

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KONĚŠÍN NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

- OBSAHUJE POKYNY K ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KONĚŠÍN

Územní plán Koněšín nabyl účinnosti 26.10.2010. Zpráva o uplatňování Územního plánu Koněšín vyhodnocuje uplynulé období od listopadu 2010 do listopadu 2016 (dále zkráceně „sledované období“).

Obec Koněšín požádala dne 27.05.2015 Městský úřad Třebíč, úřad územního plánování, o pořízení Změny č. 1 Územního plánu Koněšín – žádá prověřit záměry na změny v území. Ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Koněšín jsou nové požadavky obce Koněšín zohledněny, v Pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Koněšín jsou pak rozpracovány.

Posléze bude doplněn následující text:

**Zastupitelstvo obce Koněšín projednalo
Zprávu o uplatňování Územního plánu Koněšín na svém zasedání č.,
které se konalo dne, usnesením č.**

„Otisk úředního razítka obce“

„Podpis“

Hana Žáková
starostka obce Koněšín

„Podpis“

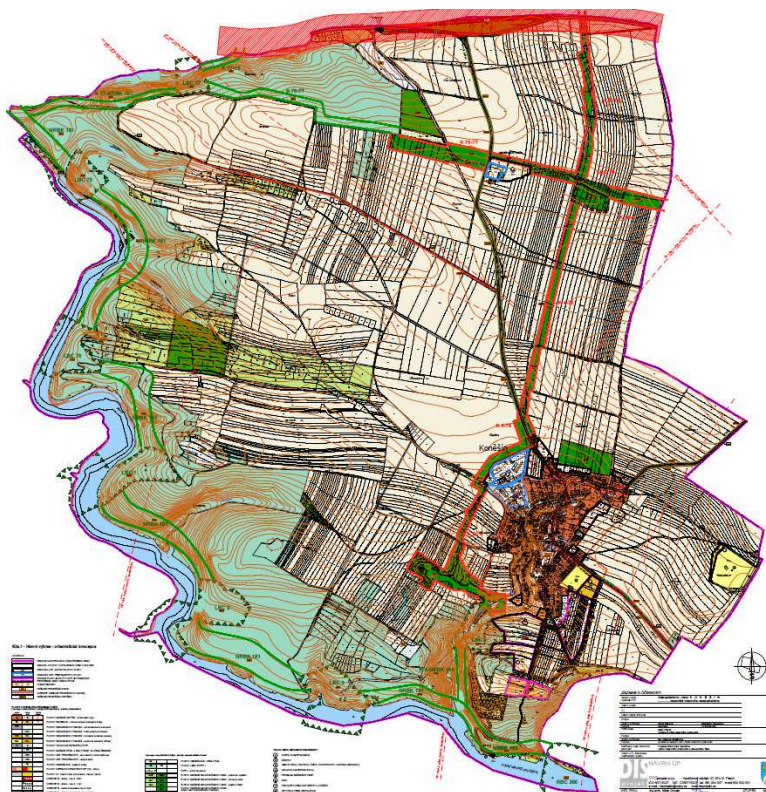
Bc. Jiří Chalupa
místostarosta obce Koněšín

Základní informace

Sledované období: 11/2010 až 11/2016
 Obec, určený zastupitel: Obec Koněšín, starostka obce Hana Žáková
 Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, Úřad územního plánování
 Přístup k dokumentaci: www.trebic.cz
 (rámeček vlevo dole Podnikatel: Územní plán/Územně plánovací dokumentace a územní studie obcí v SO ORP Třebíč/Koněšín)

Obec Koněšín leží ve východní části správního obvodu ORP Třebíč na hranici se správním obvodem ORP Náměšť nad Oslavou. Ve správním obvodu ORP Třebíč sousedí s obcemi Kozlany, Číměř, Smrk, Třebenice (jen s k.ú. Plešice, k.ú. Třebenice) a s městysem Vladislav (jen s k.ú. Vladislav), ve správním obvodu ORP Náměšť nad Oslavou s obcí Studenec.

Správní území obce Koněšín tvoří pouze jediné katastrální území, „Koněšín“. Jeho celková rozloha je 1 124 ha. Jediné větší sídlo „Koněšín“ leží v jihovýchodním kvadrantu území. Další zastavěná území jsou podstatně menší a nejsou trvale osídlena: samoty „Jindřichův dvůr“ a „Prachovna“, kemp „Borovinka“, bývalý vojenský areál „Radarka“ (nyní letecké muzeum), chatové lokality podél Dalešické přehrady. Obec Koněšín měla k 31.12.2015 celkem 509 obyvatel.



Obrázek: Zmenšený Hlavní výkres Územního plánu Koněšín.

Charakteristika správního území obce Koněšín: Správní území obce Koněšín je výrazně ohraničeno ze severu silnicí I/23 (Třebíč-Brno), na jihu a na západě pak hluboce zaříznutým a zalesněným údolím řeky Jihlavy a vodní nádrží Dalešice. Sídlo Koněšín bylo původně středověkou trhovou vsí typu návěsní ulicovky. Dominantou sídla je kostel sv. Bartoloměje na skalním ostrohu nad Koněšínským potokem. Zatímco severní a centrální část správního území obce Koněšín je zemědělsky obhospodařovaná, zalesněná stráně nad Dalešickou přehradou a též sídlo Koněšín jsou (v regionu) vyhledávanou rekreační oblastí.

Vývoj počtu obyvatel - Koněšín								údaje k 31.12. uvedeného roku	
sledované období									
2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
483	473	501	506	496	509	509			
zdroj: Český statistický úřad - sčítání lidu, domů a bytů									

V dalším textu jsou použity zkratky:

Změna č. 1 Územního plánu Koněšín zkráceně „Změna č. 1“.

Územní plán Koněšín, tj. celá koncepce rozvoje je zkráceně označen „územní plán“.

Správní území obce Koněšín též „řešené území“.

Požadované úpravy dosavadního Územního plánu Koněšín jsou shrnuty v podkapitolách „Dořešit Změnou č. 1“.

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

a. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Koněšín ve sledovaném období

Obec Koněšín se věnovala zkvalitnění veřejné infrastruktury a vybavenosti pro obyvatele i pro rekreaty:

- Vybudování chodníků, úprava místních komunikací, revitalizace veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- Vybudování místní komunikace k obsluze nové lokality pro bydlení.
- Úprava koryta Koněšinského potoka, oprava mostků přes potok v obci.
- Rozdělení a prodej pozemků (dle pořízené územní studie) v nové chatové lokalitě „Z13“
- Oprava budovy obecního úřadu a oprava budovy školy.

Bydlení se soustředí především na využití proluk, modernizace a přestavby starších staveb pro bydlení. Starší usedlosti jsou adaptovány na rekreační chalupy. Nová výstavba rodinných domů se postupně realizuje v ulici jižně od fotbalového hřiště. Z podnikatelských aktivit, které mají dopad na rozvoj území jen namátkově: vybudování leteckého muzea na „Radarce“, doplnění technického zázemí a vybavenosti v kempu „Borovinka“, revitalizace zemědělské usedlosti Jindřichův dvůr.

Navržené změny v krajině, které měly centrální a východní část správního území (tj. území s nedostatkem krajinné zeleně, nečleněné celky orné půdy) zapojit do územního systému ekologické stability nejsou realizovány.

Základní koncepce rozvoje stanovená Územním plánem Koněšín byla ve sledovaném období respektována.

b. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl Územní plán Koněšín vydán

Územní plán Koněšín nabyl účinnosti 26.10.2010. Nemohl tedy postihnout následné zásadní změny právních předpisů. Zde jen nejdůležitější: Dne 01.01.2013 nabyla účinnosti tzv. velká novela stavebního zákona (tj. zákon č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.), která byla dále upravena zákony č. 257/2013 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 91/2016 Sb., č. 298/2016 Sb. V souvislosti s novelizací stavebního zákona byly ve sledovaném období měněny i prováděcí vyhlášky stavebního zákona. Na novelizované právní předpisy navázaly svými novými metodickými pokyny i nadřízené a kontrolní orgány územního plánování. Výklad právních předpisů se vyvíjí, vychází z aktuálních rozsudků příslušných správních soudů.

Zjištěné nesoulady a neaktuální části je nutné napravit. Stručný souhrn zjištěných rozporů a objasnění požadavků na úpravu:

- Soulad s legislativou: Územní plán je nutné uvést do souladu s platnými právními předpisy. Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, upravila názvy jednotlivých kapitol územního plánu a také doplnila „povinné“ součásti textu. Je nutné upřesnit názvy kapitol, zkontrolovat jejich náplň a doplnit obligátní součásti územního plánu, byť by nové kapitoly zůstaly „nenaplněny“. Aby se požadavky územního plánu nerozcházel s rozhodovací praxí, je třeba upřesnit ty pasáže, které jsou v rozporu s metodikami nadřízených orgánů územního plánování a s merity rozsudků.

Dořešit Změnou č. 1: Uvést do souladu s platnými právními předpisy. Členění a náplň dokumentace aktualizovat, doplnit „povinné“ náležitosti. V nezbytném rozsahu aktualizovat pasáže, které jsou v rozporu s merity rozsudků a v přímém rozporu s výkladem nadřízených orgánů územního plánování.

- Územní plán je vydán formou „opatření obecné povahy“. Opatření obecné povahy slouží ke konkretizaci existujících povinností, vyplývajících z právních předpisů. Citace právních předpisů, odkazy na platné právní předpisy (obecné i konkrétní), stejně jako odkazy na jiné koncepční a strategické dokumenty, jsou v územním plánu (tj. ve „výroku“ opatření obecné povahy) neadekvátní. Exemplární výčet nepřipustných odkazů v územním plánu:
 - Odkazy na právní předpisy, konkrétní i obecné, např.: „*Návrh respektuje 1 nemovitou kulturní památku ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů.*“
 - Na Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, např. na výřez „*Výkresu ploch a koridorů nadmístního významu*“.
 - Na jiné koncepce, např. na Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina, cit.: „*ÚP navrhuje v souladu s PRVK kraje Vysočina řešit odkanalizování a čišťení odpadních vod...*“; na technické studie Ředitelství silnic a dálnic, cit.: „*Komunikace 39911 bude v místě připojení ... řešena přeložkou trasy ... dle studie dopravního řešení „Aktualizace studie tahu silnice I/23“ v úseku hranice Jihočeského kraje – křižovatka D1 Kývalka; Viapont s.r.o., 2004*“, apod.

Dořešit Změnou č. 1: Vypustit veškeré (konkrétní i obecné) odkazy na právní předpisy, na koncepční a strategické dokumenty, uvedené ve „výroku“. Zkontrolovat i grafickou část „výroku“.

- Územní plán je základní koncepcí rozvoje území a slouží pro budoucí rozhodování o změnách v území. Má formu opatření obecné povahy, konstituuje práva a povinnosti stanovené Zastupitelstvem obce Koněšín pro správní území obce Koněšín. Text „výroku“ opatření obecné povahy není průvodní zprávou ke grafické části, ani odůvodněním navržené koncepce. Do textové části územního plánu nepatří definice, vysvětlení povinností daných právními předpisy a podzákonými normami, obsáhlé popisy současného stavu, např.: „*Hlavní cíle řešení územního plánu jsou zajištěny: Návrhem organizace využití stávajícího zastavěného území...Návrhem a vymezením zastavitelných území...*“

Dořešit Změnou č. 1: Z textové části „výroku“ odstranit vysvětlující, popisné a řešení obhajující pasáže. Nezbytné definice a vysvětlení přenést do textu odůvodnění. Ve „výroku“ ponechat pouze popisy a charakteristiky, které jsou nutným rámcem pro koncepci rozvoje. Zásah do textové části bude razantní, proto zkontrolovat, zda je „zbylý, ponechaný“ text srozumitelný a koncepce rozvoje ucelená, dostačující pro ochranu a další rozvoj území.

- Územní plán je dlouhodobou koncepcí. Každá jeho změna se řeší jen v rozsahu měněných částí (textová část je pouze revizí dosavadního znění). Naopak odůvodnění se zpracovává vždy nově, obhájí provedenou změnu koncepce. V textové části „výroku“ proto nelze odkazovat na text odůvodnění, např.: „*Vyhodnocení dopadu řešení územního plánu je předmětem grafické a textové části odůvodnění územního plánu*“. Z důvodu „pozbytí kontextu“ nelze v textové části „výroku“ odkazovat ani na proces pořízení územního plánu, cit.: „*Vymezení zastavitelných ploch vychází z veřejnoprávního projednání Zadání územního plánu, pokynů pořizovatele obsažených ve Zprávě o projednání Zadání ÚP, dále ...*“

Dořešit Změnou č. 1: V textové části „výroku“ odstranit odkazy na odůvodnění (též na grafickou část odůvodnění), na proces pořízení dokumentace, apod.

- Podrobnost: Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí územní plán (nově) obsahovat podrobnosti, jež náleží svým obsahem do regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, např.: „*nepřípustné využití: stavby občanského vybavení o výměře větší než 200 m², ...*“

Dořešit Změnou č. 1: Omezit podrobnost jen na přípustnou míru, přitom zajistit dostatečnou ochranu území (zrušenou regulaci v potřebné míře nahradit).

- Územní plán má formu opatření obecné povahy, je podzákonnou normou. Do textu „výroku“ nelze zařadit výčet „limitů využití území“, např.: „*Ochranná pásma: OP NRBK ÚSES, OP lesa – 50 m od hranice PUPFL, ochranné a manipulační pásmo VT... 6 m od břehové hrany, ochranné a manipulační pásmo VVT... 8 m od břehové hrany*“. O „limitech využití území“ nerozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce, jsou stanoveny právním předpisem či jinou podzákonnou normou. Taktéž do grafické části „výroku“ zobrazení „limitů využití území“ nepatří.
Dořešit Změnou č. 1: Z textové i grafické části „výroku“ vypustit „limity využití území“.
- Podmínky využití území: Musí být jednoznačné a „věčné“. Tzv. „procesní“ podmínky nejsou přípustné. V územním plánu nelze rozhodování o změnách v území podmiňovat následným úkonem správního orgánu. Procesní podmínky zastiňují legitimní očekávání dotčených osob. Nepřípustné jsou podmínky, např.: „*zalesnění na pozemcích ZPF je možné pouze se souhlasem orgánu ochrany ZPF*.“
Dořešit Změnou č. 1: Nahradit nejednoznačné a procesní podmínky.
- Výklad územního plánu musí být jednoznačný, aby při rozhodování o změnách v území u shodných nebo podobných případů nevznikaly bezdůvodné rozdíly:
 - V územním plánu je nutné respektovat terminologii platných právních předpisů. Platným termínům nelze přiřazovat jiný význam. V územním plánu je v několika případech užit pojem „zařízení“, přičemž nelze odlišit, zda se jím míní „*reklamní panel, konstrukci a technické zařízení*“ dle definice § 3 odst. 2 stavebního zákona, anebo obecné označení pro areál, budovu, stavbu. Uvádíme příklad, kdy v jednom souvětí má „zařízení“ oba významy, cit.: „*nepřípustné využití: ..., ostatní ubytovací zařízení – zejména kempy, skupiny chat nebo bungalovů; objekty a zařízení pro výrobu a skladování*“. Je třeba zkontrolovat celý text územního plánu a opravit i další nepřesnosti v terminologii.
 - Územní plán je určen široké veřejnosti, proto je nutné všechny použité zkratky objasnit. Příklad, kdy jsou ve větě použity hned tři (neobjasněné a obecně neznámé) zkratky za sebou, cit.: „*Ochranná pásma: OP NRBK ÚSES, ...*“
 - Nejednoznačné požadavky, přibližná kritéria pro rozhodování, výjimky v rozhodování nejsou přípustné. V podmínkách využití jsou použita nejasná kritéria pro rozhodování. Např. u výrobních a skladovacích ploch jsou přípustné „*stavby a zařízení pro drobnou výrobu*“, aniž by bylo objasněno, jakou výrobu lze ještě považovat za „drobnou“. Neurčité pojmy je nutné nahradit, anebo v textu odůvodnění objasnit, definovat jejich obsah a rozsah. Podobně: dopravní koridory určené pro budoucí místní a účelové komunikace jsou zadány jen „horní mezí“, např.: „*max. š. 8,5 m*“. Je tedy na libovůli, jak „úzký“ koridor má být v území hájen (i koridor široký jen 0,0001 mm podmínce vyhovuje).
 - Užití ekvivalentů a „zažitých výrazů“ pro platné termíny je možné, pouze pokud je záměna vysvětlena. V územním plánu je například bez vysvětlení uveden ekvivalent „*regulativy*“ namísto definovaných termínů „*podmínky využití ploch*“ a „*podmínky prostorového uspořádání*“. Podobně jsou „*plochy*“ označovány (nadbytečně) jako „*funkční plochy*“.
 - Územní plán se pořizuje a vydává pro celé správní území obce, beze zbytku pokrývá celé řešené území. V územním plánu se nesmí vyskytovat tzv. „bílá místa“ jako je tomu v sídle Koněšín na pozemcích p.č. 208/4 KN a p.č. 92/6 KN, na pozemcích p.č. 461/52 KN, p.č. 456/2 KN a p.č. 456/21 KN severně od chatové oblasti, u rozcestí na pozemcích p.č. 544/3 KN a p.č. 544/4. Důkladná kontrola výkresů je nezbytná.
 - Územní plán nesmí obsahovat vnitřní rozpory. Například: výčet ploch podmíněných územní studií se liší v textové části (v kap. J) a ve výkresové části.
 - Obsah grafické části územního plánu je stanoven přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Jevy v různých výkresech si nesmí protičeřit, musí spolu korespondovat. Obsah výkresů „výroku“ nelze rozšiřovat, obohacovat. Zobrazené jevy musí být vysvětleny v legendách výkresů.

Dořešit Změnou č. 1: V odůvodnění objasnit nejasné pojmy. Napravit nejasné vyznění textu „výroku“. Ekvivalenty nahradit definovanými pojmy. Zkratky vysvětlit nebo nahradit. Upravit obsah výkresů.

- Dopravní koridory: Pro umístění silnic, místních a účelových komunikací jsou v územním plánu vymezeny dopravní koridory.
 - Zatímco dopravní koridor silnice I/23 je jednoznačně vymezen a zobrazen v patřičných výkresech, dopravní koridory pro místní a účelové komunikace jsou zobrazeny neúplně (tj. jen v některých výkresech) a hájeny nedostatečně (zadány jen „horní mezí“).
 - Pro úpravu silnice I/23 je navržen, jak dopravní koridor, tak i trasa. (Obojí je neaktuální.) Duplicita v zobrazení ruší podstatu a výhody dopravního koridoru - v jeho hranicích by měla být možná různá dopravní řešení.
 - Plochy a koridory dopravní infrastruktury jsou dle hlavního využití (v kap. F.1.9) určeny pro pozemní komunikace, přitom ve výčtu přípustného využití „komunikace“ chybí. Při doslovném výkladu by v těchto plochách byly přípustné jen „pozemky“ pro budoucí stavbu komunikace anebo stavby související s provozem na komunikaci, cit.: *„Přípustné využití: pozemky místních pozemních komunikací..., pozemky na kterých jsou umístěny součásti komunikace..., stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích, stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch, přístřešky sloužící veřejné dopravě, veřejná prostranství.“* Obdobný problém se vyskytuje i v podmínkách využití dalších ploch, proto je nutné zkontrolovat a opravit i v ostatních případech.

Dořešit Změnou č. 1: Ověřit aktuálnost navržených dopravních koridorů. Dopravní koridory zobrazit v patřičných výkresech. Odstranit duplicitu zobrazení – tj. území pro záměr homogenizace I/23 hájit jen dopravním koridorem. Přinejmenším dopravní koridor pro homogenizaci silnice I/23 řešit jako tzv. „funkci překryvnou“, nejen ve výkresové části, ale i v textu. Upřesnit podmínky využití ploch. Stanovit jednoznačná kritéria pro hájení dopravních koridorů.

- Územní studie, kapitola „J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou jejich využití prověření změn územní studii“: Protože „podmínka poříditi územní studii“ výrazně omezuje využití území (a to i v době, než je územní studie pořizena), změna stavebního zákona „povinnost poříditi územní studii“ časově omezila. Ustanovení § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 ze dne 01.01.2013, ohraničilo dopad, cit.: *„V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno... zpracováním územní studie... V případě podmíněného územní studii jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti; marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.“* Přejícná ustanovení článku II zákona č. 350/2012 Sb., účinného od 01.01.2013, stanovilo lhůtu, cit.: *„5. Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínky pro rozhodování pozbyvá 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.“* V Územním plánu Koněšín není lhůta pro pořízení územních studií stanovena, proto povinnost poříditi územní studie končí „ze zákona“ dne 01.01.2017.
 - Kapitulu J) textové části a též výkresovou část územního plánu je nutné aktualizovat. V územním plánu byly doposud pořízením územní studie podmíněny navržené zastavitelné plochy: Z10 „smíšená obytná Sv“; Z12 „rekreace Rr“; Z14 „pobytové rekreace trvalá Ov“; Z20 „sportovně rekreačního zařízení Ovs“; Z13 „rekreace Rr“; Z15 „hromadné turistické rekreace Ovr“. Územní studie byly pořízeny pouze pro dvě z těchto ploch: Uspořádání plochy Z13 „rekreace Rr“ řeší „Územní studie Koněšín – chatová lokalita Z13“; uspořádáním plochy Z15 „hromadné turistické rekreace Ovr“ se zabývá „Územní studie Koněšín, lokalita Z15 – kemp“. U všech ostatních ploch (Z10, Z12, Z14, Z20) povinnost poříditi územní studii zanikne dne 01.01.2017.

- V územním plánu jsou ale podmínky pro pořízení územní studie rozptýleny i v ostatních částech textu. V kapitole D.4, věnované veřejným prostranstvím, se například požaduje, cit.: „...vymezuje ÚP v rámci ploch Z10 a Z14 související plochy VP – veřejná prostranství v rozsahu min. 1000 m²/ 2 ha návrhové plochy bez určení umístění v předmětných plochách. Jejich umístění bude řešit další stupeň ÚPD – územní studie, jejíž zpracování je pro další využití těchto ploch územním plánem podmíněno.“ Textovou část je nutné zkontrolovat a odkazy na územní studie zrušit.
- Ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., požaduje, aby pro každé 2 ha rozvojové plochy pro bydlení bylo vymezeno i veřejné prostranství o rozloze alespoň 1000 m². Od pořízení Územního plánu Koněšín krajský úřad (tj. nadřízený a kontrolní orgán územního plánování) zpřisnil výklad tohoto ustanovení takto, cit.: „V případě vymezování ploch větších než 2 ha např. pro funkci bydlení je nutné jednoznačně vymezit (v grafické i textové části územního plánu) související plochu ... pro funkci veřejného prostranství. Pokud je stanoveno pořízení a zaevidování územní studie řešící lokalizaci veřejného prostranství, jako podmínka pro rozhodování např. u plochy pro bydlení větší než 2 ha, nedochází k naplnění požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb. ...Tuto skutečnost pak nemůže ovlivnit ani případné stanovení další podmínky pro rozhodování v dané ploše v podobě dohody o parcelaci.“ Jednoznačná lokalizace veřejných prostranství je nevyhnutelná i při uplatnění předkupního práva. (Viz dále „předkupní právo“). Zastavitelné plochy nad 2 ha, ve kterých veřejné prostranství navrhnout až územní studie, je nutné prověřit a pro jejich obsluhu navrhnout odpovídající veřejná prostranství přímo změnou územního plánu.

Dořešit Změnou č. 1: Aktualizovat výkresy a kapitolu J) textové části. V textu objasnit, ve kterých plochách jsou podmínkou pro rozhodování „pořízené“ územní studie. Zrušit výčet ploch, kde povinnost poříditi územní studii marně uplynula (ze zákona skončí 01.01.2017). Důvody zániku „povinnosti“ objasnit v textu odůvodnění. Neadekvátní odkazy na územní studie (v ostatním textu) odstranit. U zastavitelných ploch o rozloze nad 2 ha (dříve podmíněných územní studií) vymezit veřejné prostranství k jejich službě.

- Územní rezervy, kapitola „I) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“: Podle § 36 odst. 1 stavebního zákona se územní rezerva vymezuje v případech, kdy je v území nutné nejprve „prověřit potřebu změny“ anebo „prověřit plošné nároky změny“. V územním plánu jsou vymezeny plochy územních rezerv R1 až R7. Nesprávně jsou pojaty jako „rezervní plochy pro budoucí výstavbu“, cit.: „...plochy dalšího možného koncepčního rozvoje po vyčerpání možností plošného rozvoje v lokalitách návrhu ÚP“. Taková interpretace je mylná. Územní rezervu nelze chápat jako příslib budoucí zastavitelnosti území či směr budoucího rozvoje. (Územní rezerva blokuje jiné využití území, je výrazným zásahem do vlastnických práv.)

Dořešit Změnou č. 1: Ověřit potřebu územních rezerv. Stanovit podmínky pro jejich prověření. V textu odůvodnění objasnit, co a v jakém rozsahu je třeba v jednotlivých plochách územních rezerv prověřit. Územní rezervy, které nevyžadují prověření, zrušit.

- Předkupní právo, kapitola „H) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit (předkupní právo) ...“: Podle § 101 stavebního zákona lze i nadále práva k pozemkům a ke stavbám na pozemcích omezit předkupním právem. Účel předkupního práva se ale novelou stavebního zákona zúžil a povinnosti kladené na „osobu oprávněnou“ z předkupního práva se zpřisnily, cit.: „...Textovou část územního plánu ... obsahující vymezení nebo změnu vymezení předkupního práva zašle obec ... neprodleně osobě oprávněné z předkupního práva a osobám, jejichž nemovitosti předkupní právo zatěžuje. Osoba oprávněná z předkupního práva podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí. Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu ... a má účinky věcného práva“. Nově je tedy nutné: jednoznačně určit pozemky a stavby, na které se předkupní právo vztahuje; určit „oprávněnou osobu“ (v čí prospěch je předkupní právo stanoveno); po vydání změny územního plánu zaslat textovou část „oprávněné osobě“. V územním plánu povinné

náležitosti chybí. Rozsah předkupního práva je třeba ověřit a povinné náležitosti doplnit. Předkupní právo musí být velmi důkladně obhájeno. (Z citovaného ustanovení stavebního zákona je zřejmé, že „oprávněná osoba“ je povinna nechat zapsat předkupní právo do katastru nemovitostí „bezodkladně“. V katastru nemovitostí není předkupní právo, už stanovené v územním plánu, doposud zapsáno.) Souvislost: Jelikož pozemky a stavby omezené předkupním právem musí být jednoznačně identifikovány, předkupní právo nelze uplatnit na neurčitě lokalizovaná veřejná prostranství (VPk2 v ploše Z10 a VPk3 v ploše z14).

Dořešit Změnou č. 1: Ověřit rozsah předkupního práva. Doplnit chybějící náležitosti, identifikovat dotčené pozemky a stavby. Předkupní právo velmi důkladně obhájit. Obci ve finále dodat potřebný počet výtisků textové části pro řádné informování všech „oprávněných osob“ (resp. „povinných vlastníků“, pokud je „oprávněnou osobou“ sama obec Koněšín). Vyřešit problém „předkupní právo vs. neurčitě lokalizovaná veřejná prostranství“.

- Interakční prvky: Podle metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj nejsou „interakční prvky“ součástí územního systému ekologické stability. Jako takové je nelze zařadit mezi veřejně prospěšná opatření. Tomuto novému pojetí je nutné přizpůsobit znění územního plánu. Sporná je též podrobnost, přesahující účel územního plánu.

Dořešit Změnou č. 1: Interakční prvky vyčlenit z územního systému ekologické stability. Vypustit z výčtu veřejně prospěšných opatření, anebo těmto liniovým prvkům přiřadit jiný veřejně prospěšný účel. Zvážit, zda interakční prvky nepřesahují podrobnost, přesahující účel územního plánu.

- Dokumentace územního plánu je složitě strukturovaná, proto by orientace v ní měla být uživatelsky vstřícná. Povinnosti a zásady pro rozhodování by neměly být matoucí:
 - Navržené entity by měly být opatřeny jednoznačnými identifikátory, a naopak vytvořené identifikátory by měly být v dokumentaci také využity. Například výčet ploch změn a ploch přestavb v textové části (kap. F) je nedůsledný.
 - Některé plochy s rozdílným způsobem využití jsou opatřeny až čtyřmi různými barvami, značkami (např. plochy dopravní infrastruktury). Orientace ve výkresu je při složitě strukturovaném zobrazení matoucí.
 - Výkresová část je zahlcena množstvím zobrazených jevů a složitou strukturou navržených ploch a koridorů.
 - Ne všechny plochy jsou v zobrazení identifikovány zkratkou. Zařazení těchto ploch jen podle barvy je obtížné (zvláště u spektra šedých a zelených barev).
 - Podrobnější členění ploch smíšeného nezastavěného území Ns je samoučelné, neboť pro všechny „podmnožiny“ jsou stanoveny společné podmínky využití.
 - Pro plochy občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu a komerci OVk je stanovena podmínka prostorového uspořádání, cit.: „*intenzita využití pozemků – koeficient zastavění, ...bude maximálně 1,0*“. Nesmysl.

Dořešit Změnou č. 1: V možné míře upravit zobrazení. Kritéria pro rozhodování opravit.

- Využití nezastavěného území: V nezastavěném území lze, dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, umístit jen stavby a zařízení pro „veřejnou“ technickou a dopravní infrastrukturu, a pro dopravní a technickou infrastrukturu bezprostředně související se zemědělstvím, lesnictvím, vodohospodářstvím, těžbou nerostů, ochranou přírody a krajiny, a s rekreací a cestovním ruchem. Ostatní „neveřejná“ technická a dopravní infrastruktura není v nezastavěném území přípustná. V některých plochách územního plánu není § 18 odst. 5 stavebního zákona respektován.

Dořešit Změnou č. 1: Podmínky využití ploch v nezastavěném území uvést do souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Aktualizace zastavěného území: Některé navržené plochy jsou už využity nebo využity zčásti. Do katastru nemovitostí jsou mimo to zapsány stavební pozemky (a stavby na nich), které sice delší dobu existují (stavby rekreačních chat z poloviny 20. století, např. p.č. 594/12), ale v katastru nemovitostí nebyly evidovány

Dořešit Změnou č. 1: Aktualizovat zastavěné území. Adekvátně zařadit stavby nově zapsané v katastru nemovitostí.

c. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B) Problémy k řešení ve změně územního plánu vyplývající z územně analytických podkladů

a. Problémy k řešení ve Změně č. 1 územního plánu Koněšín vyplývající z údajů poskytnutých do Územně analytických podkladů správního obvodu ORP Třebíč

Územní plán Koněšín nabyl účinnosti 26.10.2010. Územně analytické podklady správního obvodu ORP Třebíč, pořízené na konci roku 2008, byly kompletně aktualizovány na konci let 2010, 2012, 2014, 2016.

Výčet významných limitů využití území a hodnot v území, zjištěné nedostatky a požadované opravy:

- Mapovým podkladem pro územní plán byla digitální katastrální mapa DKM (z 22.12.2004). Při zpracování Změny č. 1 bude použit tentýž mapový podklad (samozřejmě aktuální).
Dořešit Změnou č. 1: Jako mapový podklad použít aktuální katastrální mapu. Aktualizaci mapového podkladu provést na celém řešeném území.
- Na správním území obce Koněšín nezasahují velkoplošná ani maloplošná chráněná území, nejsou v něm evidovány památné stromy. Nezasahují do něj přírodní parky ani registrované významné krajinné prvky. V pořádku.
- Na správním území obce Koněšín nejsou evidovány evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. V pořádku.
- Lesy na svazích nad řekou Jihlavou jsou zařazeny mezi lesy ochranné. V územním plánu nejsou samostatně vymezeny, jsou ale respektovány. V pořádku.
- Do správního území obce Koněšín nezasahuje migračně významné území ani dálkové migrační koridory. V pořádku.
- Jižní a východní hranici správního území obce Koněšín tvoří významný vodní tok Jihlava, podél kterého je v ř. km 86,5 – 154,915 vymezeno záplavové území. Na vodním toku je vybudováno vodní dílo Dalešice (záplavové území do něj nezasahuje). V územním plánu je záplavové území zobrazeno. Omezení využití v záplavovém území je v územním plánu respektováno. V roce 2016 byla provedena aktualizace záplavového území významného vodního toku Jihlava (opatření obecné povahy čj. KUJl 45490/2016, OŽPZ 3002/2015 ze dne 02.06.2016). Nově je stanovena i „aktivní zóna“ záplavového území. Záplavové území je nutné v územním plánu aktualizovat a jeho „aktivní zónu“ doplnit. Koncepce stanovená územním plánem musí omezení, plynoucí z nově vymezeného záplavového území a aktivní zóny, respektovat. Na ostatních vodních tocích, které správním územím obce Koněšín protékají, není záplavové území stanoveno.
Dořešit Změnou č. 1: Aktualizované záplavové území a nově stanovenou „aktivní zónu“ zanesť do výkresové i textové části odůvodnění. Ověřit, zda koncepce rozvoje navržená v územním plánu záplavové území a „aktivní zónu“ respektuje. Zajistit soulad.
- Na Koněšínském potoku realizoval správce vodního toku úpravu toku (stabilizaci toku, výškovou úpravu). Úpravy vodního toku se do územního plánu nepromítají, překračují účel a podrobnost dokumentace. V pořádku.
- Celé správní území obce Koněšín je součástí zájmového území ministerstva obrany. Do řešeného území zasahují: ochranné pásmo radiolokačního zařízení RSP-6 Náměšť nad Oslavou, ochranné pásmo Letiště Náměšť nad Oslavou, radioreléové trasy, v nejjihnější části správního území koridor RR směrů. Koncepce stanovená územním plánem byla s ministerstvem obrany řádně projednána, jeho zájmy jsou v ní hájeny.

V textové části odůvodnění jsou zájmy ministerstva obrany stručně a obecně shrnuty (dodané podmínky nejsou v textu odůvodnění vypsány). Některá zájmová území ministerstva obrany v koordinačním výkrese chybí, rozsah některých limitů není aktuální. Nutno aktualizovat, doplnit.

Dořešit Změnou č. 1: Aktualizovat a doplnit zobrazení, ověřit soulad územního plánu s podmínkami ministerstva obrany. Podstatné části podmínek ministerstva obrany citovat v textu odůvodnění. Aktuální podmínky dodá ministerstvo obrany při projednání.

- Celé správní území obce Koněšín patří do zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany (širšího okruhu 20 km). Prochází jím evakuační trasa. V odůvodnění územního plánu není zóna havarijního plánování zmíněna.

Dořešit Změnou č. 1: Zónu havarijního plánování zmínit alespoň v poznámce pod legendou koordinačního výkresu. Ověřit, zda je evakuační trasa v řešení respektována.

- Na správním území obce Koněšín není stanoveno chráněné ložiskové území, nejsou v něm evidována poddolovaná území z minulých těžeb, sesuvy, ani důlní díla. V pořádku.
- Na správním území obce Koněšín je evidována jediná nemovitá kulturní památka: kostel sv. Bartoloměje a ohradní zeď (číslo rejstříku 25348/7-2799, parcelní číslo neuvedeno). Nemovitá kulturní památka je zmíněna v textu odůvodnění, její umístění je zobrazeno v koordinačním výkrese. Ochrana nemovitých kulturních památek je zajištěna zvláštními právními předpisy. V územním plánu nejsou stanoveny jiné obecné zásady k ochraně okolí památky, k „nenarušení“ jejího začlenění do sídla. Je vhodné doplnit.

Dořešit Změnou č. 1: Uvážit doplnění zásady pro rozhodování o změnách v území, která zajistí ochranu okolí nemovité kulturní památky a její začlenění do prostředí.

- Kolem kostela sv. Bartoloměje je evidováno území s archeologickými nálezy, a to území s předpokládaným výskytem archeologických nálezů (kategorie II.). V územním plánu je označeno nepřesně jako „archeologické naleziště“. V koordinačním výkrese je sice zmíněno v legendě, avšak v zobrazení chybí. Objasnění souvislostí v textu odůvodnění je nepřesné.

Dořešit Změnou č. 1: Opravit nepřesné vyznění. V koordinačním výkrese zobrazit území s předpokládaným výskytem archeologických nálezů. V textu odůvodnění objasnit souvislosti (odlišit obecně platnou „oznamovací povinnost při nálezů“ od evidovaného území).

- U kostela sv. Bartoloměje eviduje ministerstvo obrany pietní místo CZE-6113-41578 „kříž s pamětní deskou“. V odůvodnění územního plánu není pietní místo zobrazeno ani zmíněno. Je vhodné doplnit.

Dořešit Změnou č. 1: Umístění pietního místa lze zobrazit v koordinačním výkrese a zmínit v textu odůvodnění.

- Na správním území obce Koněšín jsou evidovány urbanistické a kompoziční hodnoty:
 - urbanistická hodnota „kompoziční prvek - stromořadí před kostelem a malá návěs“;
 - architektonicky cenná stavba „statek čp. 68 (jih areálu ZD)“;
 - historická dominanta „farní kostel sv. Bartoloměje“.

V územním plánu nejsou tyto hodnoty samostatně vymezeny, k jejich ochraně a k ochraně jejich začlenění do okolního prostředí nejsou stanoveny žádné zásady pro rozhodování o změnách v území.

Dořešit Změnou č. 1: Ověřit, případně doplnit zásady k ochraně urbanistických hodnot v území.

- Ve směru západ-východ je přes správní území obce Koněšín vedeno dvojité nadzemní vedení velmi vysokého napětí VVN 110 kV č. 502 a č. 503. Podél severní hranice řešeného území je uložen vysokotlaký plynovod DN 200 Třebíč-Vladislav-Náměšř nad Oslavou, u něj jsou umístěny stanice katodové ochrany a objekt anodového uzemnění. V územním plánu je tato veřejná technická infrastruktura nadmístního významu respektována a zachycena. V pořádku.
- Zařízené údolí řeky Jihlavy a Dalešická vodní nádrž jsou hodnoceny jako místo krajinného rázu a území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Ochrana krajinného rázu

není v územním plánu věnována pozornost (ochrana estetických hodnot krajiny není hájena „zásadou pro rozhodování o změnách v území“ ani důsledným stanovením „podmínek využití prostorového uspořádání“ ve všech plochách).

Změnou č. 1 dořešit: Dořešit ochranu krajinného rázu (zvláště pak území se zvýšenou ochranou krajinného rázu a místa krajinného rázu) stanovením zásad pro rozhodování o změnách v území, anebo důsledným stanovením podmínek prostorového uspořádání ve všech plochách (tzn. i v plochách nezastavěného území). Uvést do souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu ZÚR.



Obrázek: Místo krajinného rázu světle zeleně. Území se zvýšenou ochranou krajinného rázu žlutou šrafovou.

- V katastrálním území Koněšín byla dnem 26.10.2016 ukončena aktualizace bonitovaných půdně ekologických jednotek (zkráceně „BPEJ“) a pozemkový úřad vyhlásil platnost nových map BPEJ.

Změnou č. 1 dořešit: Při řešení vycházet z aktuálních map BPEJ. Ve výkresové části aktualizovat bonitované půdně ekologické jednotky na celém katastrálním území Koněšín.

- b. Problémy k řešení ve Změně č. 1 Územního plánu Koněšín vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje správního obvodu ORP Třebíč

Součástí Územně analytických podkladů správního obvodu ORP Třebíč je i Rozbor udržitelného rozvoje území (dále též zkráceně „RÚR“). V RÚR jsou vyhodnoceny problémy v území jednotlivých obcí a k nim jsou připojeny podněty, jak lze územně plánovací dokumentací obcí přispět k vyřešení problémů v území. Pořizovatel vyhodnotil, jestli byly zjištěné problémy v územním plánu řešeny a posoudil, zda bude nutné zabývat se jimi i ve Změně č. 1.

Následující text je rozčleněn podle témat a je rozdělen na oddíly: „zjištěný problém“, „podnět, jak řešit“, „vyhodnocení“ a „dořešit Změnou č. 1“.

Zjištěný problém:	<u>Vodní režim – záplavové území Q₁₀₀ Jihlava</u>
Podnět, jak řešit:	Eliminace střetu se zastavěným územím – nepovolovat stavby v území Q ₁₀₀ , navrhnout protipovodňová opatření na ochranu již zastavěného území (viz plán oblasti povodí).
Vyhodnocení:	Významný vodní tok Jihlava protéká po západní a jižní hranici správního území obce Koněšín, na většině jeho délky (na území obce Koněšín) je vybudována Dalešická přehrada. Podél vodního díla Dalešice není záplavové území stanoveno. Vodní tok Jihlava protéká hluboce zařízeným a zalesněným územím. Záplavové území Q ₁₀₀ zasahuje pouze do okrajové části zastavěných území samoty Prachovna. Jiná sídla nejsou záplavovým územím zasažena. V záplavovém území nejsou navrženy zastavitelné plochy. Ochranu území před záplavami lze ponechat na obecně platném právním předpisu a na správních postupech příslušného vodoprávního úřadu. Podle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, cit.: „V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl,... Mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit opatřením obecné povahy omezující podmínky.“ V záplavovém území Q ₁₀₀ může příslušný

vodoprávní úřad omezit využití území (např. nepovolovat stavby). V roce 2016 byla provedena aktualizace záplavového území významného vodního toku Jihlava a nově byla stanovena jeho „aktivní zóna“ (opatření obecné povahy čj. KUJI 45490/2016, OŽPZ 3002/2015 ze dne 02.06.2016).

V územním plánu je sice záplavové území zobrazeno, respektováno a v textu odůvodnění zmíněno, ale jeho rozsah je nutné aktualizovat a soulad koncepce je třeba ověřit.

Dořešit Změnou č. 1: Aktualizované záplavové území a nově stanovenou „aktivní zónu“ zanést do výkresové i textové části odůvodnění. Ověřit, zda koncepce rozvoje navržená v územním plánu záplavové území a aktivní zónu respektuje.

Zjištěný problém: Ochrana přírody – koeficient ekologické stability 0,51 (území málo ekologicky stabilní)

Podnět, jak řešit: Zajištění ochrany a rozvoj ekologicky stabilních ploch (významné krajinné prvky, trvalé travní porosty, vodní plochy, územní systém ekologické stability, interakční prvky v krajině).

Vyhodnocení: Všechny zmíněné prvky s vyšší ekologickou stabilitou jsou v územním plánu zohledněny, zobrazeny, stabilizovány. K jejich zachování jsou stanoveny podmínky využití ploch a obecné zásady pro rozhodování o změnách v území. Koeficient ekologické stability je příliš obecným ukazatelem, jenž není schopen postihnout charakter správního území obce. Správní území obce Koněšín je diferencované: údolí podél řeky Jihlavy a Koněšínského potoka jsou zalesněná. Sídlo Koněšín leží zčásti na svažitém terénu – prudké svahy a skalní výchozy nad Koněšínským potokem jsou hájeny jako plochy veřejné zeleně. Naopak náhorní plošina na severu a v centru řešeného území je převážně zemědělsky obhospodařována (půdní celky nejsou rozčleněny). K ochraně a rozčlenění této málo ekologicky stabilní části správního území jsou v územním plánu navrženy plochy změn v krajině a územní systém ekologické stability.

Dořešit Změnou č. 1: Bez požadavků na řešení.

Zjištěný problém: Sociodemografické a hospodářské podmínky – vysoký index stáří, vysoký podíl nezaměstnaných

Podnět, jak řešit: Zvýšení atraktivity bydlení, rozvoj služeb a technické infrastruktury. Podpora tvorby nových pracovních míst např. zajistit plochy pro drobné podnikání a služby.

Vyhodnocení: V územním plánu je navrženo dostatečné množství zastavitelných ploch, které umožňují bydlení. Správní území obce Koněšín je atraktivní svými přírodními podmínkami, dobrou dopravní dostupností (napojení na silnici I. třídy, blízkost správních center: Třebíč i Náměšť nad Oslavou) i kvalitní veřejnou infrastrukturou. Ostatně obec je (v regionu) vyhledávanou rekreační oblastí (značná část objektů bydlení je adaptována na rekreační chalupy). Podpora tvorby pracovních míst je v územním plánu řešena: stanovením dostatečně různorodých podmínek využití ploch určených primárně pro bydlení (stanoveny jako plochy smíšené obytné), zařazením areálu bývalého zemědělského družstva a samoty Jindřichova dvora do ploch přestavby (tj. širší podmínky využití umožňující, jak zemědělské podnikání, tak i jiné podnikatelské aktivity – revitalizace obou je patrná), vymezením stabilizovaných i rozvojových ploch občanské vybavenosti (umožňují rozličné

podnikatelské a komerční aktivity, např. podnikání v oblasti hromadné rekreace).

Dořešit Změnou č. 1: Bez požadavků na řešení.

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

a. Vyhodnocení souladu Územního plánu Koněšín s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1

Územní plán Koněšín (nabyl účinnosti 26.10.2010) je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou vládou dne 20.07.2009. Jelikož vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky je v textu odůvodnění územního plánu stručné, cit.: „Z tohoto nástroje územního plánování nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky“, pořizovatel nedostatečné vyhodnocení doplnil. Viz níže.

Územní plán Koněšín nemohl postihnout změny celostátní koncepce rozvoje, které byly stanoveny Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje dne 15.04.2013. Pořizovatel soulad územního plánu s Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 ověřil. Viz níže.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti: Správní území obce Koněšín není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy, na které jsou (z důvodu soustředění aktivit mezinárodního významu či celostátního významu) kladeny zvýšené požadavky na změny v území. Správní území obce Koněšín neleží v žádné specifické oblasti (tj. oblasti se zvýšenou mírou problémů) celostátního významu.

Republikové priority: Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 stanovila, v článcích 14 až 32, obecné zásady územního rozvoje k zajištění udržitelného rozvoje státu, tzv. republikové priority. V územním plánu jsou republikové priority respektovány, zvláštní pozornost je věnována těmto:

- (článek 14): Urbanistická struktura sídla je v územním plánu zachována a vhodně doplněna. Civilizační i přírodní hodnoty území jsou respektovány.
- (článek 16): Územní plán stanovil komplexní koncepci rozvoje území.
- (článek 19): Zastavěné území je využito hospodárně. Uspořádání území je úsporné v nárocích na veřejnou dopravu a energie. Veřejné a soukromé zájmy jsou vyváženy. Veřejná zeleň je identifikována a hájena.
- (článek 20): Koncepce rozvoje stanovená územním plánem je ohleduplná, hodnotné celky přírody respektuje a hájí.
- (článek 20a): Propustnost území pro volně žijící živočichy i prostupnost území je hájena.
- (článek 22): Rekreační potenciál území není narušen. Je podpořen rozvoj rekreace a různých forem cestovního ruchu.
- (články 25, 26): Podél západní a jižní hranice správního území obce Koněšín protéká významný vodní tok Jihlava, podél kterého je (mimo Dalešickou přehradu) stanoveno záplavové území. Záplavové území je respektováno, žádná ze zastavitelných ploch do něj nezasahuje. Na jiných vodních tocích nejsou záplavová území stanovena.
- (článek 27): Ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina je převzat dopravní koridor určený pro homogenizaci silnice I/23. Dopravní dostupnost obce se po realizaci jistě ještě zkvalitní.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury:

Na správní území obce Koněšín nezasahují koridory ani plochy pro rozvoj dopravní infrastruktury celostátního a mezinárodního významu.

b. Vyhodnocení souladu Územního plánu Koněšín se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3

Územní plán Koněšín byl zpracován se zřetelem na Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, které nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly následně změněny Aktualizací č. 1 (nabyly účinnosti dne 23.10.2012), Aktualizací č. 2 a Aktualizací č. 3 (obě nabyly účinnosti 07.10.2016). Územní plán Koněšín nabyl účinnosti 26.10.2010, proto nemohl Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 3 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina postihnout. (V následujícím textu je pro Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3 použito též zkráceně označení „ZÚR“, zjednodušeně řešeno „krajský územní plán“.)

Vyhodnocení souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina je součástí textu odůvodnění územního plánu. Ve sledovaném období byly Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina třikrát aktualizovány, proto pořizovatel nyní vyhodnocení doplňuje, aktualizuje a objasňuje souvislosti.

Priority územního plánování Kraje Vysočina: Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3 stanovily, v článcích 01 až 09a priority územního plánování Kraje Vysočina. Pořizovatel vyhodnotil soulad s těmi prioritami, které se k řešenému území vztahují:

- (článek 01): Územní plán umožňuje a podporuje vyvážený a udržitelný rozvoj území.
- (články 05, 8c, 09): Územní plán vymezuje dopravní koridor pro homogenizaci dopravního tahu nadmístního významu. Změnou č. 1 bude dopravní koridor aktualizován (podrobněji dále). Lze předpokládat, že dopravní vazby mezi centry osídlení kraje se zlepší. Uspořádání území není nutné měnit, neboť dopravní koridor (pro homogenizaci I/23) obydlené území bezprostředně neovlivňuje.
- (článek 06): Územní plán respektuje rozmanitost krajiny. Vytváří podmínky pro ochranu území a ploch územního systému ekologické stability nadregionálního i regionálního významu. Koncepce nenarušuje území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu ani místo krajinného rázu. Ochranou krajinného rázu na celém správním území obce Koněšín se bude zabývat Změna č. 1 (viz dále).

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti:

Správní území obce Koněšín není začleněno do žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy (republikového či krajského významu), ani do žádné specifické oblasti krajského významu.

Plochy a koridory nadmístního významu – dopravní infrastruktura

Záměr DK03: K homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 Dráčov-Jindřichův Hradec-Třebíč-Brno je v ZÚR vymezen dopravní koridor o šířce 150 m. Je určen pro umístění veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (nese označení DK03). Silnice I/23 prochází po severní hranici správního území obce Koněšín. Na správním území obce Koněšín zasahuje dopravní koridor DK03 zhruba polovinou své šířky. V územním plánu je dopravní koridor pro homogenizaci silnice I/23 vymezen a hájen podmínkami využití „ploch dopravní infrastruktury – silnice Ds“. Mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění jsou pak zařazeny, cit: „WD1 homogenizace trasy silnice I/23 – ZÚR kraje Vysočina, VIAPONT 2004“ a „WD2 připojení silnice III/39911 – VIAPONT 2004“.

Změnou č. 1 je nutné navržené řešení upravit:

- Dopravní koridor, vymezený podle dopravní studie, neakceptuje trasu stanovenou v ZÚR. Je nutné uvést jej do souladu se ZÚR.
- Zobrazení konkrétní trasy (dle dopravní studie) a její zakotvení v textu znemožní povolení jiného (i jen mírně odlišného) dopravního řešení (např. neumožní zvolit jiný způsob napojení silnice III/39911 na silnici I/23). V rámci zobrazeného dopravního koridoru by neměla být kladena další omezení pro navazující řízení.
- Ačkoli je dopravní koridor zobrazen ve výkresové části jako „překryvná funkce“ (tzn. dopravní koridor jen zpřísní využití „překrytých“ ploch), podmínky využití uvedené v textu (v kap. F. 1.9) takové pojetí neumožňují. Ačkoli v grafické části územního plánu jsou v dopravním koridoru navrženy změny v krajině (vodní plocha W3, plocha ochranné a izolační zeleně NsT1, lokální biokoridor NsU3), jejich realizace není dle podmínek využití daných v textové části možná. Podobně: Dopravní koridor překrývá také stabilizované plochy. Ani v nich nelze povolit změny využití území (např. zařízení pro myslivost v ploše lesní NL).
- Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina rozšířila požadavky na řešení dopravní infrastruktury nadmístního významu. V novém článku 62 písm. f) požaduje, cit.: *„v návrhových plochách a koridorech pro umístění dále uvedených staveb dopravní infrastruktury připustit umístění staveb pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pokud tím nebude znemožněno nebo ztíženo umístění stavby, pro niž jsou plocha či koridor vymezeny.“* Do podmínek využití dopravního koridoru pro homogenizaci dopravního tahu silnice I/23 je proto nutné implementovat podmíněně přípustné využití pro jiné stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- V kapitole věnované veřejně prospěšným stavbám je nutné zobecnit výčet. Dopravní koridor není určen výhradně pro dopravní stavbu (dle zmíněné, už neaktuální, projektové dokumentace). Podle článku 148 ZÚR má být určen i pro stavby související, stavby vyvolané a pro opatření nestavební povahy související s homogenizací silničního tahu. A dále: Kvůli možnému vybočení či přesahu z dopravního koridoru by tyto stavby měly být přípustné či podmíněně přípustné i v plochách, které s dopravním koridorem hraničí.

Dořešit Změnou č. 1: Dopravní koridor aktualizovat, uvést do souladu se ZÚR. Zobecnit zobrazení (nezacházet do podrobností přesahujících účel územního plánu). Ověřit možnost zúžení (upřesnění) dopravního koridoru. Dopravní koridor řešit jako „funkci překryvnou“ – napravit nesrovnalosti. Ověřit podmínky využití ploch, které s dopravním koridorem sousedí, dle potřeby upravit. Dle ZÚR stanovit podmíněně přípustné využití dopravního koridoru. Upravit rozsah veřejně prospěšných staveb.

Plochy a koridory nadmístního významu – technická infrastruktura:

Na správní území obce Koněšín nezasahují dle ZÚR plochy ani koridory pro rozvoj technické infrastruktury nadmístního významu.

Plochy a koridory nadmístního významu – územní systém ekologické stability

V době vydání územního plánu stanovovaly Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (z roku 2008) na správním území obce Koněšín pouze dvě skladebné součásti územního systému ekologické stability (dále také zkráceně „ÚSES“) nadregionální a regionální úrovně, a to nadregionální biokoridor 181 NRBK „K124-Mohelno“ a regionální biocentrum 360 RBC „Stráně nad Jihlavou“. Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (z roku 2012) byl ÚSES doplněn. Na správní území obce Koněšín dle ZÚR zasahují:

- nadregionální biokoridor 181 NRBK „K124-Mohelno“, větev vedená po levém břehu řeky Jihlavy; je zařazen mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (označen U023),
- regionální biocentrum B10 RBC „Prachovna“ v severozápadní části správního území; je zařazeno mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (označeno U322).

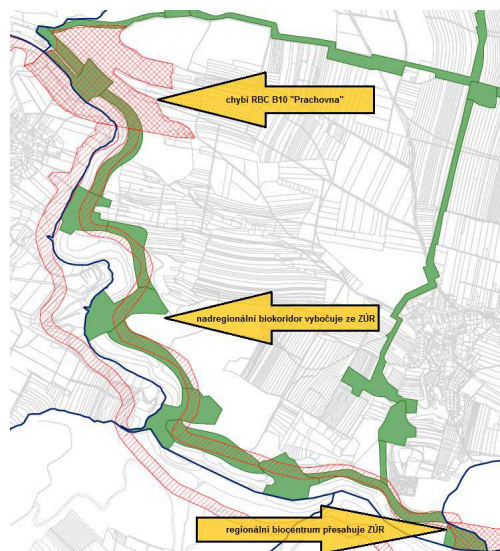
- regionální biocentrum 360 RBC „Stráně nad Jihlavou“ v jihovýchodním cípu správního území obce Koněšín; je zařazeno mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (označeno U083).

Regionální biocentrum 360 „Stráně nad Jihlavou“ i nadregionální biokoridor 181 „K124-Mohelno“ jsou v územním plánu vymezeny a určeny jako funkční, stabilizované součásti ÚSES. Jsou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění (označeny WU1). Celkové řešení ÚSES ale není v souladu se ZÚR:

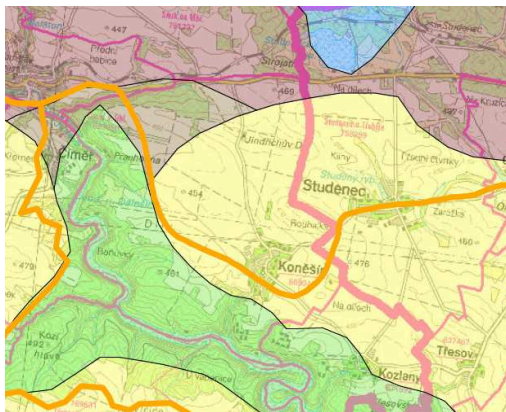
- V územním plánu zatím chybí regionální biocentrum B10 „Prachovna“.
- Vedení nadregionálního biokoridoru 181 NRBK „K124-Mohelno“ a vymezení regionálního biocentra 360 RBC „Stráně nad Jihlavou“ není v souladu se ZÚR. Přestože v průběhu pořízení územního plánu neměl krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování, ani příslušný orgán ochrany přírody a krajiny proti odlišnému vymezení žádné výhrady, po zásahu ministerstva pro místní rozvoj do ZÚR je odlišné řešení ÚSES (tj. přesahy mimo koridory a plochy ZÚR) nepřipustné. Ministerstvo pro místní rozvoj svým rozhodnutím čj. 33094/2013-81/2 ze dne 22.02.2014 zrušilo článek 108a písm. b) Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, který „vybočení“ ÚSES z koridorů a ploch umožňoval. Citace zrušeného článku 108a) ZÚR: „... při zpřesnění vymezení nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů v územních plánech (dále jen „zpřesnění“) lze podle konkrétních přírodních, urbanistických a vlastnických poměrů v území v odůvodněných případech vymezit biocentra a biokoridory mimo plochy a koridory stanovené v ZÚR při dodržení podmínek stanovených ve výroku (107)“. V důsledku toho jsou jakékoli přesahy a vybočení ÚSES mimo plochy a koridory ZÚR v územních plánech obcí nepřipustné a musí být revidovány.
- K ochraně území ÚSES jsou (jednotně pro nadregionální, regionální i lokální prvky) stanoveny podmínky využití území. Podmínky využití území ÚSES sice odpovídají požadavkům ZÚR, avšak v územním plánu není vyřešen jejich překryv s podmínkami ploch, přes které je ÚSES veden. Ačkoli ve výkresech je ÚSES zobrazen jako „překryvná funkce“, textová část (kap. E.3.1) překryv funkcí neakceptuje. Pro všechny plochy, přes které je ÚSES veden, platí velmi přísné podmínky využití. Územní systém ekologické stability přitom prochází skrze plochy smíšeného nezastavěného území NS, plochy lesní NL, plochy vodní a vodohospodářské W, plochy dopravní infrastruktury DI, plochy smíšené obytné SV, plochy rekreace Rr, plochy občanského vybavení OV.

Odlišnosti mezi ZÚR a územním plánem jsou patrné z obrázku (rozpory jsou označeny žlutými šipkami).

Obrázek: ÚSES; nadregionální biokoridor a regionální biocentra na podkladu katastrální mapy.
Červená šrafa ÚSES dle ZÚR
Plnou barvou ÚSES dle územního plánu



Dofešit Změnou č. 1: Územní systém ekologické stability regionální a nadregionální úrovně uvést do souladu se ZÚR. Doplnit chybějící regionální biocentrum B10 RBC „Prachovna“ a začlenit je mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění. Opravit podmínky využití ÚSES.

Typy krajín, oblasti krajinného rázu:

Obrázek: Výřez ZÚR

Oblasti krajinného rázu – žlutá linie.

Oblasti se shodným krajinným typem

zeleně: typ krajiny lesní,

žlutě: typ krajiny zemědělské intenzivní,

hnědě: typ krajiny lesozemědělské ostatní,

červenohnědě: typ krajiny lesozemědělské harmonické.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, v platném znění, stanovují typologii krajiny. Podle převažujícího způsobu využití krajiny člení celé území Kraje Vysočina na „typy krajín“, podle jedinečných znaků krajiny je dělí na „oblasti krajinného rázu“.

Na základě tohoto členění pak stanovují zásady pro usměrnění rozhodování v území. Na správním území obce Koněšín zasahují čtyři typy krajín: krajina lesní (v lesních podél řeky Jihlavy, na obrázku zeleně), krajina zemědělská intenzivní (východní a centrální část území, na obrázku žlutě), krajiny lesozemědělské ostatní (severozápad území, na obrázku hnědě), krajina lesozemědělská harmonická (severovýchod území, na obrázku červenohnědě). Celé správní území obce Koněšín spadá do dvou oblastí krajinného rázu: Moravskokrumlovsko (zhruba se kryje s typem krajiny lesní, tj. lesy podél řeky Jihlavy), Třebíčsko-Velkomeziříčsko (zbylá část správního území obce).

Poněvadž v odůvodnění územního plánu chybí vyhodnocení souladu koncepce územního plánu s typologií krajiny a protože specifika území dle oblastí krajinného rázu byla definována teprve následně Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, pořizovatel soulad územního plánu vyhodnotil:

- Ochrana krajinného rázu je v územním plánu řešena pouze odkazem na obecně platný právní předpis a kompetence orgánu ochrany přírody a krajiny (v kap. E.1). Ochrana krajinného rázu je nutné věnovat pozornost především v esteticky cenných krajinných celcích (tj. v „území se zvýšenou ochranou krajinného rázu“ a v „místě krajinného rázu“). Proto je na místě rozpracovat podmínky ochrany krajinného rázu na celém správním území obce Koněšín tak, aby v oblasti Třebíčsko-Velkomeziříčsko byla naplněna zásada článku 146k písm. a) ZÚR, cit.: „Věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umístování výškových staveb přesahujících dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu v celém prostoru oblasti“, a v oblasti Moravskokrumlovsko zásada článku 146u ZÚR, „...neumístovat výškové stavby do prostor, v nichž se uplatňují na hranách údolí a vyvýšených místech a v jejich těsném okolí a v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v kontrastu vůči dominantám kostelních věží a v prostorech záměrně komponované krajiny“.

Dořešit Změnou č. 1: Dořešit ochranu krajinného rázu tak, aby byly naplněny požadavky na ochranu krajinného rázu stanovené (pro oblasti krajinného rázu) v ZÚR. Dbát na ochranu estetických hodnot v „území se zvýšenou ochranou krajinného rázu“ a v „místě krajinného rázu“.

- Územní plán respektuje hlavní cílové využití krajiny stanovené pro typy krajiny zemědělské intenzivní, lesozemědělské ostatní i lesozemědělské harmonické. Zásady pro činnosti a rozhodování o změnách v území jsou v řešení zohledněny, nejsou porušeny.
- Stráně nad řekou Jihlavou jsou v ZÚR začleněny do typu krajiny lesní. Pro typ krajiny lesní je v článku 128 ZÚR (mezi jinými) stanovena i zásada, cit.: „rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit“. V územním plánu není tato zásada dodržena: I přes výslovný zákaz „rozšiřování chatových lokalit“ jsou v lesním typu krajiny navrženy zastavitelné plochy pro rozvoj individuální rekreace (Z12, Z13) o celkové rozloze 1,96 ha a plocha územní rezervy (R7) pro individuální rekreaci o rozloze 1,55 ha. Zahuštěním chatových lokalit se územní plán nezabývá. Ač územní plán zjevně neakceptuje požadavky ZÚR, krajský úřad neměl při pořízení územního plánu proti navržené koncepci žádné výhrady. Jeho stanovisko (čj. KUJI 36802/2010, OUP 370/2009 Br-3 ze dne 21.05.2010) nedodržen

zásad ZÚR zastírá, cit.: „Území obce je v ZÚR zařazeno do krajiny lesní, zemědělské a lesozemědělské. Návrh ÚP není zpracován v rozporu s hlavním cílovým využitím krajiny, se zásadami pro činnosti v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR stanoveny pro tyto typy krajiny.“ Změna č. 1 nemá za cíl napravovat nedůslednost v rozhodování krajského úřadu, prověří pouze potřebu územní rezervy R7. Územní rezerva R7 je (textové části, v kap. I) mylně pojata jako „přislíbené rozvojové území pro další chaty“, cit.: „plochy dalšího možného koncepčního rozvoje po vyčerpání možnosti plošného rozvoje v lokalitách návrhu ÚP“. Změna č. 1 ověří aktuálnost plochy územní rezervy R7. Bude-li i nadále zachována, je nutné doplnit její povinné náležitosti a v odůvodnění objasnit, co má být ověřeno.

Dořešit Změnou č. 1: Přehodnotit plochu územní rezervy R7. Pokud bude plocha územní rezervy zachována, musí být důsledně obhájena a podložena průvodními náležitostmi.

c. Vyhodnocení souladu Územního plánu Koněšín s územně plánovací dokumentací sousedních obcí a s vybranými koncepcemi

Správní území obce Koněšín leží při východní hranici správního obvodu ORP Třebíč. Ve správním obvodu ORP Třebíč sousedí s obcemi Kozlany, Číměř, Smrk, Třeбенice (k.ú. Třeбенice, k.ú. Plešice), a s městysem Vladislav (k.ú. Vladislav), ve správním obvodu ORP Náměšř nad Oslavou s obcí Studenec. Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu s platnou a rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedících obcí:

Obec Kozlany má platný Územní plán Kozlany (z roku 2016). Územní plán Kozlany ZÚR respektuje a zabývá se i koordinací s platným Územním plánem Koněšín. (Zpracovává tentýž projektant.) Změna č. 1 Územního plánu Koněšín dořeší dosavadní nepřesnosti. Současně ale prověří nový záměr nadmístního významu (likvidaci odpadních vod z Kozlan na ČOV Koněšín), který není v platném Územním plánu Kozlany zakotven. Vzniklý nesoulad mezi územními plány obou obcí musí být velmi důkladně obhájen.

Dořešit Změnou č. 1: Vyřešit soulad se ZÚR a doladit návaznost na Územní plán Kozlany. Provéřít záměr nadmístního významu (likvidaci odpadních vod z Kozlan na ČOV Koněšín). Vzniklý nesoulad mezi územními plány obou obcí velmi důkladně obhájit.

Obec Třeбенice má platný Územní plán Třeбенice (z roku 2010) ve znění Změny č. 1 (z roku 2013). Územní plán Koněšín nepřípustně překračuje správní hranice obce. Řešení ÚSES podél Dalešické přehrady přesahuje na správní území obce Třeбенice. Navrhuje prvky ÚSES, které na území Třeбенic neexistují, nenavazují.

Dořešit Změnou č. 1: Řešení ÚSES uvést do souladu se ZÚR a s Územním plánem Třeбенice v platném znění. Respektovat hranici řešeného území, tj. hranici správního území obce Koněšín.

Obec Číměř má platný Územní plán Číměř (z roku 2010). Je zahájeno pořízení Změny č. 1 Územního plánu Číměř. Územní plán Číměř a Územní plán Koněšín jsou sice ve vzájemném souladu, avšak navrhují jiné řešení ÚSES, než je zakotveno v ZÚR. Nesoulady se ZÚR a vzájemné napojení budou řešeny souběžně, v pořizované Změně č. 1 Územního plánu Koněšín a ve Změně č. 1 Územního plánu Číměř. (Zpracovává tentýž projektant.)

Dořešit Změnou č. 1: Průběžně řešit soulad obou rozpracovaných dokumentací. Cílem je návaznost obou koncepcí. Prioritou je ale soulad se ZÚR.

Městys Vladislav má platný Územní plán obce Vladislav (z roku 2006) ve znění jeho Změn č. 1A, 1B, 2, 3. Je zahájeno pořízení nového Územního plánu Vladislav (schváleno zadání). Návaznost dosavadního Územního plánu obce Vladislav v platném znění a Územního plánu Koněšín je nepřesná, obě dokumentace nejsou v souladu se ZÚR. Soulad se ZÚR i návaznost koncepcí na rozhraní správních území budou řešeny souběžně, při pořízení Územního plánu Vladislav a Změny č. 1 Územního plánu Koněšín. (Zpracovává tentýž projektant.)

Dofešit Změnou č. 1: Průběžně řešit soulad obou rozpracovaných dokumentací. Cílem je návaznost obou dokumentací. Prioritou je soulad se ZÚR.

Obec Smrk má platný Územní plán Smrk (z roku 2011) ve znění Změny č. 1 (z roku 2015). Změna č. 1 Územního plánu Smrk upravila trasu dopravního koridoru, uvedla ji do souladu se ZÚR. Změna č. 1 Územního plánu Koněšín řešení dopravního koridoru upraví, zajistí soulad se ZÚR a též s Územním plánem Smrk v platném znění.

Obec Studenec má platný Územní plán obce Studenec (z roku 2005) a jeho Změny č. 1, 2, 3. Územní plán obce Studenec v platném znění nevymezuje dopravní koridor pro homogenizaci silnice I/23, tj. není v souladu se ZÚR. Nesoulad nelze napravit Změnou č. 1 Územního plánu Koněšín. V ostatních částech se s Územním plánem Koněšín nerozchází.

Pořizovatel vyhodnotil soulad územního plánu s vybranými koncepcemi rozvoje:

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina: Územní plán Koněšín respektuje Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina, ve znění platném do 01.01.2015. Kompletní aktualizací Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (pro období 2015 až 2030) nejsou v řešeném území navrženy žádné změny koncepce zásobování vodou ani změny koncepce likvidace odpadních vod. I nadále je navrženo vybudování oddílné kanalizace a ČOV v obci, a rozšíření vodovodní sítě do dosud nenapojených lokalit. Změna č. 1 proto aktualizuje textovou a výkresovou část (nepřípustné popisy stavu vypustí z „výroku“, aktualizuje údaje, apod.). Podle požadavku obce posune plochu, určenou pro umístění obecní ČOV (viz dále) a prověří možnost likvidace splaškových vod z obce Kozlany na plánované ČOV Koněšín. Podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina a též dle platného Územního plánu Kozlany mají být splaškové vody z obce Kozlany vyvedeny výtlačkem do Třesova a odtud svedeny a likvidovány na nedávno vybudované ČOV Hartvíkovice. Při projednání návrhu Územního plánu Kozlany „Vodárenská akciová společnost“, tj. provozovatel ČOV Hartvíkovice, upozornila, že ČOV Hartvíkovice není dimenzována na likvidaci splaškových vod z jiných obcí (z Kozlan a z Třesova). Záměr je tak v dohledné době nerealizovatelný. Naopak: Obec Koněšín připravuje podklady pro realizaci obecní kanalizace a pro umístění ČOV. Zvažuje, že budoucí ČOV Koněšín by bylo možné využít i k likvidaci odpadních vod z Kozlan. Žádá tedy, aby tento záměr byl Změnou č. 1 prověřen. Podotýkáme, že obec Kozlany je o Koněšína vzdálena 3 km a od Hartvíkovic (přes Třesov) také 3 km. Záměr obce Koněšín není v souladu s aktuálním Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina. Záměr obce je tedy možné v návrhu Změny č. 1 prověřit, ale výsledný soulad s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina je nevyhnutelný.

Dofešit Změnou č. 1: Aktualizovat znění textové i výkresové části. Dle požadavku obce prověřit posun plochy, která je navržena pro umístění obecní ČOV. Dle požadavku obce prověřit možnost likvidace odpadních vod z Kozlan na budoucí ČOV Koněšín – podmínkou je finální soulad s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.

Pozemkové úpravy: V katastrálním území Koněšín neproběhly komplexní pozemkové úpravy. Zahájení komplexních pozemkových úprav se předpokládá v polovině roku 2018 (dle www.eagri.cz). V žádném ze sousedních katastrálních území nejsou komplexní pozemkové úpravy zpracovány, probíhají pouze v katastrálním území Kozlany.

Dofešit Změnou č. 1: Ověřit soulad územního plánu s „Plánem společných zařízení Komplexní pozemkové úpravy k.ú. Kozlany“. V nezbytném rozsahu zajistit soulad a návaznost koncepcí.

D) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

a. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

- Územní plán vymezil zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovského typu Sv. Jsou označeny Z1 až Z11. Zcela využity jsou pouze plochy Z8 a Z9.
- Správní území obce je rekreační oblastí. K rozvoji rekreace navrhl územní plán zastavitelné plochy pro různé formy rekreace: plochy Z12 a Z13 pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty) Rr, plochu občanského vybavení Z14 pro pobytovou rekreaci trvalou Ovh, plochy občanského vybavení Z15, Z16 a Z17 pro hromadnou turistickou rekreaci Ovr, plochy občanského vybavení Z18, Z19 a Z20 pro sportovně rekreační zařízení Ovs. Z uvedených ploch je z větší části využita jen plocha Z15 „hromadné turistické rekreace Ovr“ (kemp „Borovinka“) – uspořádání plochy prověřila „Územní studie Koněšín, lokalita Z15 – kemp“. Využití plochy Z13 „rekreace Rr“ je rozpracováno v „Územní studii Koněšín – chatová lokalita Z13“ – pozemky pro umístění rekreačních chat jsou rozprodány, jejich výstavba se připravuje.
- Plochy veřejných prostranství jsou v územním plánu řešeny nesprávně. Mezi „navržené zastavitelné“ plochy jsou zařazeny celá funkčně stabilizovaná prostranství v centru obce a také plochy zeleně v sídle. Plochy veřejného prostranství VPk1 i plochy veřejné zeleně VPz1 a VPz2 jsou tedy využity. Další dvě navržené zastavitelné plochy veřejných prostranství VPk2 a VPk3 nejsou v grafické části znázorněny jako samostatné plochy. Jsou „naplánovány“ uvnitř rozsáhlých (dosud nevyužitých) ploch Z10 a Z14.
- Z navržených ploch dopravní infrastruktury je využita pouze plocha Z23 (pro místní komunikaci). Pro umístění dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy Z21 a Z22 pro silnice Ds, Z23 a Z24 pro místní a účelové komunikace Dk, Du, Z27 a Z28 pro cyklostezky a chodníky.
- Navržená plocha Z29 technické infrastruktury TI je určena pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha není využita. Navržená plocha Z30 pro technickou infrastrukturu využita je (vysílač mobilního operátora).
- Areál bývalého zemědělského družstva je řešen jako plochy přestavby P1 a P2 pro smíšenou průmyslovou a zemědělskou výrobu, služby a řemesla PV. Obě plochy přestavby jsou využity pro výrobu, podnikání a služby několika podnikatelských subjektů. S plochou P1 sousedí zastavitelná plocha Z31 navržená pro totéž funkční využití PV. I tato plocha je využita.
- Pro žádnou z navržených zastavitelných ploch není stanovena etapizace.
- Využití některých ploch Z10, Z12, Z13, Z14, Z15 a Z20 je podmíněno pořízením územních studií. Územní studie jsou zpracovány jen pro plochu rekreace Z13 a pro plochu občanského vybavení (pro hromadnou turistickou rekreaci) Z15. U ostatních ploch „povinnost pořídit územní studii“ končí marným uplynutím lhůty k 01.01.2017.

Využití zastavitelných ploch			
označení plochy	začlenění plochy dle požadovaného způsobu využití	podmínka územní studie	vyhodnocení současného stavu
Z1	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	Část využita jako zahrada u rodinného domu.
Z2	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	Nevyužita. Výstavba se připravuje.
Z3	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	Nevyužita.
Z4	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	Zahrady u rodinných domů; některé pozemky využity pro stavby a zařízení související s bydlením.
Z5	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	Využita západní část přiléhající k účelové komunikaci - autodílna.
Z6	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	Nevyužita.

Z7	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu		Využit jeden pozemek - rodinný dům.
Z8	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu		Využita jako zahrada (oplocení, přístřešky a kůlny).
Z9	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu		Využita - rodinný dům, další dva pozemky slouží jako zahrady u rodinných domů (kůlny, zemědělské stavby).
Z10	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu	ANO	Využity jen pozemky v západní části plochy napojené na místní komunikaci (novostavby rodinných domů). Územní studie nežadána, nepožítelná. Součástí plochy musí být veřejné prostranství VPK2 - nevynezeno.
Z11	Sv	plocha smíšená obytná - venkovského typu		Nevyužita.
Z12	Rr	plocha rekreace - rodinná rekreace (rekreační chaty)	ANO	Nevyužita. Územní studie nezpracována (pořizovatel předal zadání obci). Obec požaduje Změnou č. 1 zrušit podmínku územní studie.
Z13	Rr	plocha rekreace - rodinná rekreace (rekreační chaty)	ANO	Nevyužita. Územní studie "Chatová lokalita Z13, Koněšín" zpracována, možnost využití schválena dne 21.12.2011. Dle územní studie plocha rozdělena na pozemky. Obec připravuje odprodej pozemků zájemcům o výstavbu chat.
Z14	Ovh	plocha občanského vybavení - pobytová rekreace trvalá	ANO	Nevyužita. V ploše chátrající nedokončená stavba občanské vybavenosti. Územní studie nepožítelná, nežadována. Součástí plochy musí být veřejné prostranství VPK3 - nevynezeno.
Z15	Ovr	plocha občanského vybavení - hromadná turistická rekreace	ANO	Využita severní část. Kemp "Borovinka", hřiště, kynologické cvičiště.
Z16	Ovr	plocha občanského vybavení - hromadná turistická rekreace		Plocha pro občanské vybavení na břehu Dalešické přehrady - nevyužita.
Z17	Ovr	plocha občanského vybavení - hromadná turistická rekreace		Jindřichův dvůr - nevyužita.
označení plochy	začlenění plochy dle požadovaného způsobu využití		podmínka územní studie	vyhodnocení současného stavu
P3	Ovr	plocha občanského vybavení - hromadná turistická rekreace		Jindřichův dvůr - přestavba probíhá.
Z18	Ovs	plocha občanského vybavení - sportovní rekreační zařízení		Nevyužita.
Z19	Ovs	plocha občanského vybavení - sportovní rekreační zařízení		Nevyužita.
Z20	Ovs	plocha občanského vybavení - sportovní rekreační zařízení	ANO	Nevyužita. Plocha je podmíněna územní studií - nelogicky (jedná se pruh podél oplocení areálu Radarka).
VPK1	VPk	plocha veřejného prostranství		Prostranství kolem kostel a náves - využita.
VPK2	VPk	plocha veřejného prostranství		Plocha není samostatně vymezena (je požadováno v ploše Z10).
VPK3	VPk	plocha veřejného prostranství		Plocha není samostatně vymezena (je požadováno v ploše Z14).
VPz1	VPz	plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň		Využita - zeleň v sídle.
VPz2	VPz	plocha veřejného prostranství - veřejná zeleň		Využita - zeleň v sídle.
Z21	Ds	plocha dopravní infrastruktury - silnice		Nevyužita - plocha pro narovnání silnice I/23 dle dopravní studie (neaktuální řešení.)
Z22	Ds	plocha dopravní infrastruktury - silnice		Nevyužita - plocha pro silnice III/39911 na silnici I/23 dle dopravní studie (neaktuální řešení).
Z23	Dk	plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace		Využita - vybudována místní komunikace.
Z24	Dk	plocha dopravní infrastruktury - místní komunikace		Nevyužita.
Z25	Du	plocha dopravní infrastruktury - účelové komunikace		Nevyužita - nevybudována.
Z26	Du	plocha dopravní infrastruktury - účelové komunikace		Nevyužita - nevybudována.
Z27	Dc	plocha dopravní infrastruktury - cyklostezky a chodníky		Nevyužita - nevybudována.
Z28	Dch	plocha dopravní infrastruktury - cyklostezky a chodníky		Nevyužita - nevybudována.
Z29	TI	plocha technické infrastruktury		Plocha pro obecní ČOV - nevyužita.
Z30	TI	plocha technické infrastruktury		Využita - vysílač mobilního operátora.
Z31	PV	plocha smíšené průmyslové a zemědělské výroby, služeb a řemesel		Využita.

P1	PV	plocha smíšené průmyslové a zemědělské výroby, služeb a řemesel		Využita.
P2	PV	plocha smíšené průmyslové a zemědělské výroby, služeb a řemesel		Využita.

Vysvětlivka k tabulce: Pro rychlejší orientaci jsou řádky u úplně využitých ploch podbarveny tmavší šedou, u ploch využitých zčásti světlejší šedou.

b. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy

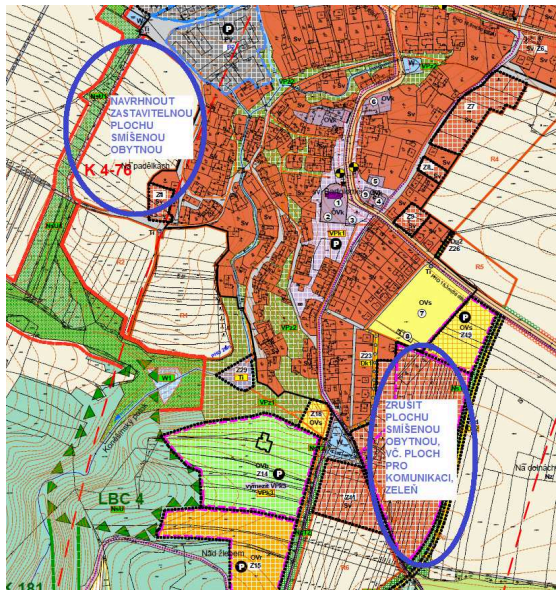
Poživatel nezjistil, že by některou z navržených zastavitelných ploch nebylo možné využít z důvodu změn podmínek v území, nebo v důsledku nově stanovených limitů využití území. Při jednání s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu dne 09.11.2016 starostka obce Koněšín objasnila nové záměry obce a poukázala na související změny v území:

- Obec zamýšlí realizovat v údolí Koněšínského potoka soustavu mokřadů a vodních ploch. Budoucí čistírna odpadních vod by pak měla být posunuta do svahu, více k severu, tak, aby nenarušila krajinný ráz a přírodní charakter lokality. Přesun zastavitelné plochy Z29 „technické infrastruktury Ti“, která je navržena právě pro umístění obecní čistírny odpadních vod, bude Změnou č. 1 prověřen.
- Obec má v úmyslu soustředit novou výstavbu pro bydlení do lokality „Na Padělkách“ západně od sídla, proto už v roce 2015 požádala o prověření změny územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu určenou pro bydlení. Protože zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území, na míru využití zastavěného území a s ohledem na ochranu zvláště kvalitní zemědělské půdy, bude nová obytná lokality „Na Padělkách“ kompenzována zrušením dosud nevyužitých zastavitelných ploch „smíšených obytných – venkovského typu Sv“. Dle dohody s dotčeným orgánem jsou ke zrušení vytipovány: celá plocha Z3, většina plochy Z10, případně i plocha Z11. Úpravy či zrušení ploch Z10 a Z11 si vynutí úpravu plochy Z24 „dopravní infrastruktury – místní komunikace Dk“, která byla navržena po obvodu Z10 a Z11, a také úpravu navržených ploch NsT2 „smíšené nezastavěného území – ochranná a izolační zeleň“ a NL2 „lesní“.

Dořešit Změnou č. 1: Dosud nevyužitou plochu Z29 „technické infrastruktury Ti“ určenou pro umístění obecní čistírny odpadních vod přesunout dle požadavku obce směrem k severu tak, aby nenarušila krajinný ráz a přírodní charakter údolí Koněšínského potoka. Podmínky využití ploch nezastavěného území a „překryvné“ podmínky využití územního systému ekologické stability ověřit a sladit se záměrem obce (tj. soustavy mokřadů a vodních ploch v údolí Koněšínského potoka. Dle potřeby upravit členění ploch v této lokalitě a vymezení územního systému ekologické stability. Prověřit požadavek obce na vymezení nové zastavitelné plochy v lokalitě „Na Padělkách“ v místě územní rezervy R3. Dle dohody s dotčeným orgánem kompenzovat novou obytnou lokalitu zrušením dosud nevyužitých zastavitelných ploch.

c. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Obec Koněšín má v úmyslu Změnou č. 1 Územního plánu Koněšín upravit koncepci rozvoje bydlení. Navrhuje prověřit stanovený směr rozvoje sídla - namísto soustředění rozvoje do jižní části sídla, navrhuje rozvíjet smíšené obytné funkce v lokalitě „Na Padělkách“ západně od sídla. Svůj požadavek formulovala v žádosti (bez čj. ze dne 27.05.2015, ve spise poživatele čj. ORÚP 33594/15 – SPIS 7090/2015 ze dne 27.05.2015) takto, cit.: „a) vymezení nové zastavitelné plochy Sv (plochy smíšené obytné) – soubor parcel v rozsahu plochy územní rezervy R3 vymezené platným ÚP Koněšín; b) zrušení části vymezené zastavitelné plochy Z10 (plochy smíšené obytné Sv) a převedení do ploch územních rezerv s výjimkou p.č. 423/1, 424/2, a dále s výjimkou využitých pozemků p.č. 418/8, 424/3, 419/1, 418/10, 418/1, 418/12, 421/1 a 418/11, vše v k.ú. Koněšín; c) zrušení vymezené zastavitelné plochy Z24 (plochy DI – místní a účelová komunikace) a souvisejících ploch NsT (plochy smíšené nezastavěného území – ochranná zeleň) a jejich převedení do ploch územních rezerv.“



Obrázek: Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Koněšín. Modrými kroužky vyznačeny lokality vytipované obcí k úpravě koncepce.

Západ: lokalita „Na Padělkách“ k vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné (namísto nynější územní rezervy R3).

Jih: lokalita ke zrušení dosud nevyužitých částí zastavitelné plochy smíšené obytné Z10 a případně Z11, plochy pro komunikaci Z24 a plochy pro ochrannou zeleň.

Požadovatel požadavky obce Koněšín koriguje: Podle § 36 odst. 1 stavebního zákona se územní rezerva vymezuje v případech, kdy je v území nutné nejprve „prověřit potřebu změny“ anebo „prověřit plošné nároky změny“ v území. Územní rezervu nelze chápat jako příslib budoucí zastavitelnosti území či směr budoucího rozvoje. Požadavek obce, aby po zrušení

zastavitelných ploch Z10, Z24 byla v lokalitě vymezena plocha územní rezervy, lze splnit, pouze pokud bude dodržen účel územní rezervy definovaný právním předpisem (tj. musí být obhájeno, proč mají být zrušené zastavitelné plochy nahrazeny „plochou určenou k prověření“).

I po aktualizaci BPEJ v k.ú. Koněšín (ukončena pozemkovým úřadem 27.10.2016) se část požadované lokality „Na Padělkách“ nachází na zvláště chráněných zemědělských půdách. Před zahájením projednání Změny č. 1 proto starostka obce, projektant a pořizovatel konzultovali lokalitu „Na Padělkách“ s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Citace podstatných částí z protokolu, cit.: „Dne 9. 11. 2016 do 13:00 hod. proběhlo na Krajském úřadu Kraje Vysočina, Odboru životního prostředí a zemědělství, jednání ve věci „ÚP Koněšín“. Přítomni: ... Obsahem jednání bylo:

- Bude vymezena zastavitelná plocha pro bydlení v části současné rezervy R3. Dojde k částečnému záboru vysoce chráněných půd (cca 0,45 ha v I. třídě ochrany). Nový zábor ZPF bude kompenzován zrušením zastavitelné plochy Z3 (0,44 ha na půdách I. třídy ochrany).
- V rámci ÚP Koněšín nedojde k navýšení záboru ZPF u ploch pro bydlení – rozloha nové plochy bude minimálně do výše její výměry kompenzována zrušením jiných zastavitelných ploch pro bydlení, pravděpodobně v jihovýchodní části obce.
- Z29 - technická infrastruktura, plocha pro ČOV, dojde k posunu severněji (do svahu).“

Ve sledovaném období nevyvstala potřeba vymezit další, nové zastavitelné plochy. Druhý požadavek obec Koněšín na obsah Změny č. 1 se rozsahu zastavitelných ploch netýká, požaduje zmírnit podmínku využití plochy rekreace, cit.: „d) zrušení podmínky zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z12 – Rr (plochy rekreace – rodinná rekreace).“

E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

- Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Koněšín jsou zpracovány v samostatném textu, který je přílohou této Zprávy o uplatňování Územního plánu Koněšín.
- Zpráva o uplatňování Územního plánu Koněšín identifikovala nepřesnosti, nedostatky a „neaktuálnosti“ v dosavadním Územním plánu Koněšín - v předchozím textu jsou uvozeny „Dořešit Změnou č. 1“, v textu „Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Koněšín“ jsou shrnuty a rozpracovány.

- *Obec Koněšín požádala o prověření směru rozvoje bydlení (záměna „jih/západ“) a o zmírnění podmínky využití plochy pro rozvoj rekreace. Požadavky obce Koněšín jsou taktéž rozebrány v „Pokynech pro zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Koněšín“.*

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

Tento bod bude upraven po projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Koněšín s příslušným úřadem.

Pro potřeby příslušného úřadu pořizovatel předkládá relevantní informace:

- Na správním území obce Koněšín není evidována evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Na území žádné sousední obce není evidována ptačí oblast soustavy Natura 2000. Ze sousedních obcí je evropsky významnou lokalitou dotčeno jen správní území obce Studenec. V jeho severní části (na rozhraní správních území obcí Pyšel a Pozdátín) je evidována evropsky významná lokalita CZ0613003 „Maršovec a Čepička“ (lokalita výskytu kuňky ohnivě). Koncepce rozvoje stanovená v Územním plánu Koněšín nemůže mít na tuto lokalitu žádný vliv. Lokalita výskytu kuňky ohnivě je od správního území obce Koněšín značně vzdálena, je oddělena liniovými bariérami (železniční tratí a silnicí I. třídy). Pořizovatel usuzuje, že ani změny v území, které budou prověřovány Změnou č. 1 Územního plánu Koněšín, nemohou mít na evropsky významnou lokalitu „Maršovec a Čepička“ žádné vliv.
- Z „Vyhodnocení stavu území a jeho vývoje ve sledovaném období“ (kap. A.a.) je patrný vývoj území a uplatňování koncepce Územního plánu Koněšín ve sledovaném období.
- Pořizovatel se sice pozastavuje nad rozsahem rozvojových ploch určených pro různé formy rekreace v Územním plánu Koněšín, avšak uznává, že území kolem Dalešické přehrady je rekreační oblastí regionálního významu už do doby vzniku vodního díla. Obec Koněšín v Územním plánu Koněšín plynule navazuje na předchozí rozvoj území. Většina rozvojových ploch pro rekreaci není zatím využita. Proti koncepci rozvoje, kterou si obec Koněšín ve svém územním plánu prosadila, neměl při jeho pořízení žádný z dotčených orgánů, krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování, ani příslušný úřad výhrady. Negativní vliv stanovené koncepce na udržitelný rozvoj území pořizovatel nezaznamenal.
- Územní plán Koněšín nebyl během pořízení (v letech 2008 až 2010) posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.
- Ve sledovaném období nebyl žádný záměr umístěný na správním území obce Koněšín posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. Proběhlo pouze zjišťovací řízení pro záměr „Sportovně rekreační areál Radarka - Koněšín“. Závěr zjišťovacího řízení (čj. KUJL 91537/2010, OZP 1591/2010 Kří-7 ze dne 09.12.2010) konstatoval, že záměr ekologického mikroregionu Horácko a svazku obcí, na přestavbu původní vojenské radarové a vysílací stanice na areál pro volnočasové aktivity nemá významný vliv na životní prostředí a nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb.
- Pořizovatel usuzuje, že úpravy koncepce rozvoje, které budou prověřeny Změnou č. 1 Územního plánu Koněšín, nebudou mít významný vliv na udržitelný rozvoj území. Změna směru rozvoje sídla (záměna „jih/západ“) má ověřit záměnu rozlehlejší lokality za lokalitu menší. Obě lokality přitom mají obdobnou polohu (navazují na zastavěné území sídla). Zmírnění podmínek využití plochy pro rekreaci bezpochyby výrazný negativní vliv na udržitelný rozvoj území nemá.

- G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Nepředpokládá se, že by Změna č. 1 Územního plánu Koněšín byla řešena ve variantách.

- 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

Z předchozích kapitol Zprávy o uplatňování Územního plánu Koněšín je zřejmé, že stanovenou koncepcí není třeba nahradit novou, jinou koncepcí. Pro správní území obce Koněšín není třeba pořídit zcela nový územní plán.

- I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Při vyhodnocení uplatňování Územního plánu Koněšín ve sledovaném období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by byly zapříčiněny koncepcí rozvoje, jež je stanovena v územním plánu.

- J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Koněšín nevyplývaly žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3.

Příloha

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Koněšín