Návrh
zprávy o uplatňování
Územního plánu obce Hradčany
za období 2016 – 5/2025



Obec:	Hradčany 64 751 11 Radslavice
Pořizovatel a zpracovatel:	Magistrát města Přerova, odbor koncepce a strategického rozvoje, oddělení územního plánování, Ing. Iva Kasalová
Datum zpracováni:	květen 2025
Datum schválení ZO:	

Ing. Iva Kasalová
Digitální podpis: 19.05.2025 11:11

OBSAH:

Úvod
A) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace
B) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů
C) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace
F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace
G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje
H) Projednání

ÚVOD

Územní plán Hradčany vydalo Zastupitelstvo obce Hradčany usnesením č. 11/2015 z 11. zasedání dne 29.12.2015 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 13.01.2016.
Územní plán Hradčany zahrnuje správní území obce Hradčany, které má jedno katastrální území.
Územní plán nebyl od vydání vyhodnocen a nebyla pořízena žádná změna.
Podle ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona v platném znění, pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu návrh Zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „Zpráva o uplatňování“).
Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Hradčany za uplynulé období 2016 – 5/2025 je zpracován podle ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona v platném znění.
V souladu se stavebním zákonem předkládá pořizovatel k projednání tento návrh Zprávy o uplatňování.
Obec schválila dne 25.1.2024 usnesením č. 11/12, jako určeného zastupitele pro spolupráci s Magistrátem města Přerova na úseku územně plánovací činnosti, starostku obce Marii Galetovou.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zastavěné území obce Hradčany bylo vymezeno k 01.05.2015 a je tvořeno jedním katastrálním územím Hradčany.

Území je využíváno ve shodě s požadavky územního plánu. Koncepce rozvoje území vychází z polohy sídla v krajině, z konfigurace terénu polohy k ostatním sídlům a z historického vývoje obce. Obec má základní urbanistickou strukturu dlouhodobě fixovanou a veškeré návrhové plochy ji pouze doplňují. Koncepce ochrany hodnot území vychází z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury obce, zamezení nepřiměřeného rozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

Změny v území:
Za období 2016-2025 došlo ke změnám v území:
Ve stabilizovaných plochách bylo povoleno a realizováno 7 RD, v ploše TO bylo realizováno překladiště odpadu.

Ve změnových plochách bylo realizováno:

označení plochy	stanovené využití	realizováno/ zbývá zastavit m^2
Z01 (Příčky)	BV	3 RD/ 1566 m^2
Z02 (Za výletištěm)	SV	0
Z03 (Trávníky)	BV	3 RD/ 16 352 m^2

Z05 1	BV, PV	1 RD/ 6548 m^2
Z05 2 (Záhonky)	BV, PV	0
Z06	TI, VZ, ZS, ZP, Wstav	0
Z07	OS	0

V přestavbových plochách bylo realizováno:

označení plochy	stanovené využití	realizováno/ zbývá zastavit m^2
P01 (zemědělský areál)	SV, PV	9 RD/ 3916 m^2
P02 (spolkový dům)	OV, PV, ZS	0
P03	PV	0
P04	OS, PV	0
P05	PV	0
P06	PV	0
P07	PV	0
P08	DS	0
P09	DS	0
P10	ZP	0
P11	ZP	0

BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské
SV – plochy smíšené obytné venkovské
TI – plochy technické infrastruktury
VZ – plochy výroby a skladování
ZP – plochy zeleně přírodního charakteru
Wstav – plochy vodní hospodářské
OS – plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sportovní zařízení

Podrobné vyhodnocení využití návrhových ploch na základě předaných údajů stavebního úřadu, informací obce a průzkumu území. Zastavitelné plochy jsou z poloviny využity.

Kapacita navrhovaných ploch pro bydlení je dostatečná, proto není potřeba vymezovat nové.
Koncepce dopravní a technické infrastruktury je vyhovují pro další období.
Nevyskytly se rovněž žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále ÚAP) obce byly aktualizovány v roce 2024 v souladu se stavebním zákonem. Z vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyplývá vyváženost (+) enviromentálního a sociálního pilíře. Ekonomický pilíř byl klasifikován jako nevyvážený (-). Důvodem negativního hodnocení ekonomického pilíře je

velmi malý podíl osob zaměstnaných v terciéru, nízká míra podnikatelské aktivity, velká vzdálenost od nejvyšších tříd komunikací, velká míra salda dojížďky, vysoký počet uchazečů na 1 pracovní místo.

Při určování problémů se vycházelo ze SWOT analýzy (slabé stránky a hrozby). Významným limitem území je Natura 2000 – EVL – Lesy u Bezuchova a Natura 2000 – EVL – Dřevohostický les.

Požadavky na řešení problémů z územně analytických podkladů pro tvorbu územního plánu nevyplývají.

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

Politika územního rozvoje České republiky (dále PÚR ČR)
V současné době platí PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9, která je závazná od 1.3.2025.

Z PÚR ČR vyplývá pro území obce Hradčany povinnost respektovat specifickou oblast SOB9, SOB10 a SOB11:

- Specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkolem územního plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti je:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- Specifická oblast SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 20230 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Úkolem územního plánování pro obce je:

- Je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie
- Obce, prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády)
- Obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování.
- Zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrofotovoltaiky.

- Specifická oblast SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 20230 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Úkolem územního plánování pro obce je:

- Je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie
- Přednostně využívat části krajiny s vysokou techogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách)
- Prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

SOB10 a SOB11 je podmíněn schválením zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů a vymezením oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
Vzhledem k tomu, že uvedené dokumenty nejsou zpracovány a schváleny v rámci příslušné legislativy, nebudou požadavky vyplývající z SO10 a SO11 do územního plánu v rámci změny zapracovány.
Obec se nenachází v žádné z rozvojových os ani oblastí stanovených PÚR ČR.
Územní plán není v rozporu s platnou PÚR ČR.

Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP)
Vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024 schválila Územní rozvojový plán, který byl vydán formou OOP a který nabyl účinnosti dne 5.10.2024. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Z ÚPR pro obec Hradčany nevyplývají žádné požadavky.
Územní plán není v rozporu s platným ÚRP.

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (dále ZÚR OK)
Dne 26.9.2022 Zastupitelstvo Olomouckého kraje vydalo usnesením č. UZ/11/92/2022 Aktualizaci č. 5 Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje.

Ze ZÚR OK vyplývá pro území obce Hradčany povinnost respektovat požadavek:

- regionální biocentrum 159 Dřevohostický les a regionální biocentrum 1966 Záhoří
- suchou nádrž V19 Domaželice vymezenou ke snižování ohrožení území před povodněmi

Ze ZÚR OL pro obec Hradčany nevyplývají žádné požadavky.
Územní plán není v rozporu s platnou ZUR OL.

Z nadřazených dokumentací nevyplývají žádné nové požadavky pro Územní plán Hradčany

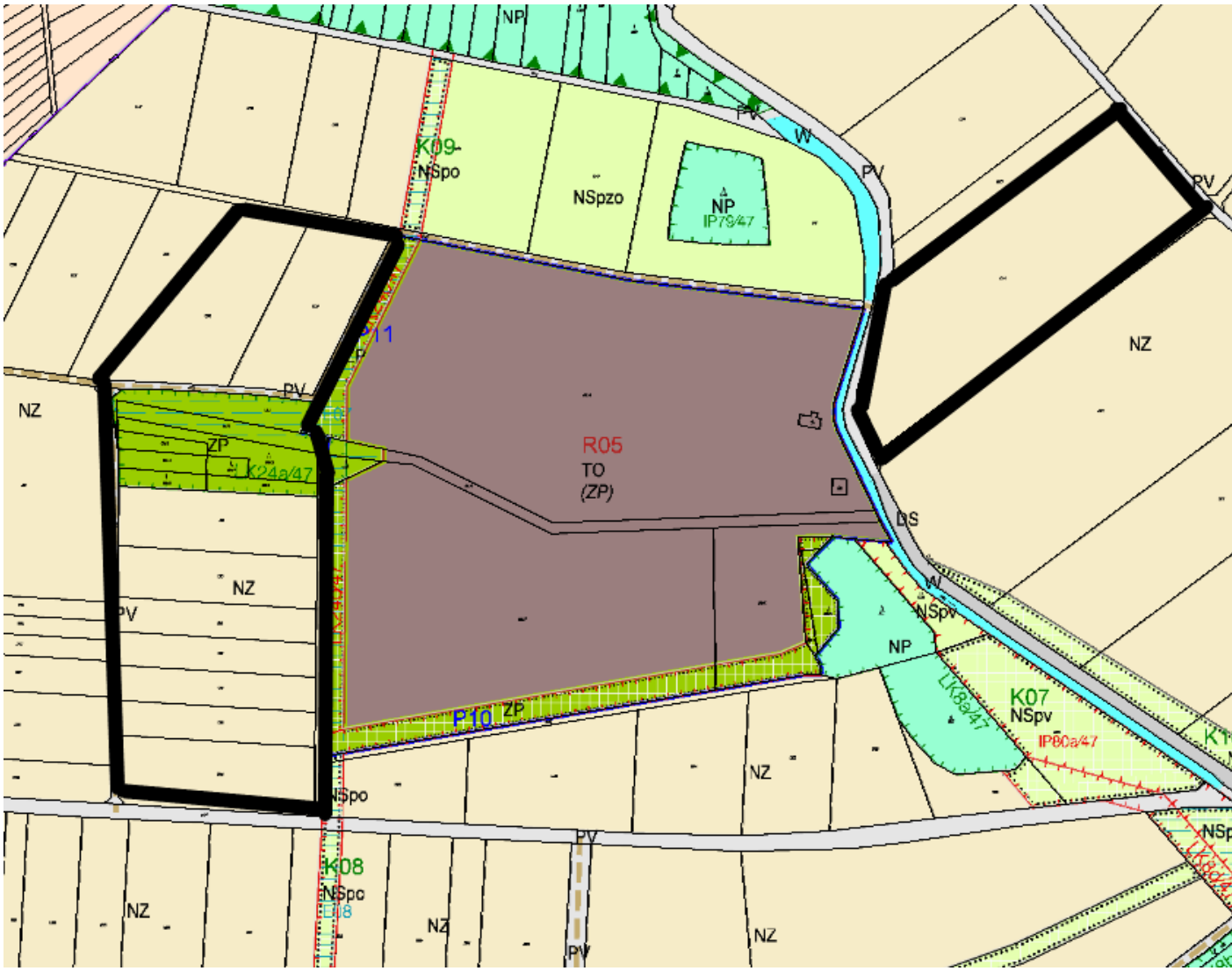
D) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení zmírnění nebo kompenzaci

- Na území obce se nachází Natura 2000 – EVL – Lesy u Bezuchova a Natura 2000 – EVL – Dřevohostický les.

Vlastník pozemků Recovera Využití zdrojů a.s. žádá o rozšíření skládky severním směrem, vznik nové plochy pro recyklační linku východním směrem, na zrekultivované skládce vymezit plochu pro fotovoltaiku.

Předpokládá se že bude zpracováno vyhodnocení vlivů na životní propstředí, z důvodů rozšíření plochy pro skládku (viz. příloha č. 1).

Příloha č. 1:



E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Pořízení nového územního plánu nebo změny územního plánu vychází z potřeby změny a úpravy koncepce ÚP a potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch zajišťujících další rozvoj v území.

Potřeba pořízení změny územního plánu vyplývá z těchto skutečností:

- Změna legislativy zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon a nové prováděcí vyhlášky
- Nabytí účinnosti Územního rozvojového plánu 29.10.2024
- Aktualizace č. 9 PÚR ČR 1.3.2025
- Aktualizace zastavěného území

- Požadavky vlastníků pozemků

Z výše uvedených důvodů je součástí této Zprávy o uplatňování návrh Zadání změny č. 1 územního plánu Hradčany.

Návrh Zadání změny č. 1 Územního plánu Hradčany:

A) Požadavek na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot
- urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
- koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
- koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona
- aktualizovat zastavěné území
- zapracovat aktuální katastrální mapu

B) Požadavky na urbanistickou koncepci
- prověření dlouhodobě vymezení zastavitelných ploch, které nejsou využity a vymezení nových požadovaných rozvojových ploch pro bydlení
- stanovit aktuální hranici zastavěného území
- pozemek obce parc.č. 24 změnit z plochy SV na občanskou vybavenost, kde vznikne zázemí pro sportoviště

C) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
- respektovat požadavky vyplývající z platné nadřazené dokumentace
- změnit navrženou plochu PV u BV Z05-2 a Z05-1 na plochu pro BV
- vymezit plochu odpadového hospodářství (sběrný dvůr) na pozemku parc.č. 1198
- prověřit možnost vymezení cyklostezek

D) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny
- prověřit a doplnit plochy ÚSES
- navržený koridor K15 posunout na hranici pozemků

E) Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování bezpečnosti a obrany státu
- respektovat nadřazenou dokumentaci a z ní vyplývající požadavky:
  Politika územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací
  Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění pozdějších aktualizací
- respektovat platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí a koordinovat s nimi funkční a prostorové využití řešeného území (zejména veřejnou infrastrukturu nadmístního významu, ÚSES apod.)
- zrušit předkupní právo u ploch PP01 – PP05

F) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

- územním plánem nebudou vymezeny plochy, které by měly být prověřeny regulačním plánem, územní studií, plánovací smlouvou, architektonickou a urbanistickou soutěží

G) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

- územní plán nenavrhuje nové plochy územních rezerv

H) Požadavky na zpracování variant řešení

- územním plánem nebude navrhovat varianty

I) Požadavky na zpracování územního plánu s regulačními prvky

- územním plánem bude zpracován s regulačními prvky

J) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- vzhledem k požadavku rozšíření skládky se předpokládá vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

K) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu, na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- obsah návrhu územního plánu bude odpovídat obsahu § 80 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Obsah dokumentace:

- *výroková část územního plánu*

textová část
Výkres základního členění 1 : 5000
Hlavní výkres 1 : 5000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000

- *odůvodnění územního plánu*

textová část odůvodnění územního plánu
výkres širších vztahu 1 : 100 000
koordinační výkres 1 .: 5000
výkres záborů půdního fondu 1 : 5000

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s § 72 odst. 2 a přílohou č. 8 stavebního zákona.

Počet vyhotovení k předání pořizovateli je stanoven takto:
Návrh ke sloučenému jednání územního plánu 1x
Územní plán Hradčany 1x

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

1) SUEZ CZ a.s., Španělská 1073/10, 120 00 Praha 2 (8.4.2022)

Změna využití pozemků parc.č. 610/8, 911/4, 610/6 a 610/7 v k.ú. Hradčany, připustit možnost umístění fotovoltaiky na zrekultivované ploše skládky.

2) SUEZ CZ a.s., Španělská 1073/10, 120 00 Praha 2 (8.4.2022)

Změna využití pozemku parc.č. 1347 v k.ú. Hradčany, z plochy nezastavitelné zemědělské NZ na plochu pro nakládání s odpady TO – zařízení pro úpravu odpadů.

3) SUEZ CZ a.s., Španělská 1073/10, 120 00 Praha 2 (8.4.2022)

Změna využití pozemků parc.č. 1335, 1334, 1333, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 911/3, 911/4, 614/2, 634, 1321, 614/1, 614/3, 614/4, 615/1, 615/2, 610/7 a 610/8 v k.ú. Hradčany, z ploch nezastavitelných zemědělských NZ, veřejných prostranství PV a ploch zeleně ZP na plochu pro rozšíření skládky TO.

4) Manželé Tomčíkovi, Hradčany 127 (31.08.2021)

Změnu veřejného prostranství PV na jejich pozemcích parc.č. 1450/2, 1450/3 a 150/7 v k.ú. Hradčany na plochu pro bydlení, z důvodu omezení možností výstavby.

G) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo Politiky územního rozvoje

Z vyhodnocení zprávy o uplatňování nevyplývají požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje ani Politiky územního rozvoje.