



Zpráva o uplatňování územního plánu Vepřová

**návrh určený 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 Vepřová 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 Žďár nad Sázavou
- D. Vyhodnocení souladu územního plánu Vepřová 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 Vepřová, 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

GRAFICKÁ PŘÍLOHA:

1. Záměr na změnu územního plánu na podkladu Koordinačního výkresu ÚP doplněného o BPEJ – výřez z ÚP

Zpracoval: Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování

Spolupráce: Ing. Marie Psotová, Studio P, Žďár nad Sázavou

Listopad 2011

A. Úvod

Územní plán Vepřová byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Vepřová vydalo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy dne 08.01.2008 a územní plán nabyl účinnosti dne 27.01.2008. Územní plán Vepřová řeší celé správní území obce, které je dáno katastrálním územím Vepřová.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Vepřová 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 předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor rozvoje a územního plánování Městského úřadu Žďár nad Sázavou, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Vepřová.

Pořizovatel územního plánu Vepřová před zahájením prací na zprávě vyzval dotčené orgány (dále jen DO), Krajský úřad Kraje Vysočina a významné správce dopravní infrastruktury (dále jen DI) a technické infrastruktury (dále jen TI) k zaslání požadavků a podnětů pro zprávu.

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

B1. Vyhodnocení uplatňování ÚP

- Zastavěnému (urbanizovanému) území dominují tyto plochy rozdílného způsobu využití:
 - plochy bydlení v rodinných domech (kód BR)
 - plochy smíšené obytné (kód SO)
 - plochy veřejných prostranství (kód VP)
 - plochy občanského vybavení (kód O)
 - plochy výroby zemědělské (kód VZ)
- Nezastavěnému (neurbanizovanému) území dominují tyto plochy rozdílného způsobu využití:
 - plochy lesní (kód L)
 - plochy zemědělské – trvalý travní porost (kód ZL)
 - plochy zemědělské – orná půda (kód ZO)
 - plochy přírodní (kód P)
 - plochy smíšené nezastavěného území ve II. zóně CHKO (kód SZ)
 - plochy smíšené nezastavěného území přírodní (kód SP)
- Územní plán vymezil na území obce celkem 17 druhů ploch se změnou v území. Z toho 9 ploch tvoří plochy zastavitelné.
- Na zastavitelné ploše č. 1 (označení ploch dle platného územního plánu Vepřová) je realizována výstavba dopravní a technické infrastruktury. Jeden rodinný dům je zde realizován (zapsán v katastru nemovitostí – 771 m²), další čtyři rodinné domy jsou před dokončením – celkem 3 457 m². Částečně rozestavěn je jeden rodinný dům – 679 m².
- V blízkosti křižovatky silnice II/350 se silnicí III/35014 na zastavitelné ploše č. 4 je vystavěn jeden rodinný dům (dosud není uveden v katastru nemovitostí – 877 m²).
- Plánované záměry na ostatních zastavitelných plochách dosud realizovány nebyly ani s jejich realizací nebylo započato.
- Na plochách se změnou v území ostatních (dle nové terminologie: na plochách změn v krajině) byl realizován záměr na ploše č. 9 – plochy vodní a vodohospodářské.

- Využití jednotlivých druhů ploch se změnou v území:

Druh plochy se změnou v území	výměra (ha)	podíl druhu ploch na pl. změn UP (%)	pozn.
bydlení v rodinných domech	5,56	46,45	pl. č. 1, 2, 4
občanského vybavení	0,97	8,10	pl. č. 3, 5
výroby drobné	0,66	5,51	pl. č. 6
technické infrastruktury - ČOV	0,16	1,34	pl. č. 8
smíšené nezastavěného území přírodní	1,12	9,36	pl. č. 7
smíšené nezastavěného území ve II. zóně CHKO	0,30	2,51	pl. č. 11 a cca 10 % pl. č. 12
lesní	2,55	21,30	pl. č. 10 a cca 90 % pl. č. 12
vodní a vodohospodářské	0,65	5,43	pl. č. 9
Celkem pl. se změnou v území	11,97	100,00	pl. č. 1 - 12

- Půdní fond tvoří 95,48 % rozlohy území obce, zemědělský půdní fond pak 49,53 % rozlohy obce. Prstenec orné půdy kolem zastavěného území je intenzivně využíván pro zemědělskou produkci. Okraje katastru obce tvoří lesní půdní fond. Přejímové území mezi popsáním ZPF a PUPFL stále patří mezi ekologicky nejhodnotnější části území obce. Za dobu platnosti územního plánu nedošlo v neurbanizované krajině (kromě vodohospodářského díla na ploše č. 9) ke změnám.
- Na úseku veřejné infrastruktury mimo výstavby místní komunikace a inženýrských sítí v obytném souboru rodinných domů na zastavitelné ploše č. 1 nedošlo k zásadním změnám.
- Přehled využití ploch se změnou v území:

Označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	pozn.
			ha	%		
1	bydlení v rodinných domech	2,51	0,78	31,08	1,73	0,49 ha pl. bydlení, 0,29 ha pl. místní komunikace
2	bydlení v rodinných domech	2,43	0,00	0,00	2,43	
3	občanského vybavení - distribuce	0,30	0,00	0,00	0,30	
4	bydlení v rodinných domech	0,62	0,09	14,52	0,53	
5	občanského vybavení - tělovýchova a sport	0,67	0,00	0,00	0,67	
6	výroba drobná	0,66	0,00	0,00	0,66	
7	smíšená nezastavěného území přírodní	1,12	0,00	0,00	1,12	
8	technická infrastruktura	0,16	0,00	0,00	0,16	celoobecní ČOV
9	vodní a vodohospodářské	0,65	0,65	100,00	0,00	
10	lesní	1,98	0,00	0,00	1,98	
11	smíšená nezastavěného území ve II. zóně CHKO	0,25	0,00	0,00	0,25	
12	lesní 90 % smíšená nezastavěného území ve II. z. CHKO ...10 %	0,62	0,00	0,00	0,62	
celkem	plochy se změnou v území	11,97	1,52	12,70	10,45	

- Mimo dílčího požadavku na zařazení jedné plochy na severozápadním okraji sídla pro výstavbu rodinného domu nebyly uplatněny žádné požadavky vyvolávající potřebu změny územního plánu Vepřová.

B2. Udržitelný rozvoj území

- V obci se daří stabilizovat sociální strukturu zkvalitňováním služeb základní občanské vybavenosti i vytvářením podmínek pro kvalitní bydlení.

- Hospodářská činnost se děje na stabilizovaných plochách vyčleněných pro zemědělskou výrobu, méně pak na plochách smíšených obytných, tedy na plochách, kde v dobách historických se rodil základ hospodářské prosperity obce.
- Pokud se týká obnovení kvalit kulturní krajiny utvářené po století - jedná se o dlouhodobý proces a během sledovaného (čtyřletého) období nebyly zaznamenány žádné nové podněty k nastartování potřebných aktivit.
- Jednoznačně však možno konstatovat, že rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území, nedošlo ani k ohrožení principů sociální soudržnosti a ochrany veřejného zdraví.

C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Žďár nad Sázavou

- Územně analytické podklady pro ORP Žďár nad Sázavou (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. Úplná aktualizace ÚAP byla dle zákona pořízena ke dni 30.12.2010.
- V územně analytických podkladech je uveden požadavek řešící potřebu rozšíření zastavitelných ploch o plochu pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o plochu na severozápadním konci sídla.
- Potřebu je třeba analyzovat a při splnění požadavků spojených s udržitelností rozvoje obce tuto plochu, eventuálně její část, zahrnout do změny územního plánu Vepřová.

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

D1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

- Území obce se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrech vymezených v Politice územního rozvoje ČR schválené dne 20.07.2009 usnesení vlády č. 929.
- V dalších úkolech pro územní plánování PÚR ČR 2008 vymezuje ORP Žďár nad Sázavou jako území vykazující relativně vyšší míru problémů zvl. z hlediska udržitelného rozvoje území a upřesněná území požaduje vymezit jako nadmístní specifické oblasti (nadmístní úkoly nepřísluší řešit ÚP).

D2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány 16.09.2008 a nabyly účinnosti dne 22.11.2008.
- Území obce Vepřová se nenachází v rozvojové oblasti ani ose krajského významu, leží i mimo specifickou oblast krajského významu.
- Při severozápadní hranici prochází regionální biokoridor ÚSES č. 446 (Železné Horky – Ransko), který ÚP Vepřová zpřesňuje dle místních podmínek.
- Regionální biokoridor č. 446 je zařazen v ZÚR Kraje Vysočina mezi veřejně prospěšná opatření pod označením U 223.
- Způsob využití území regionálního biokoridoru v územním plánu Vepřová není v rozporu s požadavky ZÚR Kraje Vysočina.
- ZÚR kraje vymezují na území obce krajinu dvou typů:
 - krajina lesní (zvl. lesnaté plochy při severní, východní i jižní hranici katastrálního území Vepřová)
 - krajina lesozemědělská ostatní (větší část území. Je určena prstencem zemědělské půdy zejména kolem sídla Vepřová)
- Způsoby využívání krajiny uplatněné v ÚP Vepřová odpovídající požadavkům krajinných charakteristik ZÚR Kraje Vysočina.
- Mezi informativní jevy, které ZÚR uvádí, zejména patří:

- informace, že většina území obce se nachází na území CHKO Žďárské vrchy
 - informace, že vlevo v lese při silnici do Radostína se nachází poddolované území z minulých těžeb
 - informace o dvou maloplošných chráněných územích
- ÚP Vepřová s těmito informacemi pracoval a z hlediska příslušných dotčených orgánů nebyly k řešení ÚP vneseny připomínky.

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

- Úsilí vedení obce bylo zaměřeno především do vybavení zastavitelné plochy č. 1 dopravní a technickou infrastrukturou. Místní komunikace a inženýrské sítě byly budovány dle vypracované ucelené dokumentace pro celou plochu. V tuto dobu je z 18 stavebních parcel využito v různém stupni rozestavěnosti RD 6 parcel. Zájem o výstavbu v této ploše trvá, projektová příprava pokračuje pro cca 7 rodinných domů. Jde především občany místní, kteří nedisponují vhodnými pozemky anebo stavebníky přespolní.
- Na ploše č. 4 byl realizován 1 RD, zbývající pozemky jsou „blokovány“ pro potřeby rodin majitelů pozemků.
- Plocha č. 2 – pozemky v soukromém vlastnictví, dosud nebyl zaznamenán žádný impuls směřující k využití plochy či části plochy pro stanovený účel, tedy výstavbu rodinných domů. Problematika využití plochy spočívá především v náročnosti výstavby dopravní a technické infrastruktury i na vlastnických vztazích.
- Ostatní zastavitelné plochy – nebyly zaznamenány podněty k jejich využití.
- V ÚAP ORP Žďár nad Sázavou avizovaný požadavek na změnu ÚP vyplývá z potřeb zařazení plochy pro výstavbu RD na pozemcích budoucího stavebníka. Plocha je snadno napojitelná na technickou infrastrukturu obce. Výhodnost využití této plochy pro obec spočívá v zachování „svých“ stavebních parcel pro další zájemce o výstavbu ve Vepřové.

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

F1. Důvody pro pořízení změny ÚP

- Rozbor v předchozí kapitole (E) prokázal výhodnost zařazení nové zastavitelné plochy pro výstavbu RD do územního plánu Vepřová.
- Jedná se o plochu přímo navazující na zastavěné území, ZPF je zařazen do půd ve III. třídě ochrany, problematika ochrany životního prostředí a ochrany krajiny byla úspěšně prověřena v dřívějších fázích zpracování ÚPD obce.
- V souvislosti s nabytí platnosti vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, bude provedena kontrola tříd ochrany dle BPEJ na území obce (resp. v místech změny) a provedeny příslušné opravy.

F2. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. I ÚP

- a. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
 - jsou vyhodnoceny v kap. D této zprávy
- b. požadavky na území vyplývající z územně analytických podkladů
 - jsou vyhodnoceny v kap. C této zprávy
- c. požadavky na rozvoj území obce - záměry
 1. Vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů při severozápadním okraji sídla Vepřová.

- d. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- Ze ZÚR Kraje Vysočina plynou pro změnu ÚP to zásadní požadavky:
 - soustředit se na ochranu pozitivních znaků krajinného rázu
 - soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel s cílem nenarušovat ceně venkovské a urbanistické struktury a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou
 - vyváženě a efektivně využívat zastavěné území sídel
 - Předložený požadavek na změnu ÚP je charakteru, který lze řešit v souladu s požadavky vydaného územního plánu Vepřová.
- e. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- Koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení i veřejných prostranství nedozná změnou územního plánu změn.
- f. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- Charakter zástavby bude adekvátní svému umístění na okraji sídla, v jeho jedné z nejvyšších poloh.
 - Zastavění dodrží nejzákladnější principy tradiční architektury, nelze však akceptovat bezmyšlenkovité kopírování či napodobování historických předloh.
 - Využití plochy nebude svým provozem, hlukem či jiným způsobem negativně ovlivňovat okolí, tzn. nebude mít nežádoucí dopad na životní prostředí.
- g. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- Záměr vstupující do změny územního plánu nevyvolá potřebu vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření ani asanací.
- h. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek a surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- Nové požadavky oproti vydanému ÚP nebyly zjištěny. Nový záměr nebude mít vliv na řešení výše uvedených požadavků ve vydaném ÚP.
- i. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů, zájmů a problémů v území
- Zajistit dopravní přístupnost plochy tak, aby v cílovém stavu příslušná část účelové komunikace splňovala parametry místní komunikace.
 - Jiné problémy ani případné střety nebyly nalezeny.
- j. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo v rozvojové ose
- Území obce se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose vymezené PÚR ČR ani ZÚR Kraje Vysočina – viz. kap. D1.
- k. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- Nepředpokládá se prověření záměrů na změny v území územní studií.
- l. Požadavky na vymezení plochy a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- Vzhledem k požadovaným změnám v území není zpracování regulačního plánu účelné.

m. Požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území. pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na ŽP nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

- Změna územního plánu nebude území obce zatěžovat nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě nebo kumulativně.
- Využití stávajících zastavitelných ploch bude ponecháno v intencích platného ÚP, pro novou zastavitelnou plochu stanovit podmínky využití.
- Nová zastavitelná plocha nemůže mít nepříznivý ani druhotný negativní dopad na lokalitu soustavy Natura 2000 ani ptačí oblast.
- Jak ochranu životního prostředí, tak ochranu veřejného zdraví lze zajistit standardními postupy dle stávajících platných předpisů.

n. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

- Nejedná se o změnu vyžadující variantní řešení ani prověření v konceptu změny územního plánu.

o. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP a na uspořádání obsahu jejich zdůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek a počtu vybavení

- Členění textové a grafické části zůstane dle vydaného ÚP, měněny budou pouze výkresy, které budou změnou dotčeny.
- Změna územního plánu bude pro společné jednání a veřejné projednání vyhotoveny na výřezech vydaného ÚP.
- Konečná verze změny (čistopis) bude provedena v právním stavu po vydání změny ÚP ve změnou dotčených výkresech.
- Změna územního plánu bude zpracována v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů pro Kraj Vysočina (MINIS). Výkresová a textová část jednotlivých etap změny ÚP bude odevzdána ve formátu *.pdf a *.doc.
- Pro společné jednání bude dokumentace návrhu změny ÚP Vepřová předána pořizovateli v jednom autorizovaném vyhotovení a v *.pdf a *.doc. Pokud dojde na základě projednání s dotčenými orgány k úpravě návrhu změny ÚP Vepřová, tak projektant návrh změny ÚP doplní, ev. opraví. V případě, že po společném projednání návrhu změny ÚP nedojde k úpravám, bude dotištěno pouze jedno paré pro veřejné projednání návrhu změny ÚP. Čistopis územního plánu bude vyhotoven ve čtyřech autorizovaných vyhotoveních + 2 CD (formát *.pdf) a 1CD v plné verzi.

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 Vepřová (dále jen návrh zprávy) za uplynulé období od jeho vydání (dne 08.01.2008) doposud bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. V době konzultací bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách města Žďár nad Sázavou a obce Vepřová, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, bude předložen Zastupitelstvu obce Vepřová ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona. Po svém schválení v Zastupitelstvu obce Vepřová se zpráva stane „zadáním“ pro změnu územního plánu.

Na základě tohoto zadání bude zahájen proces pořízení návrhu změny ÚP Vepřová.