

Obec Křeč

Zastupitelstvo obce Křeč příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á změnu č. 1 územního plánu Křeč

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Křeč	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Vlastimil Smítka funkce: oprávněná úřední osoba pořizovatele	otisk úředního razítka pořizovatele
jméno a příjmení: Petr Příplata funkce: starosta obce	

Zpracovatel:

 Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: prosinec 2018	
vypracoval: Ing. Vlastimil Smítka	
odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Poláček	
číslo paré:	

Územní plán Křeč se mění takto:

- ◆ Nadpis kapitoly c) zní: „Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.

- ◆ V kapitole c) se na konec tabulky zastavitelných ploch vkládá nový řádek, který zní:

”

Z13 (BV-6)	západ sídla	bydlení	- nejsou stanoveny	NE	NE
---------------	-------------	---------	--------------------	----	----

”

- ◆ Nadpis kapitoly d) zní: „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.

- ◆ V kapitole d) podkapitole d) 2. podkapitole „nakládání s odpady“ se text „jako přípustné v plochách výroby a skladování“ nahrazuje textem „v rámci podmínek využití ploch zejména ploch výroby a skladování a plochy technické infrastruktury“

- ◆ Nadpis kapitoly e) zní: „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.“

- ◆ V kapitole e) podkapitole e) 3. je na konec třetí odrážky doplněn text: „, především v místech existence dálkového migračního koridoru (od osy 250 m na každou stranu) minimalizovat vybudování ohrad, oplocenek apod.“.

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

- ◆ V kapitole f) jsou mezi podmínky využití ploch zeleně – soukromé a vyhrazené a plochy dopravní infrastruktury - silniční vloženy včetně nadpisu podmínky využití ploch smíšené obytné:

”

Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **není stanoveno**

Přípustné využití

- **bydlení**
- **občanské vybavení**
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura** obecního významu

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, sklady za podmínky, že budou splněny limitní hodnoty hluku

Nepřípustné využití

- **rekreace** – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné či podmíněně přípustné
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- **nejsou stanoveny**

”

- ◆ V kapitole f) plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě v přípustném využití první odrážka zní: „technická infrastruktura“.
- ◆ V kapitole f) plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě v přípustném využití druhá odrážka zní: „veřejná prostranství“.
- ◆ V kapitole f) plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě se v přípustném využití třetí odrážka vypouští.

- ◆ V kapitole f) plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě se v přípustném využití v odrážce dopravní a technická infrastruktura nahrazuje text „související s přípustným využitím“ textem „obecního významu“.
- ◆ V kapitole f) plochy výroby a skladování – zemědělská výroba se na konec přípustného využití vkládá nová odrážka, která zní: „fotovoltaické panely jako doplňující činnost k funkčním provozům anebo na střechy budov“.
- ◆ V kapitole f) plochy výroby a skladování – zemědělská výroba se mezi přípustné využití a nepřípustné využití vkládá podmíněně přípustné využití, které včetně nadpisu zní:

„Podmíněně přípustné využití

- bydlení související s provozem v ploše (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance) pod podmínkou, že bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb či v chráněném venkovním prostoru staveb“.
- ◆ V kapitole f) plochy výroby a skladování – zemědělská výroba se do nepřípustného využití na konec páté odrážky vkládá text: „mimo přípustných“.
- ◆ V kapitole f) se plochy výroby a skladování – lehký průmysl včetně podmínek využití vypouští.
- ◆ V kapitole f) plochy zemědělské části podmíněně přípustné využití se do třetí a čtvrté odrážky vkládá nový bod, který zní: „bude se jednat převážně o půdy mimo I. a II. třídu ochrany“.
- ◆ V kapitole f) plochy přírodní části podmíněně přípustné využití se do první odrážky na konec šestého bodu vkládá text, který zní: „bude se jednat převážně o půdy mimo I. a II. třídu ochrany“.
- ◆ V kapitole f) plochy smíšené nezastavěného území části podmíněně přípustné využití se do první odrážky na konec šestého bodu vkládá text, který zní: „bude se jednat převážně o půdy mimo I. a II. třídu ochrany“.
- ◆ Kapitoly j), k) se včetně nadpisů vypouští.
- ◆ Dosavadní kapitola l) se označuje jako kapitola j).
- ◆ Kapitoly m), n), o) se včetně nadpisů vypouští.

- ◆ Dosavadní kapitola p) se označuje jako kapitola k).
- ◆ Z kapitoly k) se vypouští na konci výčet výkresů včetně měřítek.

Změna územního plánu obsahuje 3 listy a 4 výkresy.

odůvodnění změny č. 1 územního plánu Křeč

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) **Textová část** odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) postup při pořízení změny	9
b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	9
c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	16
d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	16
e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	17
g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	18
h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazným důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	18
i) vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu	19
j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	20
k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	25
l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	25
m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	25
n) text s vyznačením změn	26
o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa	26
p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	27
q) vypořádání připomínek.....	27

2) **Grafická část** odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu, obsahuje:

- | | |
|--|-------------|
| a) koordinační výkres v měřítku | 1 : 5 000, |
| b) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku | 1 : 5 000, |
| c) schéma řešených území v měřítku | 1 : 10 000. |

a) postup při pořízení změny

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Jelikož pořizování změny nevyžaduje zpracování variant řešení, rozhodlo Zastupitelstvo obce Křeč na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 1 územního plánu Křeč (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.

Návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Křeč. Veřejné projednání o návrhu územního plánu se konalo dne 21. 6. 2018 v 18:00 v budově Obecního úřadu v Křeči. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.

Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženyými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.

Pořizovatel tak návrh změny územního plánu předkládá k vydání zastupitelstvu obce.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

V Politice územního rozvoje ČR 2008 není správní území obce Křeč přímo dotčeno žádnou rozvojovou oblastí, rozvojovou osou ani specifickou oblastí.

Správní území obce je ovlivněno trasou koridoru technické infrastruktury, který svým významem přesahuje území jednoho kraje - koridorem E7 (dvojitě el. vedení 400 kV Kočín – Mírovka) – je již vymezen v platné dokumentaci.

Návrh změny územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z PÚR respektovány, je **odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**.

V Politice územního rozvoje ČR 2008 jsou vymezeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Mezi republikové priority, které mají vztah ke správnímu území obce, patří zejména:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území – územní plán vymezuje hodnoty území a stanovuje jejich ochranu – viz kapitola b) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny – zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole

vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol

- dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území – územní plán řeší v souladu s obecnými principy trvale udržitelného rozvoje a v souladu se stavebním zákonem komplexně celé správní území obce včetně návazností na sousední správní území obcí se zohledněním širších územních vazeb a souvislostí
- hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území – využívání zastavěného území je odůvodněno zejména v kapitole vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona
- respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny – problematika krajiny je řešena zejména v kapitole koncepce uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, ochrana nezastavěného území je zajištěna zejména stanovenými podmínkami jednotlivých ploch včetně řešení problematiky § 18 odst. 5 stavebního zákona
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny - v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je (např. v plochách zemědělských a lesních) přípustné, popř. podmíněné přípustné umístování komunikací pro pěší a cyklisty, které umožňují lepší dostupnost území s ohledem na prostupnost krajiny pro člověka. Stejně tak je prostupnost území zajištěna pro volně žijící živočichy pomocí územního systému ekologické stability. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepcí dopravní a technické infrastruktury, jejichž řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení.
- možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy - nové rozvojové plochy výrazně nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu. Územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně koncepce dopravní infrastruktury, řešení je zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní - územní

plán vytváří podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky – umožňuje zatravňování, zalesňování, budování vodních ploch a další. Řešeno v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz. kapitola f) výroku, zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

- podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury – navržené řešení vytváří podmínky pro možnost koordinovaného umístění veřejné infrastruktury a tím je umožněno také její účelné využívání, územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury včetně jejího rozvoje, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – v souladu s cíli a úkoly územního plánování je snahou návrhu vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území se zohledněním kritéria uspokojení potřeb současné generace tak, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích, v navrženém řešení byla zohledněna kvalita stávajícího bytového fondu a umožněno jeho ozdravení. Rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování viz zejména kapitola c) výroku, což je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- koncipovat úroveň technické infrastruktury, dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti - rozvoj v území včetně veřejné infrastruktury je navrhován s ohledem na širší a dlouhodobé souvislosti a dlouhodobý horizont plánování, je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce technické infrastruktury a toto řešení je také zdůvodněno v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Navržené řešení změny a potažmo celého územního plánu Křeč není v rozporu s PÚR ve znění Aktualizace č. 1. Návrh změny územního plánu respektuje vymezení silniční sítě republikového a nadmístního významu – silnici II/409 a respektuje a zpřesňuje koridor republikového významu E7 dvojitého vedení 400kV Kočín – Mírovka.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dne 16. 09. 2008 byly Krajem Vysočina vydány Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Kraje Vysočina a dne 8. 10. 2012 byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Během pořizování územního plánu nabyly účinnosti také Aktualizace č. 2, č. 3, které se však správního území obce přímo nedotýkají. Tyto dokumenty stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Následně po vydání územního plánu nabyly účinnosti Aktualizace č. 5, která se správního území obce nedotýká.

Návrh změny spolu s územním plánem respektují priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména:

- vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje – řešení územního plánu zajišťuje vyvážený rozvoj všech tří pilířů – zajišťuje příznivé životní prostředí, ochraňuje nezastavěné území, vytváří předpoklady pro stabilní hospodářský rozvoj (např. podmínky využití území, navržené rozvojové plochy), navrženým řešením nejen uspokojuje potřeby určitého rozvoje sídla v oblasti bydlení a zaměstnanosti v místě, ale také umožňuje umístění dalších činností v území včetně občanské vybavenosti, veřejných prostranství a veřejné zeleně, čímž vytváří podmínky pro udržení sociální soudržnosti obyvatel – bliže viz také kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- podporuje funkční vztahy mezi městem a venkovským osídlením – řešení územního plánu rozvíjí vztahy mezi sídly dle jejich významu ve struktuře osídlení zejména ve vztahu center a jejich přirozeného spádového území, zohledňuje reálné možnosti rozvoje obce Křeč a odkazuje např. na vyšší občanskou vybavenost ve vyšších sídelních centrech, např. Černovicích, Pelhřimově, je podpořen vztah mezi obcí Křeč a těmito centry – viz zejména také kapitola b), c) výroku a jejich zdůvodnění v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení a zejména také následující podkapitola věnující se širším vztahům v území včetně výkresu širších vztahů
- vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území – přitom se soustředí na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability- byly vymezeny plochy zejména smíšené nezastavěného území a plochy přírodní, které zahrnují především prvky územního systému ekologické stability viz kapitola e) výroku a dále se jedná zejména o ochranu nezastavěného území, která je zabezpečena vymezením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití viz kapitola f) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahu do pozemků určených k plnění funkcí lesa - minimalizace záboru půdního fondu bylo dosaženo zejména vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území - zdůvodnění ochrany kvalitní zemědělské půdy je v kapitole vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa, obecná ochrana krajiny včetně zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny je následně stanovena v kapitole výroku koncepce uspořádání krajiny, resp. v podmínkách využití jednotlivých ploch a odůvodnění těchto kapitol
- ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaku krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje - jedná se zejména o ochranu nezastavěného území, která je zabezpečena vymezením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením hodnot a jejich ochrany viz kapitola f), resp. b) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod je nutno konstatovat, že je velmi problematické územním plánem zajistit ochranu kvality podzemních vod, která je ovlivňována mnoha činnostmi v území (zejména intenzivnímu zemědělskému hospodaření včetně používání množství chemikálií), jež územní plán nemůže postihnout a snad jen okrajově je v možnostech územně plánovací dokumentace možno ošetřit v podmínkách využití pro plochy s rozdílným způsobem využití některé nežádoucí činnosti, např.

v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách vodních a vodohospodářských je zakázáno takové využití, které by narušilo anebo znemožnilo vodohospodářské využití, zejména pak poškodilo nebo narušilo vodní režim a negativně ovlivnilo kvalitu vody a čistotu vody a vodního režimu, ohrozilo ekologickou stabilitu okolních pozemků blíže také kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

- snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod - v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněna změna druhu pozemku (např. je umožněno zatravňování, zalesňování a další), dále v nezastavěném území je umožněno umístování opatření pro předcházení povodním (zejména pro zadržení nebo zdržení vody v krajině či zvýšení její retenční schopnosti – je umožněno budování vodních ploch) blíže viz kapitola f) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a omezit fragmentaci krajin - snahou řešení územního plánu je respektovat výše uvedená konstatování, čemuž také odpovídá řešení zejména v kapitolách b), c) f) výroku včetně vymezení zastavitelných ploch, které jsou navrhovány citlivě vzhledem k urbanistické struktuře sídla, a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení, v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v podmínkách prostorového uspořádání je např. omezena výšková hladina zástavby
- vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností a podporuje zejména:
 - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhuje příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny - návrh územního plánu nabízí dostatek rozvojových ploch pro bydlení, veřejné prostranství, které je vymezeno na stávajících plochách. Nově jsou vymezeny plochy pro umístění čističek odpadních vod. Dostatečná prostupnost krajiny je pak zajištěna v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – jednak podpoření zachování stávajících cest a dále možnost budování nových cest a jednak omezení oplocování a ohrazování ve volné krajině viz kapitola f) výroku a kapitola komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
 - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině – všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území s dobrou dopravní dostupností viz kapitola c) – urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, vymezení ploch přestavby – viz také kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení a kapitola vyhodnocení účelného využití zastavěného území
 - intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace včetně rozšiřování sítě pěších a cyklistických tras – v rámci podmínek využití ploch je zajištěna možnost využití území pro cestovní ruch včetně možnosti umístování komunikací různého významu, blíže viz kapitola komplexního zdůvodnění navrhovaného řešení
 - rozvíjení systému dopravní obsluhy a technické vybavenosti, likvidace odpadních vod a soustav zásobování vodou a energiemi včetně využívání energie z alternativních zdrojů a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský

rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje – návrh územního plánu řeší rozvoj veřejné infrastruktury v kapitole d) výrokové části a blíže zdůvodňuje v kapitole komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Správní území obce neleží v žádné republikové ani nadmístní rozvojové oblasti nebo ose ani není součástí žádných rozvojových oblastí nebo rozvojových os krajského významu, není součástí center osídlení uvedených v tomto dokumentu.

V návrhu změny spolu s územním plánem jsou upřesněny podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních a civilizačních hodnot, zejména urbanisticky hodnotné celky a architektonicky hodnotné objekty, jsou respektovány cenné části kulturní krajiny integrující přírodní i kulturní složku.

Změna územního plánu respektuje zásadu uvedenou v ZÚR Kraje Vysočina pro všechny oblasti krajinného rázu - chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející její jedinečnost. Správní území obce Křeč je součástí oblasti krajinného rázu CZ0610-OB015 Pacovsko. ZÚR stanovují pro tuto oblast krajinného rázu specifickou zásadu platnou pro k.ú. Křeč - neumísťovat výškové stavby ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží nebo se budou uplatňovat v interiérech komponované krajiny. Územně plánovací dokumentace obce s umístováním takovýchto dominant nepočítá – v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v podmínkách prostorového uspořádání je např. omezena výšková hladina zástavby.

Z hlediska krajin dle cílového využití je k.ú. Křeč součástí typu krajiny lesozemědělská ostatní. Územně plánovací dokumentace obce respektuje tyto zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území

- zachovat v nejvyšší míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků – tyto pozemky byly vymezeny převážně jako plochy lesní či zemědělské, v případě že se zde nachází biocentra jako plochy přírodní a v případě, že se zde nachází biokoridory jako plochy smíšené nezastavěného území blíže kapitola f) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami - byly stanoveny architektonické a urbanistické hodnoty území a vymezena jejich ochrana, dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání např. zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, stavby nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území blíže viz kapitola f) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení

- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod. – zachování a rozvíjení zeleně je obsaženo již v základní koncepci rozvoje území obce, dále ošetřeno vhodným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití – př. zahrady vymezeny jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené viz kapitola f) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení

Okrajově sem také zasahuje krajinný typ krajina lesozemědělská harmonická – netýká se řešení změny územního plánu. Územně plánovací dokumentace obce respektuje tyto zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území:

- zachovat v nejvyšší míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků – tyto pozemky byly vymezeny převážně jako plochy lesní či zemědělské, v případě že se zde nachází biocentra jako plochy přírodní a v případě, že se zde nachází biokoridory jako plochy smíšené nezastavěného území blíže kapitola f) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě a eliminovat tak rizika

poškození krajiny nesprávným hospodařením – vzhledem k povaze územně plánovací dokumentace nelze tuto problematiku přímo ovlivnit řešením územního plánu, je spíše problematika pro řešení oborových dokumentací v oblasti lesního hospodaření, snad jen v podmínkách využití pro plochy lesní je možno vyloučit taková využití, která by vedla k nesprávnému lesnímu hospodaření - blíže kapitola f) výroku a komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ošetřeno v podmínkách využití pro plochy lesní, podrobnější hospodaření je obsaženo v lesních hospodářských plánech

- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami - byly stanoveny architektonické a urbanistické hodnoty území a vymezena jejich ochrana, dále jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání např. zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, stavby nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území blíže viz kapitola f) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů – ošetřeno vhodným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití – př. zahrady vymezeny jako samostatné plochy zeleně soukromé a vyhrazené viz kapitola f) výroku a zdůvodnění navrhovaného řešení

- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit, rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny – rozvoj cestovního ruchu se předpokládá v různých formách v rámci celého správního území obce s ohledem na možnosti území včetně využití pozemních komunikací, v řešeném území nejsou žádné rozsáhlé chatové lokality a nepočítá se ani s jejich rozvojem viz také kapitola e) 5. výroku a následně také komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

- chránit luční porosty – ošetřeno v koncepci uspořádání krajiny včetně řešení územního systému ekologické stability, dále též v podmínkách využití pro ploch s rozdílným způsobem využití - cenné lokality jsou zařazeny zejména do ploch smíšených nezastavěného území a ploch přírodních

Správním územím obce Křeč prochází koridor pro záměr republikového významu v oblasti elektroenergetiky pro nová vedení distribuční a přenosové soustavy a ploch - 400kV Kočín. – Mírovka. Tato stavba je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky E05a. Zásady územního rozvoje stanovují šířku koridoru pro umístění této stavby na 400 m. V územním plánu je zpřesněn koridor pro toto vedení dle platného řešení ZÚR – změna se tohoto záměru nedotýká.

Na návrh řešení změny se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR Kraje Vysočina ani žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území.

Územně plánovací dokumentace obce respektuje záměry ZÚR Kraje Vysočina, tj. nejsou vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

Návrh změny územního plánu je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Řešení změny územního plánu vytváří podmínky pro využívání území a pro udržitelný rozvoj území. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumné“ využívání území. Změna územního plánu řeší účelně využití a prostorové uspořádání území. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění. Řešení změny územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v území určují podmínky pro využívání nezastavěného území. Součástí hodnot blíže specifikovaných v kapitole b) výrokové části územního plánu a zakreslených v grafické části jsou i nemovité kulturní památky. Řešení změny zachovává základní hodnoty území definované v územním plánu včetně jejich ochrany. Nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Řešení změny nevytváří předpoklady pro zvýšení ekologické stability území. Při řešení změny nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod. S ohledem na podrobnost změny nebyly určeny žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Řešení změny vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhnout kompenzační opatření. Řešení změny územního plánu respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin se nepočítá. Při řešení změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“).

V souladu s možností danou § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501 jsou ve změně územního plánu plochy vymezené dle způsobu využití dále podrobněji členěny a to na plochy smíšené obytné – venkovské. Toto podrobnější členění umožnilo lépe vystihnout jednotlivé druhy ploch, oddělit od sebe jednotlivá využití a vyjádřit nuance jednotlivých možností využití.

Změna územního plánu je zpracována v rozsahu měněných částí ve správním území obce. Změna územního plánu je pořizována osobou splňující kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě.

Textová část výroku změny územního plánu je zpracována dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500 tak, že vychází z obsahu „původního“ územního plánu a zpracovává „změny“, které vyplývají z řešení měněných částí. Výrok změny územního plánu tedy obsahuje pouze měněné části a to jak v textové, tak i v grafické podobě. Úplné znění je zpracováno do textu „platného“ územního plánu formou revizí tak, aby bylo snadno odlišitelné, co se v územním plánu měnilo. Celkovým soutiskem textové části bude pak požadované úplné znění po vydání změny územního plánu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Přílohou odůvodnění změny je celé znění textové části výroku územního plánu s vyznačením změn.

Grafická část změny územního plánu je vydávána v měřítku stávajícího územního plánu a jsou použity pouze ty výkresy, kterých se změna územního plánu týká. Vzhledem ke skutečnosti, že není potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlům a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna nesouhlasná stanoviska dvou dotčených orgánů - Městského úřadu Pelhřimov, odboru životního prostředí, Krajského úřadu kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. S oběma orgány bylo řešení změny dohodnuto. Ostatní dotčené orgány neměly žádné požadavky ani připomínky. Návrh změny územního plánu byl na základě výsledků projednávání upraven. Tyto úpravy nejsou podstatného charakteru. Jedná se pouze o drobná doplnění, které se nedotýkají zásadním způsobem zájmů veřejnosti ani vlastníků pozemků.

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení změny územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně

neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění územního plánu). Změna neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovní.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. Prověřit podmínku využití zastavitelné plochy Z1 v podobě územní studie. –
 - Vzhledem k podmínkám v území byla podmínka využití v podobě územní studie pro plochu Z1 vypuštěna pouze na části původní zastavitelné plochy – výsledné řešení viz dále.
2. Na základě podmínek v území a podrobnějších podkladů upravit vymezení ploch technické infrastruktury pro umístění čistíren odpadních vod včetně upravení podmínek využití těchto ploch.
 - Podmínky využití ploch technické infrastruktury byly upraveny tak, aby bylo možno v rámci ploch umístit veškerou technickou infrastrukturu včetně sběrných dvorů, kompostáren atd. – blíže viz následující kapitola
3. Prověřit využití pozemků v rámci stávajících ploch výroby a skladování – lehký průmysl uvnitř sídla.
 - Stávající plochy výroby a skladování – lehký průmysl nacházející se uvnitř sídla byly přehodnoceny na plochy smíšené obytné.
4. Ve změně zohlednit digitalizaci katastrální mapy.
 - Grafická část změny je zpracována na podkladě aktuální katastrální mapy.

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. Prověřit podmínku využití zastavitelné plochy Z1 v podobě územní studie.
2. Na základě podmínek v území a podrobnějších podkladů upravit vymezení ploch technické infrastruktury pro umístění čistíren odpadních vod včetně upravení podmínek využití těchto ploch.
3. Prověřit využití pozemků v rámci stávajících ploch výroby a skladování – lehký průmysl uvnitř sídla.
4. Ve změně zohlednit digitalizaci katastrální mapy.

Dalším úkolem změny je reagovat na změny právních předpisů. Na základě změny právních předpisů byly např. aktualizovány názvy jednotlivých kapitol, popř. vypuštěny ty kapitoly, které neměly v rámci řešení územně plánovací dokumentace žádné naplnění.

Změna č. 1 musela také reagovat na změnu katastrální mapy, která byla převedena na katastrální mapu digitalizovanou, což dovedlo zpracovatele k aktualizaci grafické části v téměř celém katastrálním území. Navržené řešení vychází z platného územního plánu.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

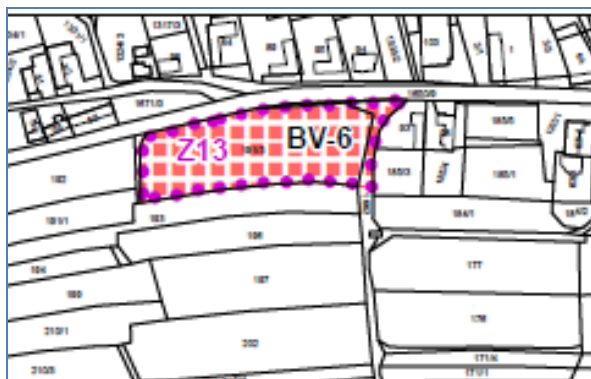
Po prověření je možno konstatovat, že od nabytí účinnosti nového územního plánu nedošlo k takovým změnám v území, které by vedly ke změně zastavěného území.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot není změnou dotčena.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce se nemění. Jedním z úkolů změny bylo prověřit podmínku využití v podobě územní studie pro zastavitelnou plochu Z1. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, bylo dohodnuto řešení, kdy projektant změny č. 1 územního plánu Křeč uplatnil vypuštění podmínky využití v podobě územní studie pouze pro část zastavitelné plochy – viz obrázek níže. Tato nová zastavitelná plocha Z13 nebude mít podmínku využití v podobě územní studie. Důvodem je již připravené zainvestování a rozparcelování pozemku v majetku obce.



j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Pouze v podkapitole nakládání s odpady je upřesněn text tak, aby bylo zřejmé, že umístění sběrného dvora a dalšího technického zázemí pro obec je umožněno v rámci podmínek využití ploch výroby a skladování i ploch technické infrastruktury. Tyto stavební záměry nejsou v rozporu např. s využitím pozemků pro centrální čistírnu odpadních vod a spíše naopak jsou jeho vhodným sousedem.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Na úvod této podkapitoly je nutno připomenout obecné požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich dle § 20 odst. 1 vyhlášky 501/2006: "*V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístění staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.*" Tuto problematiku, zejména pak zhodnocení nezhoršení kvality prostředí, pohody bydlení a hodnot území, nelze postihnout v celostním koncepčním dokumentu jakým je územní plán, kdy nejsou známi konkrétní záměry na využití území. Přípustnost konkrétního stavebního záměru dle jednotlivých podmínek využití probíhá v konkrétním řízení a nelze jej a priori stanovit v územním plánu. Stavební záměr hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům (včetně argumentace žadatele). Přípustnost stavebního záměru se vyvozuje z právních předpisů i z individuálního posouzení různých hodnotových hledisek podle úkolů veřejné správy v příslušných oblastech (např. ochrana přírody a krajiny, ochrana veřejného zdraví, ochrana zemědělského půdního fondu, obrana státu, rozvoj veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.).

Možnosti využití jednotlivých ploch jsou dostatečně široké a je nutno je využívat vždy s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám v území. Hranici, kdy ještě záměr akceptovat jako přijatelný a kdy již nikoli, musí najít příslušné dotčené orgány a povolující orgán (většinou stavební úřad). Jedním z vodítek při tomto rozhodování jsou podmínky pro využití ploch, které v mnoha případech obsahují příkladné možnosti využití. Pokud se objeví záměr, který není vyjmenován v těchto případech ani není možno ho přiřadit k žádnému stanovenému využití, musí se zohlednit, ke kterému využití má nejbližší, a zda je v souladu či rozporu s hlavním využitím plochy.

Vymezování a zobrazování ploch v grafické části probíhalo v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho právních předpisů. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovuje obecné požadavky na vymezení ploch. Odstavec 1 „K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².“ Odstavec 3 „Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.“

Na základě požadavku na změnu v území je přehodnoceno využití plochy výroby a skladování – lehký průmysl uvnitř zastavěného území na plochy smíšené obytné – venkovské. Podmínky využití plochy smíšené obytné – venkovské lépe reflektují současné využití okolních ploch.

Plochy smíšené obytné – venkovské - SV

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 8 odst. 1, kde je uvedeno, že: „*Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*“ S ohledem na variabilitu využití území a neznalost konkrétních budoucích záměrů možno stanovit hlavní využití.

Přípustné využití:

bydlení – formou staveb pro bydlení (§ 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

občanské vybavení – patřící do veřejné infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb.) a také komerčního charakteru – podnikatelská činnost, a dále sportovní zařízení (§ 2 odst. 5 zákona č. 115/2001 Sb.)

veřejná prostranství – (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsi a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokonponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků staveb, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedoceněné je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – (§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)

Vodní útvar byl zvolen jako univerzální pojem obsažený ve vymezených pojmech v § 2 vodního zákona. Na něj navazují další pojmy, které jsou tak v pojmu vodní útvar obsaženy, např. vodní plocha, pod vodními plochami jsou zase obsaženy vodní toky. Proto toto přípustné využití umožňuje vodní útvary a tím také všechny obecně užívané pojmy (vodní nádrže, koryta vodního toku, rybníky, jezera atd.). S tím souvisí přípustné činnosti, které je možné v území povolit, aby tyto stavební záměry mohly vůbec reálně existovat – hráze, přelivy, výpusti, odbahnění, revitalizace území atd. včetně jejich rekonstrukcí. Je nutno zdůraznit, že se nejedná o různé doplňkové stavby a zařízení, např. na náradí, sila. Ty nejsou pro samotnou existenci rybníka nezbytně nutné.

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – (§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Do těchto ploch je možné umísťovat technickou a dopravní infrastrukturu místního významu a dopravní a technickou infrastrukturu nadmístního významu, která nespadá do parametrů nadmístnosti. Je to tedy zejména dopravní a technická infrastruktura, která zajišťuje chod obce a rozvíjí technické zázemí a vybavenost obce. Patří sem zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro

fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Podmíněně přípustné využití:

nerušící výroba a služby, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, sklady za podmínky, že budou splněny limitní hodnoty hluku (*§ 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*)

Podmíněně přípustné využití je nutno posuzovat jednotlivě při povolování požadovaných stavebních záměrů s ohledem na konkrétní podmínky v území. Důvodem tohoto vymezení je snaha skloubit představy o dosud tradičním venkovském stylu života (spojení s přírodou, chov zvířat, pěstování rostlin, nerušící výroba a služby) a požadavky na pohodu bydlení v kvalitním prostředí bez výrazně rušivých elementů (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním). Druhým důvodem je nabídnout možnosti využití pro velké stavební celky v podobě zemědělských usedlostí, jejichž prvotní účel byl postupem doby výrazně potlačen, resp. zcela pominul. Při povolování jednotlivých stavebních záměrů typu truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství, sklady atp. se však nesmí v žádném případě na využití okolních ploch.

Nepřípustné využití:

rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci - (*§2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.*)

Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chaty a různá mobilní zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímání komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla, který v historických souvislostech tyto stavby vytlačuje převážně do periferních oblastí sídla.

využití, které by bylo v rozporu s přípustným využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat

- (*§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501*)

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s přípustným využitím plochy (zejména bydlením) nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných a fotovoltaických elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroby energie.

Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě - TI

Na základě požadavku na změnu v území je upraveno přípustné využití ploch technické infrastruktury – inženýrské sítě. Přípustné podmínky využití jsou více zobecněny, tj., odrážky týkající se likvidace odpadních vod, vodovodu, plynovodu jsou nahrazeny komplexnějším pojmem technická infrastruktura.

technická infrastruktura (§ 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)

Zahrnuje zejména vodovody, kanalizace, energetická vedení, komunikační vedení, produktovody, čistírny odpadních vod, sběrné dvory, kompostárny, zařízení pro nakládání s odpady, areály údržby, včetně bezprostředně souvisejících staveb a zařízení.

Dále bylo upraveno ustanovení týkající se dopravní a technické infrastruktury, kdy bylo doplněno ustanovení, že tato infrastruktura by měla být obecního významu. Obecní význam je popsán výše při odůvodnění ploch smíšených obytných – venkovských. Posledním doplněním jsou veřejná prostranství (viz § 34 zákona č. 128/2000 Sb.). Je celkem logické, že záměry tohoto charakteru mohou doplňovat využití ploch technické infrastruktury.

Do ploch výroby a skladování – zemědělská výroba je připuštěno umisťovat fotovoltaické panely buď na střechu budov anebo jako doplňkovou činnost ke stávajícím provozům. Jedná se o plochy, ve kterých není nutno umisťování fotovoltaických panelů striktně zakázat. V nepřipustném využití zůstává vyloučeno umisťování fotovoltaických elektráren, které představuje hlavní činnosti. Cílem je nevyplývat plochy výroby a skladování na toto využití. Umisťování fotovoltaických panelů v jiných plochách lze posoudit individuálně, ale znovu by se mělo přednostně jednat o využití střech budov.

Nově je do ploch výroby a skladování – zemědělská výroba vloženo podmíněně přípustné využití – bydlení související s provozem v ploše (např. nájemní byt, byt správce, majitele, zaměstnance) pod podmínkou, že bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb či v chráněném venkovním prostoru staveb. Je tak v těchto plochách možné připustit bydlení, které jednak přímo souvisí se samotnými provozem v ploše například byt správce nebo majitele areálu, a jednak bude prokázáno nepřekročení limitních hodnot stanovených právními předpisy zejména splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb či chráněném venkovním prostoru staveb – (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb.).

Jelikož je změnou č. 1 vypuštěna jediná plocha výroby a skladování – lehký průmysl, jsou také z textové části vypuštěny podmínky využití této plochy.

Na základě požadavku dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu byla v plochách zemědělských, přírodních a smíšených nezastavěného území upravena problematika změny na některé druhy pozemků tak, aby odpovídala ustanovením zákona, kdy nejcennější půdy lze zabírat pouze za určitých předem splněných podmínek.

j) 7. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut vyvlastnění. Pouze je upravena plocha pro již vymezenou veřejně prospěšnou stavbu - umístění centrální čistírny odpadních vod TI-2, což se projevilo také do grafické části.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Změnou územního plánu se nevymezuje žádný nový záměr, pro který by bylo možno uplatnit institut předkupního práva.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření nebylo nutné ve změně územního plánu stanovovat. Jedná se o zcela novou kapitolu doplněnou na základě změny právních předpisů. Kompenzační opatření v územním plánu, resp. v jeho změně se stanovují v podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, citují: „Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).“ V rámci procesu pořízení změny nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a tudíž není ani nutno stanovovat kompenzační opatření.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Tato kapitola není měněna.

j) 11. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

V závěru byly vypuštěny nadbytečné údaje o názvu a měřítku jednotlivých výkresů, které právní předpisy výslovně nevyžadují.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno a velmi intenzivně. Změnou nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Na základě podnětu obce je rozšířena plocha technické infrastruktury TI-2 pro umístění centrální čistírny odpadních vod – blíže viz komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

l) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy	celkový zábor ZPF	druh pozemku dle katastru				třída ochrany/výměra					vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	zasažení staveb a zařízení uskutečněných za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ANO/NE)
		orná p.	TTP	zahrada	PUPFL	I.	II.	III.	IV.	V.		
TI-2	3,3457	2,6913	0,6544			0,9173		2,4284			1,3858	ANO - 3,3343
CELKEM	3,3457	2,6913	0,6544	0,0000	0,0000	0,9173	0,0000	2,4284	0,0000	0,0000	1,3858	

využití plochy	celkový zábor ZPF	vyhodnocené navrhované řešení v předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)	nově navrženo oproti předešlých ÚPD (pouze pozemky zařazené do ZPF)
plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě	3,3457	1,3858	1,9599
celkem	3,3457	1,3858	1,9599

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

Řešením změny se předpokládá dotčení investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti v podobě melioračních zařízení. Jejich rozsah je zobrazen ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. V případě dotčení a možnosti narušení meliorovaných ploch, je nutno před zahájením záměru provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.

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

Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a zemědělské usedlosti nejsou zasaženy a ani jejich využití nebude změnou narušeno.

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

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Projektant navazuje na urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Navrhovaný zábor zemědělské půdy se odehrává pouze v rozšířené ploše pro umístění centrální čistírny odpadních vod jižně od sídla Křeč. Vzhledem k nejasnosti záměru je plocha vymezená v územním plánu nedostačující a jedním z hlavních úkolů změny bylo prověřit možnost jejího rozšíření.

Jelikož projektant a pořizovatel nenašel jiné vhodnější řešení pro možnost umístění centrální čistírny odpadních vod, považuje projektant řešení návrhu územního plánu za nejvíce inklinující ke splnění všech cílů a úkolů územního plánování definovaných v § 18 a § 19 stavebního zákona při respektování zákona o ochraně zemědělské půdy.

Projektant návrhu změny územního plánu přistoupil k nezbytnému případu vymezení zastavitelné plochy na pozemcích zemědělského půdního fondu. Přitom však co nejméně narušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické poměry a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací; vymezuje jen nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu; co nejméně zatěžuje obhospodařování půdního fondu. Z grafické části je zřejmé, že po jihovýchodním obvodu sídla se nenacházejí zásadně horší zemědělské půdy, kam by mohl být rozvoj technické infrastruktury směřován. Zde lze tak sledovat převažující veřejný zájem.

V návaznosti na řešení platného územního plánu je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Řešení návrhu změny územního plánu tedy navazuje na řešení stávající územně plánovací dokumentace. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbyvaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochozí tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

Předpokládaný zábor PUPFL

Změna nenavrhuje žádný zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné námitky.

q) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení:

Proti změně č. 1 územního plánu Křeč vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

.....
Petr Příplata
starosta obce

.....
Milan Somerauer
místostarosta obce