

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ

Návrh určený k projednání
s dotčenými orgány, Krajským úřadem Plzeňského kraje a sousedními obcemi podle
§ 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

za uplynulé období 09/2014– 09/2018

Pořizovatel:

Městský úřad Stříbro – odbor výstavby a územního plánování
Masarykovo náměstí 63
349 01 Stříbro

Předkládá se ke schválení:

Zastupitelstvu obce Zhoř ke schválení dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona

Vypracoval:

Bc. Jana Kopetová, oprávněná úřední osoba pro územně plánovací činnost
ve spolupráci se starostou

Datum: leden 2019

Obsahové náležitosti dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti:

ÚVOD.....	3
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.....	3
b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	6
d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	7
e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.....	8
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.....	9
g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	9
h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	9
i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....	9
j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	9
ZÁVĚR.....	9

ÚVOD

Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zpracoval v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva návrh zprávy o uplatňování územního plánu Zhoř.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zhoř vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon) 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.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Zhoř bude projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. Zpráva bude následně předložena dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona ke schválení zastupitelstvu obce.

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,

Územní plán byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů. Územní plán Zhoř byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Zhoř usnesením č. 01-08-14 dne 19.08.2014, účinnosti nabyl dne 17.09.2014. Ve sledovaném období (2014-2018) byla pořízena Změna č. 1 Územního plánu Zhoř (nabytí účinnosti dnem 11.7.2017).

Územní plán Zhoř řeší celé správní území obce, které zahrnuje 1 katastrální území Zhoř u Stříbra.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územním plánem Zhoř byly převážně navrženy zastavitelné plochy pro bydlení BV - bydlení – v rodinných domech – venkovské, SV – Smíšené obytné - venkovské, OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, PV – veřejná prostranství, TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě - TI.

Využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Zhoř.

Označení lokality	Navržená funkce	Výměra v ha	Využito v ha
k.ú. Zhoř u Stříbra			
Z1	Plocha dopravy	1,57	0
Z2	Plocha bydlení	0,61	0
Z3	Plocha smíšené obytné	0,67	0
Z4	Plocha bydlení	0,18	0
Z5	Plocha bydlení	0,18	0
Z6	Plocha komunikace	0,42	0
Z7	Plocha dopravy	0,28	0
Z8	Plocha občanského vybavení	0,68	0
Z9	Plocha bydlení	0,21	0
Z10	Plocha smíšené obytné	0,68	0
Z11	Plocha bydlení	1,48	0
Z12	Plocha veřejného prostranství	0,51	0
Z13	Plocha bydlení	1,04	0
Z14	Plocha veřejného prostranství	0,17	0
Z15	Plocha dopravy	0,33	0
Z16	Plocha veřejného prostranství	0,04	0
Z17	Plocha občanského vybavení	2,13	0
Z18	Plocha občanského vybavení	0,18	0
Z19	Plocha bydlení	1,27	0
Z20	Plocha veřejného prostranství	0,12	0
Z21	Plocha bydlení	0,96	0
Z22	Plocha technické infrastruktury	0,25	0
Z23	Plocha technické infrastruktury	0,17	0
Z25	Plocha dopravy	0,09	0
Celkem	Zastavitelné plochy	9,321	

Celkem zastavitelných ploch pro bydlení je 6,6 ha. Vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení je shrnuto v kapitole d).

- Plochy rekreace nebyly navrženy, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.
- Plocha občanského vybavení nebyla využita, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.
- Plochy výroby a skladování nebyly navrženy, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.
- Plochy veřejných prostranství nebyly využity, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.
- Plocha technické infrastruktury nebyla využita, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.

Závěr: Rozsah ploch pro rekreaci, občanského vybavení, výrobu a skladování či plochy technické infrastruktury nebude měněn.

Územní plán Zhoř dále vymezuje přestavbové plochy:

P1 – Plochy výroby a skladování jako přestavba bývalého zemědělského areálu v severní části obce

P2 – Plocha občanského vybavení se specifickým využitím jako přestavba fotbalového hřiště se zázemím

P3 – Plocha veřejného prostranství s veřejnou zelení charakteru parku jako sanace stávající ČOV a revitalizace území

Podané návrhy k pořízení změny

Obec Zhoř byla pořizovatelem vyzvána ke spolupráci při zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP Zhoř a požádána, aby případné podněty ke změně územního plánu předala do jeho rukou. Obec sdělila, že návrhy k pořízení změny nebyly během účinnosti Územního plánu Zhoř na Obecní úřad Zhoř podány. Taktéž pořizovatel do doby platnosti ÚP Zhoř neobdržel žádný podnět ke změně Územního plánu Zhoř.

Vyhodnocení změn podmínek

Dále nastaly další nově skutečnosti, které mají vliv na změnu podmínek v území, především vydání Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky a vydání Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a v neposlední řadě i vydané nové územní plány sousedních obcí v rámci koordinace širších vztahů, nové verze ÚAP ORP Stříbro v poslední aktualizaci v roce 2016 a ÚAP Plzeňského kraje v poslední aktualizaci 2015.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území („URÚ“)

ÚP Zhoř vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí.

Během doby planosti Územního plánu Zhoř nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability regionálního i nadregionálního.

Na území obce se v období 2014-2018 neobjevily žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

4. úplná aktualizace územně analytických podkladů pro území obce s rozšířenou působností Stříbro byla pořízena k. 31.12.2016. Územně analytické podklady jsou zveřejněny na webových stránkách města Stříbra a na stránkách Plzeňského kraje. Z hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyplynulo pro obec Zhoř dobré podmínky pro příznivé životní prostředí, špatné podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (kategorie 3a).

Pro území obce Zhoř z územně analytických podkladů vyplývá:

Obec Zhoř				
Id	Problém	Řešení v		
		ÚP	ZÚR	PÚR
Urbanistické závady				
ZH01	Nevhodná výstavba bytovek v centru	Návrh úpravy nebo přestavby		
ZH02	Chátrající zemědělský areál	Plocha přestavby, vhodné využití		
Hygienické závady a rizika				
ZH03	Vedení silnice II/193 centrem obce – hluková a emisní zátěž	Návrh přeložky	Návrh přeložky	
ZH04	Neexistence vodovodu	Návrh vodovodních řadů a zařízení		

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Zhoř

Obec Zhoř				
Id	Problém	Řešení v		
		ÚP	ZÚR	PÚR
Dopravní závady				
ZH03	Vedení silnice II/193 centrem obce – hluková a emisní zátěž	Návrh přeložky	Návrh přeložky	
Střety				
ZH05	Střet záměru VRT01 a ÚSES (stav, záměry)	Koordinace ÚPD		
Problémy vyplývající z RURÚ				
ZH06	Neexistence základní vybavenosti (MŠ, ZŠ)	Plocha / regulativ umožňující zřízení školy		

Územní plán Zhoř většinu těchto problémů respektuje, případně řeší.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

c1) Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad Územního plánu Zhoř je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR schválené vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929. Dne 15.4.2015 schválila vláda ČR usnesením č. 276 Politiku územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR).

- PÚR ČR ruší na území obce Zhoř část koridoru vysokorychlostní dopravy VR 1 hranice SRN/ČR – Plzeň, který ÚP Zhoř řeší jako územní rezervu R2 v upřesněné šířce 300 m. Tento koridor zpřesňuje A1-ZÚR PK, která ho sleduje s úkolem dále prověřit možnou trasu VRT z Plzně na hranice SRN/ČR.

Závěr: Územní rezerva pro trasu VRT z Plzně na hranice SRN/ČR byla Změnou č. 1 ÚP Zhoř zrušena.

- Správní území obce Zhoř leží mimo rozvojové oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje, není vymezenou specifickou oblastí.

Závěr: Dodrženy jsou obecné republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území.

c2) Soulad s územně plánovací dokumentací krajem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Zhoř jsou Aktualizované Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (A1-ZÚR), které byly vydány zastupitelstvem Plzeňského kraje č. 437/14 dne 10.3.2014, s účinností od 1.4.2014 a Aktualizace č.2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností od dne 29.9.2018.

Území obce Zhoř neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, v koridoru dopravy nadmístního významu ani v rozvojové ploše pro lokalizaci výrobních a obslužných zařízení regionálního významu vymezených v A1-ZÚR PK.

- A2-ZÚR PK vymezují na území obce Zhoř regionální biokoridor RK 182 jako veřejně prospěšné opatření:

Závěr: ÚP vymezil a zpřesnil průběh RK 182 do katastrální mapy. ÚP nenavrhuje pro regionální biokoridor RK 182 žádné polohy změn v krajině. RK 182 je pouze vymezen, a tudíž nepředstavuje žádné VPO.

- A2-ZÚR PK vymezují na území obce Zhoř územní rezervu pro koridor nadmístního významu – koridor vysokorychlostní dopravy – VR1 – hranice ČR – Plzeň – Praha, který zpřesňuje koridor dopravní infrastruktury VR 1 vymezený v PÚR ČR 2008.

Závěr: Územní plán vymezuje územní rezervu (R2) pro koridor vysokorychlostní dopravy VR1 v celkové šířce 300 m.

- A2-ZÚR PK vymezují na území obce Zhoř územní rezervu prolíkalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod (LAPV) – Kladruby:

Závěr: Územní plán vymezuje tuto územní rezervu jako územní rezervu R1.

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

Požadavky na rozvoj obce na úseku bydlení byly řešeny v zastavitelných plochách viz. tabulka kapitola a). Celkem zastavitelných ploch pro bydlení je 6,6 ha. Rozvoj byl realizován na 0 ha zastavitelných ploch pro bydlení.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Demografický vývoj počtu obyvatel v obci Zhoř za uplynulé období (údaje ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR):

Stav k 1.1.	Počet obyvatel	Přírůstek celkový
2014	133	-
2015	133	0
2016	136	+3
2017	148	+12
Celkem		+15

Stávající bytový fond tvoří ze 100% rodinné domy. V této struktuře se jeden rodinný dům (RD) = 1,1 bytová jednotka (b.j.).

Demografický vývoj, sňatky, rozvody v obci Zhoř za uplynulé období (údaje ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR):

Stav k 1.1.	Sňatek - společné soužití	Rozvod - nechtěné soužití
2014	2	1
2015	2	0
2016	2	0
2017	2	0
Celkem	8	1

Odhad vývoje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje počtu obyvatel	15 b.j.
Požadavky vyplývající ze společného soužití	8 b.j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	1 b.j.
Rezerva 30%	7 b.j.
Celkem	31 b.j.

Při zohlednění předpokládaného demografického vývoje počtu obyvatel, vývoje rozsahu společného a nechtěného soužití, zohlednění polohy obce lze odhadovat pro bydlení i s rezervou v obci celkovou potřebu 30.b.j.

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

1 rodinný dům = 1,1 b.j.

31 rodinných domů = 34 b.j.

1,1 b.j. v rodinném domě = potřeba cca 2 000 m² plochy

Velikost pozemku pro 1 RD zohledňuje venkovský charakter zástavby a rovněž min. 20 % místních komunikací jako nezbytná veřejná prostranství, která budou součástí ploch bydlení a smíšeného bydlení. Tato stanovená plocha 2 000 m² pro stavební pozemek pro 1 RD zároveň zohledňuje i odst. 1 § 19 stavebního zákona, v platném znění, kdy z jedním úkolů územního plánování je rozvíjet sídelní strukturu a navrhovat podmínky pro kvalitní bydlení. Pro vytvoření kvalitních podmínek bydlení v území je nezbytné dobře dimenzovat právě plochy pro bydlení a automaticky navrhovat podíl i ostatních aktivit umístěných v rozvojových plochách zejména veřejná prostranství jak s komunikacemi, tak s veřejnou zelení, dále související dopravní a technickou infrastrukturu, ale rovněž i aktivity služeb a sportu. Tak lze dostatečně účinně zamezit do budoucna vzniku nežádoucí sídelní kaše s hustou monotónní kompaktní zástavbou RD s výrazně zhoršenými sociálními podmínkami.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci představuje 34 RD (b.j.), což odpovídá cca rozsahu 6,8 ha.

Územní plán navrhuje na území obce 6,6 ha zastavitelných ploch pro bydlení, což je plně v souladu s odborně posouzenou potřebou zastavitelných ploch bydlení v řešeném území. Zastavitelné plochy pro bydlení pro další čtyřleté období současně vymezené plochy pro bydlení jsou přiměřené a pro rozvoj obce dostačující.

Ke dni zpracování zprávy nebyly zaznamenány podněty směřující k pořízení změny územního plánu.

Závěr: Koncepce zastavitelných ploch pro bydlení vymezené Územním plánem Sulislav zůstanou zachovány.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,

Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Zhoř v nejsou uvedeny. Obec Zhoř neuplatňuje žádné požadavky na změnu územního plánu. Koncepce územního plánu zůstává nadále v platnosti a nevyvolává potřebu zpracování změny územního plánu Zhoř.

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,

Nebyla shledána potřeba k pořízení změny Územního plánu Zhoř, a proto nejsou uplatňovány požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) 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, vydává podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona následující stanovisko ze dne 05.12.2018 č.j. PK-ŽP/22700/18:

návrh zprávy určený k projednání územního plánu Zhoř není nutno posoudit z hlediska vlivů životního prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Změna Územního plánu Zhoř nebude pořizována, proto nejsou žádné požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny.

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 písmeny a) až d) nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu.

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Ve vyhodnocení uplatňování Územního plánu Zhoř nebyly zjištěny 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

Úřad územního plánování, po vyhodnocení uplatňování územního plánu, zejména využití vymezených zastavitelných ploch konstatuje, že Územní plán Zhoř v současné době nevyžaduje pořízení změny územního plánu. Potřeba pořízení změny nevyplývá ani z nadřazených územně plánovacích dokumentací.

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Zhoř

Tento návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Zhoř za období 09/2014 – 09/2018 neobsahuje zadání změny územního plánu.

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu Zhoř za uplynulé období 2014 – 2018 byl podle § 55 odst. 1 stavebního zákona a dle § 47 odst. 2 stavebního zákona, před jeho předložením zastupitelstvu obce ke schválení, zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je zpráva zpracována. Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Zhoř mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah zprávy o uplatňování ÚP Zhoř vyplývající ze zvláštních předpisů a územně plánovacích podkladů.

Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své podněty sousední obce. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Do 15 dnů ode dne doručení mohl každý u pořizovatele uplatnit písemné připomínky.

Návrh zprávy byl po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Stříbro a na úřední desce Obecního úřadu Zhoř, dále byl návrh zprávy vystaven na internetových stránkách www.mustribro.cz.

Z projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP Zhoř vyústil tento závěr:

- Podmínky, za kterých byl územní plán vydán, se nezměnily.
- **Územní plán Zhoř není třeba měnit a platí beze změny do dalšího posouzení.**

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Zhoř, doplněný a upravený na základě projednání je nyní předložen Zastupitelstvu obce Zhoř ke schválení v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) a dle § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování územního plánu Zhoř byla schválena Zastupitelstvem obce Zhoř na jeho zasedání dne 23.2.2019 č. usnesení..... 02-02-19/8



razítko obce

místostarosta obce

starosta obce