



## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOČOV

za uplynulé období 12/2014 – 12/2018

**Orgán příslušný ke schválení zprávy:** Zastupitelstvo obce Kočov, Kočov 29, 348 15 Planá příslušný dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,

- projednáno na zasedání zastupitelstva obce dne ....., usnesení č. ....

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „ÚP“) zpracován ve smyslu ust. § 55 odst.1 stavebního zákona a dle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, k projednání ve smyslu § 47 odst. 1 – 4 stavebního zákona, v platném znění;

**Pořizovatel:** Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování,  
Hornická 1695, 347 01 Tachov  
zastoupený Ing. Františkem Svobodou, vedoucím odboru

**Vypracoval:** Ludmila Rolková, oprávněná úřední osoba pro územně plánovací činnost  
ve spolupráci se starostou obce – p. Miroslav Pešek

**Datum:** prosinec 2018

## **Obsah:**

### 1. ÚVOD

### 2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (dále také „ÚP“) KOČOV

- 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
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu 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. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- j) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

### 3. ZÁVĚR

#### **1. ÚVOD**

Zastupitelstvo obce Kočov dne 26.11.2014, usnesením č. 13/15 vydalo ÚP Kočov formou Opatřením obecné povahy ze dne 27.11.2014, s účinností dne 12.12.2014. Pro ÚP Kočov nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území.

Správní území obce Kočov je tvořeno katastrálními územími Kočov, Klíčov, Ústí nad Mží, součástí k.ú. Kočov je část Janov. Hranice zastavěného území je v ÚP vymezena ku dni 15. 1.2014. Celková rozloha řešeného území je 1146,9 ha, s počtem 213 obyvatel.

Projektantem ÚP Kočov je Ing. arch. Alexandra Kasková, projekční kancelář, Sokolovská 54, 360 05 Karlovy Vary.

Ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona ukládá pořizovateli nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období s tím, že před jejím předložením zastupitelstvu musí být její návrh projednán. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona a pro její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. V tomto smyslu je zpracována následující zpráva.

## **2. 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**

Územní plán byl uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje území. Sídlo Kočov jako polyfunkčně obytně obslužná obec, zajišťující podmínky pro bydlení, rekreaci a pracovní příležitosti s podílem zemědělské a lesnické výroby. Největší rozvoj je soustředěn do sídla Kočov, k rekreaci jsou využívána sídla Klíčov a Ústí. Rekreční oblasti podél Hamerského potoka, zázemí bývalého lomu Vítkov a lokalita Svatý Ján jsou stabilizovány bez rozvoje.

Dopravně je správní území napojeno na silniční dopravu – silnicí I/21, je dotčeno železnicí a OP neveřejného letiště Tachov, dále využíváno pro turistiku a cykloturistiku. Sídlo Kočov je zásobováno vodou z veřejného vodovodu z lokálního zdroje s vymezeným OP, ostatní sídla zůstávají na individuálním zásobování. Sídlo Ústí má nedostatek vody ve stávajících studních. Odpadní vody jsou v Kočově svedeny do kanalizace na ČOV Kočov, sídla Janov, Klíčov a Ústí mají individuální likvidaci splaškových vod. Celé území je zásobováno el. energií. Sídlo Kočov, popř. Klíčov má navrženou koncepci napojení na STL plynovod z Lomu.

Obec Kočov za vyšší občanskou vybaveností, kulturními příležitostmi je obsluhovaná spádově k městu Planá, pracovní příležitosti v Plané, KIZ Nové Hospodě, KIZ Vysočanech. Rozvoj sídla Kočov je vymezen v plochách pro bydlení, smíšené bydlení, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související dopravní a technickou infrastrukturu. Ve volné krajině řeší ÚP Kočov protierozní opatření, opatření ke zvýšení retence vody v krajině a revitalizace toku (zejména Mže v Klíčově).

Obec požádala Povodí Vltavy obnovu bývalých mlýnských náhonů v Ústí a v Kočově.

Ve správním území obce Kočov jsou vymezeny podmínky pro rozvoj, vymezené plochy poskytly dostatečnou nabídku zastavitelných ploch. Byly respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a koridorů, zejména zastavitelné plochy a plochy stávající zástavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření.

Území je dotčeno vymezenými územními rezervami R1 a R2 pro lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod pro vodní nádrž Kočov I. a Kočov II.

Využívání zastavěného území je dle stanovených podmínek a požadavků územního plánu.

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

V územně analytických podkladech ORP Tachov, jejichž 4. úplná aktualizace byla provedena v 12/2016, byly na území obce Kočov identifikovány z územního hlediska tyto slabé stránky, problémy a hrozby:

- poddolované území – stav, bez využitelných zdrojů
- nízká retenční kapacita území dána vyšším zorněním půdy (mimo Ústí nad Mží)
- stanovené záplavové území Q100 řeky Mže zasahuje území Klíčova a Ústí
- nižší zastoupení vodních ploch v území (obec řeší obnovy vodní nádrže na p.č. 2, Kočov, obnovu malých vodních nádrží ke Klíčovu, rybník na p.č. 2063 v Klíčově)
- zemědělská půda s vysokým procentem zornění (poměr orné a TTP)
- území zasahuje rezerva LAPV Kočov I. a Kočov II.
- rekonstrukce komunikace z Kočova do Ústí jako podmínka rozvoje osady (rekonstrukce navržena jako priorita v KoPÚ)
- špatný stav komunikací v Kočově (obec má PD na rekonstrukci komunikace do Ústí s využitím dotace)
- dopravní a technická infrastruktura pro nové rozvojové plochy ke stavbě RD
- venkovský ráz narušen stávajícími bytovými domy v Kočově

- rozpadající se kostel sv. Jana Křtitele u Kočova (Svatý Ján)

## **2. c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15. 4. 2015, usn. vlády č. 276 (dále jen „PÚR ČR“) vyplývá, že území obce Kočov neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ani specifické oblasti. Koridor pro vysokorychlostní železniční dopravu VR1 a koridor konvenční železniční dopravy C-E40a byl při Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ve správním území vypuštěn.

Plocha územních rezerv pro LAPV je ochranou lokalit v dlouhodobém horizontu.

Pro území jsou stanoveny dále obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v ÚP Kočov respektovány.

Územně plánovací dokumentace, vydaná krajem, zejména Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“), ve znění Aktualizace č. 1, s účinností 1.4.2014, Aktualizace č. 2 s účinností dne 29.9.2018, vymezuje ve správním území obce Kočov nadmístní rozvojovou osu OR5 Bor-Planá-hranice kraje. Zohledňuje ve vztahu s osou realizaci dálničního přivaděče – silnice I/21.

Vymezuje územní rezervu pro lokalitu vhodnou pro akumulaci vod (LAPV) – vodní nádrž Kočov I. a Kočov II., ÚP vymezuje jako rezervy R1 a R2.

Na území vymezuje jako veřejně prospěšná opatření prvky regionálního ÚSES.

Území se nachází v zájmovém území MO ČR, proto je nutné respektovat limity a zájmy MO ČR.

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

Přehled o zastavitelných plochách a plochách přestavby, vymezených ÚP Kočov, členěných dle způsobu využití v jednotlivých sídlech je zpracováno v příložené tabulce (viz příloha).

Celková výměra vymezených ploch ve správním území je 11,69 ha, z toho bylo využito 0,31 ha. Ostatní plochy ve sledovaném období zatím využity nebyly.

S ohledem na charakter sídla, lze konstatovat, že pro potřeby správního území a jeho rozvoj zůstávají nadále dostatečné plochy pro výstavbu, a není třeba stanovenou urbanistickou koncepcí měnit, umožňuje rozvoj výstavby v řešeném území.

Z uvedených důvodů tato zpráva nenavrhuje pořízení změny územního plánu, neobsahuje ani vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona. Vyhodnocení bude provedeno v souvislosti s pořizováním změny ÚP.

## **2. e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

Nejsou uplatňovány. Úřad územního plánování nenavrhuje zastupitelstvu obce touto zprávou pořízení změny územního plánu Kočov. Navrhuje dle potřeby pořizovat změnu až na základě samostatného zadání.

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

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení změny. Proto nejsou uplatňovány požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **2. g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení změny, proto nejsou požadavky na zpracování variant.

**2. h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Pořizovateli nebyly doručeny jakékoliv požadavky na změnu územního plánu.

Z hlediska koncepce územního plánu Kočov není potřeba podstatných změn, které by vyžadovali pořizování nového ÚP, nebo zahájit pořizování změny ÚP.

Změna může vyplynout např. z probíhající komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kočov, zejména ze schváleného Plánu společných zařízení, nebo bude nutné dát ÚP do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou PÚR ČR.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj v území nebyly zjištěny.

**2. j) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2**

Pro další aktualizaci ZÚR PK požadavek na převedení původní silnice I/21 do komunikací nižších tříd, do doby převedení jsou zastavitelné plochy zařazeny k využití do II. etapy.

Dále požadavek prověření územních rezerv - koridorů železniční dopravy VR1 a C-E40a a to s ohledem, že tyto byly vypuštěny z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1.

**3. ZÁVĚR**

Úřad územního plánování, po vyhodnocení uplatňování územního plánu, zejména využití vymezených zastavitelných ploch konstatuje, že Územní plán Kočov v současné době nevyžaduje pořízení změny územního plánu. Potřeba pořízení změny nevyplývá ani z nadřazených územně plánovacích dokumentací.

Při pořizování první změny bude nutné respektovat schválené plány společných zařízení z dokončených KoPÚ, respektovat limity a zájmy Ministerstva obrany ČR – jevy 081 a 103.

Tato upravená Zpráva o uplatňování územního plánu Kočov za období 12/2014– 12/2018 neobsahuje zadání změny územního plánu.

Zastupitelstvo obce nepředpokládá aktuálně pořizovat změnu ÚP.

**Příloha:**

Tabulka – Způsob využití zastavitelných a přestavbových ploch – ÚP Kočov

**Seznam použitých zkratk:**

ÚP – územní plán

ORP – obec s rozšířenou působností Tachov

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1

ZÚR PK – Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, Aktualizace č. 2

SON1 – specifická oblast Český les

ÚSES – územní systém ekologické stability

MO ČR – ministerstvo obrany České republiky

ČOV – čistírna odpadních vod

KoPÚ – komplexní pozemková úprava