

**Městský úřad Moravské Budějovice**  
oddělení Úřadu územního plánování, regionální a památkové péče  
odboru výstavby a územního plánování  
nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice

---

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOJATICE ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ

LEDEN 2014

---

**Zpracovatel:** oddělení Úřadu územního plánování, regionální a památkové péče

## Údaje o schválení a nabytí účinnosti zprávy

Zastupitelstvo obce Kojatice schválilo usnesením č. .... dne .....2014  
nabylo účinnosti dne .....2014

.....  
Aleš Šotkovský  
místostarosta

.....  
hrnaté  
razítko „obec“

.....  
Božena Bučková  
starostka

## ÚVOD

Územní plán (ÚP) Kojatice byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění a se souvisejícími právními předpisy.

Zastupitelstvem obce Kojatice byl schválen dne 15.4.2010, účinnosti nabyl 3.5.2010. ÚP byl zpracován pro celé katastrální území Kojatice.

Pořizovatel ÚP předkládá tuto Zprávu o uplatňování ÚP (dále jen zpráva) za uplynulé období, k projednání a schválení Zastupitelstvu obce Kojatice, na zákl. ust. § 55 odst. 1, zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), ve spojení s ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořízení změny územního plánu není součástí této zprávy.

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

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

ÚP byl pořízen v době účinnosti nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a jeho novely č. 350/2012 (účinnost od 1.1.2013) V e sledovaném období byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR), která nabyla účinnosti 23.10.2012. ZÚR jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje Vysočina. Změny v ZÚR na základě této aktualizace budou řešeny v rámci pořízení změny ÚP.

Od 1.1.2013 nabyla účinnosti novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která přinesla řadu změn v pořizování územně plánovací dokumentace. Nejedná se však o zásadní změny, na základě kterých by bylo nutné neprodleně pořídit změnu ÚP, a tím uvést do souladu s platnou legislativou.

#### **1.2. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

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

#### **Vyhodnocení uplatňování ÚP**

Níže je uveden výňatek z původní textové části ÚP upravený pro tuto zprávu a odlišený kurzívou.

##### ***Plošné a prostorové uspořádání území.***

*Koncepce prostorového rozvoje obce předpokládá v příštím období zachování stávající urbanistické struktury zastavěného území obce a její doplnění o nové zastavitelné plochy. Těžiště rozvoje v příštím období je v oblasti bydlení. Je navržena zástavba volných proluk v zastavěném území (Z3, Z4) a nové plochy pro výstavbu lokalitách:*

- *lokalita bydlení Kojatice severozápad (Z1, Z2)*

- lokalita bydlení Velký Újezd (Z5).

Výstavba je navržena rovněž na drobných nevyužitých plochách.

Důraz bude kladen současně na zkvalitňování podmínek na stabilizovaných plochách bydlení zejména pokud se týká veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství.

V zájmu zajištění vyváženého rozvoje jsou navrženy plochy určené pro ekonomické aktivity na přestavbovém území na ploše zemědělského areálu na okraji zastavěného území v Kojaticích (P1). Jedná se o plochy na okraji zastavěného území, kde je nepřípustné umístování staveb, zařízení a činností snižujících kvalitu prostředí, zejména bydlení v obci.

Další navržené nové plochy ve Velkém Újezdě (Z8) jsou zamýšlené pro aktivity spojené s místní duchovní tradicí (služby, ubytování apod.).

Nutnou součástí stavebního rozvoje je vytváření podmínek pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce, která je základem pro zajištění udržitelného rozvoje a zvyšování ekologické stability území. Jsou navrženy plochy pro prvky územního regionálního systému ekologické stability (regionální ÚSES v lesnaté severní části území, prvky místního ÚSES v jižní části katastrálního území Kojatice), interakční prvky podél komunikací a vodních toků a zatravnění přirozených svodnic.

Pro zajištění dopravní a technické obslužnosti a území jsou navrženy nové komunikace v rámci zastavitelných ploch bydlení a plochy pro technickou vybavenost (plocha pro ČOV - Z7). Na jižním okraji Kojatic je navržena plocha pro nový areál hřiště (Z6).

Nová plocha veřejného prostranství (Z9) je navržena ve Velkém Újezdě na východním okraji zastavěného území a má sloužit pro výroční slavnosti a příležitostné akce (zábavní atrakce, prodejní stánky, dočasné i trvalé plochy pro parkování vozidel apod.).

**Závazné urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny:**

- *Není přípustná likvidace rozptýlené zeleně, mokřadů, skalek a skalních výchozů, nevhodné úpravy terénu, zavážení přírodních zářezů apod.z důvodu požadavku na zachování rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability*
- *Pozitivní znaky krajinného rázu jsou chráněny (horizonty a panoramatu v zastavěném i nezastavěném území, charakter a prostředí obce) :*
- *Musí být respektován charakter zástavby pokud se týká urbanistického, objemového řešení a použitých materiálů, nová výstavba a úpravy nesmí narušovat cenné urbanistické struktury (stavební čáry, veřejné prostory návsi apod.) a ohrožovat a narušovat architektonické a přírodní dominanty (veřejné budovy, pomníky, plochy zeleně, hodnotné jednotlivé stromy a stromořadí, stromy u pomníků, křížů a božích muk, potoky a vodní nádrže s doprovodnou zelení apod.), stavební úpravy domů pro chalupářské využití musí být v souladu s charakterem obce a užší lokality.*
- *Je chráněno navazující prostředí u drobné architektury - v přímém sousedství (okruh min. 5m) a pohledově navazujících plochách nesmí být umístovány nadzemní, esteticky rušivá technická zařízení jako el.vedení, sloupy, trafostanice apod., stávající zařízení je třeba odstranit. Podobná pravidla platí i pro exponovaná místa na veřejných prostranstvích a v krajině.*
- *Výstavba nesmí výrazně výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Výjimky jsou přípustné pouze ve zvláštních, architektonicky zdůvodněných případech (církevní stavby apod.) a se souhlasem samosprávy obce.*
- *Rekonstrukce a výstavba objektů na území obce, které budou obsahovat po dokončení více jak 3 nadzemní podlaží nebo budou přesahovat celkovou výšku 10m nad původním terénem jsou přípustné pouze tehdy, pokud nebudou nepřípustně narušovat charakter lokality nebo krajinný ráz. Jejich umístění je třeba projednat s příslušnými orgány ochrany životního prostředí a památkové péče (u objektů s výškou nad 30 m navíc i*

s příslušnou VUSS Brno z hlediska ochrany zájmů AČR). Důležitá je zejména ochrana dálkových pohledů a panoramatu Velkého Újezdu.

- Nové zastavitelné plochy musí být využity maximálně ekonomicky. Velikost stavební parcely nemá překročit 800 - 1000 m<sup>2</sup>.
- Vzhledem k budoucím možným extrémním povětrnostním podmínkám v důsledku kolísání klimatu je nutné, aby konstrukční a dispoziční řešení novostaveb, dle možností také rekonstrukcí stávající zástavby, bylo navrženo tak, aby byl snížen potenciál škod. Je doporučeno provést opatření zamezující ohrožení technologických zařízení objektů velkou vodou v blízkosti koryt potoků otevřených i zatrubněných, rizikové stavby a zařízení (olejová hospodářství, sklady v extrémní situaci nebezpečných chemických látek apod.) umisťovat pouze na bezpečných místech, dostatečně dimenzovat a zvážit tvar střešních konstrukcí atd..
- Je třeba respektovat specifické podmínky, které jsou stanoveny u jednotlivých ploch (změn) v území, požadavky na respektování prostředí a začlenění v místě stavby se uplatňují ve stejné míře i na stavby výrobní, technické a hospodářské v případě staveb většího objemu se nároky na začlenění přiměřeně zvyšují.

#### Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Označení změny	Popis	Navržený způsob využití
<b>Z1</b> <i>a) I.etapa</i> <i>b) II.etapa</i>	Kojatice - lokalita bydlení včetně vnitřní obslužné komunikace 8 RD 6 RD	BV - bydlení venkovského char. DS – doprava silniční (veř. prostranství), UV – veř. prostranství
<b>Z2</b>	Kojatice – lokalita bydlení a přilehlý chodník 4 RD	BV - bydlení venkovského charakteru DS – doprava silniční (veř. prostranství)
<b>Z3</b>	Kojatice - dostavba proluky uvnitř zastavěného území	BV - bydlení venkovského char.
<b>Z4</b>	Kojatice - dostavba proluky uvnitř zastavěného území	BV – bydlení venkovského char.
<b>Z5</b>	Velký Újezd - lokalita bydlení a zeleň v koridoru IS (UV)	BV - bydlení venkovského charakteru UV – veř. prostranství
<b>Z6</b>	Plocha pro občanskou vybavenost – areál hřiště, včetně napojení příjezdu	OI – plochy občanského vybavení DS – doprava silniční (veř. prostranství)
<b>Z7</b>	Plocha pro technickou infrastrukturu - ČOV	TI – plochy technické infrastruktury
<b>Z8</b>	Plochy smíšené Velký Újezd	SV – plochy smíšené
<b>Z9</b>	Plocha veřejného prostranství Velký Újezd	UV – veř. prostranství
<b>P1</b>	Přestavba zemědělského areálu	SV – plochy smíšené

Pozn.: Výčet zastavitelných ploch, ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití je součástí kapitoly f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

**Ve sledovaném období, v rámci uplatňování ÚPO, došlo k realizaci následujících změn v území.**

- Na ploše OI pro občanské vybavení byla v roce 2013 zahájena výstavba víceúčelového hřiště.

K jiným změnám v území za sledované období nedošlo.

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

Z územně analytických podkladů, 2. úplné aktualizace z prosince 2012, nevyplývají žádné střety či závady.

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

Vyhodnocení souladu s PÚR.

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

Vyhodnocení souladu se ZÚR

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV) 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“).

ZÚR vymezují:

- Specifickou oblast krajského významu SOB k 4 Jemnicko
- plochy a koridory ÚSES jako veřejně prospěšná opatření – U181 RBK Blata – Habrová
- Celé katastrální území obce Kojatice je v ZÚR KrV vymezeno pro oblast krajinného rázu jako unikátní územní jednotky jedinečností a neopakovatelností krajiny CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko.

Z PÚR a ZÚR KrV pro ÚP Kojatice nevyplývají žádné další požadavky, které je nutné řešit jeho změnou. ÚP je v souladu s prioritami, které stanovují uvedené dokumenty v jednotlivých kapitolách (hlavní priority PÚR 2008 jsou obsaženy v kapitole 2.2.) ZÚR KrV tyto priority přejímají z PÚR a ÚP Lukov je plně respektuje. Jedná se především m.j. o ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. ÚP není v rozporu s krajinnými hodnotami v území tak, jak jsou definovány v ZÚR KrV-právní stav po vydání aktualizace č.1 a respektuje zásady pro činnost v území a zásady chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející její jedinečnost.

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

Zastavitelné plochy jsou v územním plánu navrženy tak, aby pokryly požadavky obce. Ty plochy, které nebude možné z různých důvodů využít k vymezenému účelu, mohou být změnou ÚP, na základě platné legislativy, z ÚP vyjmuty a nahrazeny jinými. Využití vymezených zastavitelných ploch k danému účelu nebrání žádné okolnosti. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch není v současné době aktuální.

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

Pořízení změny územního plánu obec nepožaduje, není tedy předmětem této zprávy.

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

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

**7. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu**

Nepožaduje se

**8. Návrh na pořízení nového územního plánu**

Pořízení nového územního plánu se nepožaduje.

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

Nebyly zjištěny.

**10. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje**

Návrh se nepodává.

**11. Výsledek konzultace s dotčenými orgány a ostatními subjekty**

Bude doplněno po projednání.

**VYJÁDRĚNÍ NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚP**

Bude doplněno po projednání.

**VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE**

Na základě posouzení a výsledků projednání s dotčenými orgány, a podle ustanovení § 47 odst. 5 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění, pořizovatel konstatuje, že je možné tuto zprávu předložit Zastupitelstvu obce Kojatice ke schválení.

**12. ZÁVĚR**

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

Na základě projednání této zprávy a výše uvedených zjištění pořizovatel Územního plánu Kojatice doporučuje zastupitelstvu její schválení.

V Moravských Budějovicích dne 29.1.2014

Jaroslav Kunst  
pořizovatel