Návrh

Zpráva o uplatňování Územního plánu

Nebovidy

období 2008–2019

Zpráva o uplatňování územního plánu Nebovidy je vyhotoven na zákl. ust. § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, pro období od nabytí účinnosti Územního plánu Nebovidy 23.7.2008 až říjen 2019.

Pořizovatel:	Obecní úřad Nebovidy, Nebovidy 78, 664 48 Moravany u Brna, na základě § 6 odst 2 a § 24 stavebního zákona č. 183/06 Sb., v platném znění
Obecní úřad Nebovidy určený zastupitel:	Starosta obce Milan Mojžíš
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Nebovidy

listopad 2019

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu:

Úvod **3**
A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu **3**
A.1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a VPS 3
A.2. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán 4
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (UAP) **4**
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem **4**
D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona **5**
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Nebovidy (zkráceným postupem dle § 55 – 55c stavebního zákona) **5**
E.2. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů územních rezerv 6
E.3. Požadavky na prověření vymezení VPS a VPO 6
E.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením smlouvy o parcelaci 6
E.6. Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 1 ÚP Nebovidy, určení měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6
F. Požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na EVL nebo ptačí oblast **7**
G. Požadavky na zpracování variant řešení **7**
H. Návrh na pořízení nového ÚP, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A – D vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP **7**
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování ÚP zjištěny **7**
I. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje JmK **8**

Úvod

Zpráva o uplatňování ÚP Nebovidy (dále jen Zpráva) navazuje na projednanou a neschválenou Zprávu za období 2008 – 2014, jejíž součástí bylo zadání změny č. 1 ÚP Nebovidy. Tato Zpráva byla použita jako podklad pro zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Nebovidy za období 2008-2019

Obec Nebovidy se nachází v okrese Brno – venkov a patří do ORP Šlapanice.
Správní území obce je tvořené katastrálním územím Nebovidy, sousedí s následujícími územními jednotkami: Ořechov, Ostopovice, Střelice, a Moravany u Brna.
ÚP byl vydán Zastupitelstvem obce Nebovidy dne 7.7.2008. Nabytí účinnosti ÚP Nebovidy bylo dne 23.7.2008.
Pořizování Zprávy o uplatňování, jejíž součástí může být změna č. 1 územního plánu (dále jen Z1 ÚP) schválilo Zastupitelstvo obce Nebovidy na svém zasedání dne 23.10.2019 usnesením č.4.1. Pořizovatelem Zprávy, včetně změny č. 1 ÚP je Obecní úřad Nebovidy dle § 6 odst 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb. v platném znění. Určeným zastupitelem pro pořizování ÚP byl jmenován Milan Mojžíš (usnesením Zastupitelstva obce č. 4.2 dne 23.10.2019).
Změna č. 1 byla zahrnuta do Zprávy o uplatňování ÚP, formou pokynů.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Obec k 1.1.2019 měla 786 obyvatel. Koncepce platného územního plánu uvažovala ve výhledu s výstavbou cca 113 rodinných domů. Nicméně praxe ukazuje, že v platném ÚP je dostatek vymezených zastavitelných ploch, protože dochází zejména k zastavování ploch ve vymezeném zastavěném území. Obec chce nadále stabilizovat stávající charakter venkovského sídla a jeho zástavby, a eliminovat negativní vlivy urbanizace plynoucí z polohy blízko statutárního města Brna.
Koncepce rozvíjí historicky vzniklou osnovu sídla. Návrh řešení změny č. 1 územního plánu Nebovidy zajistí pokračování komplexního a vyváženého rozvoje území obce ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.
Navržené plochy pro výrobu a skladování, pro veřejná prostranství, pro dopravní infrastrukturu, pro technickou infrastrukturu i pro přírodní plochy jsou využity v souladu s ÚP.
Zástavba obce byla stabilizována, doplněny byly hlavně proluky a plochy uvnitř struktury sídla, s cílem obec efektivně zahustit s co nejmenšími negativními stavebními zásahy do volné krajiny.

A.1. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a VPS

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch byl ÚP Nebovidy od jeho vydání naplňován takto:
Plocha přestavby pro bydlení byla využita 100%
Celkem jsou zastavitelné plochy bydlení vymezené územním plánem Nebovidy využity ze cca 21,23 % (24RD).
Závěr: Obec Nebovidy nepožaduje vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah zastavitelných ploch nebude měněn.
Plocha pro výrobu a skladování je využita ze 40%.
Vodojem je realizován, návrh ČOV dosud není realizován.

V souladu s novelou stavebního zákona platnou od 1.1.2018 budou některé požadavky zejména na změny funkčního využití ploch a jejich regulaci prověřeny a případně doplněny do obecné části přípustných regulativů.

VPS a VPO: stavby kanalizace, přípojek VN, trafostanice (jen pro Z4 -1 lokalitu), vsakovacího příkopu, založení biokoridoru a veřejných prostranství - dosud nebyly realizovány.

A.2. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Byla schválena novela zákona č. 183/06 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, včetně novelizace jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obojí s účinností od 1.1.2018.
Politika územního rozvoje ČR 2008, schválená dne 20.7.2009, ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 řadí obec Nebovidy do rozvojové osy OB3 – Brno. Oblast je charakteristická silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností s nadmístním přesahem. Klíčovým faktorem je dobrá dostupnost silničním i železničním koridorem.
Dopravní koridory jsou řešeny mimo katastrální území obce Nebovidy.

Byla vydána územně plánovací dokumentace krajského úřadu. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti dne 3.11.2016 a touto změnou je potřeba vymezit plochy a koridory v nich uvedené. Jedná se o zejména o územní rezervu RDS08-A,B.

Vyhodnocení udržitelného rozvoje území

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do doby schválení této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (UAP)

Aktualizace z roku 2016 je k dispozici na stránkách ORP Šlapanice. Projektant tuto skutečnost při zpracování změny č.1 územního plánu zohlední a bude pracovat s aktuálními daty zveřejněnými na stránkách: www.slapanice.cz
Problémy k řešení v ÚPD:

- zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100
- územím prochází elektrické vedení 400 a 220 kV
- východní částí prochází vodovodní řad
- do řešeného území zasahuje ochranné pásmo letiště s výškovým omezením a zákazem použití laserových zařízení – sektor B
- ze ZUR JMK vyplývá územní rezerva pro koridor dálnice
- záměr vodní nádrže v konfliktu se ZÚ (Bobrava)

Projektant prověří formou doplňujících průzkumů a rozborů v rozsahu odpovídajícímu změně č.1 UP Nebovidy řešené území.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C. 1. Vyhodnocení souladu ÚP s PUR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, která obsahově navazuje na Politiku územního rozvoje ČR 2006, je aktualizovaná.
Požadavky pro obec Nebovidy jsou obsaženy v textové části územního plánu a ve znění Aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 usnesení č.276, budou pro řešené území zapracovány.

C.2. Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti dne 3.11.2016 a touto změnou je potřeba vymezit plochy a koridory v nich uvedené a vymezit je dle potřeby jako VPO a VPS:

- zapracovat koridor územní rezervy pro dálnici a vodní nádrž na Bobravě
- respektovat povinnost prověřit změny v území ÚS nadřazené dálniční sítě ve vztahu k území OB3
- prověřit vymezení trasy krajské cyklotrasy ve vztahu k přetížené silnici
- vymezit VPS v souladu s ZUR JmK

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V územním plánu je zatím navrženo dostatečné množství ploch pro bydlení. Požadavky na výstavbu lze částečně uspokojit výstavbou v prolukách a na zahradách v zastavěném území obce. Je však potřeba prověřit podmínky funkčního využití území pro jednotlivé plochy a najít optimální podmínky pro využití vymezeného území z hlediska zlepšení kvality bydlení, podmínit výstavbu bytů napojením na inženýrské sítě.
Z analýzy dat obsažených v územním plánu Nebovidy je tak zřejmé, že vzniká potřeba pořídit změnu č.1 UP Nebovidy, aktualizovat zastavěné území, upravit ÚP s ohledem na platné právní předpisy a prověřit jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, zejména s ohledem na koordinaci výstavby v obci i v jednotlivých zastavitelných plochách, regulaci výstavby v zastavěném území a ekonomickou efektivitu podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury.
Podrobné zdůvodnění změny č. 1 bude, v případě navržení nových zastavitelných ploch pro bydlení, součástí textové části změny č. 1 UP Nebovidy.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Nebovidy

(zkráceným postupem dle § 55 – 55c stavebního zákona)

Obsah zadání změny č. 1

Prověřit a vyhodnotit návrhy na změny v území předložené určeným zastupitelem:

- prověřit lokality pro bydlení a výroby z hlediska možné kapacity jejich zastavění a v souladu s § 43 odst. 3 prověřit vhodné limity zastavění, včetně stanovení min. velikosti pozemku pro stavby RD – 500 m2, příp. koeficient zastavitelnosti do 0,5, max. však 250 m2, prověřit výšku stavby max. 10 m a max. 2 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví (přesně specifikovat parametry obytného podkroví), uliční čáru, sklon střech, atd., (pro vybrané lokality s prvky regulačního plánu)
- respektování venkovské zástavby
- prověřit lokality pro smíšené bydlení a tam, kde to bude potřebné, navrhnout podmínku pro jejich využití územní studii, zejména s ohledem na prostorové uspořádání
- pro lokalitu sousedící s funkčním výrobním areálem stanovit podmínky, za jakých lze tyto plochy využít, případně prověřit změnu jejich funkčního využití
- prověřit zastavěné území a tam, kde je možnost zástavby na zahradách, podmínit jejich využití vybudováním inženýrských sítí, zejména příjezdové komunikace a stanovit podmínky regulace (zejména min. velikost plochy pozemku pro RD, max. zastavěnost v nových lokalitách, a pod.)
- prověřit optimální velikost plochy pro zemědělské stavby a pro rekreační objekty v zahradách v zastavěném území (prověřit stanovení koeficientu zastavitelnosti v chatové oblasti 0,2, max. však 100 m2 pro rekreační stavby a 40 m2 pro

zemědělské stavby s max. výškou stavby např. 7 m, 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, ostatní stávající omezení pro plochy RZ zůstává v platnosti)

- prověřit plochy pro parkování a obratiště autobusů
- prověřit podmínky využití ploch nezastavěného území, včetně pozemků lesního fondu, z hlediska jejich využití pro výstavbu v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona – výstavba na lesních pozemcích je nežádoucí
- prověřit plochy pro budování rybníků v nezastavitelných plochách.

Další požadavky:

- Zohlednit novelu stavebního zákona ze dne 1.1.2018 a souvisejících předpisů (zejména obsah UP, §18 odst.5 SZ, možnosti prostorové regulace)
- zapracovat plochy a koridory z nadřazené dokumentace
- Aktualizovat zastavěné území
- Odstranit drobné nedostatky ve značení ploch v platném ÚP

Součástí Zprávy je požadavek na pořízení změny č. 1 ÚP Nebovidy zkráceným postupem dle §§ 55-55c stavebního zákona č. 183/06 Sb., a příslušných vyhlášek, v platném znění.

E.2. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Koridory územních rezerv budou vymezovány zejména v souvislosti s platnou ZUR JMK. Projektant prověří stávající vymezené plochy a koridory a případně navrhne změnu jejich využití.

E.3. Požadavky na prověření vymezení VPS a VPO

Projektant prověří a aktualizuje rozsah veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, zejména v souvislosti se ZUR JmK.

E.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením smlouvy o parcelaci

Aktualizovat lhůty ÚS pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
V odůvodněných případech prověřit podmínky pro uzavření dohody o parcelaci

Návrh změny č. 1 bude obsahovat prvky regulačního plánu.

E.6. Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 1 ÚP Nebovidy, určení měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č.1 územního plánu Nebovidy bude vypracován v souladu s novelou stavebního zákona, bude vycházet ze stávajícího členění územního plánu a bude mít tyto samostatné části v rozsahu změny č.1:

Textová část
dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část
dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude obsahovat:

- Výkres základního členění území 1: 5 000
- Hlavní výkres 1: 5 000
- Veřejně prospěšné stavby a opatření 1: 5 000

Textová část odůvodnění
dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění

Grafická část odůvodnění
dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude obsahovat:

- Výkres širších vztahů 1: 100 000
- Koordinační výkres 1: 5 000
- Výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 5 000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury 1: 5 000

Členění výkresů může být v případě potřeby změněno. Členění bude sledovat čitelnost, v případě potřeby budou rozděleny výkresy vodního hospodářství a energetiky na samostatné výkresy zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, elektrickou energií a spoje.
Počet vyhotovení:
Návrh změny územního plánu k veřejnému projednání 1 tištěné paré a CD. Upravený návrh po veřejném projednání 1 paré v tištěné i v elektronické podobě na CD nosiči ve formátu .pdf)
Změna č.1 ÚP Nebovidy po vydání v ZO - 4 tištěné paré a elektronická podoba ve formátu .doc)
Změna č.1 územního plánu Nebovidy – úplné znění (4 paré v tištěné podobě a na 4 CD nosičích ve formátu .pdf, ve strojově čitelném formátu).
Úplné znění ÚP po vydání jeho změny bude zpracováno dle § 55c

F. Požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území, pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na EVL nebo ptačí oblast

Požadavky na změny podstatně neovlivňují koncepci platného územního plánu, nepředpokládá se proto zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

G. Požadavky na zpracování variant řešení

Variantní řešení se nepředpokládá

H. Návrh na pořízení nového ÚP, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A – D vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci ÚP

Požadavky na změny podstatně neovlivňují koncepci platného územního plánu, není proto potřeba pořizovat nový ÚP.

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

Z analýzy stávajícího územního plánu a podnětů k němu nevyplývá nutnost řešit kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

I. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje JmK

Ze zprávy nevyplývá požadavek na aktualizaci ZUR JmK.