

**NÁVRH
ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOLINA**

za období květen 2009 – leden 2015

Zpracoval: Městský úřad Litovel, odbor výstavby

Leden 2015

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Cholína dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

- a) Úvod
- b) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- c) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- d) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- e) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- f) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,
- g) 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,
- h) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- i) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny b) až e) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- j) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- k) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje,
- l) Závěr.

Grafická část:

Záměry na změny v území

a) Úvod

Územní plán Cholína byl vydán Zastupitelstvem obce Cholína dne 23.6.2009, účinnosti nabyl dne 15.7.2009. Změna č. 1 územního plánu Cholína byla vydána Zastupitelstvem obce Cholína dne 25.3.2013, účinnosti nabyla dne 10.4.2013. Pořizovatelem byl Městský úřad Litovel, odbor výstavby.

Tato zpráva je pořizována na základě ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), dle kterého musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Náležitosti této zprávy jsou dány ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Jelikož obec Cholína schválila dne 26.1.2015 pořízení další změny územního plánu, jsou součástí této zprávy i pokyny pro zpracování návrhu změny č.2. Obec Cholína tak reagovala na žádosti občanů či vlastníků nemovitostí v obci. Lokality, které byly schváleny zastupitelstvem k prověření změnou územního plánu jsou blíže popsány v kapitole b).

Pořizovatel považuje za efektivní, aby zpráva o uplatňování územního plánu plnila současně funkci zadání změny č.2, vzhledem k rozhodnutí obce pořídit další změnu územního plánu.

Tato zpráva bude před předložením ke schválení Zastupitelstvem obce Cholína projednána s dotčenými orgány a nadřízeným orgánem územního plánování, tj. Krajským úřadem Olomouckého kraje.

b) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 30.10.2007.

Územní plán Cholína vymezil plochy stabilizované (stav), plochy změn a plochy územních rezerv.

V ÚP Cholína jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

BV	- plochy bydlení venkovského charakteru
VP	- plochy průmyslové výroby
VD	- plochy drobné výroby a služeb
PV	- plochy veřejných prostranství
DI	- plochy dopravní infrastruktury
TI	- plochy technické infrastruktury

Plochy přestavby jsou vymezeny takto:

BV	- plochy bydlení venkovského charakteru
VD	- plochy drobné výroby a služeb

Na základě charakteristiky jednotlivých zastavitelných funkčních ploch byl územní plán od jeho vydání naplňován takto:

TABULKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
označení plochy	výměra	výhled	využití
PLOCHY BYDLENÍ			
Z1 (BV)	1,4644	bydlení v RD / 10 RD	1
Z2 (BV)	2,7349	bydlení v RD / 18 RD	3
Z3 (BV)	0,2012	bydlení v RD / 2 RD	1

Z4 (BV)	1,5100	bydlení v RD / 11 RD	-
Z5 (BV)	0,2000	bydlení v RD / 1 RD	1
Z6 (BV)	0,4000	bydlení v RD / 2-3 RD	2
Z7 (BV)	0,1642	bydlení v RD / 1 RD	-
Z8 (BV)	0,1050	bydlení v RD / 2 RD	1
Z9 (BV)	-	bydlení v RD / 1 RD	-
Z12 (BV)	0,8000	bydlení v RD / 1 RD	1
Z13 (BV)	1,0973	bydlení v RD / 5-8 RD	2
Z14 (BV)	0,0800	bydlení v RD / 1 RD	-
PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY			
Z10 (VP)	2,0800	výroba	-
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
Z11 (TI)	0,0630	ČOV	-
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
D1 (DI)	0,2600	místní komunikace	-
D2 (DI)	0,0500	parkoviště	-

TABULKA PŘESTAVBOVÝCH PLOCH			
označení plochy	výměra	výhled	využití
P1 (VD)	3,0700	drobná výroba a služby	-
P2 (VD)	3,0700	drobná výroba a služby	-
P3 (BV)	0,2000	bydlení v RD / 1 RD	-

TABULKA PLOCH REZERV			
označení plochy	výměra	výhled	využití
R1 (BV)	-	bydlení v RD	Zastupitelstvo obce rozhodlo o zrušení rezervy
R2 (BV)	-	bydlení v RD	Zastupitelstvo obce rozhodlo o převedení do návrhu
R3 (DI)	-	železniční vlečka	Zastupitelstvo obce rozhodlo o zrušení rezervy
R4 (DI)	-	úprava silnice III/3732	Zastupitelstvo obce rozhodlo o zrušení rezervy
Koridor pro VVTL plynovod	2 x 200 m od vymezené osy plynovodu	vazba na ZÚR OK	Beze změny - vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace. Rezerva je vymezena

			mimo zastavěné území obce, nedochází ke kolizi se záměry obce.
--	--	--	--

S ohledem na charakter sídla, kdy obec Cholina plní zejména funkci obytnou, je převážná část navrhovaných zastavitelných a přestavbových ploch určena pro bydlení v rodinných domech. **Z takto vymezených ploch je zastavěno cca 22%.**

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že i po realizaci záměrů v plochách k tomu určených, zůstávají nadále dostatečné plochy při případnou další výstavbu, a není třeba vymezovat další zastavitelné plochy.

Platný územní plán vytváří územně technické předpoklady pro realizaci rozvojových záměrů v obci v dostatečné míře.

V uplynulém období nebyly realizovány veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření vymezená územním plánem.

Od vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Nové požadavky na zastavitelné plochy:

Jak je uvedeno v úvodu, bude tato zpráva plnit funkci zadání změny územního plánu, a to ne z toho důvodu, že by se změnilly podmínky, za kterých byl platný územní plán vydán, ale z důvodu požadavku zastupitelstva obce na nové zastavitelné plochy. Jedná se o 2 plochy (viz. grafická příloha), které jsou nyní plochami zemědělskými. U těchto ploch je požadavek na jejich prověření a zařazení do ploch bydlení, případně takových ploch, které by umožňovaly bydlení.

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

Územně analytické podklady pro ORP Litovel (dále jen „ÚAP“), jejíhož správního území je obec Cholina součástí, byly pořízeny v souladu s ustanoveními § 25–29 stavebního zákona v roce 2008. ÚAP byly aktualizovány v letech 2010, 2012 a 2014.

Z aktualizovaných ÚAP ORP Litovel vyplývají pro obec tyto problémy k řešení:

- řešit problematiku likvidace odpadních vod – respektovat zpracovanou dokumentaci, vymezit plochy a koridory
- prověřit a případně stanovit opatření pro snížení rizika eroze zemědělské půdy.

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

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR):

Územní plán Cholina obecně respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v Politice územního rozvoje České republiky 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009). Z PÚR vyplývá pro správní území obce Cholina požadavek na respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území zejména v souvislosti s vymezením rozvojové osy OS9 Hradec Králové/Pardubice – Olomouc. Ve vztahu k PÚR se ve sledovaném období nic nemění.

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK):

Ve sledovaném období, 22.4.2011, byla vydána aktualizace č. 1 ZÚR OK. Tato aktualizace nepřináší pro území obce Cholina, v oblasti územního plánování, žádné zásadní požadavky. Nadále tedy platí požadavky původních zásad územního rozvoje ze dne 22.2.2008, zejména respektovat kritéria a podmínky pro

rozhodování změn v území v souvislosti s vymezením územní rezervy trasy VVTL plynovodu (v koridoru o šířce 200m od vymezené osy).

e) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona a metodického pokynu MMR ze srpna 2008

Plochy pro bydlení v rodinných domech v platném ÚP Cholína, po změně č.1:

Celkem zastavitelných ploch	82 370 m ²
Z toho se zastavuje popř. je zastavěno	12 000 m ²
Aktuální zastavitelné plochy	70 370 m ²

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje	33 b.j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	13 b.j.
Požadavky vyplývající ze společného soužití	12 b.j.
<u>Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti</u>	<u>0 b.j.</u>
Celkem	58 b.j.

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b.j. následovně:

1 b.j. v rodinném domě = potřeba 1000 m ² plochy	
Potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech	58 000 m ²
Rezerva 20%	11 600 m ²
Potřeba ploch pro bydlení celkem = 69 600 m ² .	

Závěr:

Územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení o rozloze cca 82 370 m². Odborný výpočet prokazuje, při použití stejného parametru na pozemek 1 RD jako u platného územního plánu, potřebu zastavitelných ploch o celkové rozloze cca 69 600m². Zastavitelné plochy navržené územním plánem pro bydlení jsou tedy navrženy s rezervou.

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

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1.1. urbanistická koncepce

Změna č.2 územního plánu Cholína navrhne změnu základní urbanistické koncepce, a to především ve vztahu k zastavitelným plochám bydlení. Jelikož nebyla prokázána potřeba nových zastavitelných ploch a obec trvá na požadavku vymezení nových zastavitelných ploch, mohou být tyto vymezeny pouze v případě přehodnocení územním plánem navržených zastavitelných ploch a jejich vypuštěním. Toto bude zpracovatelem prokázáno a náležitě odůvodněno. Nelze připustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy, jejichž zastavění by narušilo přednosti a hodnoty území.

Změna č.2 územního plánu Cholína aktualizuje zastavěné území obce.

1.2. koncepce veřejné infrastruktury

Bude prověřena potřeba návrhu nové dopravní a technické infrastruktury v souvislosti s požadavky na nové zastavitelné plochy.

1.3. koncepce uspořádání krajiny

Změna č.2 územního plánu Cholína nevymezuje žádný nový krajinný záměr ani nemění koncepci uspořádání krajiny.

2. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Změna č.2 územního plánu Cholína nepředpokládá takovéto nové plochy ani koridory vymezovat.

3. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Navrhnout veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pokud vyplynou z řešení změny č.2 územního plánu Cholína.

4. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Pokud to vyplyne z řešení změny č.2 územního plánu Cholína, budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

5. případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se zpracování variant řešení.

6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace změny č. 2 územního plánu Cholína bude zpracována v souladu s § 13 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s přílohou č.7 k vyhlášce.

Změna č.2 územního plánu Cholína bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I., odst. 1 a 2 přílohy č.7 vyhl.č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část dle části I., odst. 3 přílohy č.7 vyhl.č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu části II., odst. 1 přílohy č.7 vyhl.č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část v rozsahu části II., odst. 2 přílohy č.7 vyhl.č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

4. Koordinační výkres	1 : 5 000
4a.Koordinační výkres – technická infrastruktura	1 : 2 880
5. Výkres širších vztahů	1 : 25 000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5000. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území.

Počet vyhotovení:

- 2 vyhotovení pro společné jednání (§ 50 stavebního zákona) + CD
- 4 vyhotovení pro vydání změny č. 5 (§ 52 stavebního zákona) + CD

g) 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

Na území obce Cholína se nenachází Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Změna č.2 územního plánu Cholína nebude vymezovat plochy se záměry, které podle přílohy č.1 zák.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, podléhají posouzení vlivů na životní prostředí.

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

Varianty řešení návrhu změny územního plánu se nepožadují.

i) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny b) až e) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Pořízení nového územního plánu se nepožaduje.

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

Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nejsou.

k) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje nejsou.

1) Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Cholína za uplynulé období květen 2009 – leden 2015 bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona a podle § 47 stavebního zákona před jeho předložení k projednávání Zastupitelstvem obce Cholína, zaslán dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je zpráva pořizována.

Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Cholína mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah zprávy vyplývající ze zvláštních právních předpisů a územně plánovacích podkladů. Ve stejné lhůtě mohou uplatnit své podněty sousední obce. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Nejpozději 7 dnů před uplynutím této lhůty doručí orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Tento návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Cholína bude po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Litovel a na úřední desce Obecního úřadu Cholína. Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Cholína bude zveřejněn rovněž způsobem umožňující dálkový přístup, a to na adrese www.litovel.eu.

Návrh zprávy doplněný a upravený na základě projednávání, bude předložen Zastupitelstvu obce Cholína k projednání podle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.

Grafická příloha:

