

# ZRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘÍTLUKY

Návrh určený k projednání s dotčenými orgány a Krajským úřadem Jihomoravského kraje podle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## Obsah zprávy:

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Přítluky včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci
- b) Problémy k řešení v Územním plánu Přítluky vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Přítluky 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 ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Přítluky v rozsahu zadání změny
- f) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Závěr

V souladu s ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

**Zpracoval:** Úřad územního plánování Břeclav

**Datum:** Červenec 2013

## Úvod

O vydání Územního plánu Přítluky (dále jen „ÚP“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Přítluky 24. 2. 2005. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 14. 5. 2009. Součástí platného ÚP Přítluky je také Regulační plán rekreační oblasti Nové Mlýny. Pořízení územního plánu bylo zahájeno v roce 2005 v době platnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Byl zpracováván koncept územního plánu, který byl v průběhu zpracovávání upraven a doplněn podle ustanovení nového zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, podle kterého byl také dokončen a 27. 4. 2009 vydán.

Podle ustanovení § 55 odst. 1) stavebního zákona pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územního plánu předloží zastupitelstvu příslušné obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období s tím, že před předložením návrhu zastupitelstvu bude tento projednán, přiměřeně podle ustanovení § 47 s dotčenými orgány a s krajským úřadem a následně také schválen. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu podrobněji stanovuje § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.**

Platný Územní plán Přítluky byl dokončen v roce 2009 a stanovil pro celé území obce zahrnující katastry Přítluky a Nové Mlýny nově a komplexně plochy potřebné k rozvoji obce. Vytvořil zde dostatečné územně technické předpoklady pro realizaci rozvojových záměrů obce. Vymezil zastavitelné plochy o celkové výměře cca 76,21 ha, a to zejména pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci, zeleň, výrobu a skladování a pro technickou a dopravní infrastrukturu.

Urbanistická koncepce územního rozvoje Přítluk počítá se zaměřením obce zejména na ubytování a rekreaci. Současně ale územní plán pamatuje i na vyvážený rozvoj ostatních funkcí, především funkcí souvisejících se zaměstnaností (výroba, občanská vybavenost).

ÚP stanovil pro plochy bydlení zvětšující zastavitelnou plochu obce o 11,23 ha. Jedná se o jednu plochu „čistého“ bydlení (B) a deset ploch smíšených obytných (SO). Plocha bydlení B („čistého“) je vymezena v okrajové poloze na západním okraji Přítluky (lokalita i. č. 1) s vhodnou orientací mírně svažitého terénu obrácených k jihozápadu. Na ploše B i. č. 1 nebyla realizována žádná stavba rodinného domu – chybějí inženýrské sítě (resp. nebyly prodlouženy stávající inženýrské sítě). Další plochy pro bydlení byly koncipovány do ploch smíšených obytných (SO), jejichž vymezením ve stabilizovaném území je podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území pro služby, řemesla, cestovní ruch, zemědělství apod. V Přítlukách je

hlavní rozvojová lokalita (i. č. 2) vymezena na západním okraji obce, další plochy jsou vymezeny v proluce v severozápadní části obce (lokalita i. č. 3) a na jižním okraji obce (lokality i. č. 4 a 5) ve vazbě na zastavěné území. Na části plochy SO i. č. 2 již byly realizovány inženýrské sítě a bylo započato s výstavbou rodinných domů. V Nových Mlýnech je hlavní těžiště rozvoje vymezeno na severovýchodním okraji Nových Mlýnů (lokality i. č. 6 až 9) a dále jako doplnění zastavěného území na severozápadním (lokalita i. č. 10) a severním okraji (lokalita i. č. 11).

Výstavba rodinných domů se realizuje v plochách navazujících na stávající zástavbu a také v prolukách stávající zástavby určených pro výstavbu (např. plochy SO i. č. 3 až 5 v Přítlukách a plochy SO i. č. 6 až 11 v Nových Mlýnech), což je příznivé pro stávající kompaktnost obce. Pro další plánovaný větší rozvoj bydlení v obci jsou navržené lokality svou rozlohou dostatečné, protože kromě části plochy SO i. č. 2 nebylo na žádné jiné z výše uvedených ploch započato s výstavbou staveb pro bydlení.

Pro občanskou vybavenost byly určeny plochy 35,75 ha koncipované jako plochy smíšené obč. vybavení, bydlení, rekreace a sportu (SA i. č. 12 až 15 v Nových Mlýnech). Na ploše SA i. č. 12 již probíhá výstavba 2 rodinných domů. Pro „čistý“ sport byla určena plocha o výměře cca 2,31 ha (A i. č. 16 až 17 v Přítlukách; na kterých zatím nabylo nic realizováno), pro zeleň je určeno 4,90 ha (Z i. č. 25 v Nových Mlýnech).

Významná specifická rozvojová plocha rekreace je určena pro realizaci rozhledny a odpočinkového zázemí pro cyklisty a turisty o velikosti cca 0,5 ha (R i. č. 43 v Přítlukách). Rozhledna již byla realizována v etapě bez odpočinkového zázemí.

Plochy pro výrobu o celkové velikosti 2,35 ha umístěné ve východní části obce Přítluky sestávají z plochy smíšené výrobní (SV i. č. 26) a z ploch výroby a skladování (V i. č. 27 až 28) určených pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu. Rozvojové plochy pro výrobu zatím nebyly využity.

Plochy pro dopravní infrastrukturu o celkové velikosti 0,67 ha byly určeny pro parkování v západní části obce Nové Mlýny (DP i. č. 29 – momentálně nerealizováno) a pro účelové komunikace v severní nezastavěné části obce Přítluky (DÚ i. č. 30 až 31). Obě účelové komunikace již byly dokončeny.

Plochy pro technickou infrastrukturu určeny pro výstavbu ČOV v západní části obce Nové Mlýny (T i. č. 32) a pro rozšíření stávajícího sběrného dvora v jižní části obce Přítluky (T i. č. 45). Plochy pro technickou infrastrukturu zatím nebyly využity.

Plocha vodní a vodohospodářská o celkové velikosti 3,08 ha byla určena pro umístění protipovodňové hráze (N i. č. 44 v Přítlukách). Zatím nebyla zrealizována, protipovodňová hráz je ve fázi projektové přípravy.

Jak z přehledu vyplývá, zůstává pro potřeby obce a rozvoj dostatečný prostor pro další výstavbu i po té co byly některé záměry na vymezených plochách realizovány a není proto třeba navrženou urbanistickou koncepci měnit.

Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou a rekreační funkci se zaměřením na vinařství a agroturistiku, přičemž respektuje stávající kvality životního prostředí a nenavrhuje žádné záměry, které by mohly narušit soudržnost obyvatel. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, že urbanizační procesy v zájmovém území nemají negativní vliv na kvalitu prostředí. Zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem nemají významný vliv ani na Naturu 2000, jelikož urbanizované území leží mimo tyto zájmy ochrany přírody.

Jedním z hlavních cílů Územního plánu Přítluky je udržení urbanistické koncepce územního plánu, která vychází z původního prostorově funkčního uspořádání obce. Důležité je dosažení trvale udržitelného rozvoje obce. Zastavitelné plochy – rozvojová území – jsou navrženy zejména ve volných či uvolněných plochách v zastavěném území, případně v plochách na toto území bezprostředně navazujících.

Pro větší plochy, resp. soubor ploch bylo stanoveno zpracování územní studie. Jedná se o plochu SO i. č. 2 v Příkladkách a plochy SO i. č. 6 až 9 v Nových Mlýnech včetně plochy U i. č. 23 (plocha veřejného prostranství mezi SO i. č. 6 až 9). Zpracování územní studie je podmíněno vstupem prvního investora do vymezeného území. V současné době žádná územní studie dle podmínek ÚP Příkladky nebyla zpracována. Vzhledem k rozsahu ploch je však žádoucí, aby na ně územní studie zpracovány byly. U plochy SO i. č. 2 v Příkladkách obec upřesnila podmínky pro zastavění plochy rodinnými domy zejména určením stavební čáry, odstupových vzdáleností od hranic se sousedními pozemky a podlažností. Pro další výstavbu v obci se nepočítá s rozšířením zástavby bytovými domy. Omezujícím faktorem pro další rozvoj a výstavbu v obci je zejména dobudování veřejné technické infrastruktury.

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

V územně analytických podkladech ORP Břeclav, jejichž úplná aktualizace byla provedena v roce 2012, nejsou na území obce Příkladky a obce Nové Mlýny vymezeny problémy, které by nebyly Územním plánem Příkladky řešeny, případně v něm zohledněny.

V obci Příkladky se jedná zejména o urbanistickou závalu, a to o zasahování vyhlášeného záplavového území do stávajícího zastavěného území obce. Tento střet řeší Územní plán Příkladky umístěním plochy vodní a vodohospodářské (N i. č. 44) na okrajích stávajícího zastavěného území i na okraji nových zastavitelných ploch

při jižní straně obce Přítluky v délce cca 2 km. Tato nová zastavitelná plocha (N) je určena pro umožnění následující výstavby protipovodňové hráze, čímž bude záplavové území vytěsněno mimo zastavěné území a zastavitelné plochy. Dalším problémem vyplývajícím z ÚAP ORP Břeclav je chybějící nebo nedostatečná občanská vybavenost v obci Přítluky, kterou řeší Územní plán Přítluky množstvím stávajících smíšených centrálních ploch (SC), množstvím stávajících smíšených ploch - obč. vybavení, bydlení, rekreace a sportu (SA) a čtyřmi novými zastavitelnými smíšenými obytnými (SO).

V obci Nové Mlýny – z ÚAP ORP Břeclav vyplývají následující problémy k řešení, a to zasahování rezidenčních ploch a komunikace II. třídy do záplavového území a střet komunikace II. třídy s nadregionálním biocentrem. K první skupině problémů střetů se záplavovým územím je třeba upřesnit, že dle platného ÚP Přítluky stávající komunikace II. třídy leží mimo záplavové území, resp. částečně leží při jeho hranici. Rovněž střet záplavového území s rezidenční plochou se týká jen části stávajícího zastavěného území, které bylo vystavěno historicky dávno před vyhlášením záplavového území. Problém střetu komunikace II. třídy s nadregionálním biocentrem je třeba také upřesnit - dle platného ÚP Přítluky stávající komunikace II. třídy leží mimo plochu nadregionálního biocentra (LBC 5 – plocha i. č. 33), resp. částečně leží při jeho hranici.

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

Politika územního rozvoje ČR je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie. Dokument Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR) určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V Politice územního rozvoje se rovněž vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury. Pro vymezené oblasti, koridory a plochy se stanovují kritéria a podmínky pro rozhodování o možnostech změn v jejich využití.

Z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají pro území obce Přítluky obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, a to zejména:

**Odst. (14)** *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice, .....*

**Odst. (16)** *Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území; při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území, ...*

**Odst. (19)** *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského a jiného původu); hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace, .....*

**Odst. (20)** *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření; .....*

**Ods.(22)** *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky*

**Odst. (25)** *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.)*

ÚP Přítluky respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené PÚR ČR 2008 (ochrana přírody, rozvoj dopravní a technické infrastruktury, rozvoj cykloturistiky, agroturistiky apod.).

Obec Přítluky se nachází na okraji rozvojové osy **OS5 Rozvojová osa (Katowice-) hranice ČR-Ostrava-Břeclav-hranice ČR (-Wien)**, která je vymezena Politikou územního rozvoje ČR schválenou usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009. Poloha obce vzhledem k rozvojové ose OS5 bude upřesněna v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a případné podmínky z upřesnění vyplývající budou zapracovány do změny územního plánu Přítluky.

**Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)** vydané 22. 9. 2011 byly Nejvyšším správním soudem v Brně dne 21. 6. 2012 v celém rozsahu zrušeny. Soulad s touto dokumentací tedy nelze v současné době posoudit.

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona**

Jak bylo uvedeno v části a) této zprávy, i po uplynutí 4 let od vydání Územního plánu Přítluky je vymezen v územním plánu dostatečný rozsah zastavitelných ploch i pro následující období.

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu**

Z dosavadních zkušeností při uplatňování platného Územního plánu Přítluk vyplývá, že územní plán v současnosti vyhovuje potřebám obce a vytváří vhodné podmínky i pro rozvoj v dalším období. Vzhledem k současné ekonomické situaci probíhá rozvoj obce pomaleji, i z tohoto důvodu pak zůstává dostatek volných zastavitelných ploch, využitelných k plánovaným účelům. Není nutné v tuto chvíli nové zastavitelné plochy vymezovat.

Z množství podnětů ke změnám stávající územně plánovací dokumentace obce Přítluky, o kterých obec Přítluky ve své samostatné působnosti ještě nerozhodla, se většina týká zejména rekreační oblasti Nové Mlýny. Případná změna Regulačního plánu rekreační oblasti Nové Mlýny nebo případná změna Územního plánu Přítluky se bude řešit samostatně, vyplyne-li taková potřeba z posouzení podnětů a rozhodnutí Zastupitelstva obce Přítluky. Z předchozích kapitol však plyne, že by mělo jít zejména o změnu jednotlivých funkcí nebo úpravy regulativů, nikoli k vymezování dalších zastavitelných ploch.

**f) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

V současné době nejsou v platnosti Zásady územního rozvoje JMK. Z dosavadního využívání Územního plánu Přítluky, ale ani tak nevyplývají žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Z kapitoly c) této zprávy pouze vyplývá nutnost bližší specifikace polohy obce Přítluky vůči rozvojové ose OS 5 PÚR ČR v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

**Závěr**

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Přítluky bude v souladu s ustanovením § 55 odst. (1) stavebního zákona před předložením ke schválení Zastupitelstvu obce Přítluky konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. Relevantní připomínky, které tyto orgány v rámci konzultace uplatní, budou zapracovány do zprávy a tato předložena Zastupitelstvu obce Přítluky ke schválení.

Zpracoval: Ing. Jiří Rufer