

Návrh

Zprávy o uplatňování Územního plánu

Ořechov

období 2011 –2016

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ořechov je vyhotoven na zákl. ust. § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, pro období od schválení Územního plánu Ořechov říjen 2011 až březen 2016.



Pořizovatel:

Obecní úřad Ořechov, Zahradní 216/1, 664 44 Ořechov
na základě § 6 odst 2 a § 24 stavebního zákona č.
183/06 Sb., v platném znění

**Obecní úřad Ořechov
určený zastupitel:**

Starosta obce Josef Brabenec

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Ořechov

březen 2016

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu:

A. Úvod	3
B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
B.1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a VPS.....	6
B.2. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán	6
C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (UAP)	6
D. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	7
E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	7
F. Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Ořechov	7
F.1. Požadavky na úpravy koncepce rozvoje území, vyjádřené zejména v zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochraně hodnot území, v požadavcích na změnu charakteru vybraných lokalit podmíněné dostupností veřejné infrastruktury	8
F.2. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů územních rezerv	9
F.3. Požadavky na prověření vymezení VPS a VPO	9
F.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením smlouvy o parcelaci	9
F.5. Požadavky na zpracování variant řešení.....	9
F.6. Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 1 ÚP Ořechov, odůvodnění, určení měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
G. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud při projednávání Zprávy vyplyne potřeba změnit celkovou koncepci ÚP	10
H. Požadavky na eliminaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud vy vyhodnocení Zprávy o uplatňování ÚP zjištěny	10
I. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje JmK	11

A. Úvod

Obec Ořechov se nachází v okrese Brno – venkov a patří do ORP Šlapanice.

Správní území obce je tvořené katastrálním územím Ořechov, sousedí s následujícími územními jednotkami:

Želešice, Hajany, Mělčany, Bratčice, Syrovice, Silůvky, Prštice, Radostice, Střelice, Nebovidy a Moravany.

ÚP byl vydán Zastupitelstvem obce Ořechov usnesením č. 99/2011 dne 26.9.2011. Nabytí účinnosti ÚP Ořechov bylo dne 12.10.2011.

B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Obec má k 31.12.2015 2665 obyvatel. Koncepce platného územního plánu uvažovala s výhledem do roku 2025 s počtem 2550 obyvatel. Obec se co do počtu obyvatel dynamicky rozvíjí, nicméně praxe ukazuje dostatek vymezených zastavitelných ploch, protože dochází zejména k zastavování ploch ve vymezeném zastavěném území. Tento jev však vyvolal silnou potřebu v zastavitelných plochách nově definovat koordinaci výstavby a její etapizaci, podmínit výstavbu podrobnější regulací (územními studii), v území zastavěném předefinovat funkční využití ploch, přehodnotit podmínky zastavitelnosti v plochách bydlení, zejména zahrad navazujících na volnou krajinu, tak, aby případná vyvolaná výstavba dopravní a technické infrastruktury byla ekonomicky efektivní a dopad funkčního využití harmonický v návaznosti na přechod do nezastavěné krajiny. Obec chce nadále stabilizovat stávající charakter venkovského sídla a jeho zástavby, a eliminovat negativní vlivy urbanizace plynoucí z polohy blízko statutárního města Brna.

Koncepce rozvíjí historicky vzniklou osnovu, založenou na polycentrálním principu (obec vznikla sloučením tří původních obcí). Sídlní struktura obce je nepravidelná, vznikla srůstem více sídel v jedno, vyplňuje území mezi původními částmi. Uliční zástavba se rozvíjela především podél jednotlivých cest a komunikací. Vzhledem k významu a velikosti sídla nabízí občanské vybavení poměrně širokou nabídku.

Předmětem řešení územního plánu Ořechov bylo zajistit komplexní a vyvážený rozvoj řešeného území obce ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Navrženy byly plochy smíšené obytné, pro občanské vybavení, pro veřejná prostranství, pro dopravní infrastrukturu, pro technickou infrastrukturu i pro přírodní plochy.

Zástavba obce byla stabilizována, doplněny byly hlavně proluky a plochy uvnitř struktury sídla, s cílem obec efektivně zahustit s co nejmenšími negativními stavebními zásahy do volné krajiny. Ve stejném principu byly navrženy plochy smíšené obytné.

V sídle byly navrženy dvě plochy smíšené a výrobní. První z nich (37-SV) je situována u krajské silnice III/15266 na Syrovice a logicky vyplňuje volnou plochu mezi stávajícím zemědělským družstvem (VZ) a stabilizovanou plochou smíšenou a výrobní (SV). Tím vznikla dobře přístupná komerční – průmyslová zóna, která je zároveň v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby, od které je navíc oddělena krajinnou zelení (SM).

Druhá navržená plocha smíšená výrobní (38XSV) je v lokalitě u bývalého Army parku, který je navržen k přestavbě na plochy smíšené výrobní (36XSV).

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ořechov

Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň K je vymezena pro ochranu reliktní zeleně v krajině

Navržené plochy změn jsou nositeli územního systému ekologické stability - biokoridorů.

V řešeném území jsou zpracovány komplexní pozemkové úpravy a postupně jsou realizovány prvky ÚSES.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ořechov

Využití ploch					
Číslo lokality	Označení charakteristika	Plocha (ha)	Využito (ha/počet RD)	Využito %	Poznámka
1	O – občanské vybavení	0,47	0,47	100	
2	U – veřejné prostranství	0,81	0		
3	U – veřejné prostranství	0,13	0		
4	U – veřejné prostranství	0,59	0		
5	U – veřejné prostranství	0,05	0		
6	U – veřejné prostranství	0,61	0		
7	U – veřejné prostranství	0,33	0,11	30	
8	SO - bydlení	0,37	0,18	50	
9	SO - bydlení	0,16	0		
10	SO - bydlení	0,28	0,28	100	
11	SO - bydlení	0,16	0,16	100	
12	SO - bydlení	0,16	0		
13	SO - bydlení	0,38	0		pro 1RD
14	SO - bydlení	0,1	0,1	100	
15	SO - bydlení	2,28	0,08	0,9	1RD
16	SO - bydlení	0,1	0		
17	SO - bydlení	0,09	0,09	100	
18	SO - bydlení	0,07	0,07	100	
19	SO - bydlení	0,4	0		
20	SO - bydlení	0,18	0		
21	U – veřejné prostranství	0,01	0		
22	SO - bydlení	0,09	0,09	100	
23	SO - bydlení	0,5	0		
24	SO - bydlení	1,67	0,17	10,17	2 RD
25	SO - bydlení	0,32	0		
26	SO - bydlení	2,06	0		
27	SO - bydlení	0,18	0		
28	SO - bydlení	6,2	1,3	20	7 RD
29	SO - bydlení	0,1	0,10	100	
30	DS – dopravní stavby	0,01	0		
31	DS – dopravní stavby	0,09	0		
32	DS – dopravní stavby	0,1	0		
33	DS – dopravní stavby	0,13	0		
34	plocha vypuštěna v průběhu projednání				
35	T – technické vybavení	0,46	0		vypustit
36	SV – smíšená výrobní	8,53	0		
37	V – výroba	1,44	0		vypustit
38	SV – smíšená výrobní	1,9	0		
39	E – přírodní plochy	1,67	1,67	100	
40	E – přírodní plochy	3,12	3,12	100	

41	SV – smíšená výrobní	0,27	0		
42	DS – dopravní stavby	9,55	0		
43	Z – sídelní zeleň	0,44	0,44	100	
44	U – veřejné prostranství	0,1	0		vypustit
45	E – přírodní plochy	3,41	0		PD
46	E – přírodní plochy	2,63	0		PD

B.1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a VPS

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch byl ÚP Ořechov od jeho vydání naplňován takto:

Celkem jsou zastavitelné plochy bydlení a plochy smíšené obytné vymezené územním plánem Ořechov využity ze 14,76 %.

Regulativy stanovené územním plánem jsou dodržovány. V souladu se stavebním zákonem budou některé požadavky zejména na změny funkčního využití ploch a jejich regulaci doplněny do obecné části přípustných regulativů.

Územní studie do dnešního dne nebyly zpracovány pro lokality uvedené v ÚP.
Plochy přestaveb nebyly řešeny.
VPS a VPO nebyly realizovány.

B.2. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Došlo k novele zákona č. 183/06 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, včetně novelizace jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obojí s účinností od 1.1.2013.

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do doby schválení této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Aktualizace z roku 2014 je k dispozici na stránkách ORP Šlapanice. Projektant tuto skutečnost při zpracování změny č.1 územního plánu zohlední a bude pracovat s aktuálními daty zveřejněnými na stránkách: www.slapanice.cz

Problémy k řešení v ÚPD:

- zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100 (lokálně - v území přírodního parku Bobrava)
- cyklotrasa je v souběhu se silnicí II.tř.
- zhoršená kvalita ovzduší zatěžuje zastavěné území
- záměr vodní nádrže v konfliktu se ZÚ (Bobrava)
- zastavitelné plochy jsou vymezeny na zemědělských půdách I. a II. tř. ochrany

- aktualizovat návaznost ÚSES na katastr Syrovice (v jednom místě na jižní hranici k.ú. v sousedství s okresem Břeclav)
- jižní silniční obchvat obce

Projektant prověří formou doplňujících průzkumů a rozborů v rozsahu odpovídajícímu změně č.1 UP Ořechov řešené území.

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

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, která obsahově navazuje na Politiku územního rozvoje ČR 2006, je aktualizovaná.

Požadavky pro obec Ořechov jsou obsaženy v textové části územního plánu a ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 usnesení č.276, budou pro řešené území zpracovány.

Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Opatření obecné povahy Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZUR 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 Ořechov neexistuje v současné době ÚPD vydaná krajem, ani jiná platná nadřazená územně plánovací dokumentace.

Závěr:

ÚP Ořechov je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

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

Demografický vývoj obce překonal očekávání uvedená v platném územním plánu. Předpokládaný počet obyvatel překročil o 115.

V územním plánu je zatím navrženo dostatečné množství ploch pro smíšené bydlení. Požadavky na výstavbu lze částečně uspokojit výstavbou v prolukách a na zahradách v zastavěném území obce. Je však potřeba prověřit podmínky funkčního využití území pro jednotlivé plochy a najít optimální podmínky pro využití vymezeného území z hlediska zlepšení kvality bydlení, podmínit výstavbu bytů napojením na inženýrské sítě.

Z analýzy dat obsažených v územním plánu Ořechov je tak zřejmé, že vzniká potřeba pořídit změnu č.1 UP Ořechov, aktualizovat zastavěné území, upravit ÚP s ohledem na platné právní předpisy a prověřit jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, zejména s ohledem na koordinaci výstavby v obci i v jednotlivých zastavitelných plochách, regulaci

výstavby v zastavěném území a ekonomickou efektivitu podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury.

Podrobné zdůvodnění změny č. 1 bude součástí textové části změny č. 1 UP Ořechov.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Ořechov

Dne 16.3.2016 ZO Ořechov schválilo usnesení o pořízení změny č.1 územního plánu Ořechov. Zároveň schválilo určeného zastupitele pana Josefa Brabence a pořizování změny za použití § 6 odst.2 stavebního zákona č.183/06 Sb. v platném znění. ZO schválilo prověření a zpracování do návrhu změny č.1 ÚP Ořechov níže uvedené podněty. Vzhledem k tomu, že od vydání platného územního plánu uplynula 4 letá lhůta, bylo nutné dle stavebního zákona č.183/06 Sb., v platném znění, postupovat dle § 55 odst. 1 SZ a pořídit zadání změny č.1 formou pokynů uvedených ve Zprávě o uplatňování ÚP.

F.1. Požadavky na úpravy koncepce rozvoje území, vyjádřené zejména v zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochraně hodnot území, v požadavcích na změnu charakteru vybraných lokalit podmíněné dostupností veřejné infrastruktury

Prověřit a vyhodnotit návrhy na změny v území předložené určeným zastupitelem:

- Prověřit možný nesoulad v grafickém znázornění v ploše na ul. Divadelní p.č. 397 a 398 regulativu "O" a funkčního využití smíšené výrobní, uvést do souladu s původním záměrem funkčního využití na plochu smíšenou výrobní
- Prověřit plochu na ul. Tikovická p.č. 1639 na bydlení
- Prověřit plochu u kostela Všech svatých – veřejné prostranství na DS
- Prověřit všechny lokality pro smíšené bydlení a navrhnout změnu jejich funkčního využití s ohledem na zlepšení kvality bydlení
- Prověřit lokality pro smíšené bydlení z hlediska možné kapacity jejich zastavění a navrhnout vhodnou prostorovou regulaci, případně stanovit limity zastavění
- Prověřit všechny lokality pro smíšené bydlení a tam, kde to bude potřebné navrhnout podmínku pro jejich využití územní studii, případně stanovit podmínku uzavření smlouvy o parcelaci
- Prověřit zastavěné území a tam, kde je možnost zástavby na zahradách, podmínit jejich využití vybudováním inženýrských sítí, zejména příjezdové komunikace a stanovit podmínky regulace
- Prověřit v plochách smíšeného bydlení zastavitelnost zahrad a limitovat ji na základě obslužnosti dopravní a technickou infrastrukturou a obrazu sídla a krajiny
- Prověřit stávající navržené územní studie a zajistit jejich aktualizaci
- Prověřit územní rezervy a navrhnout jejich vymezení v ÚP nebo odstranění
- Vymezené proluky v zastavěném území zahrnout do vhodného funkčního využití s ohledem na jejich polohu v obci
- Aktualizovat podmínky pro funkční využití pro všechny vymezené plochy
- Rozšířit případné funkční využití ploch v zastavěném území, s ohledem na polohu, o možnost vytvoření dětských hřišť
- Prověřit plochu sběrného dvora v ploše občanské vybavenosti
- Prověřit areál škol z hlediska stanovení optimálního funkčního využití
- Odstranit drobné nedostatky ve značení ploch v platném ÚP
- Prověřit ochranná pásma z hlediska jejich definování
- Prověřit plochy s ohledem na jejich napojení na technickou infrastrukturu a na základě toho stanovit podmínky využití

- uvést do souladu plochy SO mezi částmi obce Ořechov a Ořechovičky, jižně od krajské komunikace III/15265 se současným stavem v terénu

Další požadavky:

- Zohlednit novelu stavebního zákona a souvisejících předpisů (zejména obsah UP, §18 odst.5 SZ, možnosti prostorové regulace atd.)
- Provéřít a upravit stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stanovit přípustné a nepřípustné stavby, zařízení a opatření dle § 18 odst.5 SZ)
- Aktualizovat zastavěné území
- Vyhodnocení prokázání nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch a vyhodnocení potřeby vymezení nových ploch, pokud to vyvstane v průběhu projednávání návrhu změny č.1 ÚP
- Potřeba nových ploch bude řádně odůvodněna zejména s ohledem na zábor ZPF

F.2. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Nepředpokládá se, že bude potřeba vymezovat nové plochy a koridory pro územní rezervy. Projektant prověří stávající vymezené plochy a koridory a navrhne změnu jejich využití.

F.3. Požadavky na prověření vymezení VPS a VPO

Projektant prověří a aktualizuje rozsah veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

F.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením smlouvy o parcelaci

Vyhledat, prověřit a upravit podmínky pro zpracování územních studií pro vymezené plochy stávající, případně nově navržené

Aktualizovat lhůty ÚS pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

V odůvodněných případech navrhnout podmínky pro uzavření dohody o parcelaci

Návrh zadání regulačního plánu se nepředpokládá

F.5. Požadavky na zpracování variant řešení

Variantní řešení se nepředpokládá.

F.6. Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 1 ÚP Ořechov, odůvodnění, určení měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č.1 územního plánu Ořechov bude vypracován v souladu s novelou stavebního zákona, bude vycházet ze stávajícího členění územního plánu a bude mít tyto samostatné části v rozsahu změny č.1:

Textová část

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude obsahovat:

- | | |
|---|----------|
| – Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| – Hlavní výkres – urbanistická koncepce | 1: 5 000 |
| – Veřejně prospěšné stavby a opatření | 1: 5 000 |

Textová část odůvodnění

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část odůvodnění

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude obsahovat:

- | | |
|--|------------|
| – Výkres širších vztahů | 1: 100 000 |
| – Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| – Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1: 5 000 |
| – Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1: 5 000 |

Členění výkresů může být v případě potřeby změněno. Členění bude sledovat čitelnost, v případě potřeby budou rozděleny výkresy vodního hospodářství a energetiky na samostatné výkresy zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, elektrickou energií a spoje.

Počet vyhotovení:

Návrh změny územního plánu ke společnému jednání s dotčenými orgány 2 tištěná paré a CD

Upravený návrh k veřejnému projednání 1 paré v tištěné i v elektronické podobě na CD nosiči ve formátu .pdf)

Změna č.1 ÚP Ořechov po vydání v ZO - 4 tištěné paré a elektronická podoba ve formátu .doc)

Změna č.1 územního plánu Ořechov – právní stav (4 paré v tištěné podobě a na 4 CD nosičích ve formátu .pdf, v případě potřeby i ve formátu dgn).

Právní stav ÚP po vydání jeho změny bude zpracován do 3 měsíců od vydání změny č. 1 ZO.

G. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud při projednávání Zprávy vyplyne potřeba změnit celkovou koncepci ÚP

Pořízení nového územního plánu se nenavrhuje. Požadavky na změny podstatně neovlivňují koncepci platného územního plánu.

H. Požadavky na eliminaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud vy vyhodnocení Zprávy o uplatňování ÚP zjištěny

Z analýzy stávajícího územního plánu a podnětů k němu nevyplývá nutnost řešit kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

I. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje JmK

Ze zprávy nevyplývá požadavek na aktualizaci ZUR JmK.