stávající trasy a objekty technické infrastruktury.*

Komentář pořizovatele:

V grafické části výroku nejsou zobrazeny stávající trasy a objekty technické infrastruktury.

- *požadujeme prověřit soulad vymezení zastavěného území s platnou legislativou, např. se jedná o pozemek p.č. 60/4 a 97/1 v k.ú. Čechočovice.*

Komentář pořizovatele:

Bylo požadováno prověřit hranici zastavěného území s ohledem na výše uvedené. Jedná se však o pozemek 971/41 v k.ú. Čechočovice, nikoli pozemek p.č. 97/1 v k.ú. Čechočovice, jak uvedl krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku.

Pro úplnost dodáváme, že krajský úřad v tomtéž stanovisku uvedl, že je třeba zajistit koordinaci využívání území s ohledem na širší vztahy (viz výše). Poté bylo třeba požádat o potvrzení odstranění nedostatků dle § 50 odst. 8 stavebního zákona. Ve stanovisku dle § 50 odst. 8 stavebního zákona (KUJI 17966/2015, OUP 333/2011 – 7 Zap ze dne 31.03.2015, ve psísu čj. 20366/15 ze dne 31.5.2015) krajský úřad jako nadřízený orgán uvedl, že je možné zahájit řízení o Územním plánu Čechočovice. Dále uvedl, že „v rámci výkonu státního dozoru ve věcech územního plánování dle § 171 stavebního zákona pak krajský úřad dále pořizovatele v opatření č.j. KUJI 55724/2014 ze dne 15.8.2014, upozornil na nesrovnalosti a nedostatky zjištěné v návrhu ÚP. Zjištěné nedostatky v návrhu ÚP byly rovněž odstraněny“.

Poté Krajský úřad Kraje Vysočina jako nadřízený orgán uplatnil stanovisko dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, tedy v rámci opakovaného veřejného projednání, (čj. KUJI 7821/2016, OUP 333/2011-13 ze dne 14.02.2016, ve spisu čj. 11026/16 ze dne 15.02.2016) , nesdělil žádné informace vyplývající z jeho výkonu státního dozoru ve věcech územního plánování dle ust. § 171 stavebního zákona, při kterém krajský úřad dozírá na dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona.

Shrnutí a závěr

Pořizovatel na základě výše uvedeného přezkumu konstatuje, že návrh Územního plánu Čechočovice je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

4. Přezkum souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů dle § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Územního plánu Čechočovice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.

Dotčené orgány mohly uplatnit:

- A. své požadavky a stanovisko při projednávání návrhu zadání územního plánu dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před novelou, příslušný úřad mohl uplatnit své stanovisko
- B. svá stanoviska k návrhu Územního plánu Čechočovice při projednání návrhu územního plánu v rámci společného jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona
- C. svá stanoviska při řízení o návrhu územního plánu k částem řešení, které byly od společného jednání změněny dle § 52 odst. 3 stavebního zákona – bude doplněno
- D. svá stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona
- E. stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona
- F. svá stanoviska při opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Uvádíme výtah podstatných částí požadavků a stanovisek dotčených orgánů k projednávanému návrhu zadání a výtah stanovisek k návrhu Územního plánu Čechočovice (doslova převzaté části psány *kurzívou*).

Použitá zkratka v následujícím textu: ve spisu Územní plán Čechočovice, číslo spisu 6033/2011 → „ve spisu“

- A. Požadavky dotčených orgánů a krajského úřadu jako nadřízeného orgánu uplatněná během projednávání návrhu zadání Územního plánu Čechočovice dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před novelou

S návrhem zadání Územního plánu Čechočovice souhlasí tyto dotčené orgány:

- Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, územní pracoviště Třebíč
- Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor dopravy a silničního hospodářství
- Městský úřad Třebíč, odbor školství a kultury
- Ministerstvo životního prostředí
- Ministerstvo průmyslu a obchodu
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina
- Ministerstvo zdravotnictví České republiky

Následuje stručný přehled požadavků dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání Územního plánu Čechočovice:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor lesního a vodního hospodářství a zemědělství (čj. KUJI 69519/2011, OLVHZ 1376/2011 Ji-2 ze dne 03.08.2011, ve spisu čj.43269/11 ze dne 08.08.2011) sdělil požadavky na vyhodnocení dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a odkázal také na další příslušný úřad – MěÚ Třebíč, Odbor životního prostředí. Jako dotčený orgán z hlediska ochrany vod odkázal na další příslušný úřad – MěÚ Třebíč, Odbor životního prostředí.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí (čj. KUJI 67357/2011, OZP 1228/2011 ze dne 27.07.2011, ve spisu čj. 41935/11 ze dne 28.07.2011) sdělil obecné požadavky na vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.

Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí (čj. OŽP 7285/2011 – 40611/11/UP ze dne 01.08.2011, ve spisu čj. 42546/11 ze dne 02.08.2011) sdělil informace o stávající koncepci odkanalizování obce. Vznese požadavky

k řešení vodního hospodářství. Na úseku ochrany přírody a krajiny bylo požadováno dodržet ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny.

Městský úřad Třebíč, odbor dopravy (čj. OD 78/2011 – 40522/11/St ze dne 04.08.2011, ve spisu čj. 43186/11 ze dne 05.08.2011) uplatnil požadavky na řešení návrhu Územního plánu Čechočovice. Tyto požadavky jsou řešeny s ohledem na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, kdy územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Dotčený orgán se následně vyjádřil k návrhu Územního plánu Čechočovice.

Ministerstvo obrany ČR, Vojenská a ubytovací správa Brno (čj. 5330/2011-1383-ÚP-BR ze dne 02.08.2011, ve spisu čj. 42450/11 ze dne 02.08.2011) uplatnilo požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu Územního plánu Čechočovice.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odd. územního plánování, jako nadřízený orgán se k návrhu zadání Územního plánu Čechočovice nevyjádřil.

Ostatní obeslaní nad rámec stavebního zákona před novelou:

Centrum dopravního výzkumu (čj. UP 2484/11 ze dne 05.08.2011, ve spisu čj. 43374/141 ze dne 08.08.2014) upozornil na železniční trať Znojmo – Okříšky a silnici I/23.

Povodí Moravy, s.p. (čj. PM035982/2011-203/Je ze dne 28.07.2011, ve spisu čj. 42211/11 ze dne 01.08.2011) sdělilo seznam vodních toků, jichž je správcem. Požaduje respektovat ochranné pásmo, sdělil požadavky na likvidaci odpadních a srážkových vod., požaduje zařízení pro likvidaci splaškových odpadních vod zařadit do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Ředitelství silnic a dálnic ČR (čj. 002934/11300/2011 ze dne 17.08.2011, ve spisu čj. 45322/141 ze dne 22.08.2011) sdělil informace o silnici I/23, požadujeme respektovat ochranná pásma silnic.

Vodárenská akciová společnost, a.s. (čj. 4374 ze dne 16.08.2011, ve spisu čj. 44955/11 ze dne 17.08.2011) požaduje respektovat ochranná pásma vodovodu a kanalizace a sdělila požadavky na nakládání se srážkovými vodami.

Bez připomínek:

- České dráhy, a.s.
- Správa železniční a dopravní cesty, s.o.

-
- Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu zadání Územního plánu Čechočovice

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí, ve svém stanovisku (dle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona před novelou) čj. KUJI 67357/2011, OZP 1228/2011 ze dne 27.07.2011, ve spisu čj. 41935/11 ze dne 28.07.2011) sdělil, že *jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon“), návrh zadání Územního plánu Čechočovice **nemůže mít významný vliv** na evropsky významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit (nařízení vlády č. 132/2005 Sb.) ani ptačí oblasti.*

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posouzení vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů **nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu zadání Územního plánu Čechočovice na životní prostředí.**

Předložený návrh zadání byl posouzen na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a nebyla shledána nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Komentář pořizovatele: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno, a tudíž nebylo ani zpracováno. Součástí odůvodnění územního plánu není zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle § 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona.

Se zřetelem na výše uvedené informace nebylo vyžadováno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona. Odůvodnění územního plánu tedy neobsahuje sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno, nejsou uvedeny závažné důvody, pokud některé požadavky nebo podmínky nebyly zohledněny (§ 53 odst. 5 písm. c) a d) stavebního zákona).

Všechny doručené požadavky, podání a stanovisko jsou součástí spisu vedeného při pořizování Územního plánu Čechočovice.

B. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu Územního plánu Čechočovice v rámci společného jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona

S návrhem Územního plánu Čechočovice souhlasí tyto dotčené orgány:

- Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina (čj. KHSV/09300/2014/TR/HOK/CHro ze dne 19.06.2014, ve spisu čj. 45300/14 ze dne 23.06.2014)
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství
 - z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (čj. KUJI 42867/2014, OZPZ 11968/2014 ze dne 23.06.2014, ve spisu čj. 46064/14 ze dne 25.06.2014)
 - z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny (KUJI 42922/2014, OZPZ 1168/2014 ze dne 23.06.2014, ve spisu čj. 46063/14 ze dne 25.06.2014) /13 ze dne 18.03.2013)
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor dopravy a silničního hospodářství (čj. KUJI 43839/2014, ODSH 41/2014 ze dne 26.06.2014, ve spisu čj. 50240/14 ze dne 11.08.2014)
- Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí

○ odd. vodního hospodářství (OŽP 51182/14-SPIS OŽP 10236/2014/Kr ze dne 11.07.2014, ve spisu čj. 51650/14 ze dne 18.07.2014). Dotčený orgán v odůvodnění svého stanoviska uvedl, že „*změnu v umístění plánované obecní ČOV je třeba projednat se zpracovatelem Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina. Vodoprávní úřad upozorňuje, že je třeba řádně prověřit, zda je z hlediska technického a ekonomického reálné řešit obecní ČOV zkapacitněním stávající ČOV vybudované pro lokalitu rodinných domů*“. K dané věci je nutno dodat, že dne 17.09.2014 se v Třebíči konalo pracovní jednání k návrhu Komplexní aktualizace Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (dále „PRVKUK“). Následně v první polovině roku 2015 proběhlo projednání návrhu aktualizovaného PRVKUK.

Dle textové části Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (část Kanalizace a ČOV) bude v obci Čechočovice vybudována čistírna odpadních vod. Není však specifikováno, jestli se jedná o zkapacitnění stávající ČOV vybudované pro lokalitu RD. Dle podání Povodí Moravy, a.s. (uvedeno níže v tomto vyhodnocení) je situování ČOV v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v grafické části v nesouladu s textovou částí tohoto dokumentu. Tak je uvedeno také v odůvodnění územního plánu.

V projednávaném návrhu aktualizace PRVKUK je k části odkanalizování obce opětovně uvedeno, že v roce 2009 byla pro 27 rodinných domů v lokalitě Za Doubím realizována splašková kanalizace a lokální čistírna odpadních vod. Stejně tak je znovu navrženo vybudování čistírny odpadních vod, na kterou bude napojena pouze obec Čechočovice. Dle grafické části PRVKUK se navrhovaná ČOV nachází ve stejné lokalitě jako stávající „lokální“ ČOV, tedy na k.ú. Stařeč.

Zastupitelstvo Kraje Vysočina na svém zasedání konaném dne 15.12.2015 schválilo Komplexní aktualizaci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina od roku 2015 (usnesení č. 0646/07/2015/ZK). Návrh Územního plánu Čechočovice je v souladu s touto komplexní aktualizací.



Komplexní aktualizace Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina – výřez (dostupné online na <http://prvk.kr-vysocina.cz/karty-obci/590444-cechočovice>)

Čistírny OV

- stávající
- navrhované
- rekonstrukce

- z hlediska ochrany přírody a krajiny (OŽP 36540/14 – SPIS 9240/2014/Kou ze dne 25.06.2014, ve spisu čj. 246733/14 ze dne 27.06.2014)
- z hlediska ochrany lesa (OŽP 43201/14 – SPIS 8712/2014/Ro ze dne 13.06.2014, ve spisu čj. 43201/14 ze dne 16.06.2014)
- Městský úřad Třebíč, odbor školství a kultury (čj. OŠK 36689/14 – SPIS 8852/2014/OI ze dne 17.06.2014, ve spisu čj. 44280/14 ze dne 18.06.2014) – sdělil, že se v obci nenachází žádná nemovitá kulturní památka atd., tudíž *neuplatňuje stanovisko k projednávanému návrhu Územního plánu Čechočovice*.
- Městský úřad Třebíč, odbor dopravy (čj. OD 36665/14 – SPIS 1212/2014/St ze dne 13.06.2014, ve spisu čj. 43601/14 ze dne 16.06.2014)
- Ministerstvo životního prostředí (čj. 954/560/14, 35185/ENV/14 ze dne 19.05.2015, ve spisu čj. 36865/14 ze dne 19.05.2015)
- ČR – Státní energetická inspekce (čj. 1021/14/062.103/Bě ze dne 09.07.2014, ve spisu čj. 50075/14 ze dne 10.07.2014)
- Ministerstvo průmyslu a obchodu (čj. MPO 24477/2014 ze dne 27.05.2014, ve spisu čj. 40703/14 ze dne 03.06.2014)
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina (čj. SBS 15196/2014 ze dne 23.05.2014, ve spisu čj. 38051/14 ze dne 23.05.2014)

K návrhu Územního plánu Čechočovice se nevyjádřily tyto dotčené orgány:

- Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina
- Krajská veterinární stanice pro Kraj Vysočina
- Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí, z hlediska odpadového hospodářství
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost

Následuje stručný přehled požadavků dotčených orgánů uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice:

Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství

- z hlediska ochrany lesa, z hlediska ochrany vod (čj. KUJI 43609/14, OLVHZ 1376/2014 Sv-5 ze dne 26.06.2014, ve spisu čj. 46917/14 ze dne 30.06.2014) odkázal na příslušný dotčený orgán – Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí

Státní pozemkový úřad (čj. SPU 597/8/2014 ze dne 09.06.2014, ve spisu čj. 42350/14 ze dne 10.06.2014) sdělil, že *návrh územního plánu ve vymezení místního ÚSES respektuje návrh komplexní pozemkové úpravy... V plánu společných zařízení Čechočovice bylo v navrhovaných protierozních opatřeních pro ochranu ZPF navrženo ochranné zatravnění (převzato návrhem Územního plánu Čechočovice) a zasakovací pás, který v návrhu územního plánu není zpracován....*

Komentář pořizovatele:

Zasakovací pás byl do návrhu Územního plánu Čechočovice doplněn, a to v jihozápadní části území, v trati Klovovické.

Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem (čj. MOCR 16222-2/2014-6440 ze dne 02.07.2014, ve spisu čj. 48196/14 ze dne 02.07.2014) sdělilo požadavky na zapracování zájmových území Ministerstva obrany do návrhu územního plánu.

Komentář pořizovatele:

Textová a grafická část návrhu územního plánu byla upravena dle stanoviska dotčeného orgánu.

Ministerstvo dopravy (čj. 501/2014-910-UPR/21 ze dne 08.07.2014, ve spisu čj. 49493/14 ze dne 08.07.2014) sdělilo následující:

Silniční doprava

*Územím obce je vedena stávající silnice I/23 a koridor pro její homogenizaci. **Souhlasíme** se zpřesněním (zúžením) tohoto koridoru na šířku ochranného pásma stávající silnice, tj. 50 m od osy na obě strany. Do tohoto koridoru však **nelze** vymezovat žádné další návrhové plochy.*

Železniční doprava

*Železniční trať č. 241 Znojmo – Okříšky je návrhem územního plánu respektována, a proto **nemáme z hlediska železniční dopravy připomínky**.*

Z hlediska letecké a vodní dopravy nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Komentář pořizovatele:

Pořizovatel Územního plánu Čechočovice vedl s dotčeným orgánem intenzivní e-mailovou komunikaci. Dle e-mailového požadavku dotčeného orgánu ze dne 12.12.2014 byla k plochám Z20, Z21, Z22 a Z23 zasahujících do koridoru pro homogenizaci silnice I/23 upřesněno jejich využití tak, aby bylo jasné, „že při napojení na silnici I/23 nevznikne křižovatka. Z vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, §1, odst. (2) vyplývá, že křižovatkou není úrovnňové připojení a) polní nebo lesní cesty, b) účelové komunikace, která není veřejně přístupná. Z tohoto důvodu požadujeme uvést, že se jedná o polní (nebo lesní) cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné.“

Pro úplnost uvádíme, že dle ustanovení § 2 odst. w) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu) je křižovatkou místo, v němž se pozemní komunikace protínají nebo spojují, za křižovatkou se nepovažuje vyústění polní nebo lesní cesty nebo jiné účelové komunikace na jinou pozemní komunikaci.

Dále byl dle e-mailové dohody s Ministerstvem dopravy upraven rozsah koridoru DK02 pro napojení silnice III/4106 na silnici I/23 tak, „aby byl vymezen pouze ke koridoru pro homogenizaci silnice I/23“ přesto, že tato úprava nebyla ve stanovisku k návrhu územního plánu dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona požadována. Dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona nemůže územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem do regulačního plánu a územního rozhodnutí. Současně dle dlouhodobého výkladu krajského úřadu jako nadřízeného orgánu se nelze v tzv. výroku územního plánu odkazovat na konkrétní právní

ustanovení. S ohledem na uvedené skutečnosti byl upraven návrh Územního plánu Čechočovice – realizací zastavitelných ploch Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32 *nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky*“. Podrobněji byla situace popsána v odůvodnění územního plánu. Úprava textové části návrhu územního plánu byla e-mailově konzultována s krajským úřadem jako nadřízeným orgánem, který ve svém e-mailu dne 13.02.2015 mimo jiné uvedl, že z výkresu dopravní infrastruktury „celkem jednoznačně vyplývá, že ony komunikace jsou ... účelové komunikace..., pouze by stačilo okomentovat, že realizací ploch ... při napojení na silnici I/23 nebudou vznikat nové křižovatky“.

Dotčený orgán byl tedy požádán o navazující stanovisko k návrhu Územního plánu Čechočovice. Ve svém navazujícím stanovisku čj. 190/2015-910-UPR/2 ze dne 03.04.2015 (ve spise čj. 21358/15 ze dne 03.04.2015) dotčený orgán uvedl, že:

Koridor pro homogenizaci silnice 1/23 je v grafické části návrhu územního plánu vymezen jako plocha s navrhovaným využitím pro dopravu (v textové části však není mezi zastavitelnými plochami uveden). Pro stejnou plochu nemohou být v územním plánu navrhována dvě rozdílná funkční využití zároveň. Z tohoto důvodu nemohou být v koridoru (ploše) pro homogenizaci silnice 1/23 vymezeny ani plochy s návrhovým využitím „místní komunikace“. Úprava napojení silnice III/4106 je součástí homogenizace silnice 1/23, proto není třeba v koridoru pro napojení silnice III/4106 žádnou další plochu v ploše pro homogenizaci silnice 1/23 vymezovat.

V textové části územního plánu lze u koridoru pro homogenizaci silnice 1/23 uvést jako podmíněně přípustné realizace účelových komunikací (polních cest), avšak s podmínkou projednání a odsouhlasením příslušným majetkovým správcem silnice 1/23 - Ředitelstvím silnic a dálnic ČR.

S podmínkou „do doby zpřesnění záměru nesmí být ve vymezeném koridoru dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci tohoto záměru“ souhlasíme.

Podmínku „do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizací těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici 1/23, vznikat nové křižovatky“ vzhledem na výše uvedené požadujeme vypustit. Do plochy pro homogenizaci silnice 1/23 jiné zastavitelné plochy vymezovat nelze.

Pořizovatel vykládá pojem křižovatka dle Zákona o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb., který upravuje způsob chování účastníků silničního provozu. Při návrhu vzájemných připojení komunikací, případně sousedních nemovitostí (tedy technickým návrhem těchto připojení) se však postupuje dle ustanovení Zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb., a to § 10 Připojování pozemních komunikací a také §§11-13 vyhlášky 104/1997 Sb., kterou se provádí Zákon o pozemních komunikacích. Ve vyhlášce je uvedena závazná ČSN 73 6102 Projektování křižovek na pozemních komunikacích a doporučené ČSN 73 61 01 Projektování silnic a dálnic a ČSN 73 6110 projektování místních komunikací, kde jsou uvedeny podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a sousedních nemovitostí. I když tato připojení nejsou vždy definována jako křižovatky ve smyslu ustanovení Zákona o provozu na pozemních komunikacích, technické podmínky pro jejich realizaci (zejména vzájemné vzdálenosti sousedních připojení, rozhledové podmínky atp.) se však řídí technickými podmínkami pro řešení křižovek.

Dále dle ustanovení § 1, odst. 2, vyhlášky č. 104/1997 Sb., není křižovatkou úrovněvé připojení polní nebo lesní cesty a účelové komunikace, která není veřejně přístupná. V územním plánu nelze určit, zda vymezená účelová komunikace je či není veřejná. Z tohoto důvodu navrhuje, aby v textové i grafické části byly u těchto účelových komunikací byly uvedeny polní cesty.

Dotčený orgán nepochopitelně požadoval úpravu koridoru DK02 pro napojení silnice III/4106 na silnici I/23, která však již byla v návrhu Územního plánu Čechočovice upravena a dotčenému orgánu byl předložen pro navazující stanovisko tento upravený návrh.

V textu uváděné pojmy jsou vysvětlovány stavebním zákonem. Koridor je jako pojem řešen v § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona – „koridorem je plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy“. Naopak zastavitelná plocha je řešena jako samostatný pojem opět v § 2 odst. 1 písm. j). Z toho jednoznačně vyplývá, že koridor není totéž jako zastavitelná plocha. V návrhu Územního plánu Čechočovice je koridor řešen jako tzv. překryvná plocha. Ve stavebním zákoně není uvedeno, že do koridoru „jiné zastavitelné plochy zasahovat nemohou“.

Krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku dle § 50 odst. 7 mimo jiné upozorňuje na nesoulad se stavebním zákonem, a to na základě § 171 stavebního zákona. Ke způsobu vymezení koridoru a zastavitelných ploch v návrhu Územního plánu Čechočovice žádné výhrady.

Dotčené cesty jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, kdežto napojení silnice III/4106 je řešeno jako koridor, jelikož ještě není známo přesné „umístění“ a „způsob“ řešení této křižovatky. Z tohoto důvodu byl vymezen poměrně široký koridor, který umožňuje řešit křížení silnic v rámci celého koridoru.

V návrhu Územního plánu Čechočovice je koridor řešen jako tzv. překryvná plocha. Dle metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ koridor dopravní infrastruktury není zastavitelnou plochou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona. Tatáž metodika uvádí jako jeden ze způsobů zobrazení koridoru v územním plánu „průhledně“ – „výraznými liniemi zobrazit hranice koridoru a vnitřní část mezi hranicemi koridoru vyplnit (např. jemnou šrafovou) tak, aby byl vidět mapový podklad a plochy s rozdílným způsobem využití, pro které bude možné využít zbývající část koridoru pro umístění a zahájení stavby, pro kterou byl koridor vymezen“. Přesně tímto způsobem je řešen koridor pro homogenizaci silnice I/23 v návrhu Územního plánu Čechočovice.

Dotčený orgán dále navrhl „uvést jako podmíněně přípustné realizace účelových komunikací (polních cest), avšak s podmínkou projednání a odsouhlasením příslušným majetkovým správcem silnice I/23 – Ředitelstvím silnic a dálnic ČR“.

K této části uvádíme, že dle názoru krajského úřadu jako nadřízeného orgánu je v územním plánu možné uplatnit pouze věcné, nikoliv procesní podmínky pro rozhodování. Navrhované znění podmínky je právě podmínkou procesní, kterou nelze v územním plánu uplatnit. Požadavek je v návrhu Územního plánu Čechočovice řešen následujícím zněním: „Do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizaci těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky, což znamená, že mohou být připojeny pouze polní nebo lesní cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné“. Skutečnost, zda křižovatky vzniknou, či nikoli, posoudí příslušné orgány v navazujícím řízení při rozhodování o změnách v území. Použitá formulace vychází z e-mailové komunikace mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem, tuto formulaci použil dotčený orgán v e-mailu dne 12.12.2014.

Za účelem získání stanoviska dotčeného orgánu byla celá problematika konzultována s krajským úřadem jako nadřízeným orgánem telefonicky dne 10.06.2015. Za účelem co nejmenšího prodloužení doby pořízení Územního plánu Čechočovice byl hledán způsob úpravy návrhu Územního plánu Čechočovice tak, aby pořizovatel nebyl nucen řešit rozpor s dotčeným orgánem dle § 136 správního řádu.

Opětovně byl tedy upraven návrh Územního plánu Čechočovice, a to následovně:

Je nově řešena textová část Územního plánu Čechočovice. Byly doplněny podmínky pro využití ve vymezeném koridoru pro homogenizaci silnice I/23 (kap. 4.1.2 Územního plánu Čechočovice). Nově řešená část je podtržena:

- Do doby prověření záměru nesmí být ve vymezeném koridoru dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci tohoto záměru.
- Do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizaci těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky, což znamená, že mohou být připojeny pouze polní nebo lesní cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné.
- Úpravy stávajících připojení komunikací k silnici I/23 jsou možné.

Dotčený orgán k návrhu Územního plánu Čechočovice vydal nové (další) navazující stanovisko čj. 368/2015-910-UPR/2 ze dne 23.06.2015 (ve spisu čj. 40003/15 ze dne 23.06.2015), ve kterém uvedl, že *Vzhledem k tomu, že textová část byla upravena dle našich požadavků, nemáme k návrhu Územního plánu Čechočovice žádné další připomínky.*

C. stanoviska dotčených orgánů při řízení o návrhu územního plánu k částem řešení, které byly od společného jednání změněny dle § 52 odst. 3 stavebního zákona

Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska dle § 52 odst. 3 stavebního zákona v rámci řízení o územním plánu k částem, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. Pro přehlednost byl pořizovatelem zpracován soupis částí, jež byly od společného jednání o návrhu územního plánu změněny. Tento soupis je součástí odůvodnění – části zpracovaná pořizovatelem (kapitola 2)

Dotčené orgány mohly uplatnit dle § 52 odst. 3 stavebního zákona stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny. Dotčené orgány k měněným částem Územního plánu Čechočovice s výjimkou orgánu ochrany lesa neuplatnily své stanovisko, vyjádřily pouze souhlas s řešením Územního plánu Čechočovice, popř. sdělily informace vyplývající z jejich kompetence. Stanovisko k měněným částem uplatnil pouze dotčený orgán z hlediska odpadového hospodářství a krajský úřad jako nadřízený orgán.

Následuje přehled všech uplatněných stanovisek (*kurzívou komentář pořizovatele*):

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství

- z hlediska ochrany lesa (čj. KUJI 56937/2015, OLVHZ 1376/2011 Sv-7 ze dne 20.08.2015, ve spise čj. 51531/15 ze dne 20.08.2015) – nemá připomínek (nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa)
- z hlediska ochrany vod (čj. KUJI 56937/2015, OLVHZ 1376/2011 Sv-7 ze dne 20.08.2015, ve spise čj. 51531/15 ze dne 20.08.2015) se odkázal na kompetentní dotčený orgán. Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí. ten jako orgán ochrany vod své stanovisko neuplatnil.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor dopravy a silničního hospodářství (čj. KUJI 60109/2015, ODSH 20/2015 ze dne 04.09.2015, ve spisu čj 56006/15 ze dne 09.09.2015) nemá žádných připomínek.

Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí

- z hlediska odpadového hospodářství (čj. OŽP 47375/15 – SPIS 9373/2015/SI ze dne 03.08.2015, ve spisu čj. 48326/15 ze dne 04.08.2015) souhlasí se změněnými částmi Územního plánu Čechočovice.

Státní pozemkový úřad (čj. SPU 430498/2015 ze dne 21.08.2015, ve spisu čj. 51784/15 ze dne 21.08.2015) sdělil, že: V roce 2012 byla ukončena Komplexní pozemková úprava Čechočovice včetně schváleného plánu společných zařízení. Požadujeme převzetí tohoto plánu společných zařízení do ÚP Čechočovice a na dodržení návaznosti těchto společných zařízení na sousední k.ú. Markvartice a Krahulov, kde také proběhly komplexní pozemkové úpravy (viz níže).

Upozorňujeme na ukončenou Komplexní pozemkovou úpravu Markvartice se schváleným plánem společných zařízení a na dodržení návaznosti těchto společných zařízení z k.ú. Čechočovice na k.ú. Markvartice v ÚP. Dále upozorňujeme na ukončenou Komplexní pozemkovou úpravu Krahulov se schváleným plánem společných zařízení a na dodržení návaznosti těchto společných zařízení z k.ú. Čechočovice na k.ú. Krahulov v ÚP.

Komentář pořizovatele:

Dotčené orgány dle v rámci řízení o územním plánu uplatňují v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona svá stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny. Z hlediska zájmů státního pozemkového úřadu došlo k následující úpravě: Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu územního plánu „pro společné jednání“ uplatnil stanovisko čj. SPU 264885/2014 ze dne 09.06.2014, ve kterém „navrhoval doplnit ... zasakovací travní pás v trati „Klozovické“. Zpracovatel územního plánu tedy tento zasakovací travní pás do návrhu územního plánu doplnil (označen jako K5).

Na základě stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu (uplatněného dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, čj. KUJI 55724/2014, OUP 333/2011 – 5 Za ze dne 15.08.2014) byla dále upravena koordinace ÚSES na území sousední obce Krahulov a Markvartice. Zpracovatelem Územního plánu Krahulov byl rovněž jako v případě Územního plánu Čechočovice Ing. arch. Leskovjan.

V sousední obci Krahulov byly komplexní pozemkové úpravy zapsány do katastru dne 01.05.2000 a v sousední obci Markvartice byly komplexní pozemkové úpravy zapsány do katastru dne 01.04.2006. Byla tedy zajištěna koordinace územního systému ekologické stability na obec Krahulov.

Návrh Územního plánu Čechočovice je zpracován dle výsledku KPÚ zapsaného do katastru nemovitosti. Také v současnosti účinný Územní plán Markvartice je zpracován v souladu s KPÚ, nad rámec KPÚ Markvartice byl Územním plánem Markvartice vymezen lokální biokoridor K59-60 vedoucí do území obce Čechočovice, čímž není zajištěna návaznost uvedených ÚPD (tedy nikoli návaznost KPÚ Markvartice a KPÚ Čechočovice). V odůvodnění Územního plánu Čechočovice bylo doplněno zdůvodnění této nenávaznosti, podkladem pro odůvodnění bude informace, že návrhu Územního plánu Čechočovice je zpracován dle výsledku komplexních pozemkových úprav a návaznost ÚSES na území obce Markvartice bude řešena v nejbližší pořizované územně plánovací dokumentaci obce Markvartice. Popsané úpravy byly prostřednictvím upraveného návrhu Územního plánu Čechočovice předloženy krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu, který následně dle § 50 odst. 8 stavebního zákona potvrdil odstranění nedostatků v návrhu Územního plánu Čechočovice.

Návrh Územního plánu Čechočovice respektuje Komplexní pozemkovou úpravu Čechočovice, Komplexní pozemkovou úpravu Markvartice a Komplexní pozemkovou úpravu Krahulov.

Ministerstvo životního prostředí (čj. 1461/560/15, 52882/ENV/15 ze dne 30.07.2015, ve spisu čj. 47573/15 ze dne 30.07.2015) souhlasí s návrhem Územního plánu Čechočovice.

Obvodní báňský úřad (čj. SBS 23769/2015 ze dne 04.08.2015, ve spisu čj. 48310/15 ze dne 04.08.2015) nemá námítky k návrhu Územního plánu Čechočovice.

D. stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vypořádání připomínek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Vzhledem ke skutečnosti, že k návrhu Územního plánu Čechočovice byly uplatněny připomínky a námítky, v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice. Dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Následuje přehled všech uplatněných stanovisek (*kurzívou* komentář pořizovatele):

Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina (čj. KHSV/20868/2015/TR/HOK/CHro ze dne 21.10.2015, ve spisu čj. 65597/15 ze dne 22.10.2015) s rozhodnutím souhlasí.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství

- z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany přírody a krajiny (čj. KUJI 74034/2015, OZP 1228/2011 ze dne 09.11.2015, ve spisu čj. 69491/15 ze dne 10.11.2015) s předloženým návrhem rozhodnutí o námítkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání návrhu souhlasí.

Komentář pořizovatele:

Ze stanoviska dotčeného orgánu je zřejmé, že byl zpracován návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice v průběhu celého pořizování, nikoli pouze k veřejnému projednání návrhu, jak uvádí dotčený orgán. Například připomínka Ředitelství silnic a dálnic ČR byla uplatněna k návrhu Územního plánu Čechočovice dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona. V případě použití sousloví „uplatněných k veřejnému projednání“ se tedy jedná o zjevnou nesprávnost, která ovšem nemá žádný vliv na obsah stanoviska.

- z hlediska ochrany lesa a vod (čj. KUJI 71261/2015, OLVHZ 1376/2011 Sv-9 ze dne 27.10.2015, ve spisu čj. 66554/15 ze dne 27.10.2015) nemá připomínek. Odkazuje se na příslušný dotčený orgán (Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí, který však z hlediska ochrany vod a lesa neuplatnil stanovisko k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek).

Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí

- z hlediska odpadového hospodářství (čj. OŽP 64651/15 – SPIS OŽP 12417/2015/SI ze dne 19.10.2015, ve spisu čj. 65186/15 ze dne 21.10.2015) s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek souhlasí.

Ministerstvo životního prostředí (čj. 2016/560/15, 71322/ENV/15 ze dne 16.10.2015, ve spisu čj. 64250/15 ze dne 16.10.2015) nemá k předloženému návrhu připomínky a vyslovuje s ním souhlas.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina (čj. SBS 32051/2015 ze dne 15.10.2015, ve spisu čj. 63862/15 ze dne 15.10.2015) nemá námitky k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek.

E. stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona

Na základě veřejného projednání došlo v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona k podstatné úpravě návrhu Územního plánu Čechočovice. Pořizovatel tedy požádal o stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10 i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku (čj. 6058/2016, OZP 1228/2011 ze dne 20.01.2016, ve spisu čj. 5216/16 ze dne 22.01.2016) uvedl následující (citace *kurzívou*):

Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny

*Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve smyslu § 45i odst. 1 tohoto zákona konstatuje, že návrh Územního plánu Čechočovice **nebude** mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000).*

V řešeném území se tyto lokality nevyskytují. Vzhledem k charakteru navrhovaných změn, vzdálenosti nejbližších evropsky významných lokalit (nejbližší cca 10,5 km vzdušnou čarou) a jejich předmětů ochrany lze vyloučit i dálkové vlivy na tyto lokality.

Posuzování vlivů na životní prostředí (SEA)

*Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů **nepožaduje vyhodnocení** vlivů podstatné úpravy návrhu ÚP Čechočovice po veřejném projednání na životní prostředí.*

Předložený návrh Územního plánu Čechočovice po veřejném projednání byl posouzen na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a nebyla shledána nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

F. Stanoviska dotčených orgánů při opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Stanovisko uplatnily tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství

- z hlediska ochrany ZPF a přírody a krajiny (čj. KUJI 13351/2016, OZP 1228/2011 ze dne 10.02.2016, ve spisu čj. 10323/16 ze dne 11.02.2016) – souhlasí
- z hlediska ochrany lesa, z hlediska ochrany vod (čj. KUJI 19233/2015, OLVHZ 1376/2011 Sv-11, ve spisu čj. 15435/16 ze dne 02.03.2016) - souhlasí

Městský úřad Třebíč, odbor životního prostředí

- z hlediska odpadového hospodářství (čj. OŽP 15066/16 – SPIS OŽP/3002/2016/SI ze dne 01.03.2016, ve spisu čj. 15855/16 ze dne 03.03.2016) – souhlasí

Ministerstvo životního prostředí (čj. 228/560/16, 5493/ENV/16 ze dne 27.01.2016, ve spisu čj. 6274/16 ze dne 27.01.2016) souhlasí a dodává, že v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb ani žádná sesuvná území. Požaduje vyžádat si stanovisko Obvodního báňského úřadu pro území krajů Libereckého a Vysočina v Liberci.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Kraje Vysočina (čj. SBS 02715/2016 ze dne 27.01.2016, ve spisu čj. 6267/16 ze dne 27.01.2016) nemá námitky k návrhu Územního plánu Čechočovice.

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková (čj. 74-68/2016-8201 ze dne 16.02.2016, ve spisu čj. 11026/16 ze dne 15.02.2016) požaduje následující (citace kurzívou):

Ministerstvo obrany ... uplatňuje připomínku:

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhavé jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. jev ÚAP -102. *Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.*

Výše uvedený popis zájmu MO je v textu ÚP uveden chybně, nejsou uvedeny poslední dvě vyznačené věty. Prosím o **opravu a doplnění vyznačeného textu**.

Dále prosím o **úpravu hranice vzdušného prostoru pro létání v malých a přízemních výškách v koordinačním výkresu** z důvodu částečné aktualizace ÚAP.

Odůvodnění požadavku:

O zapracování výše uvedeného zájmového území žádáme na základě průběžné aktualizace územně analytických podkladů - jev 102 ÚAP.

Zkreslením podmínek vyjadřujících stávající limit v území by mohlo dojít k nežádoucímu a neúmyslnému ohrožení bezpečnosti letového provozu vojenského letectva.

Další zájmová území Ministerstva obrany - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení OP RLP je v textu i v koordinačním výkresu zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Popis výše uvedených údajů o území je specifikován v pasportech, které byly předány v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů nebo budou součástí průběžné aktualizace předány úřadu územního plánování ORP.



Příloha stanoviska – výřez

Komentář pořizovatele:

Ministerstvo obrany je dotčený orgán v procesu pořizování územního plánu. Dotčené orgány dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatní stanovisko k návrhu územního plánu a za použití § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze k těm úpravám, které byly provedeny od „prvního“ veřejného projednání.

Přesto, že dotčený orgán svoje podání označil jako „připomínku“, jedná se tedy o stanovisko dotčeného orgánu. V souladu s ustanovením § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále „správní řád“) je podání vyhodnoceno podle jeho skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno.

Dotčený orgán požaduje provést úpravy v části odůvodnění návrhu územního plánu (a to v části textové a grafické). Vzhledem k tomu, že se jedná o „pouhou“ aktualizaci limitů, která se nepromítne do celkové koncepce stanovené územním plánem (např. nedotkne se rozsahu vymezených zastavitelných ploch), pořizovatel nevyhodnotil tuto úpravu jako podstatnou. Problematiku telefonicky konzultoval dne 08.03.2016 s krajským úřadem jako nadřízeným orgánem, který názor pořizovatele potvrdil. Úprava se nepromítne ve výrokové části územního plánu. Nebude nutné nařídit druhé opakované veřejné projednání.

Odůvodnění územního plánu (textová a grafická část – Koordinační výkres) bude upraveno dle požadavku dotčeného orgánu.

Shrnutí a závěr

Pořizovatel po přezkumu konstatuje, že návrh územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

A. NÁMITKY UPLATNĚNÉ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ DLE § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Ing. et Ing. MARKÉTA SKOPALÍKOVÁ, Ph.D

čj. ORÚP 55742/15 ze dne 09.09.2015

Námitka k Návrhu územního plánu Čechočovice (pozemek p.č. 1106)

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 1106 a nesouhlasím s rozdělením pozemku na plochu OV s funkčním využitím občanské vybavení – veřejná infrastruktura a plochu NZ2 – plochy zemědělské – trvalé travní porosty.

Pozemek je současné době bez mého souhlasu využíván obcí Čechočovice.

Vzhledem k návrhu rozdílných funkčních využití na jednom pozemku bez jakéhokoliv vyměření či bližšího definování hranic a absenci další přístupové cesty mi není zajištěn přístup k části pozemku s funkčním využitím NZ2.

Požaduji rozšířit plochu OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura na celý pozemek p.č. 1106.

V Neslovicích 7.9.2015



Ing. et Ing. Markéta Skopalíková, Ph.D

Návrh rozhodnutí o námitce:

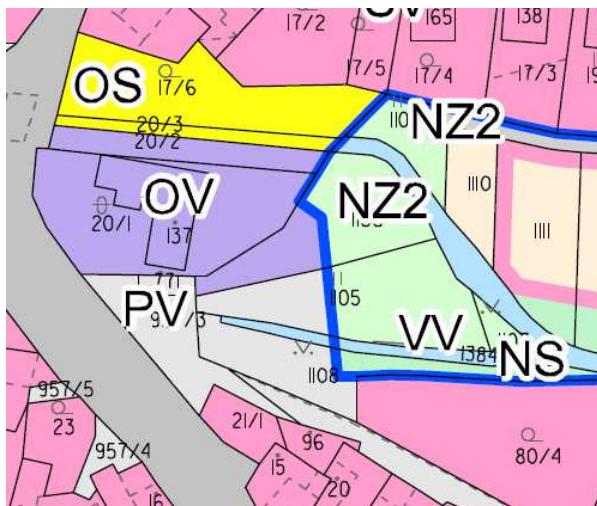
ZASTUPITELSTVO OBCE ČECHOČOVICE NÁMITCE VYHOVUJE V CELÉM JEJÍM ROZSAHU.

Pozemek p.č. 1106 v k.ú. Čechočovice je celý součástí zastavěného území, nachází se ve stávající ploše OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Námitka byla uplatněna písemně v zákonem stanovené lhůtě a obsahuje identifikační údaje a podpis osoby, která námitku uplatňuje. Jsou uvedeny údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, je vymezeno území dotčené námitkou a námitka obsahuje odůvodnění.

V námitce je požadováno zařadit celý pozemek p.č. 1106 v k.ú. Čechočovice do ploch občanského vybavení.



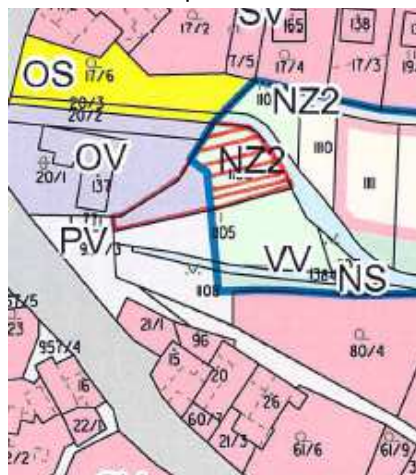
návrh nového ÚP Čechočovice (pro veřejné projednání) –
Hlavní výkres, modře: hranice zastavěného území

Pozemek se dle návrhu nového Územního plánu Čechočovice „pro veřejné projednání“ nachází částečně v zastavěném a částečně v nezastavěném území. V zastavěném území se jednalo o stávající plochu OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktury, v nezastavěném území potom o stávající plochu NZ2 – plochy zemědělské – trvalé travní porosty. Pozemek je částečně využíván jako zázemí kulturního života v obci. Hranice zastavěného území procházela přibližně středem pozemku, kdy část směrem do centra obce se nacházela v zastavěném území.

Dle ustanovení § 58 odst. 1 stavebního zákona hranici zastavěného území „tvoří čára vedená po hranici parcel“. Na základě tohoto ustanovení bude upravena hranice zastavěného území a celý pozemek p.č. 1106 v k.ú. Čechočovice bude zařazen do zastavěného území, plochy občanského vybavení. Tím bude rovněž zajištěn přístup na celý pozemek (tedy i na zadní část pozemku u potoka). V podobě, v jaké byl návrh územního plánu předložen při veřejném projednání, bylo možné v nezastavěném území (tedy u „zadní“ části pozemku blíže k potoku) umístit pouze stavby veřejné dopravní infrastruktury (s odkazem na využití nezastavěného území dle ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Po úpravě návrhu Územního plánu Čechočovice a zařazení celého pozemku p.č. 1106 v k.ú. Čechočovice do zastavěného území, plochy občanského vybavení, lze dle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umístit související dopravní a technickou infrastruktury (tedy již ne pouze veřejnou dopravní infrastrukturu). Bude tedy umožněno zpřístupnění celého pozemku.

Úpravou hranice zastavěného území nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa, nedojde k záboru zemědělského půdního fondu.



Návrh ÚP Čechočovice upravený na základě námítky (červeně ohraničeno – pozemek dotčený námítkou, vyšrafováno – část nově zařazená do zastavěného území), jako podklad použit návrh nového Územního plánu Čechočovice pro veřejné projednání (modře – původní hranice zastavěného území)

V Územním plánu Čechočovice je hranice zastavěného území upravena mírně odlišně od řešení uvedeného v návrhu rozhodnutí o námitce. Došlo totiž k úpravě hranice zastavěného území na základě uplatněné námítky, ale rovněž také k úpravě „původního“ vymezení hranice zastavěného území tak, aby bylo v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že tato úprava je úpravou vyvolaná zpracovatelem, uvedl ji zpracovatel Územního plánu Čechočovice ve „své“ části odůvodnění Územního plánu Čechočovice.

čj. ORÚP 55742/15 ze dne 09.09.2015

Podatel: Ing. et Ing. Markéta Skopalíková, Ph.D, bytem Žleb 228, 664 16 Neslovice

Námítka k Návrhu územního plánu Čechočovice (pozemek p.č. 60/4, pozemek p.č. 971/1)

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 60/4 a p.č. 971/1 a nesouhlasím s vymezením plochy NZ3 s funkčním využitím plochy zemědělské – zahrady a sady.

Pozemky jsou v současnosti využívány jako zahrada, ale vzhledem ke svažitému terénu a kamenitému podloží na nich nelze plnohodnotně hospodařit.

Vzhledem k současnému zařazení pozemků do SV – plochy smíšené obytné – venkovské a v souladu se stávajícím územním plánem, na těchto pozemcích plánuji výstavbu rodinného domu.

Dle Stavebního zákona (183/2006 Sb.) §58 odst.2) písm. e) pozemky splňují požadavky pro zařazení do SV – plochy smíšené obytné – venkovské.

Plánované vyjmutí pozemků z plochy SV a převedení na plochy NZ3 považuji za zásah do vlastnického práva z důvodu poklesu tržní ceny dotčených pozemků a za znehodnocení doposud vynaložených investic.

Požaduji na těchto pozemcích zachovat plochu SV – smíšené plochy obytné – venkovské.

V Neslovicích 7.9.2015



Ing. et Ing. Markéta Skopalíková, Ph.D

Návrh rozhodnutí o námitce:

ZASTUPITELSTVO OBCE ČECHOČOVICE NÁMITCE VYHOVUJE V CELÉM JEJÍM ROZSAHU.

Pozemky p.č. 60/4 a p.č. 971/1 v k.ú. Čechočovice jsou zařazeny do ploch smíšených obytných – venkovských.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

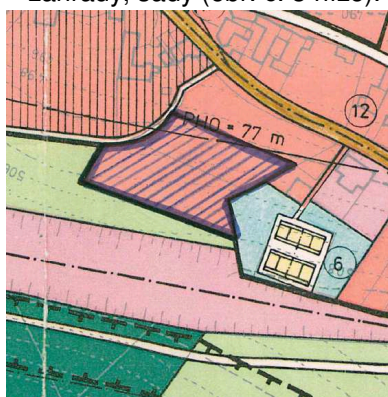
Námítka byla uplatněna písemně v zákonem stanovené lhůtě a obsahuje identifikační údaje a podpis osob, která námitku uplatňuje. Jsou uvedeny údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, je vymezeno území dotčené námitkou a námitka obsahuje odůvodnění.

V námitce je požadováno zařadit pozemky p.č. 60/4 a p.č. 971/1 v k.ú. Čechočovice do ploch smíšených obytných – venkovských, jelikož je na pozemku plánována výstavba rodinného domu.

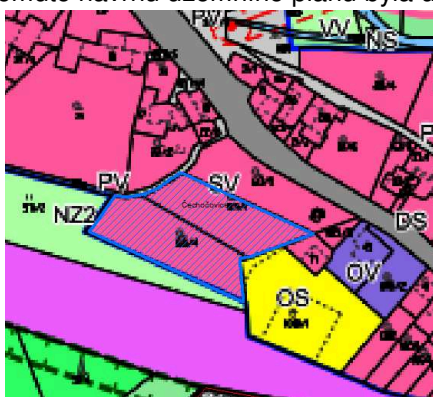
Územní plán Čechočovice

Odůvodnění – část zpracovaná pořizovatelem

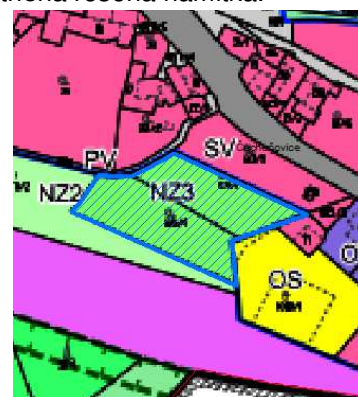
Nejprve uvádíme vývoj „řešení námitkou dotčených pozemků“ v územně plánovací dokumentaci obce Čechočovice. Obec Čechočovice má v současnosti platný Územní plán obce Čechočovice ve znění Změny č. 1 až 3 (dále „dosavadní územní plán“). V tomto dosavadním územním plánu jsou pozemky p.č. 60/4 a 971/1 v k.ú. Čechočovice zařazeny do zastavěného území, nachází se ve stávající ploše nízkopodlažního bydlení – rodinné domy (obr. č. 1 níže). V návrhu nového Územního plánu Čechočovice „pro společné jednání“ byly tyto pozemky řešeny obdobně (obr. č. 2 níže). Nacházely se v zastavěném území, ve stávající ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku zaslaném dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona (čj. KUJL 55721/2014, OUP 333/2011 – 5 Za ze dne 15.08.2014) však zpochybnil zařazení zmíněných pozemků do zastavěného území. Konkrétně uvedl, citace „požadujeme prověřit soulad vymezení zastavěného území s platnou legislativou, např. se jedná o pozemek p.č. 60/4 a 971/1 v k.ú. Čechočovice“. Pořizovatel za použití webové aplikace Nahlížení do katastru zjistil, že pozemek p.č. 971/1 v k.ú. Čechočovice neexistuje. Vzhledem k výše zmíněnému pozemku p.č. 60/4 tedy pořizovatel dovodil, že parcelní číslo druhého pozemku není 971/1, ale 971/1 v k.ú. Čechočovice. Na základě této skutečnosti zpracovatel prověřil vymezení zastavěného území a pozemky ze zastavěného území vyjmul. V návrhu nového Územního plánu Čechočovice „pro veřejné projednání“ byly pozemky součástí nezastavěného území, stávající plocha NZ3 – plochy zemědělské – zahrady, sady (obr. č. 3 níže). Oproti tomuto návrhu územního plánu byla uplatněna řešená námitka.



Výřez Územního plánu obce Čechočovice – Urbanistický návrh

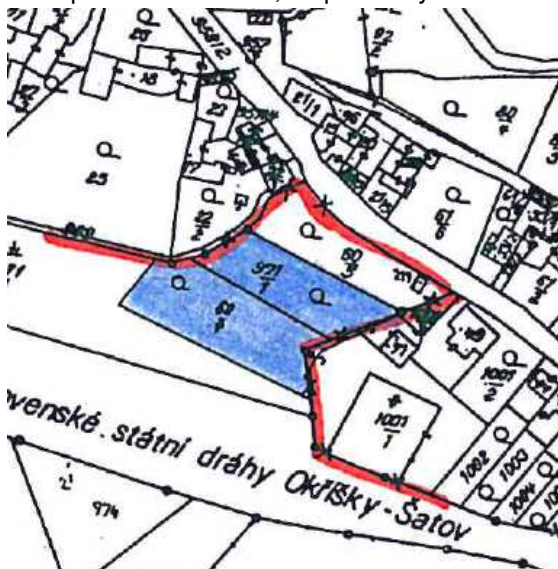


Výřez nového územního plánu - Hlavní výkres (návrh „pro společné jednání“)



Výřez nového územního plánu - Hlavní výkres („pro veřejné projednání“)

Pro úplnost dodáváme, že pozemky dotčené námitkou nejsou součástí intravilánu (viz obrázek níže).



Červená linie – hranice intravilánu
Modrá plocha – pozemky dotčené námitkou

Intravilán je definován ustanovením § 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona – jedná se o zastavěnou část obce vymezenou k 1. září 1966 a vyznačenou v mapách evidence nemovitostí.

Dosavadní územní plán – Územní plán obce Čechočovice (beze Změny č. 1 až 3) nabyl účinnosti dne 22.02.2000, tedy v době platnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále „zákon č. 50/1976 Sb.“). Zpětně nelze posoudit, proč v dosavadním Územním plánu obce Čechočovice zařadil projektant oba dotčené pozemky do „současné zastavěného území“. Lze pouze konstatovat, že Územní plán obce Čechočovice byl pořízen podle již neplatného zákona č. 50/1976 Sb. ve znění jeho pozdějších změn. Vymezení „současné zastavěného území“ se řídilo § 139a odst. 2 (zákon č. 50/1976 ve znění zákona 90/2000 Sb.). Algoritmus vymezení hranice zastavěného území se od nynějších kritérií, stanovených v § 58 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., odlišoval. Podstatné je, že do „současné zastavěného území“ byly zařazeny i pozemkové parcely, které sousedí se stavebními parcelami a slouží účelu, pro které byly stavby zřízeny. Kritéria pro zařazení parcel do současné zastavěného území byly tedy podstatně volnější. v novém územním plánu se zastavěné území z dosavadního územního plánu obce „automaticky“ nepřebírá. Z § 58 odst. 2 stavebního zákona je zřejmé, že „bází“ pro jeho vymezení je vždy (znova) intravilán.

Pro obec Čechočovice byly zpracované Komplexní pozemkové úpravy Čechočovice (dále „KPÚ“), které byly zapsány do katastru nemovitostí dne 18.12.2012. Pozemky dotčené námitkou byly mimo obvod komplexních pozemkových úprav, tedy nebyly zařazeny do území dotčeného pozemkovými úpravami. Obvod KPÚ tedy respektoval současně platnou dokumentaci ve smyslu hranice zastavěného území – pozemky v zastavěném území nebyly zařazeny do obvodu pozemkových úprav (s odkazem na § 3 odst. 2 a 3 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách v platném znění).

V ustanovení § 58 stavebního zákona je jasně uvedeno, které pozemky se zařazují do zastavěného území. Jednoznačně lze uvést, že v případě pozemků dotčených námitkou se nejedná o pozemky intravilánu, zastavěné stavební pozemky, pozemní komunikace, ostatní veřejná prostranství. V námitce je konkrétně zmiňován § 58 odst. 2 písm. e) stavebního zákona – součástí zastavěného území jsou „další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví“. Severně situovaný pozemek, p.č. 971/1 v k.ú. Čechočovice, je dle nového návrhu územního plánu „pro veřejné projednání“ ze tří stran ohraničen zastavěným územím. Ve zmiňovaném ustanovení stavebního zákona není vysvětlen pojem „obklopen“. V komentáři k tomuto ustanovení stavebního zákona se však uvádí, že „některé pozemky nejsou dosud zastavěny, ale jsou ze všech stran obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. ... Tyto pozemky se také zahrnují do zastavěného území“ (Stav. Jiří Doležal, JUDr. J. Mareček, JUDr. V. Sedláčková, Ing. T. Sklenář, Ing. arch. M. Tunka, JUDr. Zdeňka Vobrátilová; Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami, vydalo Linde Praha, a.s. v roce 2006). Je zřejmé, že pozemky dotčené námitkou nejsou ze všech stran obklopeny pozemky zastavěného území.

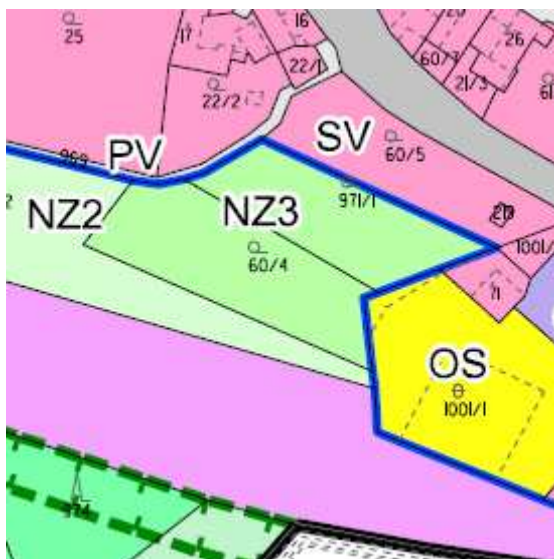
Do zastavěného území jsou dle § 58 odst. 2 písm. b). zařazovány také stavební proluky. Stavební proluka není v právních předpisech definována. Skutečnost, zda pozemek patří do stavební proluky, je posuzována v konkrétních případech v součinnosti s dotčenými orgány. Návrh nového územního plánu „pro společné jednání“ – obr. č. 2 výše – zařadil pozemky do zastavěného území a byl projednán dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona s dotčenými orgány. Žádný z dotčených orgánů neuplatnil nesouhlasné stanovisko proti vymezení zastavěného území. Z tohoto lze tedy usuzovat, že dotčené orgány souhlasily s vymezením zastavěného území a zařazení pozemků dotčených námitkou do zastavěného území. Jediným namítajícím byl krajský úřad jako nadřízený orgán, které ve svém stanovisku uplatněném dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, zpochybnil vymezení hranice zastavěného území konkrétně se týkajících pozemků dotčených námitkou. Termínem stavební proluka se zabývá rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 10.12.2012, čj. 65 A 3/2012- 76. Krajský soud vysvětluje stavební proluku následovně: „Stavební proluku krajský soud vyložil jako nezastavěný prostor ve stávající zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. (...) Proluka musí být dle závěru krajského soudu mezi zastavěnými stavebními pozemky ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Cíl zastavování stavebních proluk spatřuje krajský soud v umožnění doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou budovou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad, při zajištění vhodných podmínek pro vnitřní prostředí staveb a nerušené užívání sousedních staveb.“ Proti tomuto rozsudku byla podána kasační stížnost, nicméně „Ohledně výkladu pojmu stavební proluka ve smyslu ustanovení § 58 odst. 2 písm. b) stavebního zákona Nejvyšší správní soud plně odkazuje na závěry krajského soudu, které považuje za správné a přiléhavé. Nejvyšší správní soud souhlasí s výkladem provedeným krajským soudem, podle kterého je stavební proluka nezastavěný prostor nacházející se mezi souvislou stavební zástavbou.“

Dovolujeme si uvést, že dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem „pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“. Tato podmínka není splněna, jelikož ze západní strany jsou pozemky dotčené námitkou lemovány pozemkem p.č. 969 v k.ú. Čechočovice, způsob využití – ostatní komunikace (informace získány z webové aplikace Nahlížení do katastru ČÚZK). Nejedná se tedy o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela, jak je uváděno v ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pozemky dotčené námitkou se nenacházejí mezi souvislou stavební zástavbou, a protože nesplňují ani další kritéria dle § 58 odst. 2 stavebního zákona., nemohly být zařazeny do zastavěného území. V ustanovení § 58 stavebního zákona je přesně stanoveno, jakým způsobem se vymezuje hranice zastavěného území. Dle výčtu je zřejmé, že se hranice zastavěného území z původní územně plánovací dokumentace (v tomto případě Územní plán obce Čechočovice ve znění Změny č. 1 až 3) nepřebírá do nově pořizovaného územního plánu.

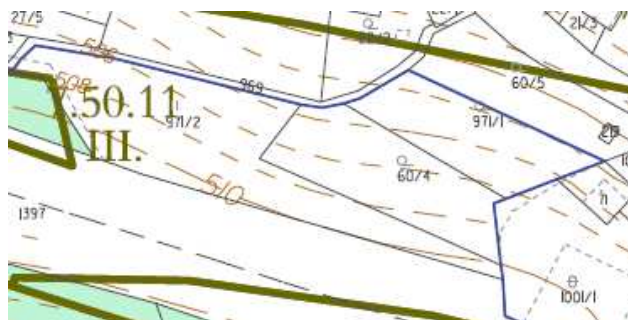
K vyhovění námitce je tedy nutné vymezit zastavitelnou plochu. Vymezením zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovské nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa. Pozemky nejsou dotčeny vzdáleností 50 m od okraje lesa.

Nově vymezenou zastavitelnou plochou dojde k záboru zemědělského půdního fondu. Jedná se o půdy v III. třídě ochrany s celkovou výměrou 3 550 m². Jak je patrné z obrázků uvedených výše, nově navržená zastavitelná ploch respektuje urbanistické hledisko rozšiřování obce, jelikož prakticky pouze zarovnáva „mezeru“ mezi zastavěným územím. Je plně respektováno ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění. Vymezením zastavitelné plochy nedojde k narušení zemědělského půdního fondu a nebude narušena síť zemědělských cest, jelikož se v dotčeném území žádná zemědělská cesta nenachází. Nevzniknou žádné obtížně obhospodařovatelné pozemky. Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu by měl také přihlédnout ke skutečnosti, že dle dosavadního územního plánu se pozemky nacházely v zastavěném území (tedy zohlednění § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění). Nedochozí ke změně jejich určení, hlavním využitím je stále bydlení s hospodářským zázemím včetně zahrad (mírné odchylky jsou způsobeny nově platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména prováděcích vyhlášek stavebního zákona). Pozemky byly součástí zastavěného území také v návrhu nového územního plánu „pro společné jednání“, ke kterému dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil souhlasné stanovisko. Zastavitelnou plochou nedochází k rozšiřování sídla do okolní krajiny. Obec Čechočovice vykazuje vysoký zájem o bydlení, což dokazuje i čilá výstavba rodinných domů v lokalitě Za Doubím (východní okraj obce).

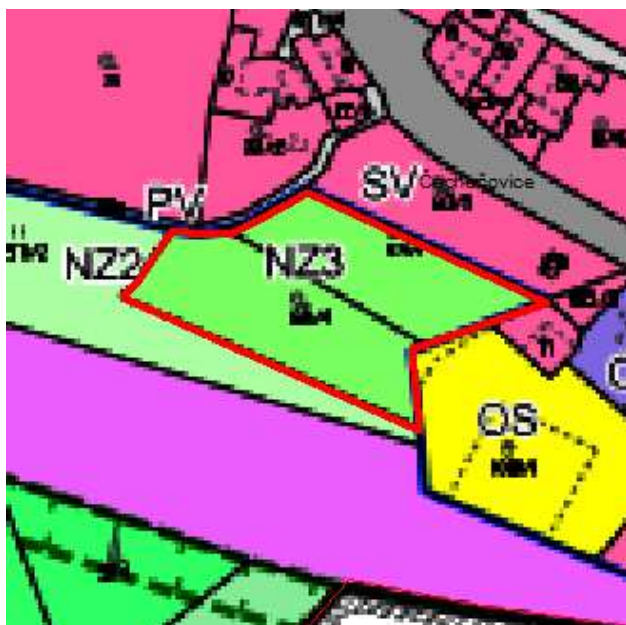
Zábor zemědělského půdního fondu:



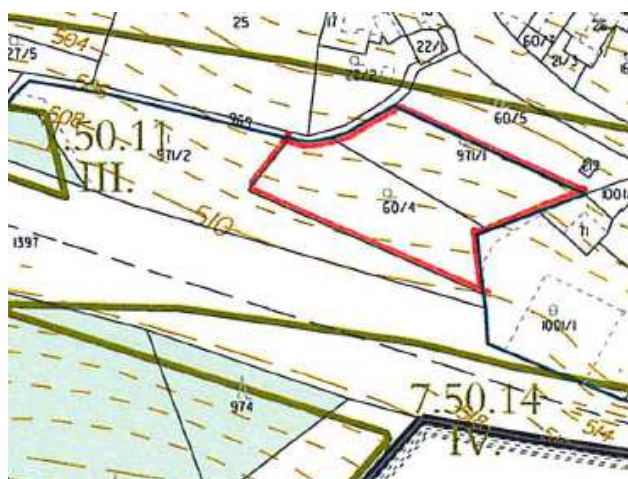
Výřez nového územního plánu - Hlavní výkres pro veřejné projednání (před uplatněním námítky)



Výřez nového územního plánu - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (před uplatněním námítky)



Výřez nového územního plánu - Hlavní výkres s úpravou – vyznačen rozsah nové zastavitelné plochy (červeně ohraničeno)



Výřez nového územního plánu - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – vymezení zastavitelné plochy (červeně ohraničeno)

Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)	
		Zahrada	III..
SV – smíšené obytné - venkovské	0,3550	0,3550	0,3550

Zábor zemědělského půdního fondu nově vymezenou zastavitelnou plochou

Na základě námítky vymezená zastavitelná plocha nezasahuje do územního systému ekologické stability. S ohledem na výše uvedené se tedy lze domnívat, že není dotčena ochrana přírody a krajiny.

Novou zastavitelnou plochou nejsou rovněž dotčeny vodní toky, v předmětné lokalitě se žádný vodní tok nenachází.

Prakticky jediné možné dopravní napojení nové plochy je možné ze silnice č. III/4106 kolem stávajícího rodinného domu č.p. 21 s návazností na pozemek p.č. 696 v k.ú. Čechočovice, který je ve vlastnictví obce Čechočovice (využití ostatní komunikace).

Kvůli blízkosti železniční trati mohou být parcely zasaženy nadlimitním hlukem, emisemi a vibracemi. Proto bude využití zastavitelných ploch podmíněně přípustné. Umístění staveb určených pro bydlení na nich bude přípustné pouze, pokud se prokáže dodržení hygienických limitů. (Podmínku upřesní při projednání KHS). Podle §§ 8 a 9 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, je ochranné pásmo v rozmezí 60 m až 30 m od krajní koleje. Umístění staveb v ochranném pásmu dráhy je možné pouze za souhlasu drážního správního úřadu. (Proti vymezení části zastavitelné plochy pro bydlení v ochranném pásmu dráhy neměl dotčený orgán výhrady. Umístění staveb bude s příslušným drážním správním úřadem projednáno až v navazujících řízeních).

B. NÁMITKY UPLATNĚNÉ PŘI OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ DLE § 53 Odst. 2 ZA POUŽITÍ § 52 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci opakovaného řízení a opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Čechočovice nebyly uplatněny žádné námitky.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky k návrhu územního plánu mohly být uplatněny:

- A. při doručení návrhu územního plánu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona
- B. při řízení o návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona včetně veřejného projednání
- C. při opakovaném veřejném projednání nařízeném dle § 53 odst. 2 stavebního zákona

A. Během **doručení návrhu Územního plánu Čechočovice dle § 50 odst. 3 stavebního zákona** byly uplatněny tyto připomínky:

1. PETR BLÁHA, ČECHOČOVICE

zapsáno jako čj. 49474/14 ze dne 08.07.2014

Podatel: Petr Bláha,

Připomínka k Návrhu územního plánu Čechočovice (pozemek p.č. 16/1, pozemek p.č. st.25)

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 16/1 a p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice a nesouhlasím s vymezením plochy P2 s funkčním využitím PV – veřejná prostranství. Nesouhlasím také s vymezením plochy pro asanaci VA objektu na p.č. st. 25.

Objekt je v současné době využíván ke skladování drobného materiálu k podnikání. Asanací objektu a vymezením plochy P2 s funkčním využitím PV – veřejná prostranství by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem.

Požaduji na těchto pozemcích vymezit plochu SV – plochy smíšené obytné – venkovské.

V Čechočovicích 7.7.2014



Petr Bláha

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky.

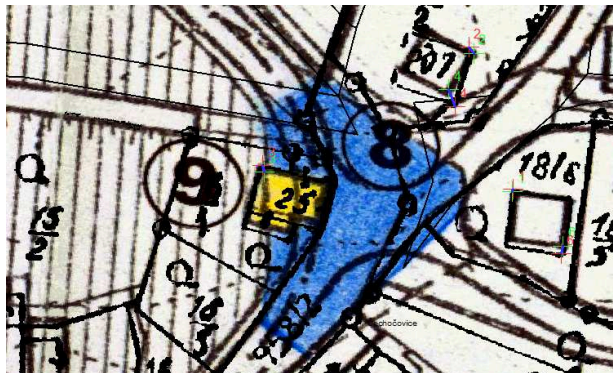
Západní část pozemku p.č. 16/1 v k.ú. Čechočovice se dle návrhu nově pořizovaného Územního plánu Čechočovice (viz obrazová příloha níže) nachází ve stávající ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Zbývající část pozemku p.č. 16/1 a pozemek p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice jsou zahrnuty v ploše přestavby P2 – plocha PV – veřejná prostranství. Dle odůvodnění návrhu územního plánu se jedná o plochu pro dílčí úpravu trasy silnice III/4106 (úprava směrového oblouku) v severní části obce včetně asanace objektu stodoly na pozemku p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice za účelem zlepšení rozhledových poměrů.

Pro úplnost dodáváme, že dle dosud platného ÚPO Čechočovice (viz obrazové přílohy níže) se západní část pozemku p.č. 16/1 nachází v ploše smíšené území bydlení a drobné výroby a východní část pozemku je zařazena do plochy zeleně a je přes ni zobrazen návrh úpravy směrového oblouku na silnici III/4106.

Pozemek p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice je téměř celý zahrnut do plochy zeleně a je přes něj zobrazen návrh úpravy směrového oblouku na silnici III/4106.



Výřez ÚPO Čechočovice –
výkres: Komplexní urbanistický návrh
(zobrazeno nad katastrální mapou)



Výřez platného ÚPO Čechočovice – výkres: Veřejně
prospěšné stavby (zobrazeno nad katastrální mapou)

Dle Územního plánu obce Čechočovice (výkres: Veřejně prospěšné stavby) jsou přes dotčené pozemky vymezeny veřejně prospěšné stavby: 8 – Úprava směrového oblouku na státní silnici III/4106 a 9 – Uvolnění rozhledového pole.

Řešení pořizovaného Územního plánu Čechočovice bylo zpracovatelem konzultováno s dopravním specialistou. Komunikace byla v nově pořizovaném Územním plánu Čechočovice navržena (vyjma drobných odchylek) tak, jak je řešeno v současně platném Územním plánu obce Čechočovice ve znění Změn č. 1 až 3.

Pan Bláha ve své připomínce však uvádí, že stávající objekty jsou využívány „ke skladování drobného materiálu k podnikání“ a „asanací objektu ... by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem“. K této věci dále dodáváme, že byla zpracována projektová dokumentace k záměru „Čechočovice – Bláha: zemní kab. Přípojka NN“ mimo jiné na pozemku p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice. Dle popisu záměru se jedná o investici společnosti E.ON Česká republika, a.s. a jedná se o vybudování nové zemní přípojky NN pro objekty ve vlastnictví pana Bláhy.

Komunikace, napojené na silnici III/4106, mohou v budoucnu obsluhovat zastavitelné plochy Z3-Z5 dle návrhu Územního plánu Čechočovice.

Přesto je požadováno připomínce vyhovět. Dle ústního sdělení určeného zastupitele dne 26.05.2015 nebyla k úpravě křižovatky dosud vypracována žádná projektová dokumentace. Žádný z vybraných dotčených orgánů (Městský úřad Třebíč, odbor dopravy a Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor dopravy a silničního hospodářství) se nevyjádřil konkrétně k navrhovanému řešení této křižovatky.

Z návrhu Územního plánu Čechočovice tedy byla na základě připomínky vyjmuta plocha asanace VA1 a veřejně prospěšná stavba VD3 – asanace objektu stodoly na pozemku p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice za účelem zlepšení rozhledových poměrů v rámci dílčí úpravy trasy silnice III/4106 (úprava směrového oblouku v severní části obce). Dle Odůvodnění Územního plánu Čechočovice je třeba zohlednit požadavky na zvyšování hospodářského rozvoje území. Zrušením dotčené veřejně prospěšné stavby neovlivní hospodárné využití zastavěného území. Na základě připomínky byla zrušena plocha přestavby P2 vymezená za účelem zřízení veřejného prostranství.

Vyhověním připomínky nedojde k dotčení ochrany veřejného zdraví. Na místo původní plochy přestavby a plochy veřejného prostranství je rozšířena stávající plocha SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Podmínky využití této plochy nebyly měněny. Rozšířením plochy smíšené obytné - venkovské (umožňující mimo jiné výrobu a

Silnice III/4106 není veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v územně plánovací dokumentaci vydanou krajem. Z této dokumentace tedy pro její řešení nevyplynají žádné požadavky. Pro napojení související komunikace na silnici III/4106 v severní části obce a stávající směrový oblouk u stodoly p.č. st. 25 v k.ú. Čechočovice tedy již nejsou vymezeny plochy asanace a veřejně prospěšná stavba umožňující úpravu směrového oblouku.

41

2. POVODÍ MORAVY, S.P.

zapsáno jako čj. 39871/14 ze dne 30.05.2014



Městský úřad Třebíč
Odbor rozvoje a ÚP, Oddělení Úřad ÚP
Ing. Šárka Filipková
Masarykovo nám. 116/6
674 01 TŘEBÍČ

TŘEBÍČ	
Čj.:	39871/14
strana 1/2	
Datum doručení:	30-05-2014
Počet listů dokumentu:	
Počet příloh v listinné podobě/počet listů:	
Počet příloh v neúřední podobě:	

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
ORÚP 36169/14
z 16.05.2014

NAŠE ZNAČKA
PM024346/2014-203/Je

VYŘÍZUJE
Ing. Jana Jelínková
+420 541 637 300
jelinkovaj@pmo.cz

MÍSTO/DATUM
Brno
29.05.2014

Čechočovice - Návrh Územního plánu (ÚP)
(k.ú. Čechočovice, ORP Třebíč, kraj Vysočina, ČHP : 4-16-01)

Dopisem ze dne 16.5.2014 jste nás požádali o uplatnění připomínek k výše uvedenému materiálu, ke kterému po jeho prostudování na internetových stránkách www.trebic.cz vydáváme z hlediska správce povodí následující

stanovisko:

Pod zn. PM035892/2011-203/Je ze dne 28.07.2011 jsme poskytli stanovisko z hlediska správce povodí a správce drobných vodních toků (DVT) k návrhu zadání ÚP Čechočovice – obsah zmíněného stanoviska zůstává nadále v platnosti.

Větší část obce nemá v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích. V roce 2009 byla pro 27 rodinných domů v lokalitě Za Doubím realizována splašková kanalizace v celkové délce 330 m a lokální ČOV typ VARIOcomp 200 N.

V obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizace odvádějící pouze splaškové odpadní vody. Je uvažováno s rozšířením (zkapacitněním) stávající ČOV, která je situována mimo řešené území – v k.ú. Stařeč. Pokud se týká situování ČOV, není grafická část PRVK v souladu s jeho textovou částí.

V seznamu Veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny :

- **VDT1** – Místní komunikace a inženýrské sítě (kanalizace splašková, vodovod, plynovod STL) – pro obsluhu zastavitelných ploch Z4 a Z5
- **VDT2** – – pro obsluhu zastavitelné plochy Z6
- **VDT3** – – pro obsluhu zastavitelných ploch Z3a – Z3c

V seznamu Veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury je mimo jiné :

- VT1 – Kanalizace splašková

K prostudovanému materiálu nemáme zásadní připomínky.

Komentář pořizovatele:

Požadavky na řešení návrhu územního plánu uvedené v podání, které Povodí Moravy, s.p. uplatnila k návrhu zadání, jsou v návrhu územního plánu zapracovány.

Povodí Moravy není dotčeným orgánem v procesu pořizování územního plánu, neuplatňuje stanovisko k návrhu územního plánu (vychází z publikace Územní plán, dostupné na <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/dotcene-organy/30-09-2014/03-up-30092014.pdf>).

Podání Povodí Moravy, s.p. je vyhodnoceno jako připomínka oprávněného investora (dle ustanovení § 37 odst. 2 stavebního zákona je tzv. oprávněným investorem vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury) k návrhu Územního plánu Čechočovice.

Závěrem připomínky k návrhu Územního plánu Čechočovice Povodí Moravy, s.p. konstatuje, že k materiálu nemá připomínky. Připomínka tedy neobsahuje požadavky na úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice.

3. VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, A.S.

zapsáno jako čj. 38699/14 ze dne 27.05.2014



TŘEBÍČ	
Č.j.	38 699
Datum doručení:	27-05-2014
Počet listů dokumentu:	15
Počet příloh v listinné podobě/počet listů	1
Počet příloh v náležitě podobě	
Dr. st.	4

Městský úřad Třebíč
Odbor rozvoje a územního plánování
Karlovo nám. 104/55
674 01 TŘEBÍČ

Váš dopis č. j.:
Číslo jednací: TR/3040/2014-Va
Vyřizuje: Vašíček Petr, Ing.
Tel.: 568899168
Datum: 26. 5. 2014

Návrh Územního plánu Čechočovice

K předloženému Návrhu Územního plánu Čechočovice nemáme připomínek.

VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.
Soběšická 820/156, 678 01 Brno
divize Třebíč
Kubišova 1172, 674 01 Třebíč
23

Ing. Petr Vašíček
technický útvar divize Třebíč

Komentář:

Podání Vodárenské akciové společnosti, a.s. je vyhodnoceno jako připomínka oprávněného investora (dle ustanovení § 37 odst. 2 stavebního zákona je tzv. oprávněným investorem vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury) k návrhu Územního plánu Čechočovice.

V připomínce je výslovně uvedeno, že „K návrhu Územního plánu Čechočovice nemáme připomínky“. Připomínka neobsahuje požadavky na úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice.

4. ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR

zapsáno jako čj. ORÚP 44809/14 ze dne 20.06.2014



ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR

V Brně dne: 19. června 2014
Vaše značka: ORÚP 36169/14 – SPIS
6031/2011/FS
Naše značka: 001770/11300/2014
Vyřizuje: Ing. Kateřina Skalníková
tel.: 549 133 466
e-mail: katerina.skalnikova@rsd.cz

Městský úřad Třebíč
Odbor rozvoje a územního plánování
Oddělení Úřad územního plánování
Masarykovo nám. 116/6
674 01 Třebíč

MĚSTSKÝ ÚŘAD	
TŘEBÍČ	
Č.j.:	44809/14
Datum doručení:	20-06-2014
Počet listů dokumentu:	FS
Počet příloh v listinné podobě/počet listů	1
Počet příloh v elektronické podobě	

**Věc: Čechočovice, okr. Třebíč, kraj Vysočina,
společné jednání o návrhu ÚP.**

Ředitelství silnic a dálnic ČR podává jako majetkový správce dálnic a silnic I. třídy v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Čechočovice (k. ú. Čechočovice) následující připomínky (§50 Stavebního zákona):

K návrhu zadání Územního plánu jsme se vyjadřovali spisem č. j. 002934/11300/2011 ze dne 17. srpna 2011 a toto vyjádření zůstává i nadále v platnosti.

Z rozvojových záměrů zasahuje do území obce veřejně prospěšná stavba homogenizace silnice I/23, pro kterou je vymezen koridor označený v nadřazené územně plánovací dokumentaci jako DK03 v šířce 150m.

Homogenizace stávající silnice I/23 bude probíhat zejména v úpravě šířkových parametrů, podle vyhledávací studie „Aktualizace studie tahu silnice I/23“, kterou zpracovala firma Viapont s.r.o. v červnu 2004. Souhlasíme se zúžením koridoru na šířku 100m, tj. v šířce ochranného pásma silnice I/23. Ochranná pásma jsou území se zvláštním režimem, jejichž využití podléhá souhlasu silničního správního úřadu (§ 32, § 40 Výkon státní správy, zákona č.13/1997 Sb.).

Nesouhlasíme však s vymezením zastavitelných ploch v tomto koridoru. Týká se to zejména ploch Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Uvedené zastavitelné plochy by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit budoucí homogenizaci silnice.

Podle schválených pozemkových úprav v k.ú. Čechočovice, ke kterým jsme se vyjadřovali spisem č.j. 001205/11300/2011 ze dne 1. dubna 2011 se u zastavitelných ploch Z22 a Z26 jedná o polní cesty, nikoliv o místní a účelové komunikace (jak je uvedeno v textové části návrhu) a doporučovali jsme v něm omezit počet hospodářských sjezdů ze stávající silnice I. třídy.

V případě, že polní cesta C5 (dle označení v KPÚ) vedoucí v jihovýchodní části obce (navazují na ní zastavitelné plochy Z20 a Z21) je místní nebo účelová komunikace, jedná se o křižovatku dle ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Připojení dalších místních a účelových komunikací (Z22, Z26) na I/23 je nutné navrhnout v souladu s příslušnou legislativou, tj. ČSN 73 6102 „Projektování křižovek na pozemních komunikacích“. Návrh připojení je nutné předem projednat s ŘSD ČR, Odborem přípravy staveb Brno.

Upozorňujeme, že nevzniká žádný právní nárok na zřízení připojení plochy k silnici I/23, v případě, že nebude možné takový souhlas ze strany ŘSD ČR udělit z důvodu nemožnosti nalézt technické řešení, respektující platné normy a zákony.

Z hlediska dopravního připojení lokalit upozorňujeme, že veškeré návrhové plochy a jejich připojení k silniční síti musí být vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kterou se provádí Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zejména §20 a dle vyhlášky 104/1997 Sb., zejména §§11 a 12, kterou se provádí Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Opakujeme, že při návrhu nových místních komunikací je nutné postupovat v souladu s ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a ČSN 73 6102 "Projektování křižovatek na pozemních komunikacích", v jejich aktuálním znění.

Obecně připomínáme, že souhlas ŘSD ČR s navrhovaným funkčním využitím plochy **není souhlasem s komunikačním připojením** k silnici I. třídy. Návrh připojení je nutné předem projednat s ŘSD ČR, Odborem přípravy staveb Brno. Toto je povinnost stavebníka/investora, připomínka se netýká pořizovatele ÚP.

S pozdravem



Ing. Michal Příkazský
vedoucí Odboru přípravy staveb Brno



Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se věcně nevyhovuje, zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Čechočovice vymezeny i nadále, je však upraveno využití koridoru pro homogenizaci silnice I/23.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podání Ředitelství silnic a dálnic ČR je vyhodnoceno jako připomínka oprávněného investora (dle ustanovení § 37 odst. 2 stavebního zákona je tzv. oprávněným investorem vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury) k návrhu Územního plánu Čechočovice.

Pořizovatel Územního plánu Čechočovice tutéž problematiku řešil s dotčeným orgánem v procesu pořizování územního plánu – Ministerstvem dopravy. Dle e-mailového požadavku dotčeného orgánu ze dne 12.12.2014 byla k plochám Z20, Z21, Z22 a Z23 zasahujících do koridoru pro homogenizaci silnice I/23 upřesněno jejich využití tak, aby bylo jasné, „že při napojení na silnici I/23 nevznikne křižovatka. Z vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, §1, odst. (2) vyplývá, že křižovatkou není úrovnňové připojení a) polní nebo lesní cesty, b) účelové komunikace, která není veřejně přístupná. Z tohoto důvodu požadujeme uvést, že se jedná o polní (nebo lesní) cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné.“

Pro úplnost uvádíme, že dle ustanovení § 2 odst. w) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu) je křižovatkou místo, v němž se pozemní komunikace protínají nebo spojují, za křižovatkou se nepovažuje vyústění polní nebo lesní cesty nebo jiné účelové komunikace na jinou pozemní komunikaci.

Dále byl dle e-mailové dohody s Ministerstvem dopravy upraven rozsah koridoru DK02 pro napojení silnice III/4106 na silnici I/23 tak, „aby byl vymezen pouze ke koridoru pro homogenizaci silnice I/23“ přesto, že tato úprava nebyla ve stanovisku k návrhu územního plánu dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona požadována. Dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona nemůže územní plán obsahovat podrobnosti

náležící svým obsahem do regulačního plánu a územního rozhodnutí. Současně dle dlouhodobého výkladu krajského úřadu jako nadřízeného orgánu se nelze v tzv. výroku územního plánu odkazovat na konkrétní právní ustanovení. S ohledem na uvedené skutečnosti byl upraven návrh Územního plánu Čechočovice – realizací zastavitelných ploch Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32 *nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky*“. Podrobněji byla situace popsána v odůvodnění územního plánu. Úprava textové části návrhu územního plánu byla e-mailově konzultována s krajským úřadem jako nadřízeným orgánem, který ve svém e-mailu dne 13.02.2015 mimo jiné uvedl, že z výkresu dopravní infrastruktury „celkem jednoznačně vyplývá, že ony komunikace jsou ... účelové komunikace..., pouze by stačilo okomentovat, že realizací ploch ... při napojení na silnici I/23 nebudou vznikat nové křižovatky“.

Dotčený orgán byl tedy požádán o navazující stanovisko k návrhu Územního plánu Čechočovice. Ve svém navazujícím stanovisku čj. 190/2015-910-UPR/2 ze dne 03.04.2015 dotčený orgán uvedl, že:

Koridor pro homogenizaci silnice 1/23 je v grafické části návrhu územního plánu vymezen jako plocha s navrhovaným využitím pro dopravu (v textové části však není mezi zastavitelnými plochami uveden). Pro stejnou plochu nemohou být v územním plánu navrhována dvě rozdílná funkční využití zároveň. Z tohoto důvodu nemohou být v koridoru (ploše) pro homogenizaci silnice 1/23 vymezeny ani plochy s návrhovým využitím „místní komunikace“. Úprava napojení silnice III/4106 je součástí homogenizace silnice 1/23, proto není třeba v koridoru pro napojení silnice III/4106 žádnou další plochu v ploše pro homogenizaci silnice 1/23 vymezovat.

V textové části územního plánu lze u koridoru pro homogenizaci silnice 1/23 uvést jako podmíněně přípustné realizace účelových komunikací (polních cest), avšak s podmínkou projednání a odsouhlasením příslušným majetkovým správcem silnice 1/23 - Ředitelstvím silnic a dálnic ČR.

S podmínkou „do doby zpřesnění záměru nesmí být ve vymezeném koridoru dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci tohoto záměru“ souhlasíme.

Podmínku „do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizací těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici 1/23, vznikat nové křižovatky“ vzhledem na výše uvedené požadujeme vypustit. Do plochy pro homogenizaci silnice 1/23 jiné zastavitelné plochy vymezovat nelze.

Pořizovatel vykládá pojem křižovatka dle Zákona o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb., který upravuje způsob chování účastníků silničního provozu. Při návrhu vzájemných připojení komunikací, případně sousedních nemovitostí (tedy technickým návrhem těchto připojení) se však postupuje dle ustanovení Zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb., a to § 10 Připojování pozemních komunikací a také §§11-13 vyhlášky 104/1997 Sb., kterou se provádí Zákon o pozemních komunikacích. Ve vyhlášce je uvedena závazná ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a doporučené ČSN 73 61 01 Projektování silnic a dálnic a ČSN 73 6110 projektování místních komunikací, kde jsou uvedeny podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a sousedních nemovitostí. I když tato připojení nejsou vždy definována jako křižovatky ve smyslu ustanovení Zákona o provozu na pozemních komunikacích, technické podmínky pro jejich realizaci (zejména vzájemné vzdálenosti sousedních připojení, rozhledové podmínky atp.) se však řídí technickými podmínkami pro řešení křižovatek.

Dále dle ustanovení § 1, odst. 2, vyhlášky č. 104/1997 Sb., není křižovatkou úroňové připojení polní nebo lesní cesty a účelové komunikace, která není veřejně přístupná. V územním plánu nelze určit, zda vymezená účelová komunikace je či není veřejná. Z tohoto důvodu navrhuje, aby v textové i grafické části byly u těchto účelových komunikací byly uvedeny polní cesty.

Dotčený orgán nepochopitelně požadoval úpravu koridoru DK02 pro napojení silnice III/4106 na silnici I/23, která však již byla v návrhu Územního plánu Čechočovice upravena a dotčenému orgánu byl předložen pro navazující stanovisko tento upravený návrh.

V textu uváděné pojmy jsou vysvětlovány stavebním zákonem. Koridor je jako pojem řešen v § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona – „koridorem je plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy“. Naopak zastavitelná plocha je řešena jako samostatný pojem opět v § 2 odst. 1 písm. j). Z toho jednoznačně vyplývá, že koridor není totéž jako zastavitelná plocha. V návrhu Územního plánu Čechočovice je koridor řešen jako tzv. překryvná plocha. Ve stavebním zákoně není uvedeno, že do koridoru „jiné zastavitelné plochy zasahovat nemohou“.

Krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku dle § 50 odst. 7 mimo jiné upozorňuje na nesoulad se stavebním zákonem, a to na základě § 171 stavebního zákona. Ke způsobu vymezení koridoru a zastavitelných ploch v návrhu Územního plánu Čechočovice žádné výhrady.

Dotčené cesty jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, kdežto napojení silnice III/4106 je řešeno jako koridor, jelikož ještě není známo přesné „umístění“ a „způsob“ řešení této křižovatky. Z tohoto důvodu byl vymezen poměrně široký koridor, který umožňuje řešit křížení silnic v rámci celého koridoru.

V návrhu Územního plánu Čechočovice je koridor řešen jako tzv. překryvná plocha. Dle metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ koridor dopravní infrastruktury není zastavitelnou plochou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona. Tatáž metodika uvádí jako jeden ze způsobů zobrazení koridoru v územním plánu „průhledně“ – „výraznými liniemi zobrazit hranice koridoru a vnitřní část mezi hranicemi koridoru vyplnit (např. jemnou šrafovou) tak, aby byl vidět mapový podklad a plochy s rozdílným způsobem využití, pro které bude možné využít zbývající část koridoru pro umístění a zahájení stavby, pro kterou byl koridor vymezen“. Přesně tímto způsobem je řešen koridor pro homogenizaci silnice I/23 v návrhu Územního plánu Čechočovice.

Dotčený orgán dále navrhl „uvést jako podmíněně přípustné realizace účelových komunikací (polních cest), avšak s podmínkou projednání a odsouhlasením příslušným majetkovým správcem silnice I/23 – Ředitelstvím silnic a dálnic ČR“.

K této části uvádíme, že dle názoru krajského úřadu jako nadřízeného orgánu je v územním plánu možné uplatnit pouze věcné, nikoliv procesní podmínky pro rozhodování. Navrhované znění podmínky je právě podmínkou procesní, kterou nelze v územním plánu uplatnit. Požadavek je v návrhu Územního plánu Čechočovice řešen následujícím zněním: „Do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizaci těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky, což znamená, že mohou být připojeny pouze polní nebo lesní cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné“. Skutečnost, zda křižovatky vzniknou, či nikoli, posoudí příslušné orgány v navazujícím řízení při rozhodování o změnách v území. Použitá formulace vychází z e-mailové komunikace mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem, tuto formulaci použil dotčený orgán v e-mailu dne 12.12.2014.

Za účelem získání stanoviska dotčeného orgánu byla celá problematika konzultována s krajským úřadem jako nadřízeným orgánem telefonicky dne 10.06.2015. Za účelem co nejmenšího prodloužení doby pořízení Územního plánu Čechočovice byl hledán způsob úpravy návrhu Územního plánu Čechočovice tak, aby pořizovatel nebyl nucen řešit rozpor s dotčeným orgánem dle § 136 správního řádu.

Opětovně byl tedy upraven návrh Územního plánu Čechočovice, a to následovně:

Je nově řešena textová část Územního plánu Čechočovice. Byly doplněny podmínky pro využití ve vymezeném koridoru pro homogenizaci silnice I/23 (kap. 4.1.2 Územního plánu Čechočovice). Nově řešená část je podtržena:

- Do doby prověření záměru nesmí být ve vymezeném koridoru dosavadní využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil realizaci tohoto záměru.
- Do vymezeného koridoru pro homogenizaci zasahují zastavitelné plochy Z20, Z21, Z22, Z26 a Z32. Realizaci těchto zastavitelných ploch nesmí, při napojení na silnici I/23 vznikat nové křižovatky, což znamená, že mohou být připojeny pouze polní nebo lesní cesty, případně účelové komunikace, které nejsou veřejně přístupné.
- Úpravy stávajících připojení komunikací k silnici I/23 jsou možné.

Dotčený orgán – Ministerstvo dopravy - k návrhu Územního plánu Čechočovice vydal nové (další) navazující stanovisko čj. 368/2015-910-UPR/2 ze dne 23.06.2015 (ve spisu čj. 40003/15 ze dne 23.06.2015), ve kterém uvedl, že *Vzhledem k tomu, že textová část byla upravena dle našich požadavků, nemáme k návrhu Územního plánu Čechočovice žádné další připomínky.*

B. při řízení o návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona včetně veřejného projednání

1. POVODÍ MORAVY, A.S.

zapsáno jako čj. 57719/15 ze dne 17.09.2015



Č.j.:	17419
Datum doručení:	17-09-2015 strana 1/1
Počet listů dokumentu:	15
Počet příloh v listinné podobě/počet listů	1
Počet příloh v nalistinné podobě	1

Městský úřad Třebíč
Odbor rozvoje a ÚP, Oddělení Úřad ÚP
Ing. Šárka Filipková
Masarykovo nám. 116/6
674 01 TŘEBÍČ

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
e-mail z 10.08.2015

NAŠE ZNAČKA
PM042963/2015-203/Je

VYŘIZUJE
Ing. Jana Jelínková
+420 541 637 300
jelinkovaj@pmo.cz

MÍSTO/DATUM
Brno
15.09.2015

Čechočovice - Návrh Územního plánu (ÚP)
(k.ú. Čechočovice, ORP Třebíč, kraj Vysočina, ČHP : 4-16-01)

E-mailem ze dne 10.8.2015 jste nás požádali o uplatnění připomínek k výše uvedenému materiálu, ke kterému po jeho prostudování na internetových stránkách www.trebic.cz vydáváme z hlediska správce povodí následující

stanovisko:

Pod zn. PM035892/2011-203/Je ze dne 28.07.2011 jsme poskytli stanovisko z hlediska správce povodí a správce drobných vodních toků (DVT) k návrhu zadání ÚP Čechočovice a dále pod zn. PM024346/2014-203/Je ze dne 29.05.2014 stanovisko z hlediska správce povodí k návrhu ÚP Čechočovice.

K prostudovanému materiálu nemáme zásadní připomínky.

Komentář pořizovatele:

Správce povodí se odkazuje na dříve uplatněná podání, v připomínce k návrhu Územního plánu Čechočovice uplatněné „v rámci řízení“ nesdělují žádné nové požadavky na řešení Územního plánu Čechočovice. Požadavky na řešení návrhu územního plánu uvedené v podání, které Povodí Moravy, s.p. uplatnila k návrhu zadání, jsou v návrhu územního plánu zapracovány.

Povodí Moravy není dotčeným orgánem v procesu pořizování územního plánu, neuplatňuje stanovisko k návrhu územního plánu (vychází z publikace Územní plán, dostupné na <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/dotcene-organy/30-09-2014/03-up-30092014.pdf>).

Podání Povodí Moravy, s.p. je vyhodnoceno jako připomínka oprávněného investora (dle ustanovení § 37 odst. 2 stavebního zákona je tzv. oprávněným investorem vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury) k návrhu Územního plánu Čechočovice.

Závěrem připomínky k návrhu Územního plánu Čechočovice Povodí Moravy, s.p. konstatuje, že k materiálu nemá připomínky. Připomínka tedy neobsahuje požadavky na úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice.

C. při opakovaném veřejném projednání nařízeném dle § 53 odst. 2 stavebního zákona

1. POVODÍ MORAVY, A.S.

zapsána jako čj. 8893/16 dne 08.02.2016



TŘEBÍČ	
Č.j.:	143
Datum doručení:	- 3 - 02 - 2016 strana 1/1
Podat tento dokument:	
Pro veškeré úřední jednání:	
Podat přílohy a průlohy:	

Městský úřad Třebíč
Odbor rozvoje a ÚP, Oddělení Úřad ÚP
Ing. Šárka Filipková
Masarykovo nám. 116/6
674 01 TŘEBÍČ

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
e-mail z 01.02.2016

NAŠE ZNAČKA
PM008414/2016-203/Je

VYŘIZUJE
Ing. Jana Jelinková
+420 541 637 300
jelinkovaj@pmo.cz

MÍSTO/DATUM
Brno
04.02.2016

Čechočovice - Návrh Územního plánu (ÚP)
(k.ú. Čechočovice, ORP Třebíč, kraj Vysočina, ČHP : 4-16-01)

E-mailem ze dne 1.2.2016 jste nás požádali o uplatnění připomínek k výše uvedenému materiálu, ke kterému po jeho prostudování na internetových stránkách www.trebic.cz vydáváme z hlediska správce povodí následující

stanovisko:

Pod zn. PM035892/2011-203/Je ze dne 28.07.2011 jsme poskytli stanovisko z hlediska správce povodí a správce drobných vodních toků (DVT) k návrhu zadání ÚP Čechočovice, pod zn. PM024346/2014-203/Je ze dne 29.05.2014 stanovisko z hlediska správce povodí k návrhu ÚP Čechočovice a dále pod zn. PM042963/2015-203/Je ze dne 15.09.2015 stanovisko z hlediska správce povodí rovněž k návrhu ÚP Čechočovice.

V prostudovaném materiálu je navržena splašková kanalizace v obci Čechočovice a nová ČOV v k.ú. Stařeč, po jejímž vybudování by stávající lokální ČOV byla zrušena.

K prostudovanému materiálu nemáme zásadní námitky ani připomínky.

Povodí Moravy, s.p.
602 00 Brno, Olšavská 11
IČO: 70890013, DIČ: CZ70890013

Ing. Pavel Biza
vedoucí útvaru správy povodí
Na vědomí
Povodí Moravy, s.p.
závod Dyje, provoz Jihlava

Komentář:

Územní plán Čechočovice
Odůvodnění – část zpracovaná pořizovatelem

Povodí Moravy, s.p. není dotčeným orgánem, neuplatňuje tedy stanoviska k územně plánovací dokumentaci. V souladu s ustanovením § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále „správní řád“) je podání vyhodnoceno podle jeho skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Podání je tedy vyhodnoceno jako připomínka oprávněného investora (dle ustanovení § 37 odst. 2 stavebního zákona je tzv. oprávněným investorem vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury) k návrhu Územního plánu Čechočovice.

V připomínce (označované jako „stanovisko“) správce povodí sdělil, jaká podání uplatnil již dříve k pořizovanému Územnímu plánu Čechočovice. Správce povodí se odkazuje na své podání (označuje jej jako „stanovisko“) k návrhu zadání Územního plánu Čechočovice. V souladu s ustanovením stavebního zákona je však zpracováván návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu (tedy nikoli návrhu zadání). Z tohoto důvodu se v tomto vyhodnocení nezabýváme připomínkou uplatněnou k návrhu zadání územního plánu.

Ostatní připomínky (opět označované jako „stanovisko“) byly vyhodnoceny v dokumentu Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Čechočovice, který byl zpracován dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona ve fázi „po veřejném projednání“. Tento návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu ještě před zahájením „opakovaného“ řízení a před nařízením „opakovaného“ veřejného projednání.

Ve své připomínce správce povodí neuplatnil žádné nové požadavky na úpravu návrhu Územního plánu Čechočovice a výslovně sdělil, že k prostudovanému materiálu nemá zásadní námitky ani připomínky.

Připomínky uplatněné k návrhu územního plánu již byly vyhodnoceny v návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek (viz informace výše) a v připomínce uplatněné v rámci „opakovaného“ veřejného projednání návrhu územního plánu nejsou sděleny žádné nové požadavky na úpravu návrhu územního plánu. Z tohoto důvodu pořizovatel nezpracoval návrh vyhodnocení připomínky uplatněné v průběhu „opakovaného“ řízení.

POUČENÍ

Proti Opatření obecné povahy Územní plán Čechočovice podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (správní řád), nelze podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení, které musí být zahájeno nejpozději do tří let od nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy.

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desku.

Územní plán ani jeho změnu nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

Oldřich Špaček
starosta

Miroslav Novotný
místostarosta