



Městský úřad Chotěboř
Oddělení územního plánování a GIS
Trčků z Lípy 69, 583 01 Chotěboř

Zpráva o uplatňování územního plánu Maleč

**ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Kraje Vysočina
dle ustanovení § 55 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ve znění pozdějších předpisů**

- A. Úvod
- B. 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
- C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Chotěboř
- D. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina
- E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona
- F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- G. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje kraje Vysočina
- H. Závěr

Zpracoval:

Městský úřad Chotěboř, oddělení územního plánování a GIS, Bc. Eva Caklová

únor 2012

A. Úvod

Územní plán Maleč byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Maleč vydalo Zastupitelstvo obce Maleč jako opatření obecné povahy dne 5. 6. 2008 a nabyl účinnosti dne 23. 6. 2008.

Územní plán Maleč byl zpracován na základě aktualizovaných potřeb obce ve smyslu fyzických a právnických osob využívajících dané území. Při řešení koncepce rozvoje obce byly respektovány širší vazby v území, stávající charakter a ráz osídlení, krajinný ráz, nadřazená technická infrastruktura a územní systém ekologické stability.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Maleč 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 (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

B. 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

1. Vyhodnocení uplatňování ÚP

V území, řešeném platným územním plánem, se nachází 7 sídelních útvarů. Zastavitelné návrhové plochy jsou situovány pouze v částech Maleč a Dolní Lhotka. V ostatních sídlech je rozvoj umožněn pouze v zastavěném území.

Využívání zastavěného území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty v sídle jsou těmito aktivitami respektovány.

V územním plánu je dostatek návrhových ploch pro bydlení, tyto dosud nejsou zastavěny. Pro plochu Z10 (sídlo Maleč) je vydáno územní rozhodnutí na přípravu parcel pro 10 rodinných domů. Tímto ale návrhová plocha Z10 nebude vyčerpána, a ani ostatní návrhové plochy nejsou dosud využity.

V obci hospodaří ZD, ke kterému přiléhá návrhová plocha Z13 (plochy výroby a skladování, výroba zemědělská). Tato plocha je z větší části vyčerpána. Zemědělské družstvo má další rozvojové záměry, které zahrnují jak výrobu zemědělskou, tak výrobu průmyslovou. Z důvodu co nejefektivnějšího rozvoje ZD žádá družstvo o úpravu regulativů ve stávajících návrhových plochách zemědělské výroby, a to tak, aby umožňovaly funkční využití jak výroby zemědělské, tak průmyslové.

V sídle Maleč budou přehodnoceny zastavitelné a přestavbové plochy podle současného stavu zastavění k datu schválení Zprávy o uplatňování Zastupitelstvem obce Maleč (přesunuty z návrhu do stavu). Podle aktuálních potřeb obce budou vymezeny plochy přestavby uvnitř zastavěného území. Bude prověřeno rozšíření plochy občanské vybavenosti – sportu jihozápadním směrem k návrhovým plochám Z6 a Z7, a současně bude prověřeno rozšíření těchto ploch technické infrastruktury až ke hranici LBC 23. Zde má obec zájem vybudovat kořenovou čistírnu odpadních vod.

Bude prověřeno zrušení etapizace pro návrhovou plochu Z12.

Z důvodu lepší možnosti využití stávajících zastavěných pozemků a předcházení vzniku brownfields bude prověřeno nové využití ploch výroby zemědělské na plochy přestavby, a to ve prospěch ploch bydlení venkovského smíšeného (sídlo Hranice a Maleč).

V sídle Jeníkovec bude prověřen návrh zastavitelné plochy s funkčním využitím bydlení venkovské smíšené - proluka severně od silnice II/344, tím by došlo ke zcelení sídla. V tomto sídle bude prověřena možnost návrhové plochy pro bydlení smíšené venkovské, případně pro nový typ funkční plochy, která by umožňovala vybudování rodinné farmy. V tomto sídle v územním plánu dosud žádné návrhové plochy určené k zastavění nejsou. Zásadní změny ve volné krajině nebyly zaznamenány. Nedošlo k posunu na úseku zvýšení ekologické stability území. Na severovýchodním okraji sídla Dolní Lhotka byla realizována protipovodňová opatření z podnětu Zemědělské vodohospodářské správy. Podíl orné půdy na výměře zemědělské půdy zůstal v převážné míře beze změny.

Ze zastavitelných ploch je z větší části využita návrhová plocha Z13 (plocha výroby zemědělské) a v nejbližší době bude využita část návrhové plochy Z10 (vydáno územní rozhodnutí na zástí'ování cca 1/3 plochy).

V sídle Maleč zůstává i nadále dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení. V ostatních sídlech (mimo sídlo Jeníkovec a zde se jedná pouze o doplnění proluky) vyvstal pouze požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení smíšené venkovské, případně plochy nového funkčního typu, který by umožnil vybudování rodinné farmy.

2. Udržitelný rozvoj území

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

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

V územně analytických podkladech pro území obce s rozšířenou působností Chotěboř (první úplná aktualizace pořízena k datu 31. 12. 2010) nebyly zaznamenány žádné problémy k řešení v územním plánu Maleč.

ÚAP ORP Chotěboř v obci Maleč pouze specifikovaly následující příležitosti a hrozby:
Příležitosti:

Příprava pozemků pro bydlení; možnost integrace nerušících výrobních aktivit do ploch bydlení venkovského; dobudování technické a dopravní infrastruktury; rozšíření areálu ZD Maleč v k.ú. Horní Lhotka (nové pracovní příležitosti); posílení úlohy jádrové části sídla v Malči; zkvalitnění zázemí pro rekreační aktivity

Hrozby:

Negativní vlivy provozu areálu ZD Maleč

Požadavky na prověření změn, které vyplývají z ÚAP a jejich rozboru udržitelného rozvoje území, uvedené příležitosti a hrozby respektují a zohledňují a jsou s nimi v souladu, nebo jim předcházejí.

D. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje kraje Vysočina

1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Území obce se nenachází v hlavních rozvojových oblastech, v rozvojových osách, ve specifických oblastech vymezených v Politice územního rozvoje ČR schválené dne 20. 7. 2009 usnesením vlády č. 929. Mimo obecných zásad republikových priorit

územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nestanoví Politika územního rozvoje České republiky v řešeném území žádné záměry.

2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

Územní plán Maleč byl vydán před vydáním Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR). Protože mezi vydáním Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina a vydáním územního plánu Maleč uplynulo krátké období, byly ZÚR projektantem územního plánu Maleč konzultovány a v ÚP Maleč již promítnuty.

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

Zastavitelné plochy pro bydlení venkovské smíšené jsou dostačující, vyvstala pouze potřeba doplnit proluku v zastavěném území v sídle Jeníkovec a vymežit zde návrhovou plochu pro jeden rodinný dům nebo rodinnou farmu. V tomto sídle návrhové plochy v současném územním plánu nejsou.

S ohledem na téměř úplné zastavění návrhové plochy pro výrobu zemědělskou Z 13 vyvstala potřeba prověřit přidání návrhových ploch pro výrobu, a to zemědělskou i průmyslovou, viz. bod B1.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, popřípadě konceptu změny územního plánu, včetně požadavků na zpracování a podmínek pro posuzování variant řešení, případně pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Změna č. 1 ÚP Maleč bude zpracována v rozsahu ustanovení stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění a navazujících vyhlášek 500/2006 Sb. v platném znění.

Požadavky, které budou prověřeny ve změně č. 1 ÚP Maleč:

Nové návrhové plochy:

Vymezení návrhové plochy pro výrobu zemědělskou nebo průmyslovou, viz. bod B1.

Návrh územního plánu bude zpracován na aktuálním mapovém podkladu.

Vymezení návrhové plochy – doplnění proluky v sídle Jeníkovec a návrhová plocha pro bydlení smíšené venkovské, případně plocha pro rodinnou farmu.

Vymezení (rozšíření) návrhové plochy pro technickou infrastrukturu v sídle Maleč.

Zrušení etapizace ploch výroby lehké.

Zohlednění současného stavu využití dosavadních ploch zastavitelných a ploch přestavby jejich převedením do ploch „stavových“, v zastavěném území přehodnocení funkčního využití vybraných pozemků dle aktuálních potřeb a využití.

G. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje kraje Vysočina

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci ZÚR Kraje Vysočina.

H. Závěr

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen návrh zprávy) za uplynulé období od jeho vydání doposud bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, bude předložen Zastupitelstvu obce Maleč ke schválení dle § 6 odst. 5 písm e) stavebního zákona.