

Požizovatel:

Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče
Pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ochoz u Brna

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ochoz u Brna je vyhotoven na zákl. ust. § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, od vydání územního plánu Ochoz u Brna na období 02/2010 – 07/2014.

V Brně, dne 8.8.2014

Ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva Vlastimilem Čoupkem zpracovala:
Ing. arch. Zora Zelená, MěÚ Šlapanice – OV, OÚPPP

Obsah:

- A. Úvod
- B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu
 - B.1 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby, veřejně prospěšných staveb a opatření
 - B.2 Vyhodnocení vymezení ploch a koridorů územních rezerv
 - B.3 Vyhodnocení stanovení pořadí změn v území (etapizace)
 - B.4 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán
 - B.5 Vyhodnocení udržitelného rozvoje území
- C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)
- 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
- G. Návrh na pořízení nového územního plánu
- H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.
- I. Závěr

A. Úvod:

Obec Ochoz u Brna se nachází v okrese Brno – venkov, patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice. Správní území obce je tvořené katastrálním územím Ochoz u Brna, sousedí s obcemi Kanice, Mokrá-Horákov, Hostěnice, Březina a Babice nad Svitavou. Sousedí rovněž s městem Brnem a jeho katastrálním územím městské části Brno Líšeň.

Obec Ochoz u Brna má platný územní plán, který byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Ochoz u Brna dne 26.10.2009, datum nabytí účinnosti 10.2.2010. Územní plán obce Ochoz u Brna byl zpracován pro celé katastrální území obce.

B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Při uplatňování územního plánu obce Ochoz u Brna byla v období od nabytí účinnosti dokumentace 10.2.2010 do 07/2014 byla dodržena koncepce rozvoje území, vycházející z respektování chráněných hodnot území a dále z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s důrazem zejména na velký rekreační potenciál území.

Za posuzované období byl zaznamenán nárůst z původních cca 1070 obyvatel (stav k 1.1.2010) na 1296 obyvatel registrovaných k 1.1.2014.

V územním plánu Ochoz u Brna byly vymezeny nové zastavitelné plochy smíšené obytné, občanského vybavení, veřejných prostranství, smíšené výrobní, výroby a skladování, vodní a vodohospodářské a plochy přestavby. Pro lokalitu Pod Skalkou byla stanovena podmínka pro rozhodování prověření změn jejich využití regulačním plánem. Tento regulační plán byl již pořízen, datum schválení Zastupitelstvem obce Ochoz 20.2.2012, datum nabytí účinnosti 3.4.2012.

B.1 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby, veřejně prospěšných staveb a opatření

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy smíšené obytné:

Číslo lokality	Charakteristika	Plocha cca (ha)	Předpokládaný počet jednotek (RD)	Nařízena ÚS, RP	Poříze na ÚS, RP	Počet zahájení či dokončení výstavby	Využito %
1	Plocha pro bydlení Na garáži I.	0,13	1	-	-	0	0
6	Plocha pro bydlení Široký	0,45	4	-	-	1	25
7	Plocha pro bydlení Za humny (u hřiště)	1,41	8	-	-	4	50
9	Plocha pro bydlení Skalka	0,28	2	-	-	0	0
20	Plocha pro bydlení Za křížkem	0,90	4	-	-	2	50

21	Plocha pro bydlení U farmy I.	0,64	2	-	-	0	0
22	Plocha pro bydlení U farmy II.	0,45	4	-	-	0	0
28	Plocha pro bydlení Za hřbitovem	0,32	1	-	-	0	0
30	Plocha pro bydlení Dlouhé díly I.	0,62	5	-	-	2	40
37	Plocha pro bydlení U křížku I.	0,11	1	-	-	0	0
48	Plocha pro bydlení Pod Skalkou	5,46	52	RP	ano	0	0
50	Plocha pro bydlení Pod Skalkou III.	0,19	3	-	-	2	67
51	Plocha pro bydlení Pod Skalkou IV.	1,21	3	-	-	1	33
52	Plocha pro bydlení Pod Skalkou V.	0,92	1	-	-	1	100
64	Plocha pro bydlení Pod Skalkou A.	0,15	1	-	-	0	0
70	Plocha pro bydlení Kopaniny	0,10	1	-	-	1	100
	CELKEM	13,34	93			14	15

Z tabulky vyplývá, že vymezené plochy pro bydlení – smíšené obytné byly za uplynulé období využity z 15 %. Vymezení dalších návrhových ploch pro bydlení není požadováno.

Plochy veřejných prostranství:

Číslo lokality	Charakteristika	Plocha cca (ha)	Nařízena ÚS	Pořízena ÚS	Využito %
59	Koridor místní komunikace – obsluha lokality č.7	0,20	-	-	0
61	Koridor místní komunikace – obsluha lokality č.22	0,20	-	-	0
62	Koridor místní komunikace – obsluha lokality č.9,51,52	0,03	-	-	0
	CELKEM	0,43			0

Navržené plochy občanské vybavenosti nejsou doposud využity. Vymezení dalších návrhových ploch pro občanskou vybavenost není požadováno.

Plochy smíšené výrobní a výroby a skladování:

Číslo lokality	Označení	Plocha cca (ha)	Nařízena ÚS	Pořízena ÚS	Využito %
65	Plocha smíšená a výrobní – pro rozšíření areálu Kopaniny	Není zábor ZPF	-	-	100
40	Plocha výroby a skladování – pro areál chovu koní „Na Šebě“	0,28	-	-	100
	CELKEM	0,28			100

Z tabulky vyplývá, že vymezené plochy smíšené výrobní a výroby a skladování jsou plně využity. Vymezení dalších návrhových ploch pro výrobu není požadováno.

PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy smíšené obytné:

Číslo lokality	Charakteristika	Plocha cca (ha)	Předpokládaný počet jednotek (RD)	Nařízena ÚS, RP	Poříze na ÚS, RP	Počet zahájení či dokončení výstavby	Využito %
2	Plocha pro bydlení Na garáži II.	0,14	1	-	-	0	0
3	Plocha pro bydlení Na garáži III.	0,18	1	-	-	0	0
4	Plocha pro bydlení Na garáži IV.	0,17	1	-	-	1	100
5	Plocha pro bydlení Na garáži V.	0,13	1	-	-	0	0
8	Plocha pro bydlení U hřišti	0,30	1	-	-	1	100
10	Plocha pro bydlení U svazarmu	0,20	2	-	-	0	0
11	Plocha pro bydlení U potoka	0,25	2	-	-	0	0
12	Plocha pro bydlení U mateřské školy I.	0,61	1	-	-	1	100
13	Plocha pro bydlení U mateřské školy II.	0,32	2	-	-	1	50
14	Plocha pro bydlení U mateřské školy III.	0,18	1	-	-	0	0
15	Plocha pro bydlení U mateřské školy IV.	0,14	1	-	-	0	0
16	Plocha pro bydlení Na pile	0,20	2	-	-	1	50
17	Plocha pro bydlení U Častýře	0,06	5	-	-	0	0
18	Plocha pro bydlení U křížku	0,07	1	-	-	1	100
24	Plocha pro bydlení proluka v Brněnské ulici I.	0,06	1	-	-	0	0
25	Plocha pro bydlení proluka v Brněnské ulici II.	0,07	1	-	-	0	0
26	Plocha pro bydlení za obchodem	0,11	1	-	-	0	0
29	Plocha pro bydlení proluka v zatáčce u kapličky	0,10	1	-	-	0	0
31	Plocha pro bydlení Skalky I.	0,10	1	-	-	1	100
32	Plocha pro bydlení Dlouhé díly II.	0,13	1	-	-	0	0

33	Plocha pro bydlení Skalky II.	0,34	2	-	-	1	50
33A	Plocha pro bydlení Skalky II A	0,10	1	-	-	1	100
34	Plocha pro bydlení Dlouhé díly II.	0,10	1	-	-	0	0
35	Plocha pro bydlení Skalky III.	0,18	1	-	-	0	0
36	Plocha pro bydlení Dlouhé díly IV.	0,06	1	-	-	0	0
	CELKEM	4,20	34			9	26

Z tabulky vyplývá, že vymezené plochy přestavby pro bydlení - smíšené obytné byly za uplynulé období využity z 26 %. Vymezení dalších ploch přestavby pro bydlení není požadováno.

Plochy občanského vybavení a veřejných prostranství:

Číslo lokality	Charakteristika	Plocha cca (ha)	Nařízena ÚS	Pořízena ÚS	Využito %
38	Plocha občanského vybavení – pro hasičskou zbrojnici	Změna funkce	-	-	100
39	Plocha pro občanské vybavení	Změna funkce	-	-	100
69	Koridor místní komunikace – úprava prostoru návsi	Změna funkce	-	-	0

Z tabulky vyplývá, že vymezené plochy občanského vybavení jsou plně využity. Úprava prostoru návsi není dosud zrealizována. Vymezení dalších ploch není požadováno.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

V uplynulém období byla zrealizována veřejně prospěšná stavba TE1/v – nadzemní vedení vn včetně trafostanice u lokality 7 a veřejně prospěšná stavba občanského vybavení – plocha 01 pro výstavbu hasičské zbrojnice. Ostatní veřejně prospěšné stavby nebyly doposud zrealizovány. Potřeba jejich vymezení nadále trvá, jejich rozsah nebude měněn.

V uplynulém období nebylo zrealizováno žádné veřejně prospěšné opatření, potřeba jejich vymezení i nadále trvá.

Závěr:

Využití zastavitelných ploch, realizace veřejně prospěšných staveb a opatření, probíhá v souladu s platným územním plánem Ochoz u Brna. Obec Ochoz u Brna nepožaduje vymezení nových zastavitelných ploch ani ploch přestavby ani nové vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

B.2 Vyhodnocení vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V ÚP Ochoz u Brna nebyly vymezeny plochy územních rezerv.

B.3. Vyhodnocení stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán určuje pořadí změn v území – etapizaci. Do výstavby v I. etapě bylo zařazeno 42 lokalit, z toho jich je již 16 plně nebo částečně zastavěných.

Do výstavby ve II. etapě byly zařazeny lokality 6, 52, 61, 55, 56 a 68, z toho výstavba v lokalitě 6 je využita z 25%, výstavba v lokalitě 52 je využita ze 100%, ostatní lokality nejsou dosud využity.

Pro výstavbu ve III. etapě byly vymezeny lokality 7, 17, 21, 22, 37 a 67, z toho je zrealizována výstavba pouze v lokalitě 7 z 25%. Ostatní lokality nejsou dosud využity.

B.4 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá, že obec Ochoz u Brna patří do rozvojové oblasti OB3 – Brno ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Územní plán Ochoz u Brna je v souladu s uvedenými záměry Politiky územního rozvoje.

Pro území řešené ÚP Ochoz u Brna neexistovala v r. 2006 ani v současné době neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Opatření obecné povahy „Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje“ (ZÚR JmK), které bylo vydáno Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011 usnesením č.1552/11/Z25, bylo rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeno.

Dne 1.1.2013 nabyl účinnosti zákon č. 350/2012, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (novela stavebního zákona). Na základě přechodného ustanovení čl. II odst.4 schváleného zákona 350/2012 Sb., se části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č.183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů.

Závěr:

Ke změně podmínek, na základě kterých byl ÚP Ochoz u Brna vydán, nedošlo.

B.5 Vyhodnocení udržitelného rozvoje území

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do doby schválení této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území. Z hlediska životního prostředí je využíváno kvalitních životních podmínek pro bydlení. ÚP podporuje rekreační potenciál území. Z hlediska sociální soudržnosti byly vytvořeny podmínky pro zastavení klesajícího počtu obyvatel vymezením nových ploch pro bydlení. Z hlediska hospodářského

rozvoje bylo návrhem nové plochy umožněno vytvoření nového areálu pro ustájení koní Na Šebě. Vymezením ploch smíšených obytných byly vytvořeny podmínky pro drobné podnikání obyvatel na vlastních pozemcích.

C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Z ÚAP Jihomoravského kraje aktualizovaných v červnu 2013 a ÚAP ORP Šlapanice aktualizovaných k 19.12.2012, vyplývají pro řešené území zejména tyto požadavky:

ÚAP JMK aktualizované v červnu 2013

Problémy k řešení:

- Problém suburbanizace v území Brněnské aglomerace

Územní ohrožení:

- Územní ohrožení záplavami Q₁₀₀
- Staré ekologické zátěže

ÚAP ORP Šlapanice aktualizované v roce 2012

Záměry v území:

- OP letiště
- Rozšíření rozvodu plynu
- Cyklostezky
- ÚSES

Hodnoty v území:

- Urbanistické hodnoty
- Území s archeologickými nálezy
- NATURA 2000
- Chráněná krajinná oblast Moravský kras
- Maloplošná zvláště chráněná území

Limity v území:

- Území s archeologickými nálezy
- NATURA 2000
- Chráněná krajinná oblast Moravský kras
- Regionální biocentra a nadregionální a regionální biokoridory
- Záplavové území Q100
- Dobývací prostory
- Ložisko nerostných surovin
- Prognózní ložisko
- Staré zátěže území – skládka Ochoz u Brna

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP Šlapanice:

ZÁVADY HYGIENICKÉ (ZH)

- Silnice II. a III.tř. – vysoká intenzita dopravy – nevyhovující průjezd

ZÁVADY V KRAJINĚ (ZK)

- Větrné eroze zemědělských půd ZK3 (náchylné území na potencionální větrnou erozi zemědělských půd)

STŘETY S LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ (SL)

- Střet rozvoje obcí s ochranou přírody v CHKO Moravský Kras

PROBLÉMY (P)

- Zhoršující se sociodemografické podmínky – P2 (neustále zvyšující se index stáří)
- Plochy ZPF ohrožené větrnou a vodní erozí - P3 (ÚP prověří plochy ohrožené větrnou a vodní erozí a navrhne případná protierozní opatření (využití stávajících a doplnění o nové větrolamy, izolační pásy zeleně)
- Staré ekologické zátěže P4 (ÚP posoudí možnost asanací ploch a navrhne jejich další využití)
- Nesoulad prvků ÚSES – P6 (Data převzata od různých poskytovatelů nejsou totožná, prvky ÚSES na sebe často nenavazují – nutno prověřit)
- Absence vhodných lokalit pro rekreaci u vody – P8 (ÚP prověří a navrhnou možnosti nových lokalit pro rekreaci u vody)
- Malé využívání železnice – P9 (ÚP prověří vhodnost umístění zastávek, jejich dopravní dostupnost s ohledem na jejich stávající nebo potenciální využití pro bydlení i rekreaci)

Závěr:

V současné době není potřeba pořízení změny územního plánu, neboť stávající Územní plán Ochoz u Brna je plně vyhovující územně plánovací dokumentací pro rozhodování v území. Údaje a požadavky vyplývající z aktualizovaných ÚAP JMK i z ÚAP ORP Šlapanice budou prověřeny, až tato potřeba nastane.

D. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009, vyplývá, že území obcí z ORP Šlapanice patří do rozvojové oblasti OB3 – Brno. Z PÚR ČR 2008 však nelze konkrétně dovozovat, že jmenovitě obec Ochoz u Brna je součástí této rozvojové oblasti OB3 – Brno. Vymezení rozvojových oblastí a os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, které do nich jmenovitě patří, přísluší dle čl. 39 PÚR ČR 2008 teprve zásadám územního rozvoje.

Územní plán Ochoz u Brna zohledňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, obsažené v politice.

Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Opatření obecné povahy „Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje“ (ZÚR JmK), které bylo vydáno Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011 usnesením č.1552/11/Z25, bylo rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeno.

Pro území řešené ÚP Ochoz u Brna neexistuje v současné době územně plánovací dokumentace vydaná krajem ani žádná jiná platná nadřazená územně plánovací dokumentace.

Závěr:

ÚP Ochoz u Brna je v souladu s Politikou územního rozvoje.

E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán Ochoz u Brna vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, které nejsou dosud vyčerpány. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch není. Obec Ochoz u Brna nepožaduje v současné době žádné nové zastavitelné plochy.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu

Dne 11.6.2014 byl doručen Městskému úřadu Šlapanice, OV, OÚPPP návrh na změnu územního plánu Ochoz u Brna - navrhovatel Ing. Tomáš Drochytka, vlastník pozemků p.č.1930/8 a 1932/3, zpracovatel Ing. arch. Martina Kabelková, autorizovaný architekt – územní plánování (A2) ČKA 03 844, který požaduje zařazení ploch vymezených pozemky (nebo jejich částmi) p.č.1930/8, 1930/9, 1930/10, 1930/11, 1932/3, 1932/7, 1932/8, 1932/12, 1932/13 1932/15, v k.ú. Ochoz u Brna do zastavitelných ploch smíšených obytných a části pozemku p.č.1931 do ploch veřejných prostranství.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že ÚP Ochoz u Brna vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch, které nejsou dosud vyčerpány, nebude v současné době pořizována změna ÚP, která by vymezovala nové zastavitelné plochy.

G. Návrh na pořízení nového územního plánu

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává.

H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrh se nepodává. Jihomoravský kraj nemá v současné době platné Zásady územního rozvoje.

I. Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ochoz u Brna bude projednán v souladu s ust. § 55 odst.1 stavebního zákona. Výsledky budou doplněny po ukončení projednání.