

Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí

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

- A. 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
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Jihlava
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje kraje Vysočina
- D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 3 stavebního zákona
- E. 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,
- F. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje kraje Vysočina
- G. Závěr

A. 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

Zastavěné plochy vymezené územním plánem jsou využité jen částečně - realizována byla pouze část plochy pro bydlení 2. – Br, což představuje pouhých 6,4 % ze všech ploch koncepčně navržených pro bytovou výstavbu.

Plochy pro bydlení ve vydaném územním plánu

Lokalita	Výměra (ha)	Předpokládaný počet b. j.	Využití
1. - Br	1,7319	10	0
2. - Br	0,8908	5	3
3. - Br	0,7051	8	0
4. - Br	0,1544	1	0
5. - Br	0,1735	2	0
6. - Br	1,0307	5	0
7. - Br	1,0748	5	0
8. - Br	0,7250	5	0
11. - Br	0,0724	1	0
12. - Br	0,1206	1	0
14. - Br	0,6636	4	0
Celkem	7,3428	47	3

S ohledem na demografický vývoj a na množství zbývajících nevyužitých zastavěných ploch není třeba v současné době tyto plochy navyšovat.

V platném ÚP Ústí jsou dále navrhovány dvě plochy dopravy (10. – D, 15. – D) a plocha pro výstavbu umělé vodní nádrže (9. – Hn).

Situace na úseku technické infrastruktury a využívání nezastavěného území zůstává beze změn.

V době od nabytí účinnosti a uplatňování územního plánu Ústí v praxi, nejsou známy zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Jihlava

Vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území vyplývající z aktualizovaného RURÚ

- dobré územní podmínky pro soudržnost obyvatel
- špatné územní podmínky pro hospodářský rozvoj
- špatné územní podmínky pro kvalitu životního prostředí

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce vyplývající z aktualizovaného Rozboru udržitelného rozvoje území

Demografie - V rozvojových záměrech obce zohlednit demografický vývoj, aktualizovat jeho prognózu pro další období.

ZÚR Kraje Vysočina - Respektovat a zpřesnit koridor v oblasti energetiky E05a (Nadzemní vedení ZVN 400kV Mírovka - Kočín) vymezený jako veřejně prospěšné stavba.

Urbanistická problematika - V rozvoji obce vyjádřit výhodu její polohy v dosahu MÚK Větrný Jeníkov na dálnici D1.

Ověřit potřebný rozsah zastavitelných ploch, s ohledem na demografický potenciál a urbanistickou polohu obce, možnosti obsluhy území dopravní - technickou infrastrukturou a limity rozvoje území. Respektovat limity využití území na poddolovaných územích (zejm. západní okraj obce).

Vodohospodářskou problematiku obce řešit s přihlédnutím k Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina - (aktualizace v r. 2010).

Zohlednit skutečnost že část obce leží v oblasti se zvýšeným výskytem vlivu radonu.

Zohlednit ztížené klimatické podmínky obce dané geografickou polohou v nadmořské výšce 550 - 600 m n.m.

Krajinářská problematika - Respektovat zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje vysočina pro krajinu lesozemědělskou harmonickou:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků;
- lesní hospodaření směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů;
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit, rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouště pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny;
- chránit luční porosty

Respektovat zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny stanovenou v ZÚR Kraji Vysočina pro všechny oblasti krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.

Respektovat specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje Vysočina pro oblast krajinného rázu Křemešnicko.

Respektovat opatření k ochraně krajinného rázu oblasti Křemešnicko definovaná ve Strategii ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina.

Upravit vymezení lokálního ÚSES ve formě koridoru (20 m šíře).

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Území obce se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách a ve specifických oblastech, vymezených v Politice územního rozvoje České republiky 2008 schválené dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929. Prochází jím však koridor technické infrastruktury E7 pro dvojité vedení 400 kV Kočín – Mírovka včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic z důvodu dlouhodobé územní ochrany pro koridory, které umožní zabezpečení nárůstu výkonů zdrojů do přenosové soustavy ČR v horizontu 20 let.

Ostatní plochy a koridory dopravní infrastruktury nejsou na území obce politikou územního rozvoje vymezeny.

Vyhodnocení:

Územní plán Vílanec není zpracován v rozporu s řešením v PÚR ČR ani s republikovými prioritami stanovenými v této republikové koncepci pro zajištění udržitelného rozvoje.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) byly vydány 16. 09. 2008 a nabyly účinnosti dne 22. 11. 2008.

Dne 8. 10. 2012 byla vydána Aktualizace ZÚR č. 1 s dnem nabytí účinnosti 23. 10. 2012, Území obce Ústí se dle této nadřazené územně plánovací dokumentace nenachází v rozvojové oblasti ani ose krajského významu, leží i mimo specifickou oblast krajského významu. Je zařazeno do krajiny lesozemědělské harmonické.

Aktualizované ZÚR rozšiřují vymezení cílových charakteristik krajiny o oblasti krajinného rázu, pro něž stanovují zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území.

ZÚR zpřesňují na území obce Ústí koridor pro nadzemní vedení ZVN 400kV Mírovka – Kočín na šíři 300 m a zařazují jej do veřejně prospěšných staveb v oblasti energetiky s označením E05a.

Vyhodnocení:

ÚP Ústí je nutné uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která nabyla účinnosti před datem vydání územního plánu, přičemž je nutné respektovat též nově stanovené zásady pro činnost v území pro oblasti krajinného rázu, přeřazení koridoru nadzemního vedení 400kV Mírovka – Kočín z rezervy do návrhu a jeho zařazení mezi veřejně prospěšné stavby dle Aktualizace č. 1 ZÚR.

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

Obec Ústí v současné době nepožaduje prověřit žádné nové rozvojové lokality. Ze zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném územním plánu je využita pouze plocha 2-Br (100 %). Ostatní zastavitelné plochy pro bydlení nejsou využity a zůstanou pro navrhované využití zachovány. Na těchto vymezených rozvojových plochách lze umístit cca nových 44 bytových jednotek.

Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení

Demografický vývoj - počet obyvatel obce Ústí za uplynulé období (zdroj ČSÚ)

Stav k 31. 12.	Počet obyvatel	Celkový přírůstek
2008	222	0
2009	222	9
2010	220	-2
2011	231	11
Celkem		18

Demografický vývoj – sňatky, rozvody v obci Ústí za uplynulé období (zdroj ČSÚ)

Rok	Sňatek	Rozvod
2008	1	4
2009	2	0
2010	0	0
2011	1	0
Celkem	4	4

Shrnutí

Realizace nových bytových jednotek v plochách pro bydlení - v zastavitelných plochách (3) a v zastavěném území (2) mělo pozitivní vliv na mírný nárůst počtu obyvatel o 18.

Stávající bytový fond tvoří zejména rodinné domy. V této struktuře jeden rodinný dům = jedna bytová jednotka (b. j.)

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

Požadavky vyplývající z demografického vývoje	6 b. j.
Požadavky vyplývající ze společného soužití	4 b. j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	4 b. j.
Požadavky vyplývající z polohy obce mimo rozvojové oblasti a osy, vliv blízkosti centra ORP Jihlava	4 b. j.
Rezerva 20 %	4 b. j.
Celkem	22 b. j.

Shrnutí

Při zohlednění předpokládaného demografického vývoje počtu obyvatel, vývoje rozsahu společného a nechtěného soužití a zohlednění polohy obce lze odhadovat pro bydlení v obci celkovou potřebu 22 bytových jednotek.

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b. j. následovně:

1 b. j.1 rodinný dům
22 b. j.22 rodinných domů

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci představuje 22 rodinných domů. Na dosud nevyužitých zastavitelných plochách pro bydlení vymezených v ÚP Ústí je koncepčně umožněna realizace 44 rodinných domů, což je o 22 rodinných domů více.

Během uplatňování územního plánu nebyly zaznamenány požadavky na vymezení jiných nových zastavitelných ploch.

E. 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

Z analýzy uplatňování ÚP Ústí lze dovést, že pro zajištění udržitelného rozvoje na úseku sociální soudržnosti není nutné vyhotovit změnu územního plánu. ÚP Ústí však nebyl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a není v něm zajištěna kontinuita grafické a textové části. Pokud vyplynou požadavky na změnu ÚP Ústí po konzultaci s dotčenými orgány, budou pokyny pro zpracování návrhu změny doplněny.

F. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje kraje Vysočina

Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina se nepodává.

G. Závěr

Doplněný a upravený návrh zprávy bude na základě konzultací s dotčenými orgány předložen Zastupitelstvu obce Ústí ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.

Pořizovatel: Magistrát města Jihlavy, úřad územního plánování
Zpracovatel: Ing. Jana Vališová, odborný referent MMJ ÚÚP

Prosinec 2012