

Zpráva o uplatňování územního plánu Čejov v uplynulém období

Podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
a v souladu s vyhláškou č. 500 / 2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501 / 2006 Sb.,
o obecných požadavcích na využívání území.

Návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a krajským úřadem

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Čejov

Obec Čejov

Čejov 191

369 01 Humpolec

Předkladatel a zhotovitel:

Městský úřad v Humpolci

Stavební úřad

Dolní náměstí 253

369 22 Humpolec

LISTOPAD 2012

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu Čejov:

- A)** vyhodnocení uplatňování územního plánu Čejov včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci
- B)** problémy k řešení v územním plánu Čejov vyplývající z územně analytických podkladů
- C)** vyhodnocení souladu územního plánu Čejov s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- D)** prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona
- E)** pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Čejov, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- F)** návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Zpráva o uplatňování územního plánu Čejov v uplynulém období

Úvod:

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Čejov vychází z ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Čejov (dále jen ÚP) byl vydán Zastupitelstvem obce Čejov dne 30.6.2008 a nabyl účinnosti dne 15.7.2008.

Územní plán řeší celé správní území obce Čejov, které je tvořeno jedním stejnojmenným katastrálním územím.

Územní plán Čejov byl zpracován a vydán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb.

A) vyhodnocení uplatňování územního plánu Čejov včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,

Na základě charakteristiky jednotlivých zastavitelných ploch v řešeném území byl ÚP od jeho schválení v roce 2008 naplňován takto:

druh ploch	označení plochy	navržený způsob využití		výměra (ha)			vyhodnocení využití
		označení	popis	celkem	nevyužito	využito	
bydlení	Z1	BI	bydlení - v rodinných domech	1,77	0,60	1,17	realizována základní technická vybavenost, rozestavěny RD v celé západní části lokality
	Z2	BI	bydlení - v rodinných domech	1,61	1,61	-	-
	Z3	BI	bydlení - v rodinných domech	1,50	0,70	0,80	realizovány RD na st.parc.č.320, 324, 325 a 331
	Z4	BI	bydlení - v rodinných domech	2,00	1,86	0,14	realizován RD na st.parc.č.305 a přístupová komunikace
	Z5	BI	bydlení - v rodinných domech	0,09	0,09	-	
	Z6	BI	bydlení - v rodinných domech	0,19	0,19	-	
	Z7	BI	bydlení - v rodinných domech	0,11	0,11	-	
	Z8	BI	bydlení - v rodinných domech	0,35	0,08	0,27	realizován RD na st.parc.č.337 a přístupová komunikace
	Z9	BI	bydlení - v rodinných domech	0,37	0,37	-	
	Z10	BI	bydlení - v rodinných domech	0,11	0,11	-	

	Z11	BI	bydlení - v rodinných domech	0,08	0,08	-	
	Z12	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	0,18	-	0,18	realizován RD na st.parc.č.345
	Z13	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	0,23	0,23	-	
	Z14	BI	bydlení - v rodinných domech	0,17	0,17	-	
	Z15	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	0,12	0,12	-	
	Z16	BI	bydlení - v rodinných domech	0,16	0,07	0,09	realizován RD na st.parc.č.326
	Z17	SV	plochy smíšené obytné - venkovské	0,48	0,48	-	
	součet			9,52	6,87	2,65	
rekreace	Z18	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	1,00	0,07	0,11	realizován rekreační objekt na st.parc.č.323
	Z19	RI	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	0,32	0,32	-	
	součet			1,32	0,39	0,11	
občanské vybavení	Z20	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	2,53	2,53	-	
	součet			2,53	2,53	-	
výroba	Z21	VD	výroba a skladování - drobná výroba a výrobní služby	0,64	0,64	-	
	Z22	VS	plochy smíšené výrobní	1,11	1,11	-	
	součet			1,75	1,75	0,00	
infra- struktura	Z23	DS	dopravní infrastruktura - silniční	12,34	12,34	-	
	Z24	DS	dopravní infrastruktura - silniční	0,05	0,05	-	
	Z25	DS	dopravní infrastruktura - silniční	0,02	-	0,02	komunikace pro plochu Z1 realizována
	Z26	DS	dopravní infrastruktura - silniční	0,05	-	0,05	komunikace pro plochu Z1 realizována
	Z27	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,14	-	0,14	vodojem realizován
	Z28	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě	0,17	0,17	-	
	součet			12,77	12,56	0,21	
celkové součty				27,89	24,10	2,97	

Vzhledem k tomu, že zastavěné území bylo vymezeno ke dni 31.1.2008 došlo za uplynulých 4 roky již k částečnému využití zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy pro bydlení se daří postupně plynule využívat. V ÚP Čejov je vymezena plocha územních rezerv pro bydlení. Zatím není nutné tuto plochu transformovat na plochu zastavitelnou. Podobný je stav u ostatních funkčních ploch.

V době účinnosti a uplatňování ÚP Čejov v praxi nejsou známy zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj.

ÚP Čejov vytváří vyvážené podmínky pro hospodářský růst i pro příznivé životní prostředí v řešeném území.

Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

B) problémy k řešení v územním plánu Čejov vyplývající z územně analytických podkladů,

Územně analytické podklady pro ORP Humpolec (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

V ÚAP ORP Humpolec aktualizovaných v roce 2010 jsou zjištěny tyto místní střety a problémy:

- Území s archeologickými nálezy
- Vysoký podíl neobydlených bytů na celkovém fondu
- Vysoká nezaměstnanost
- Nedostatek pracovních příležitostí, vysoká intenzita vyjížděky do zaměstnání mimo obec
- Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorace)
- Skládky
- Záplavové území Q100 zasahuje do zastavěného území obce (Pstružný potok –Hadina)
- Nízký podíl vodních ploch
- Průtah silnice II. třídy zastavěným územím obce (hluková zátěž, zhoršená kvalita ovzduší)

V územně analytických podkladech pro území obce s rozšířenou působností Humpolec (první úplná aktualizace pořízena do 31.12.2010) nebyly zaznamenány takové problémy k řešení, které by vyžadovali změnu územního plánu Čejov.

C) vyhodnocení souladu územního plánu Čejov s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

1. Politika územního rozvoje ČR

Území obcí ORP Humpolec (bez obcí v západní části) tedy i správní území obce Čejov je součástí Rozvojové oblasti Jihlava OB 11 vymezené v PÚR ČR. Důvodem vymezení je skutečnost, že se jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy. Jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam, podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1. Tato skutečnost se promítá zejména do zvýšeného rozsahu zastavitelných ploch vymezených v ÚP, než jaké by bylo navrženo pouze na základě stávajících demografických trendů. V dalších bodech je ÚP Čejov v souladu s politikou územního rozvoje, do jeho řešení se však zásadním způsobem nepromítá. Územní plán Čejov respektuje republikové priority zakotvené v PÚR ČR 2008. Koncepce veřejné infrastruktury (technické a dopravní) je navržena tak, aby umožňovala hospodářský rozvoj území, zajišťovala kvalitu

života obyvatel, zlepšovala dopravní dostupnost území, neohrožovala krajinný ráz a nebránila prostupnosti krajiny. Rozvojové plochy nejsou umístěny do záplavového území.

=> ÚP Čejov je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky schválenou usnesením vlády ČR 20. 7. 2009 č. 929.

2. Zásady územního rozvoje kraje Vysočina

Dne 16. 09. 2008 byly Krajem Vysočina vydány Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) kraje Vysočina, které stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovuje požadavky na jejich využití, zejména veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovuje kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Dne 8. 10. 2012 byla vydána Aktualizace ZÚR č. 1 s dnem nabytí účinnosti 23. 10. 2012, kterou bylo mimo jiné správní území Čejov zařazeno do republikové rozvojové oblasti OB11.

ZÚR po jejich aktualizaci č. 1 stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

-rozvoj ekonomických aktivit soustředit do ploch s vazbou na komunikace nadřazené sítě, zejména do území Jihlavy (ve vazbě na silnici I/38), Humpolce (ve vazbě na dálnici D1 a silnici I/34) a Havlíčkova Brodu (ve vazbě na silnice I/34 a I/38 a JV obchvat města)

-logistické a výrobní areály lokalizovat ve vazbě na silniční síť nemístního významu tak, aby jejich vazby neměly negativní důsledky na centra sídel a obytná území.

-vytvořit podmínky pro umístění veřejného logistického centra v prostoru Jihlava – Havlíčkův Brod ve vazbě na kapacitní silniční síť a železniční trat.

-rozvoj bydlení soustředit do lokalit s možností kvalitní veřejné autobusové i železniční dopravy

-respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území

-chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její esteticke hodnoty a ekologické stability.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

-vyhledat plochu vhodnou pro umístění veřejného logistického centra v prostoru Jihlava – Havlíčkův Brod ve vazbě na kapacitní silniční síť a železniční trat

-ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny

Celé správní území obce Čejov je součástí plochy pro vyhledávání plochy pro budoucí umístění veřejného logistického centra (VLC) vymezené v návrhu aktualizace č. 1 ZÚR kraje Vysočina

=> skladebné části ÚSES, tedy regionální biokoridor 438 Orlík – Čerňák a regionální biocentrum 718 Orlík jsou v ÚP Čejov řešeny v patřičných parametrech a aktualizace č. 1 ZUR kraje Vysočina přebírá řešení dle ÚP Čejov

V aktualizaci ZÚR č. 1 byly dále doplněny cílové charakteristiky krajiny na území Kraje Vysočina o oblasti krajinného rázu. ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména typický reliéf v makro i mezo měřítku, typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření, přírodní složky krajiny, charakter

zalesnění, historické krajinářské úpravy, hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak i historickým využitím toků, typické kulturní dominanty v krajině scéně a to včetně typické siluety, sídelní struktura, urbanistická struktura obcí, měřítko a hmota tradiční architektury, typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou архитектурou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou архитектурou.

Území řešené územním plánem Čejov po této aktualizaci ZUR je součástí oblasti krajinného rázu CZ0610-OB006 Humpolecko, pro níž ZUR stanovila tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: zamezit výstavbě výškových staveb přesahujících krajinný předěl Melechova a výrazně se uplatňujících v dochovaných prostorech původního členění krajiny a v prostorech záměrně komponované krajiny nebo narušujících uplatnění kulturních dominant; nevymezovat území pro výstavbu halových objektů ve volné krajině při dálnici D1 v prostorech v okolí obcí Skorkov, Kamenice, Herálec, Speřice, Holušice, Jiřice a jejich krajinného rámce a dále ve všech lesních partiích; chránit komponované prostory v okolí panských sídel; chránit území zvýšené estetické a přírodní hodnoty v okolí Věže, Herálce, Melechova, Světlice a Světlického dvora, Lipnice nad Sázavou.

=> ÚP Čejov respektuje tyto zásady

- ZÚR vymezují ve správním území obce Čejov tyto veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy:

DK14 Silnice II/347

- ZÚR stanovují šířku koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby DK14:

80 m pro silnice II. třídy - tedy DK14

- Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy zahrnují:

- a) koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;
- b) koridory pro umístění nových staveb stabilizované v územních plánech obcí, v projektové dokumentaci nebo rozhodnutím dle stavebního zákona;
- c) koridory pro umístění nových staveb.

=> V ÚP Čejov je vymezen koridor pro realizaci přeložky silnice II/347, se kterou počítal po vydání ZUR kraje Vysočina již bezpředmětný územně plánovací podklad (koncept ÚPVÚC kraje Vysočina). Tato silnice byla zařazena mezi páteřní komunikace kraje Vysočina. Při průchodu obcí dochází k četným dopravním a hygienickým závadám, a proto ÚP Čejov předpokládal, v návaznosti na řešení ÚP města Humpolec, přeložení trasy silnice II/347 mimo zastavěné území.

=> VPS DK14 není v ÚP Čejov vymezena. V ÚP Čejov je třeba tento koridor respektovat a zpřesnit, spolu s upřesněním, že jde o koridor převzatý ze ZÚR. V současné době je zakresleno jen ochranné pásmo komunikace II/347. Popis, podmínky využití a zakreslení koridoru nutno doplnit do textové i výkresové části ÚP Čejov.

=> ÚP Čejov bude uveden do souladu se ZÚR Kraje Vysočina po jejich aktualizaci č. 1 na základě případné změny ÚP Čejov, jejíž pořízení schvaluje Zastupitelstvo obce Čejov.

D) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Zastavitelné plochy pro bydlení se daří postupně plynule využívat. Stále je k dispozici dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení. V ÚP Čejov je vymezena plocha územních rezerv pro bydlení. Zatím není nutné tuto plochu transformovat na plochu zastavitelnou. Podobný je stav u ostatních funkčních ploch.

Zastavitelné plochy, které jsou vymezeny k různým způsobům využití, svým rozsahem odpovídají rozvojovým potřebám obce.

Na základě usnesení zastupitelstva obce Čejov ze dne 5. listopadu 2012 není v zájmu obce pořízení změny ÚP z důvodu dostatku rozvojových ploch.

E) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Čejov, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

Vydaný ÚP Čejov splňuje požadavky na dlouhodobý vyvážený rozvoj území, vedoucí ke zvyšování celkového užítku při zachování jeho nenahraditelných hodnot. Územní plán Čejov nabízí racionální využívání zastavěného území, navrhuje dostatek zastavitelných ploch tak, aby byly uspokojeny zájmy obyvatel obce, obce i veřejný zájem. Z hlediska podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost vydaný územní plán Čejov vyhovuje a není třeba na něm nic měnit

Z výše uvedených skutečností však vyplývá, že bude příležitostně třeba provést změnu ÚP Čejov, v které bude hlavní důraz kladen na uvedení dokumentace do souladu se ZÚR kraje Vysočina po jejich aktualizaci č. 1.

Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP nebudou součástí této správy, protože žádná změna se v rámci této zprávy neprojednává.

F) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Vymezit v ZÚR Kraje Vysočina koridor územní rezervy pro přeložku silnice II/347 v úseku Čejov – Humpolec.

RC718 Orlík a RK438 již byly v rámci aktualizace č. 1 ZÚR Kraje Vysočina upraveny dle návrhu v ÚP Čejov.

8. Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Čejov za uplynulé období 2008 - 2012 bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, před jeho předložením k projednání zastupitelstvem obce, konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. V době konzultace bude návrh zprávy o uplatňování územního plánu Čejov zveřejněn na webových stránkách: www.mesto-humpolec.cz. Na stejné adrese je zveřejněn i platný ÚP Čejov. Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, bude předložen Zastupitelstvu obce Čejov k projednání dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a schválení

Údaje o schválení zprávy

Zpráva o uplatňování územního plánu Čejov byla schválena Zastupitelstvem obce Čejov dne,
pod ČJ:.....

Josef Svoboda
místostarosta obce

Jiří Ježek
starosta obce