

# NÁVRH

**zprávy o uplatňování územního plánu**

**KBEL**

**v uplynulém období 2014 - 2018**

## **Územní plán Kbel**

Vydáný Zastupitelstvem obce Kbel dne 31.3.2014

Nabytí účinnosti dne 18.4.2014

**Pořizovatel:** Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

**Oprávněná úřední osoba:** Petr Rybín, referent odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

**leden 2018**

# Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Kbel v uplynulém období 2014-2018

Návrh určený k projednání s dotčenými orgány, Krajským úřadem Plzeňského kraje, 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 a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

## Obsah:

### Úvod

A. *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,*

B. *Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,*

C. *Vyhodnocení souladu územního plánu 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 § 55 odst. 4 stavebního zákona,*

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

F. *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,*

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

H. *Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,*

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

*J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.*

*Závěr*

## Úvod

Územní plán Kbel ( dále jen ÚP Kbel) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ( stavební zákon ). ÚP Kbel vydalo zastupitelstvo obce Kbel formou opatření obecné povahy dne 31.3.2014 a územní plán nabyl účinnosti dne 18.4.2014.

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Kbel vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona 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). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce pravidelně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

V souladu s tímto ustanovením zpracoval Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování, jako pořizovatel (dále jen pořizovatel) „Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Kbel“ (dále jen zpráva) za uplynulé období od 03/2014 do 01/2018.

***A. 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,***

### **a) vyhodnocení uplatňování ÚP (dále jen „ÚP Kbel“)**

V ÚP Kbel jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Zastavěné území bylo vymezeno k 31.8.2007.

Správní území obce Kbel je tvořeno vlastní obcí Kbel a místními částmi Malinec, Mečkov, Babice a Nová Ves. Obec má dvě katastrální území a to Kbel u Přeštic a Malinec. Katastrální území Kbel u Přeštic je tvořeno vlastní obcí Kbel a místní částí Nová Ves a Babice. Katastrální území Malinec je tvořeno místní částí Malinec a Mečkov.

#### Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch:

k.ú.Kbel u Přeštic (obec Kbel):

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
Plochy bydlení venkovské „BV“	0,2033	0	0	0,2033	100
Plochy smíšené obytné venkovské „SV“	0,6318	0,4026	64	0,2292	36

k.ú.Kbel u Přeštic (místní část Nová Ves)

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
Plochy bydlení venkovské „BV“	0,4214	0	0	0,4214	100
Plochy bydlení farmářské „BF“	0,9061	0	0	0,9061	100

V k.ú. Kbel u Přeštic (místní část Babice) nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy.

k.ú.Kbel Malinec (místní část Malinec)

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
Plochy bydlení venkovské „BV“	2,8497	0	0	2,8497	100
Plochy občanského vybavení – tělovýchova, sport, rekreace „OS“	0,3232	0	0	0,3232	100

k.ú.Kbel Malinec (místní část Mečkov)

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
Plochy bydlení venkovské „BV“	1,36372	0,2550	1,87	1,3382	98,13

Vyhodnocení využití vymezených ploch přestavby:

Změna využití v zastavěném území obce Kbel

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
<b>Lokalita P1 - Kbel</b> - Plochy občanského vybavení – tělovýchova, sport, rekreace „OS“	0,0993	0	0	0,0993	100

Změna využití v zastavěném území místní části Malinec

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
<b>Lokalita P2 - Malinec</b> - Plochy bydlení venkovské „BV“	0,3702	0,1162	31,4	2,540	68,6

Změna využití v zastavěném území místní části Nová Ves

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch		Zůstatek ploch	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
<b>Lokalita P3 – Nová Ves</b> - Plochy bydlení venkovské „BV“	0,0922	0	0	0,0922	100

Vyhodnocení využití vymezených územních rezerv:

k.ú. Kbel u Přeštic (mimo zastavěné území obce Kbel)

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch
R- technická infrastruktura – ČOV „TI“	0,38801	0%

k.ú. Malinec (mimo zastavěné území místní části Malinec)

Způsob využití ploch	Výměra (ha)	Využití ploch
R- bydlení venkovské „BV“	1,1066	0%

Územní plán v řešeném území (k.ú. Kbel u Přeštic a Malinec) vymezuje plochy územních rezerv pro TI a BV.

Jelikož součástí návrhu této zprávy o uplatňování ÚP Kbel nejsou pokyny pro zpracování změny ÚP, stávající plochy územních rezerv se ponechávají na období do dalšího vyhodnocování ÚP.

Pro udržení dlouhodobého rozvoje, dle předpokladů stávajícího ÚP Kbel, je vymezení zastavitelných (rozvojových) ploch, vzhledem k jejich rozsahu, pro obec dostačující.

Není nutno navrhovat nové zastavitelné (rozvojové) plochy:

- plochy bydlení venkovské „BV“ (nevyužité rozvojové plochy cca 5,0159 ha)
- plochy smíšené obytné venkovské „SV“ (nevyužité rozvojové plochy cca 0,2292 ha)
- plochy bydlení farmářské „BF“ (nevyužité rozvojové plochy cca 0,9061 ha)
- plochy občanského vybavení – tělovýchova, sport, rekreace „OS“ (plochy nebyly doposud využity - 0,3232 ha)

Dle sdělení Městského úřadu Přeštice, odboru výstavby a územního plánování, jako příslušného stavebního úřadu byla v období od 03/2014 do 01/2018 povolena výstavba (ÚS + OH, ÚR, SP):

a) ve vymezených zastavitelných plochách:

- plochy bydlení venkovské „BV“ – 1 rodinný dům
- plochy smíšené obytné venkovské „SV“ – zemědělské stavby

b) v plochách v současně zastavěném území:

- plochy bydlení venkovské „BV“ – 4 rodinné domy

c) v plochách v současně zastavěném území

- plochy přestavby „BV“ – 1 rodinný dům

### Uspořádání krajiny

- Umístěním staveb na zastavitelných plochách dle ÚP či jinou činností nebyl zaznamenán žádný zásah do krajinného rázu, který by změnil či výrazně snížil jeho estetickou a přírodní hodnotu.
- Umístění staveb v zastavěném území a na zastavitelných plochách dle ÚP nemělo žádný negativní vliv na zachování významných krajinných prvků.
- Nebyly zaznamenány žádné záměry, které by omezily funkčnost vymezeného územního systému ekologické stability.

Územní plán je zpracován s ohledem na trvale udržitelný rozvoj v obci. Urbanistická koncepce vychází ze stávající urbanistické struktury. Nejsou vymezovány plochy, které by zakládaly negativní dopad na udržitelný rozvoj v území.

### **b) vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)**

ÚP Kbel vydalo zastupitelstvo obce Kbel formou opatření obecné povahy dne 31.3.2014 a územní plán nabyl účinnosti dne 18.4.2014.

Dne 10.3.2014 byla vydána usnesením č. 437/14 aktualizace č.1 nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZUR PK), která nabyla účinnosti 1.4.2014.

Dne 15.4.2015 byla usnesením vlády ČR č. 276 schválena aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR).

12/2016 byla provedena 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Přeštice (dále jen ÚAP ORP).

9/2017 byla provedena 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK).

Vzhledem k tomu, že výše uvedené změny podmínek (aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace, aktualizace PÚR ČR a aktualizace územně plánovacích podkladů, neovlivňují koncepci územního plánu a nemají vliv na jeho věcný ani plošný rozsah, nevzniká požadavek ani nutnost na provedení změny ÚP Kbel. Změna ÚP není požadována ani ze strany Obce Kbel a proto součástí zprávy o uplatňování ÚP Kbel nejsou pokyny pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP Kbel (kapitola E).

### **c) vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

V územně analytických podkladech ORP Přeštice aktualizovaných k 12/2016 bylo provedeno hodnocení vyváženosti územních podmínek obce na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (sociální soudržnost společenství obyvatel – hospodářské podmínky – podmínky pro příznivé životní prostředí) se záměrem především na dosažený stav, existující problémy a předpoklady dalšího rozvoje sídla z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správního území hodnocené obce. Obce byly v souladu s výše uvedeným hodnocením zařazeny do kategorií charakterizujících stav vyváženosti územních podmínek.

Obec Kbel je zařazena do kategorie 4, kde dominuje špatný stav ve všech třech sledovaných pilířích udržitelného rozvoje území.

### ***B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,***

12/2016 byla pořizena 4. úplná aktualizace ÚAP ORP Přeštice. Pro území obce Kbel byly v ÚAP ORP Přeštice zaznamenány tyto trvající problémy:

- 1. Zemědělský areál uprostřed obce
- 2. Střed záměru (bydlení) s OP lesa
- 3. Střed záměrů (bydlení) s kvalitní půdou II. třídy ochrany
- 4. Ohrožení erozní činností

9/2017 byla provedena 4. úplná aktualizace územně analytických podkladů Plzeňského kraje (dále jen ÚAP PK). ÚP Kbel respektuje limity, hodnoty a problémy v území vyplývající z ÚAP PK včetně jejich aktualizací v plném rozsahu.

### ***C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,***

#### **a) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje**

Soulad územního plánu Kbel s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) byl posuzován dle PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 a dále s aktualizací č. 1 PÚR ČR schválené usnesením vlády ČR č. 276 z 15.4.2015.

#### **b) vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Soulad územního plánu Kbel se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK) byl posuzován dle ZÚR PK, které byly vydány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2.9.2008 usnesením č. 834/08 a aktualizovány 10.3.2014 usnesením č. 437/14.

Pro územní plánování vyplývají úkoly pro územní plán obce:

- V územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.
- Usměřňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).
- Minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména rozvojových zón nadmístního významu).
- Do územních plánů zpracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolou 5.

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

Nemožnost využít zastavitelné plochy je dána pouze jejich zastavěním (naplněním), jak vyplývá z tabulky v bodě „A“. Jiný důvod pro nemožnost jejich využití není znám (např. limity v území, vlastnické vztahy, atd.).

Návrhové zastavitelné plochy:

- plochy bydlení venkovské „BV“ jsou zastavěny z cca 1,87 % (nevyužity o rozloze cca 5,0159 ha)
- plochy smíšené obytné venkovské „SV“ jsou zastavěny z cca 64 % (nevyužité o rozloze cca 0,2292 ha)



- plochy bydlení farmářské „BF“ nebyly doposud využity – 0,9061 ha
- plochy občanského vybavení – tělovýchova, sport, rekreace „OS“ nebyly doposud využity – 0,3232 ha)

Pro udržení dlouhodobého rozvoje a dle předpokladů stávajícího ÚP, je vymezení rozvojových ploch vzhledem k jejich rozsahu dostačující. Z důvodu využitelnosti ploch není nutné navrhovat nové zastavitelné plochy. Potřebné záměry je možno uskutečnit v zastavěných a zastavitelných plochách územního plánu Kbel.

***E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Kbel v rozsahu zadání změny,***

Ze skutečností uvedených pod výše uvedenými písmeny A. až D. vyplývá, že ÚP Kbel není potřeba měnit a platí beze změny do dalšího posouzení. Z toho důvodu není tato kapitola zpracována.

***F. 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,***

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území nejsou požadovány, jelikož se neprovádí změna ÚP Kbel.

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

Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP se nestanovují, jelikož se neprovádí změna ÚP Kbel.

***H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,***

Ze zjištěných skutečností uvedených pod body A. – D. návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Kbel v období 2014 – 2018 nevyplývá potřeba změny ÚP, koncepce ÚP zůstává nadále v platnosti. Není nutno pořízení nového ÚP.

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

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Kbel nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

***J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.***

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

***Závěr***

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Kbel za uplynulé období 2014 - 2018 bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností. V době projednávání bude návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Kbel zveřejněn na internetových stránkách města Přeštice a obce Kbel, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Kbel, doplněný a upravený na základě projednání, bude předložen zastupitelstvu obec Kbel k projednání dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.