

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČÍM



2019

NÁVRH

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ  
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Úvod .....	3
A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	3
A.1 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán .....	4
A.2 Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	6
A.3 Vliv na udržitelný rozvoj území.....	11
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	12
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	12
D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.....	13
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny .....	13
E.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	13
E.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	16
E.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	16
E.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	17
E.5 Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	17
E.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	17
E.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	18
F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....	19
G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	19
H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	19
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	19
J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	19

### **Seznam zkratk použitých v textu:**

stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky, schválená usnesením vlády dne 20. 7. 2009 a aktualizovaná usnesením vlády č. 276 ze dne 15. 4. 2015
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti 22. 2. 2012, a byly aktualizovány změnou č. 1, která nabyla účinnost 26. 8. 2015, a změnou č. 2, která nabyla účinnost dne 5. 9. 2018
ÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Dobříš, jejichž poslední úplná aktualizace byla provedena v prosinci 2016, a jsou aktualizovány také průběžně
ÚP	Územní plán Čím
VPS	Veřejně prospěšné stavby
VPO	Veřejně prospěšná opatření
Zpráva	Zpráva o uplatňování Územního plánu Čím
ČOV	Čistírna odpadních vod

## **ÚVOD**

O vydání Územního plánu Čím rozhodlo zastupitelstvo obce 7. 11. 2011. Opatření obecné povahy č. 1/2011, kterým byl ÚP vydán, nabylo účinnosti 24. 11. 2011.

Zpracovatel ÚP: Ing. Jana Kalertová, projektová kancelář

Požizovatel ÚP: Městský úřad Dobříš, odbor výstavby (dnes odbor výstavby a životního prostředí)

Požizovatel podle § 55 odst. 1 stavebního zákona zpracuje návrh zprávy o uplatňování územního plánu a po projednání přiměřeně podle § 47 odst. 1 až 4 předloží tento návrh ke schválení zastupitelstvu obce Čím.

Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou stanoveny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. V tomto smyslu je zpracována následující zpráva.

## **A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Z níže popsaného vyhodnocení vyplynula potřeba změny územního plánu, kterou dojde zejména k uvedení ÚP do souladu s novelizovanými právními předpisy, a se skutečným stavem území. Nebudou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení a rekreaci, ani nebude měněna koncepce rozvoje území.

## A.1 VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

ÚP byl pořizován v letech 2009-2011. Závazným podkladem pro jeho zpracování byla **Politika územního rozvoje České republiky 2008**, schválená dne 20. 7. 2009. Tento dokument byl později aktualizován usnesením vlády č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Soulad územního plánu s PÚR je uveden v samostatné kapitole C.

V době pořizování a vydání ÚP byla platná územně plánovací dokumentace Územní plán velkého územního celku okresu Příbram, který byl schválen 12. 6. 2002. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nebyly v té době schváleny, ale probíhalo jejich pořizování. Územní plán velkého územního celku byl poté nahrazen **Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**, které nabyly účinnosti 22. 2. 2012, a byly aktualizovány změnou č. 1, která nabyla účinnost 26. 8. 2015, a změnou č. 2, která nabyla účinnost dne 5. 9. 2018. Soulad územního plánu se ZÚR je uveden v samostatné kapitole C.

V době pořízení a vydání ÚP byl již účinný stávající **stavební zákon**. Stavební zákon byl od doby vydání ÚP několikrát novelizován, nejzásadnější byla novelizace zákonem č. 350/2012 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2013, a zákonem č. 225/2017 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2018. Novelizovány byly také prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu, vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2012 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Soulad s novelizovanými právními předpisy je popsán níže:

- ÚP vymezuje jednu plochu Z10, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie. Plocha je rozdělena na část Z10A, zastavitelnou v I. etapě, a Z10B zastavitelnou ve druhé etapě. V územním plánu je uvedena lhůta pro „zpracování“ územní studie, a to „*před vydáním prvního územního rozhodnutí o umístění stavby v rámci této plochy*“.

V problematice územních studií nastala v právních předpisech výrazná změna. Novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., v přechodných ustanoveních stanovila, že „*úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti*“. Lhůta pro pořízení územní studie tedy marně uplynula dne 1. 1. 2017. V současné době v této lokalitě není výstavba územních studií podmíněna. V části lokality Z10A, která je zastavitelná v první etapě, došlo již k rozparcelování pozemků.

→ V rámci změny územního plánu **bude prověřena podmínka zpracování územní studie v této lokalitě a případně bude stanovena nová lhůta pro její vložení do evidence územně plánovací činnosti.**

Obsahem územního plánu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., je u územních studií „stanovení podmínek pro jejich pořízení“, ale platný územní plán u územní studie plochy Z10 pracuje s pojmem „zadání územní studie“. Zpracování zadání územní studie je dle platných právních předpisů výhradně kompetencí pořizovatele, a nemůže být součástí územního plánu.

→ V rámci změny územního plánu bude odstraněn zavádějící pojem „zadání územní studie“ a namísto toho budou stanoveny „podmínky pro pořízení“ územní studie. V rámci studie by mělo být také prověřeno odkanalizování lokality vlastním řadem s gravitačním spádem přímo na ČOV v Čími.

- Územní plán u některých ploch (Z13, Z14) stanovuje podmínku zpracování „zastavovacího plánu“, příp. „zastavovací studie“. Právní předpisy však tyto pojmy neznají. Podle článku II. odstavce 4 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, se části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, nepoužijí. **Při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny.**
- ÚP v regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a u konkrétních zastavitelných ploch stanovuje prostorové podmínky, které jsou příliš podrobné, a nemohou být součástí územního plánu (např. tvary a sklony střech, vzhled stavby u lokality Z7 atd.). Podle článku II. odstavce 4 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, se části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, nepoužijí. **Při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny.** Uvedené regulativy jsou proto již v současné době nezávazné.
  - Na základě požadavku obce na zachování venkovského charakteru zástavby bude v rámci změny územního plánu ve vybraných lokalitách **pořízen územní plán s prvky regulačního plánu.**
- ÚP vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona, a vyvlastnění podle § 170 stavebního zákona. I v tomto ohledu došlo ke změně legislativy:
  - *Pro prvky územního systému ekologické stability (veřejně prospěšné opatření WU) již nelze uplatňovat předkupní právo.*
  - *Pro liniové stavby technické infrastruktury (vodovodní řad WT2) nelze uplatňovat předkupní právo, protože k jejich realizaci stačí omezení vlastnického práva věcným břemenem ve smyslu § 101 odst. 1 stavebního zákona.*
  - *U všech VPS, pro které je možné uplatnit předkupní právo, je nutné uvést konkrétní čísla pozemků (a také toto předkupní právo vložit do katastru nemovitostí) ve smyslu Přílohy 7, odst. 1 (1) písm. h) vyhlášky č. 500/2006 Sb.*

U výše uvedených VPS a VPO je povinnost je **při nejbližší změně z územního plánu vypustit**, a navíc je obec povinna bez zbytečného odkladu zaslat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na výmaz tohoto předkupního práva.

V rámci zpracování této Zprávy byla kromě zákonných požadavků prověřena také aktuálnost výše uvedených VPS a VPO s ohledem na potřeby obce. Bylo vyhodnoceno, že předkupní právo není potřeba uplatňovat u žádné VPS, vzhledem k tomu, že dotčené pozemky jsou již majetkem obce, anebo obec nemá o předkupní právo zájem. **V rámci změny územního plánu budou vyřazeny všechny VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

Dále **bude vyřazena VPS** označená **WT 1**, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit, neboť pozemky jsou již nyní ve vlastnictví obce.

V rámci změny územního plánu bude prověřena úprava koncepce zásobování vodou vymezením nového vodního zdroje a vodovodního řádu v jiné lokalitě, než je v současné

době navrhováno umístění staveb **WT2 a WT3**, jejichž realizace by byla ekonomicky velmi náročná. Seznam VPS bude případně dle potřeby doplněn.

VPO označené jako **WU**, určené k založení prvků ekologické stability, bude zachováno s možností vyvlastnění, ale bude zrušeno předkupní právo v souladu s výše popsanými legislativními změnami.

- Stavební zákon v ustanovení § 18 odst. 5 vyjmenovává stavby, které je možné za určitých podmínek umístit v nezastavěném území: *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

V souladu s výše citovaným ustanovením je potřeba v rámci změny územního plánu **prověřit, zda je vhodné vyloučit umístování některých z uvedených staveb v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu** (např. ochrany krajinného rázu).

Z dalších strategických dokumentů na území Středočeského kraje, jako jsou např. Oblastní plán povodí Dolního Povltaví, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje, Povodňový plán Středočeského kraje aj., nevyplývají žádné nové skutečnosti, které by měly vliv na řešení ÚP.

## A.2 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A.2.1 VYHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU ÚZEMÍ

Zastavěné území obce bylo vymezeno ke dni 31. 12. 2008. Od té doby nastala v území řada změn, které jsou blíže popsány níže, a které je potřeba v rámci aktualizace zastavěného území zohlednit.

Při zpracování této Zprávy a v rámci úřední činnosti orgánu územního plánování byly zjištěny některé stavby, jejichž schválené využití neodpovídá funkčnímu využití dle platného územního plánu. **Při změně územního plánu bude provedena aktualizace zastavěného území a úprava současného funkčního využití některých pozemků v souladu s vydanými a platnými rozhodnutími stavebního úřadu.** V území vznikla řada nových staveb se specifickým využitím v dosud nezastavěném území, pro něž bude v rámci změny územního plánu zřejmě potřeba vytvořit nové plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o stavby, které byly povoleny příslušným stavebním úřadem v Novém Kníně, a nikoliv o černé stavby.

Konkrétně byla zjištěna **potřeba prověření** u následujících pozemků:

- Lokalita Malčany:
  - Stavby pro rodinnou rekreaci č. e. 83 na st. p. č. 565, č. e. 72 na st. p. č. 563, č. e. 76 na st. p. č. 559, vše v k. ú. Čím. Jedná se o plochu s funkčním využitím NSzp – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělská, kde hlavním využitím jsou plochy

denní nepobytové rekreace, a není zde přípustné umístování staveb trvalého charakteru (s výjimkou staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona).

- Stavba č. e. 264 na st. p. č. 605 v k. ú. Čím, dle informace stavebního úřadu se jedná o „stavbu pro skladování ovoce, zeleniny a bylin s hygienickým zázemím“. Jedná se o plochu s funkčním využitím NSzp – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělská, kde hlavním využitím jsou plochy denní nepobytové rekreace, a není zde přípustné umístování staveb trvalého charakteru (s výjimkou staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona).
- Stavby garáží bez č. p. / č. e. na pozemku st. p. č. 569 a 603 v k. ú. Čím, které se dle platného územního plánu nacházejí v koridoru komunikace ve funkční ploše DS – dopravní infrastruktura – silniční. Uvedené stavby neodpovídají funkčnímu využití v dané ploše. Přístupová komunikace k nemovitostem se fyzicky nachází na jiném pozemku, než je v územním plánu vymezeno.
- U Vltavy na pozemku st. p. č. 606 se nachází „stavba pro skladování plážového vybavení s hygienickým zařízením“ s číslem evidenčním 269 a na pozemku st. p. č. 607 v k. ú. Čím „stavba pro skladování lodí a lodního příslušenství s hygienickým zařízením“. Jedná se o plochu s funkčním využitím NSps – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, sportovní, kde nejsou přípustné stavby trvalého charakteru (s výjimkou staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona).
- Na jižní hranici území (Pohodnice) se nachází objekt č. p. 141, který je zkolaudován jako rodinný dům, ale nachází se v ploše s funkčním využitím rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI, kde jsou rodinné domy nepřipustné. Zahrada rodinného domu se částečně nachází v ploše NSzp, kde je hlavním využitím denní nepobytová rekreace bez nároku na stavby trvalého charakteru. Stavba tedy není v souladu s platným územním plánem. Vlastníci pozemku projevili zájem o změnu územního plánu v této lokalitě, a to zařazením pozemků st. p. č. 70/1, 70/2 a p. č. 1128, 1129, 1130/2 a 1143/10 v k. ú. Čím mezi plochy smíšené obytné (SV).
- V lokalitě Zátíší byla zjištěna stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 126 (chata) na pozemcích st. p. č. 466 a p. č. 1193/6 (lesní pozemek) v k. ú. Čím, která se nachází v ploše s funkčním využitím dopravní infrastruktura – silniční – DS a okrajově v ploše NL - plochy lesní.
- Lokalita na severu území u hranice s obcí Buš, kde se nachází areál „Ranč v Buši“:
  - Stavba ubytovacího zařízení č. p. 136 na st. p. č. 577 v k. ú. Čím, která se nachází v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou, a částečně v ploše označené Z9 (plocha pro umístění staveb a zařízení zemědělské malovýroby – chov koní, westernová drezura) s funkčním využitím VA – výroba a skladování – zemědělská výroba a agroturistika. V ploše NSza nejsou přípustné stavby trvalého charakteru (s výjimkou staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona).
  - Objekt rodinného domu č. p. 140, který se nachází v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou, kde jsou nepřipustné stavby trvalého charakteru (s výjimkou staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona).
  - Objekt bez č.e./č.p. na pozemku st. p. č. 578 v k. ú. Čím, který byl povolen jako „jiná stavba – sklad“, doplňující a provoz podmiňující stavba areálu pro agroturistiku. Jedná se o plochu

s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou, kde nejsou přípustné stavby trvalého charakteru, s výjimkou staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Stavba s charakterem kostelíku na st. p. č. 601 v k. ú. Čím, který byl povolen jako „jiná stavba“, doplňující a provoz podmiňující stavba areálu pro agroturistiku. Jedná se o plochu s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou, kde nejsou přípustné stavby trvalého charakteru, s výjimkou staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- Nezastřešený výběh pro koně na pozemku p. č. 499/2 v k. ú. Čím, který je v katastru nemovitostí zapsán jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, a nachází se v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
- V lokalitě chatové osady Hrdlička jsou užívány některé objekty pro bydlení, ačkoliv se jedná o plochu RI pro rodinnou rekreaci, kde jsou rodinné domy nepřípustné. Jedná se o objekty č. p. 40, 129, 135, 138.
- Byla zrušena původní kořenová ČOV a byla nahrazena novou aktivační čistírnou v ploše Z8. Změnou územního plánu by mělo být prověřeno řešení této plochy vč. původně stabilizované plochy kořenové ČOV.
- Na pozemku st. p. č. 14/1 v k. ú. Čím se nachází objekt k bydlení (dle katastru nemovitostí) č. p. 22, jehož využití dle územního plánu je OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, kde je přípustné pouze bydlení majitelů a správců, či služební byty.
- Pozemek p. č. 1114/12 v k. ú. Čím je v územním plánu zařazen mezi plochy vodní a vodohospodářské (W), i když se ve skutečnosti potok nachází pouze na malé části pozemku. Část pozemku je ve skutečnosti součástí zahrady.
- Pozemek p. č. 1116/2 v k. ú. Čím je v územním plánu zařazen mezi plochy PV – veřejná prostranství, ale ve skutečnosti je jeho jižní část součástí oplocené zahrady rodinného domu.

#### A.2.2 VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍM PLÁNEM NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ, VČ. VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

---

Platný Územní plán Čím vymezuje zastavitelné plochy v celkové výměře **13,71 ha**, z toho 1,72 ha ve II. etapě výstavby a 2,3 ha ve III. etapě výstavby. Přitom je zastavitelnost ploch II. etapy podmíněna min. 70% využitím plochy Z10A I. etapy, a zastavitelnost ploch III. etapy je podmíněna min. 70% využitím ploch II. etapy. Pořizovatel na základě aktuálních dat z katastru nemovitostí a mapových podkladů vyhodnotil uplatňování územního plánu v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. V současné době je ze zastavitelných ploch **využito pouze 0,34 ha**, což je asi 2,5 % z celkové plochy nově navržených zastavitelných ploch a cca 3,5 % z ploch zastavitelných v I. etapě. Podrobný výpočet pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití je uveden v následujících tabulkách.

#### SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

S ohledem na orientaci řešeného území na tradiční zemědělství a individuální rekreaci v souladu s funkcí trvalého bydlení je největší část zastavitelných ploch určena k zástavbě rodinnými domy.



Plochy pro bydlení byly určeny k zástavbě ve třech etapách, zastavitelnost ploch II. etapy je podmíněna min 70% využitím plochy Z10A I. etapy. Zastavitelnost ploch III. etapy je podmíněna min. 70% využitím ploch II. etapy.

Lokalita	Plocha	Plocha využitá	Využito (%)	Poznámka
Z1	0,39 ha	0 ha	0%	I. etapa
Z2	0,42 ha	0,18 ha	42,9%	I. etapa
Z6	1,70 ha	0 ha	0%	I. etapa
Z10A	1,93 ha	0 ha	0%	I. etapa, územní studie spolu se Z10B
Z10B	1,72 ha	0 ha	0%	II. etapa, územní studie spolu se Z10A
Z13	0,96 ha	0 ha	0%	III. etapa, zastavovací plán
Z14	1,2 ha	0 ha	0%	III. etapa, zastavovací plán
<b>Celkem:</b>	8,32 ha	0,18	2,2%	

#### VL, VA, VF – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Lokalita	Plocha	Plocha využitá	Využito (%)	Poznámka
Z4	1,59 ha	0 ha	0%	VF - fotovoltaika
Z5	2,88 ha	0 ha	0%	VF - fotovoltaika
Z7	0,12 ha	0 ha	0%	VA – zemědělská malovýroba a agroturistika
Z9	0,08 ha	0,08 ha	100%	VA – zemědělská malovýroba a agroturistika
Z11	0,16 ha	0 ha	0%	VA – zemědělská malovýroba a agroturistika
<b>Celkem:</b>	4,83 ha	0,08 ha	1,7%	

#### TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍŤE

Lokalita	Plocha	Plocha využitá	Využito (%)	Poznámka
Z8	0,28 ha	0,08 ha	28,6%	ČOV
Z12	0,04 ha	0 ha	0%	Vodojem
<b>Celkem:</b>	0,32 ha	0,08 ha	25%	
R1	0,04 ha	beze změny		územní rezerva, ČOV Hrdlička

Lokalita Z8 byla původně určena pro rozšíření kořenové ČOV v sousední stabilizované ploše, byla zde však v souladu s regulativy funkční plochy realizována nová aktivační ČOV, a stávající kořenová čistírna byla zrušena.

## ZV, ZP – ZELEŇ

V rámci územního plánu byly nově navrženy pouze dvě plochy zeleně v kategorii ZP – zeleň přírodního charakteru. Jedná se o pásy ochranné zeleně, zařazené do III. etapy realizace.

Lokalita	Plocha	Plocha využitá	Využito (%)	Poznámka
Z15	0,07 ha	0 ha	0%	III. etapa
Z16	0,07 ha	0 ha	0%	III. etapa
<b>Celkem:</b>	0,14 ha	0 ha	0%	

## PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Lokalita	Plocha	Plocha využitá	Využito (%)	Poznámka
Z3	0,1 ha	0 ha	0%	Přístupová komunikace pro Z1 a Z2
<b>Celkem:</b>	0,1 ha	0 ha	0%	
P1	0,09 ha	nerealizováno		Plocha přestavby, centrální prostor v jádru obce

**Z vyhodnocení naplňování územního plánu z hlediska jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nevyplynul žádný požadavek na jejich další rozšíření. Současně vymezené zastavitelné plochy jsou ve velké většině stále nevyužité.**

**Koncepce dopravní infrastruktury** respektuje stávající stabilizovaný komunikační systém. Řešené území je obsluhováno výhradně silniční dopravou spíše lokálního významu. Obcí prochází silnice III/10217 vedená z Korkyně přes Čím do Buše, dále silnice III/11426 z Chotilska do Čími, III/11429 z Čími do Křeničné, a III/11427. Jedinou nadřazenou komunikací v řešeném území je komunikace II. třídy č. 114 vedoucí na Živohošť k mostu přes řeku Vltavu, která však prochází řešeným územím jen okrajově. Pro obsluhu řešeného území má silniční doprava rozhodující význam. Územní plán navrhuje místní a obslužné komunikace v rozvojových lokalitách v rámci funkčních ploch PV – veřejné prostranství. Návrh předpokládá zkvalitnění stávající komunikační sítě. Navržená koncepce dopravní infrastruktury nevyžaduje žádné větší modifikace, pouze lokální drobné úpravy koridorů komunikací v souladu se stávajícím stavem v území (popsáno v jiných částech Zprávy).

**Koncepce technické infrastruktury** vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací pro Středočeský kraj (PRVKÚK). Koncepce zásobování vodou se zásadním způsobem nemění, vzhledem k nákladnosti navrhovaného řešení však má obec zájem o prověření možnosti zásobování vodou z nového vodního zdroje (obecní studny) novým vodovodním řadem v blízkosti zastavěného území obce. Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci, zakončenou ve vlastní ČOV. Koncepci odkanalizování je potřeba mírně aktualizovat na základě změn, které nastaly (realizace nové aktivizační ČOV namísto původně navrhovaného rozšíření kořenové ČOV). Územní plán vymezuje jednu plochu územní rezervy R1 pro výstavbu ČOV v odlehle a rozsáhlé rekreační lokalitě Hrdlička. Stavba nové ČOV je finančně nákladná, a proto se jedná o záměr realizovatelný v dlouhodobém časovém horizontu. Je nutné zabezpečit plochu pro vybudování ČOV pro tuto odlehlou oblast, kde je doposud likvidace splaškových vod řešena individuálně, a její funkčnost je proto obtížně kontrolovatelná. V rámci změny ÚP bude

prověřena aktuálnost záměru a potřeba zachování územní rezervy. Řešení napojení obce na ostatní inženýrské sítě se nemění.

**Koncepce řešení krajiny** je založena na ochraně krajinného rázu, vymezení prvků ekologické stability, vymezení prvků ke zvýšení prostupnosti krajiny a doplnění interakčních prvků. Krajina je stejně jako zastavěné území členěná do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V rámci změny územního plánu budou pouze prověřeny regulativy jednotlivých funkčních ploch, případně podle potřeby upraveny.

### A.2.3 DALŠÍ ZJIŠTĚNÍ

Při uplatňování ÚP v rámci úřední činnosti orgánu územního plánování byly zjištěny některé části, které by bylo vhodné v rámci změny územního plánu doplnit, upravit nebo upřesnit:

- 1) Územní plán stanoví etapizaci obytné výstavby v jednotlivých zastavitelných plochách. Zastavitelnost ploch II. etapy je podmíněna minimálně 70% využitím Z10A I. etapy, a zastavitelnost ploch III. etapy je podmíněna min. 70 % využitím ploch II. etapy. Není však přesně definováno, co znamená „využití“ ploch, zda stačí územní rozhodnutí pro stavbu, či stavební povolení, nebo zda je myšleno až fyzické zastavění pozemků. Bylo by vhodné tento pojem v územním plánu přesně definovat, např. jako nabytí právní moci stavebního povolení nebo ohlášení.
- 2) Územní plán v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití nestanovuje prostorové podmínky zohledňující intenzitu využití pozemku. Platí zde tak pouze obecné podmínky stanovené vyhláškou č. 501/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. K některým plochám je vhodné doplnit maximální koeficient zastavění a minimální podíl nezpevněných ploch, mimo jiné za účelem ochrany krajinného rázu a zlepšení retenčních schopností krajiny.
- 3) U některých ploch v územním plánu je potřeba upravit podmínku, že určitá činnost je možná „za podmínky souhlasu příslušných orgánů“. Orgán územního plánování nemá žádné zmocnění z hlediska nadřazenosti nad ostatními správními orgány, a nemůže podmiňovat soulad záměru s územně plánovací dokumentací jejich souhlasem. V tomto smyslu je potřeba upravit a jiným způsobem specifikovat podmínky využití jednotlivých ploch.
- 4) U ploch přírodních v nezastavěném území (tj. plochy zemědělské, plochy lesní, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území) je vhodné umožnit změny druhu pozemků mezi jednotlivými přírodními kategoriemi, aby bylo možné například zalesnění ploch smíšených nezastavěného území NSps a NSza nebo ploch zemědělských NZ (aby tyto změny kultur a druhů pozemků územní plán nevyklučoval, když příslušné dotčené ochrany lesů, přírody a zemědělského půdního fondu by s nimi souhlasily).

### A.3 VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Od doby vydání ÚP nebyly při realizaci záměrů v souladu s územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj. Platný ÚP vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho obytnou funkci, přičemž respektuje kvality životního prostředí v území a nenavrhuje záměry, které by mohly narušit soudržnost obyvatel obce.

## B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

V ÚAP, jejichž poslední úplná aktualizace byla provedena v prosinci 2016, a jsou aktualizovány také průběžně, **nejsou** na území obce Čím vymezeny **žádné nové problémy k řešení** v územně plánovací dokumentaci. **Řešení problémů je zahrnuto v platném územním plánu, který není naplněn.** Proto není třeba měnit stávající koncepci rozvoje obce, také není třeba řešit nové problémy. **Ochrana hodnot a limity využití území jsou v územním plánu zohledněny.**

STŘETY IDENTIFIKOVANÉ V ÚAP:

Dochází ke střetu zájmů ochrany přírody (VKP potok a údolní niva) se zastavitelnými plochami na severozápadním okraji centrální části Čím (zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3 a Z6). Vymezení údolních niv je však v územně analytických podkladech pouze orientační. Ochranu významných krajinných prvků řeší orgán ochrany přírody v rámci povolovacích řízení, kdy může stavbu zakázat, a nebo stanovit ochranné podmínky. Tento střet proto není významný a ochrana veřejných zájmů je zde zajištěna.

SLABÉ STRÁNKY IDENTIFIKOVANÉ V ÚAP:

- *Sídlo bez základní vybavenosti*
- *Historické areály odvodnění na lučních pozemcích*
- *Vysoký podíl málo kvalitních půd zařazených dle bonity do IV. a V. třídy ochrany*
- *Vysoká náchylnost k vodní erozi dle BPEJ*

## C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dle PÚR neleží řešené území v rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury. Pro obec Čím vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 18 a § 19 stavebního zákona a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR.

Ze ZÚR vyplývají obecné požadavky na využívání území uvedené v kapitole 1. Dále z tohoto dokumentu vyplývá respektovat nadregionální a regionální ÚSES. Na území obce Čím zasahuje nadregionální biokoridor NK60 (Štěchovice, Hlubocká obora), který prochází řekou Vltavou a má rozsáhlou ochrannou zónu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru. Úkolem vyplývajícím ze ZÚR je zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů. Územní plán zpřesňuje ochrannou zónu nadnárodního biokoridoru prostřednictvím sítě místních biokoridorů, proložených místními biocentry. Rozvojové plochy z platného územního plánu nezasahují na území nadregionálního biokoridoru ani jeho ochranné zóny.

Stávající územní plán je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací i s Politikou územního rozvoje ČR.

## D. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Od vydání ÚP je v území stále vymezená dostatečná rozloha nezastavěných zastavitelných ploch i pro následující období (tedy do roku 2023). Vzhledem k tomu, že nelze prokázat nemožnost využít stávajících zastavitelných ploch tak, jak to ukládá § 55 odst. 3 stavebního zákona, nemůže obec přistoupit ke změně územního plánu spočívající ve vymezení dalších zastavitelných ploch.

## E. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

E.1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### E.1.1 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Stávající urbanistická koncepce zůstane nezměněna, bude řešeno jen několik změn malého rozsahu. V rámci změny územního plánu **nebudou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení a rekreaci (tj. s funkčním využitím SV, RI, RH)**. Úpravy vyplývají zejména z potřeby uvést územní plán do souladu se skutečným stavem a s platnou legislativou.

Z Politiky územního rozvoje ČR a ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají žádné požadavky na základní koncepci, týkající se změny územního plánu.

#### Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů:

- Respektovat limity území zjištěné v ÚAP, minimalizovat střety.

#### Další požadavky

- Z územního plánu odstranit podrobné regulační podmínky, které nemohou být jeho obsahem dle platných právních předpisů. Odstranit požadavky na zastavovací plány a zastavovací studie, jejichž definice legislativa nezná.
- Vymezit lokality, ve kterých bude pořízen **územní plán s prvky regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona**. Prověřit potřebu stanovení podrobných podmínek prostorového uspořádání s ohledem na zachování charakteru zástavby a krajinného rázu (např. výška a tvar staveb) v konkrétních plochách s rozdílným způsobem využití. Při návrhu regulačních podmínek zohledňovat morfologii terénu, stávající urbanistickou kompozici a vizuálně vnímané charakteristiky území, jako např. pohledové horizonty, průhledy, dominanty, místa dalekých rozhledů a podobně.
- U jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanovit intenzitu využití, například koeficientem zastavění a koeficientem zeleně.
- Aktualizovat zastavěné území na základě skutečného stavu v území. Zahrnuto bude řešení skutečností zjištěných v rámci zprávy o uplatňování územního plánu:

- Lokalita Malčany:
  - Zemědělské stavby č. e. 83 na st. p. č. 565, č. e. 72 na st. p. č. 563, č. e. 76 na st. p. č. 559 a č. e. 264 na st. p. č. 605, vše v k. ú. Čím, v nezastavěném území ve funkční ploše smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělská – NSzp.
  - Stavby garáží na st. p. č. 569 a 603 v k. ú. Čím v nezastavěném území ve funkční ploše DS – dopravní infrastruktura – silniční.
  - Stavba pro skladování plážového vybavení s hygienickým zařízením č. ev. 269 na st. p. č. 606 a stavba pro skladování lodí a lodního příslušenství s hygienickým zařízením na pozemku st. p. č. 607 v k. ú. Čím, které se dle platného územního plánu nacházejí v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSps – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, sportovní.
- Lokalita Zátíší - Objekt č. e. 126 (chata), který se nachází v ploše s funkčním využitím dopravní infrastruktura – silniční – DS.
- Centrální část obce:
  - Objekt pro bydlení č. p. 22 na pozemku p. č. 14/1 v k. ú. Čím v centru obce se nachází v ploše s funkčním využitím OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, ale je užíván pouze pro bydlení.
  - Pozemek p. č. 1114/12 v k. ú. Čím je celý zařazen mezi plochy vodní a vodohospodářské (W), i když se ve skutečnosti potok nachází pouze na menší části pozemku.
  - Pozemek p. č. 1116/2 v k. ú. Čím je zařazen mezi plochy PV – veřejná prostranství, ale ve skutečnosti je jeho jižní část součástí oplocené zahrady rodinného domu.
- Lokalita „Ranč v Buší“ –
  - Stavba ubytovacího zařízení č. p. 136, která se nachází částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou, a částečně v ploše označené Z9 (plocha pro umístění staveb a zařízení zemědělské malovýroby – chov koní, westernová drezura) s funkčním využitím VA – výroba a skladování – zemědělská výroba a agroturistika.
  - Objekt rodinného domu č. p. 140, který se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
  - Objekt skladu bez č.e./č.p. na pozemku st. p. č. 578 v k. ú. Čím, který se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
  - Stavba s charakterem „kostelíku“ na st. p. č. 601 v k. ú. Čím, který se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.
  - Výběh pro koně na pozemku p. č. 499/2, který je v katastru nemovitostí zapsán jako druh pozemku ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, a nachází

se v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NSza – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí zemědělskou a agroturistickou.

- Provéřit úpravu zastavitelné plochy Z9 v souvislosti s umístěním již realizovaného objektu č. p. 136 (viz výše, lokalita Ranč v Buši).
- Provéřit změnu využití území u objektu č. p. 141. Předmětem je změna využití pozemků st. p. č. 70/1 a 70/2 a p. č. 1128, 1129, 1130/2 a 1143/10 v k. ú. Čím, které se v současné době nacházejí v plochách s funkčním využitím RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a NSzp – plochy smíšené nezastavěného území přírodní a zemědělské, a jejich nové zařazení mezi plochy SV – smíšené obytné.
- Provéřit soulad skutečného stávajícího využití ploch a pozemků v celém katastrálním území Čím s dosud vydanou a účinnou územně plánovací dokumentací, a případně řešit zjištěné rozpory. Uvedení do souladu se netýká nepovolených černých staveb.
- Provéřit aktualizaci regulativů i jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na stav území a jeho potřeby a s ohledem na platné právní předpisy. Například u ploch RI pro rodinnou rekreaci je potřeba do přípustného využití zařadit stávající objekty pro bydlení, neboť v lokalitě Hrdlička se nacházejí obytné objekty č. p. 40, 129, 135 a 138. Nové objekty pro trvalé bydlení budou v těchto plochách i nadále nepřipustné. Pro některé nově postavené objekty v nezastavěném území bude potřeba prověřit funkční plochy s rozdílným způsobem využití. U podmíněně přípustného využití uvádět konkrétní podmínky, za kterých je záměr přípustný.

#### **E.1.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN**

---

##### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Z PÚR, ZÚR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky týkající se změny územního plánu. Požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu:

- Upravit koridor komunikace na pozemcích p. č. 1348/4, 1348/1 a st. p. č. 466, vše v k. ú. Čím, který prochází přímo přes stávající rekreační objekt č. e. 126 (viz výše).
- Řešit koridor komunikace v lokalitě Malčany, který neodpovídá skutečnému stavu, a který je přerušen stavbami na st. p. č. 569 a 603 v k. ú. Čím.
- Provéřit šířku veřejného prostranství přístupové komunikace k rekreační lokalitě Hrdlička, v souvislosti s existencí stávajících objektů pro bydlení a s ohledem na požadavky z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

##### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Z PÚR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky týkající se změny územního plánu.

##### **Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:**

- Provéřit možnost využití stávající kanalizační soustavy vybavené čistírnou odpadních vod k napojení okolních sídel.
- Požadovat řešení likvidace dešťových vod ze zastavěných ploch přednostně zasakováním na vlastním pozemku.

### **Další požadavky:**

- Provéřit a aktualizovat plochu Z8, určenou pro rozšíření ČOV, a s ní související stabilizovanou plochu kořenové ČOV, s ohledem na již proběhlou realizaci nové aktivizační ČOV v ploše Z8, a zrušení původní kořenové ČOV.
- Provéřit odkanalizování lokality Z10 a,b vlastním řadem s gravitačním spádem přímo na ČOV v Čími a případně podmínit využití této plochy, přičemž podrobné řešení by bylo součástí územní studie (viz kapitola [E.4](#)).
- Provéřit možnost zásobování vodou novým vodovodním řadem z nového vodního zdroje (obecní studny) v blízkosti zastavěného území obce.

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Nevyplýnuly žádné požadavky na občanské vybavení.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Nevyplýnuly žádné požadavky na veřejná prostranství.

## **E.1.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

### **Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky:**

- Při rozvoji obce zabezpečit ochranu krajinného rázu, navrhnout konkrétní podmínky ochrany krajinného rázu v rámci regulativů ploch s rozdílným způsobem využití.

### **Další požadavky:**

- Provéřit možnost vyloučení nebo omezení (např. prostorové) některých staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu, s důrazem na stavby pro zemědělství, lesnictví a stavby, které zlepší podmínky území pro účely rekreace a cestovního ruchu.

## **E.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Provéřit stávající územní rezervu R1 (ČOV Hrdlička).

## **E.3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

- Aktualizovat seznam VPS. Vyřadit všechny, pro které lze uplatnit předkupní právo.
- U veřejně prospěšného opatření WU k založení prvků ekologické stability zrušit možnost uplatnění předkupního práva v souladu se změnami legislativy (pozn. bude zachována možnost vyvlastnění).



- Vyřadit veřejně prospěšnou stavbu WT 1, pro kterou lze práva k pozemkům vyvlastnit, neboť pozemky jsou již nyní ve vlastnictví obce.
- Provéřít potřebu vymezení nových VPS, zejména s ohledem na možnost uplatnění nového způsobu zásobování vodou.

#### E.4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- Provéřít podmínku zpracování územní studie v lokalitě Z10, stanovit přiměřenou lhůtu pro vložení do evidence územně plánovací činnosti. Stanovit nové podmínky pro její pořízení, rámcové požadavky na její obsah, a to včetně prověření možnosti odkanalizování lokality samostatným gravitačním řadem na ČOV v Čími.

#### E.5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Zpracování variant řešení není požadováno.

#### E.6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

##### USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

Změna územního plánu bude zpracována v této struktuře:

- 1) Textová část bude zpracována v rozsahu změn územního plánu.
- 2) Grafická část bude zpracována v rozsahu změny územního plánu:
  - Výkres základního členění v měřítku 1 : 5000.
  - Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000.
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5000

##### USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

---

Odůvodnění změny územního plánu bude zpracováno v této struktuře:

- 1) Textová část – součástí bude srovnávací text s vyznačením změn od původního znění.
- 2) Grafická část – výkresy:
  - Koordinační výkres - měřítko 1:5000
  - Výkres širších vztahů – měřítko 1:100 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - měřítko 1:5000

Výkresy, budou vyhotoveny dle potřeby (nedotkne-li se změna některého z těchto výkresů, nebude vyhotoven).

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČÍM

---

Po vydání změny č. 1 projektant vyhotoví úplné znění Územního plánu Čím v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Úplné znění bude obsahovat zejména:

### I. Výrokovou část

- 1) Textová část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů
- 2) Grafická část
  - Výkres základního členění území v měřítku 1:5000
  - Hlavní výkres v měřítku 1:5000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5000
  - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1:5000

### II. Odůvodnění

- Koordinační výkres v měřítku 1:5000

## POČET VYHOTOVENÍ A FORMÁT DIGITÁLNÍCH DAT

---

**Pro účely společného jednání** bude pořizovateli předáno:

- 3 paré návrhu změny územního plánu v tištěné podobě
- 1 digitální vyhotovení (text ve formátu \*.doc a \*.pdf; výkresy ve formátu \*.pdf a \*.tiff)

Po společném jednání o návrhu změny územního plánu bude pořizovateli předáno **pro účely veřejného projednání**:

- 2 paré upraveného návrhu změny územního plánu v tištěné podobě
- 1 digitální vyhotovení upraveného návrhu změny územního plánu (text ve formátu \*.doc a \*.pdf; výkresy ve formátu \*.pdf a \*.tiff)

**Po veřejném projednání** bude pořizovateli předáno:

- 4 paré výsledné změny územního plánu v tištěné podobě opatřené záznamem o účinnosti
- 4 digitální vyhotovení změny územního plánu ve strojově čitelném formátu na datovém nosiči (text ve formátu \*.doc a \*.pdf; výkresy ve formátu \*.pdf, \*.tiff, a ve formátu \*.shp, případně \*.dgn, \*.dwg včetně mapového projektu)

Po vydání změny územního plánu bude pořizovateli předáno **úplné znění územního plánu**:

- 4 paré úplného znění územního plánu v tištěné podobě opatřené záznamem o účinnosti
- 4 digitální vyhotovení úplného znění územního plánu ve strojově čitelném formátu na datovém nosiči (text ve formátu \*.doc a \*.pdf; výkresy ve formátu \*.pdf, \*.tiff, a ve formátu \*.shp, případně \*.dgn, \*.dwg včetně mapového projektu)

## E.7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Viz kapitola F. Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebo na životní prostředí.

#### **F. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST**

Případné požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vzejdou z projednání zprávy o uplatňování územního plánu a na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy. V řešeném území se nenacházejí lokality soustavy Natura 2000 a nepředpokládá se vymezení ploch pro stavby, které by podléhaly posuzování vlivu na životní prostředí. Nepředpokládá se tedy zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebo na životní prostředí.

#### **G. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO**

Z vyhodnocení stavu území a požadavků na změnu územního plánu nevyplynula nutnost zpracování variantního řešení změny územního plánu.

#### **H. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSMENY A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Z provedení vyhodnocení uplatňování ÚP nevyplynula potřeba měnit stávající koncepci rozvoje obce, ani vymežit další plochy pro výstavbu z důvodu dostatečné kapacity zastavitelných ploch. Z vyhodnocení stavu území a požadavků na změnu územního plánu nevyplynula potřeba zpracování nového územního plánu, neboť požadované změny podstatně neovlivní koncepci územního plánu.

#### **I. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY**

Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nejsou uplatňovány.

#### **J. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Z dosavadního uplatňování ÚP nevyplývají žádné požadavky na aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR).