

NÁVRH

ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU VRACOVICE

období 2012 - 2016

návrh určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

SOUČÁSTÍ TÉTO ZPRÁVY JSOU

POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č.1

ÚZEMNÍHO PLÁNU VRACOVICE

červenec 2016

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který má za úkol předložit zastupitelstvu obce Vracovice nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období zpracoval podle ust. §55 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) tento návrh zprávy o uplatňování jehož součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP Vracovice a který je určený k projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností.

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Vracovice

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování

Obsah :

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 plánů 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 zdaní 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 a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územní 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

A. Úvod

Územní plán Vracovice (dále jen „ÚP Vracovice“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. ÚP Vracovice byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Vracovice jako opatření obecné povahy s účinností od 23.3.2012.

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.

- Stabilizované plochy jsou využívány shodně s požadavky územního plánu
- Využití **zastavitelných ploch** vymezených v ÚP Vracovice je uvedeno v následující tabulce:

číslo plochy (dle ZPF)	Označení v ÚP	Způsob využití plochy	výměra v ha	vyhodnocení využití v ha	vyhodnocení využití v %
1	Bs1	plocha pro bydlení	1,49	0	0
		východně od obce			
2	Bs2	plocha pro bydlení	0,75	0	0
		východně od středu obce			
3	Os	plocha pro občanskou vybavenost	0,09	0	0
		východně od stávajícího hřiště			
4	Vz	plocha zemědělské výroby a skladování	0,28	0	0
		východně od stávajícího zemědělského areálu			
			2,61	0	0

- Využití **ostatních ploch s navrženou změnou způsobu využití** vymezených v ÚP Vracovice je uvedeno v následující tabulce:

číslo plochy (dle ZPF)	Označení v ÚP	Způsob využití plochy	výměra v ha	vyhodnocení využití v ha	vyhodnocení využití v %
5	Zs1	plochy sídelní zeleně	0,35	0	0
		severovýchodně od obce			
6	Zs2	plochy sídelní zeleně	0,51	0	0
		podél potoka východním směrem od obce			
7	Zk1	plochy krajinné zeleně	0,51	0	0
		severozápadní okraj obce			
8	Zk2	plochy krajinné zeleně	4,13	0	0
		podél potoka východním směrem od obce			
			5,5	0	0

Kromě zastavitelných ploch a ostatních ploch s navrženou změnou způsobu využití jsou v ÚP Vracovice vymezeny tyto další plochy změn:

- plocha Or – rozvojová plocha občanské vybavenosti v zastavěném území – **dosud nerealizováno**
- plocha vodní a vodohospodářská – rybník (retence vody v krajině) na severozápadním okraji zastavěného území – **dosud nerealizováno**
- plocha technické infrastruktury – splašková kanalizace v obci s odváděním splaškových vod do sousední obce Horní Břečkov a odtud na zamýšlenou čistírnu odpadních vod v obci Milíčovice – **realizováno**

Od doby vydání ÚP Vracovice došlo ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána. Obec je tedy povinna pořídit změnu územního plánu Vracovice v souladu s ust.odst.6 §5 stavebního zákona.

Konkrétně došlo ke změně hranice katastrálního území.

Nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny.

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

Územně analytické podklady pro ORP Znojmo (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25-29 stavebního zákona. ÚAP respektive jejich část – podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. Poslední aktualizace ÚAP ORP Znojmo proběhla v roce 2014.

V ÚAP ORP Znojmo 2014 byly na území obce Vracovice identifikovány tyto problémy k řešení v územním plánu:

- Brownfield – stodola západně od návsi – objekt byl na parcele č.18, dnes již neexistuje v ÚP je plocha vymezena jako součást stávající plochy bydlení
- Není vybudována splašková kanalizace – v ÚP je proveden návrh koncepce odkanalizování obce – odkanalizování obce je již vyřešeno novou splaškovou kanalizací s odváděním splaškových vod na ČOV Milíčovice
- Nevyhovující stav povrchových a podzemních vod z hlediska koncentrací dusičnanů – bylo zjištěno, že tento problém v obci neexistuje, neboť obec je zásobována ze skupinového vodovodu Znojmo. Tento údaj bude při nejbližší aktualizaci ÚAP opraven.
- V horní části obce chybí dešťová kanalizace - stará zástavba při státní silnici – v ÚP je proveden návrh koncepce odkanalizování obce – v rámci výstavby nové splaškové kanalizace byly opraveny stávající stoky dešťové kanalizace
- Ohrožení přívalovými srážkami – v ÚP proveden návrh plochy pro rybník určený pro retenci vody v krajině – dosud nerealizováno, realizace je v současné době v přípravě, předpokládaný termín dokončení je do konce roku 2016
- Hluk z tranzitní dopravy na silnici II/408 procházející na jižním okraji zástavby – v ÚP řešeno
- Mírné znečištění ovzduší z důvodu vytápění domácností – v ÚP řešeno
- Rekonstrukce a přístavba víceúčelového společenského sálu a zároveň i rekonstrukce OÚ – v ÚP řešeno
- Výstavba dětského hřiště – v ÚP řešeno, realizace je v současné době v přípravě, předpokládaný termín dokončení je do poloviny roku 2016
- Území ekologicky nestabilní – v ÚP jsou navrženy plochy pro realizaci ÚSES, částečná realizace je v současné době v přípravě – záměr ovocná alej podél cyklotrasy k obci Lesná po polní cestě mimo silnici

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

Podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č.1 (dále jen PÚR), která byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015, neleží řešené území v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose, rovněž neleží v žádné specifické oblasti. Území není dotčeno trasou transevropských, multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody, které vymezuje PÚR.

ÚP Vracovice svým řešením zohledňuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje uvedené v PÚR.

V současné době není řešené území součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011, byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny.

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

Na základě výše uvedených zhodnocení sice není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, obec ale vzhledem k tomu, že od vydání územního plánu došlo ke změně hranice katastrálního území, uvažuje o přehodnocení lokalizace zastavitelných ploch pro bydlení.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VRACOVICE

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Bude prověřena urbanistická koncepce, včetně urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, stanovená platnou územně plánovací dokumentací.

Záměrem této změny je prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v souvislosti se změnou katastrální hranice. Tato byla změněna na jižním okraji obce, čímž došlo ke zvětšení katastrálního území obce. V této souvislosti uvažuje obec s přehodnocením lokalizace vymezených zastavitelných ploch pro bydlení do vhodnějších lokalit.

1.1. Důvody pro pořízení změny územního plánu

Územní plán Vracovice nabyl účinnosti dne 23.3.2012.

Touto změnou je požadováno prověření přehodnocení lokalizace zastavitelných ploch vymezených pro bydlení v souvislosti se změnou hranice katastrálního území obce.

1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Základní principy urbanistické koncepce budou měněny v případě prověření vhodnosti vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v nových lokalitách.

1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Platný územní plán obce je členěn do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které je jednotlivě stanoven způsob využití.

V této změně je požadováno prověřit návrh způsobu využití ploch, které byly po změně hranic katastrálního území nově přiřazeny do katastrálního území Vracovice.

Záměrem obce je, aby v této nové lokalitě byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení a související nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zbývající plochy budou vymezeny jako nezastavitelné. Současně se uvažuje se zrušením návrhu zastavitelné plochy pro bydlení, vymezené v platném územním plánu na východním okraji stávající zástavby.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

V souvislosti s výše popsaným záměrem bude přehodnocena i koncepce dopravní a technické infrastruktury.

2.1. Dopravní infrastruktura

Předmětem změny bude přehodnocení koncepce dopravní infrastruktury v souvislosti s výše popsaným záměrem.

2.2. Technická infrastruktura

Předmětem změny bude přehodnocení koncepce technické infrastruktury v souvislosti s výše popsaným záměrem.

2.3. Občanská vybavenost

Změna základní koncepce občanské vybavenosti se nepředpokládá.

2.4. Veřejná prostranství

Předmětem změny bude přehodnocení koncepce veřejných prostranství v souvislosti s výše popsaným záměrem.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Změna koncepce uspořádání krajiny se nepředpokládá.

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

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

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

S vymezením ploch pro veřejně prospěšné stavby se v této změně neuvažuje.

d) 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

V předmětné změně územního plánu se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení pořizovatel nepředpokládá.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna ÚP Vracovice bude zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho struktura bude vycházet ze struktury platného územního plánu Vracovice.

- Textová část – textová část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl.č 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy (výřezy výkresů s řešenými lokalitami), kterých se vymezení předmětných ploch dotýká a to:
 - výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch
 - hlavní výkres
 - všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku výkresu platné územně plánovací dokumentace
 - výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

Obsah odůvodnění změny územního plánu obce:

- Textová část – textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona přílohy 7 oddíl II. Odst. 1 písmene a), b), c), d), vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy, kterých se vymezení předmětných ploch dotýká a to:
 - koordinační výkres
 - výkres předpokládaných záborů PUPFL
 - výkresy grafické části odůvodnění budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku platné územně plánovací dokumentace

Počet vyhotovení změny územního plánu:

- Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace změny územního plánu, včetně případného vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, odevzdána 1x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx, apod..
- Pro potřeby řízení o vydání změny bude dokumentace změny územního plánu odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx apod.
- Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx apod.

- Po vydání dokumentace bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání změny.

Způsob vyhotovení změny územního plánu:

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydány v měřítku viz. výše.
- Dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude objednateli předána změna územního plánu též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část) a .dwg (AutoCAD) a .pdf – výkresová část.
- Dokumentace (textová část i všechny výkresy výrokové části) bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou a textovou částí. Význam všech entit ve výkresech se vyskytujících musí být v příslušné legendě vysvětlen a musí být vysvětlen i v textové části.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplně, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, nazvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Dokumentace čístopisu změny územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Podrobnější požadavky na rozvoj území obce jsou vyjádřeny především v kapitole a) tohoto návrhu zadání.

Obec požaduje prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, respektive s přehodnocením lokalizace vymezených zastavitelných ploch pro bydlení do vhodnějších lokalit v souvislosti se změnou katastrální hranice. Hranice katastrálního území byla změněna na jižním okraji obce, čímž došlo ke zvětšení katastrálního území obce.

Záměrem obce je, aby v této nové lokalitě byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení a související nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zbývající plochy budou vymezeny jako nezastavitelné. Současně se uvažuje se zrušením návrhu zastavitelné plochy pro bydlení, vymezené v platném územním plánu na východním okraji stávající zástavby.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem, lze předpokládat, že může být uplatněn požadavek dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů. I přesto se pořizovatel domnívá, že dotčený orgán může dojít k závěru, že požadavek nebude uplatněn. K tomuto názoru se pořizovatel přiklání zejména proto, že změna uvažuje s přehodnocením lokalizace vymezených zastavitelných ploch bydlení a nezbytné související dopravní a technické infrastruktury v souvislosti se změnou hranice katastrálního území. Uvažovaným záměrem sice dojde k záboru zemědělského půdního fondu požívající nejvyšší ochrany, je ale nezbytné doplnit, že půda nejvyšší kvality obklopuje celé zastavěné území obce a i plocha bydlení, o jejímž přemístění se uvažuje je v platném územním plánu vymezena výhradně na pozemcích zemědělského půdního fondu s nejvyšší ochranou.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se v katastrálním území Vracovice nenacházejí žádné evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000 ani žádné jiné lokality se stanovenými ochrannými podmínkami.

Přes výše uvedené skutečnosti, se pořizovatel domnívá, že uvažovaná koncepce nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce změny č.1 ÚP Vracovice na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

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 vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Bude doplněno po projednání tohoto návrhu zprávy.

H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Bude doplněno po projednání tohoto návrhu zprávy.

I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Jak je výše popsáno, bude pořízena změna územního plánu.

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

Bude doplněno po projednání tohoto návrhu zprávy.

K. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje

Nejsou požadavky.

L. Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování ÚP Vracovice bude ve smyslu ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona projednán podle požadavků uvedených v ust. 55 odst. 1 stavebního zákona. Poté bude předložen Zastupitelstvu obce Vracovice ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) ve spojení s § 55 odst. 1 stavebního zákona.

Příloha:
Schematický zákres uvažovaných změn v území

