

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LELEKOVICE

za období leden 2017 – prosinec 2021

Obec: Lelekovice, Hlavní 75/7, 664 31 Lelekovice
Předkladatel: Aleš Mikauš, starosta
Zpracovatel: Bc. David Ševčík
Pořizovatel: Městský řad Kuřim, Odbor investiční,
Oddělení územního plánování a technických sítí
Ing. Vlasta Indrová, oprávněná úřední osoba pořizovatele

I. Úvod

Územní plán obce Lelekovice (dále jen ÚP Lelekovice) vydalo Zastupitelstvo obce Lelekovice ze dne 24. 04. 2017 formou opatření obecné povahy. ÚP Lelekovice nabyl účinnosti dne 11. 05. 2017. Územní plán Lelekovice řeší katastrální území města Lelekovice.

Změna č. 1 ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce Lelekovice schválilo usnesením č.24/5 ze dne 21. 05. 2018 vydání Změny č. 1 Územního plánu Lelekovice, která nabyla účinnosti dne 08. 06. 2020. Po vydané Změně č. 1 byl pořízen právní stav dokumentace ÚP Lelekovice.

Změna č. 2 ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce Lelekovice schválilo usnesením č.17/4 ze dne 24. 04. 2017 vydání Změny č. 2 Územního plánu Lelekovice, která nabyla účinnosti dne 08. 06. 2020. Po vydané Změně č. 2 byl pořízen právní stav dokumentace ÚP Lelekovice.

Změna č. 3 ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce Lelekovice schválilo usnesením č. 6/6 ze dne 27. 02. 2019 vydání Změny č. 3 Územního plánu Lelekovice, která nabyla účinnosti dne 27. 12. 2019. Po vydané Změně č. 3 byl pořízen právní stav dokumentace ÚP Lelekovice.

Změna č. 4 ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce Lelekovice schválilo usnesením č.23/4 ze dne 25. 01. 2021 vydání Změny č. 4 Územního plánu Lelekovice.

II. Zpráva o uplatnění územního plánu

- a) Vyhodnocení uplatnění územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona,
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebo nelze vyloučit významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- 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,
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

a) Vyhodnocení uplatnění územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,

Územní plán obce Lelekovice byl vydán 24. 04. 2017 a nabyl účinnost dne 11. 05. 2017. Hranice zastavěného území byla vymezena k 01. 01. 2014.

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch v urbanizovaném a neurbanizovaném území byl ÚP Lelekovice od jeho schválení v roce 2017 naplňován takto: Celkem je vymezeno 36 zastavitelných ploch, 2 plochy změny v krajině a 2 plochy přestavby. Naprostá většina ploch je vymezena na základě doposud nevyužitých ploch platného územního plánu. Navrhované využití území zároveň odstraňuje disproporce v urbanistické struktuře obce. Pro navržený územní rozvoj je doplněna občanská vybavenost a nezbytná veřejná prostranství

Vyhodnocení

Bytová výstavba

Rozsah zastavitelných ploch bydlení byl převzat z platného územního plánu. Zastavěné území obce je v současné době zastavěno poměrně intenzivně a neposkytuje dostatek možností pro zahušťování a další výstavbu. Prognóza bytové výstavby počítá s výstavbou 126 rodinných domů v zastavěném území obce. Zastavitelné plochy jsou navrženy pro 117 rodinných domů. Zbylé domy mohou, být realizovány na stabilizovaných plochách pro bydlení.

Během tohoto období bylo povoleno na stávajících plochách bydlení výměře cca 3510 m² to odpovídá 13 rodinným domům. Návrhové plochy jsou zastavěny cca 399 m² tj. 4 rodinným domům.

Občanská vybavenost

Územní plán navrhuje nové plochy občanského vybavení – komerčních zařízení malých a středních v centru obce a v návaznosti na plochy veřejné zeleně. Pro danou lokalitu bude zpracována územní studie. Stávající plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury jsou stabilizované a Územní plán nenavrhuje plochy územních rezerv pro plochy občanského vybavení.

Výroba a podnikatelské aktivity

Územní plán navrhuje plochy výroby a skladování v zastavitelných plochách Z 26a, Z 26b v souladu s ÚPN SÚ Lelekovice. Na stávajících plochách je povoleno A1 park o výměře cca 20 ha.

Individuální (rodinná rekreace) rekreace

Územní plán vymezuje stabilizované plochy individuální rekreace v lokalitách Paseky/Příhon a Pod Strážnou. Územní plán navrhuje 3 zastavitelné plochy pro individuální rekreaci v nenaplněných plochách změn platného územního plánu.

U stabilizovaných ploch pro individuální rekreaci se nepředpokládá zvýšení intenzity jejich využití. Výstavba je cíleně omezována.

Během tohoto období bylo povoleno na těchto plochách stavby, které odpovídají výměře cca 163 m² a to odpovídá 3 rekreačním objektům.

Rekreace na plochách přírodního charakteru

Na některých plochách byly před zpracováním platného územního plánu vybudovány objekty pro individuální rekreaci. Vzhledem k požadavku na ochranu nezastavěného území obce, z hlediska krajinného rázu, podmíněnému využívání ploch při okraji lesa, omezené technické a dopravní obsluze není na těchto plochách přípustná stavební činnost. Územní plán nenavrhuje rozšíření těchto ploch a nepředpokládá zvýšení intenzity jejich využití. V tomto období byl kolaudován 1 rekreační objekt o výměře 22 m².

Veřejná prostranství a způsob jejich vymezení

Územní plán vymezuje dva typy veřejných prostranství. Jde o plochy komunikací a prostranství místního významu a plochy veřejné zeleně. Územní plán navrhuje doplnit urbanistickou strukturu obce o nová veřejná prostranství (realizace záměrů v této lokalitě je podmíněna zpracováním územní studie).

Zadání změny č. I ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení změny územního plánu obce a jejich obsahu. Změna č. I ÚP Lelekovice se pořizuje dle § 55b stavebního zákona.

Obsah změny č. I ÚP Lelekovice a její pořízení zkráceným postupem dle §55 a stavebního zákona schválilo Zastupitelstvo obce usnesením 24/5 dne 21. 05. 2018. Vzhledem k souběhu odevzdaných dokumentací návrhů změn č. I a č. III bylo přistoupeno k projednání návrhů změn společně. K návrhu změny č. III územního plánu Lelekovice nebyla uplatněna žádná připomínka ani námitka (nicméně na základě podnětu žadatele a se souhlasem KrÚ JMK dále projednával změnu č. III a změnu č. I ÚP Lelekovice samostatně), zatímco k návrhu změny č. I územního plánu Lelekovice byly uplatněny námitky. Zastavěné území bylo aktualizováno v roce 2017 v rámci zpracování ÚP Lelekovice. Zastavěné území bylo v řešeném území změn prověřeno a změnou č. I se nemění.

Požadavek změny č.I

Změna funkčního využití plochy ozn., kódem TO, vymezené dle platného ÚP Lelekovice jako zastavitelná plocha přestavby P4, určená pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady a zastavitelné plochy ozn., kódem PV (pro veřejné prostranství). Změnu funkčního využití plochy přestavby P3 určenou pro veřejné prostranství a technickou infrastrukturu, ozn., současně kódem ZV.

Požadavek na vymezení Změny č. I byl prověřen a zapracován

Změna č. I nenavrhuje žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s prioritami či záměry stanovenými a vymezenými v PÚR ČR. Řešení Změny č. I ÚP Lelekovice neovlivňuje koncepci stanovenou v ZÚR JMK. Změna č. I ÚP Lelekovice je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, č. 183/2006 Sb.

Zadání změna č. II ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce Lelekovice schválilo záměr pořízení změny č. II ÚP Lelekovice zkráceným postupem dle §55a stavebního zákona na jednání ZO Lelekovice dne 25.6.2018 usnesením č.25/14 v souvislosti s rozsudkem Krajského soudu č.j.64A 1/2018 – 61, kterým byla zrušena část ÚP Lelekovice vymezující plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI na pozemcích parc.č.546, 547 a 549/1 v k.ú. Lelekovice.

Obsahem změny č. II Územního plánu Lelekovice je prověření vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím na pozemcích parc.č. 546, 547 a 549/1 v k.ú. Lelekovice, jejichž vymezení v plochách staveb pro rodinnou rekreaci bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Brně, č.j. 64A 1/2018 – 61.

Dále bylo prověřeno vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím na pozemcích parc.č. 546, 547 a 549/1 v k.ú. Lelekovice, bylo stanoveno využití území pro plochy individuální rekreace - RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, důvody vymezení jsou uvedeny v kap. „10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“.

Dále byly upraveny parametry využití plochy změny ÚP v souladu s usnesením č. 8/11, důvody úpravy jsou uvedeny v kap. „10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“

K návrhu změny č. II Územního plánu Lelekovice, nebyla uplatněna žádná připomínka, byla uplatněna jedna námitka.

Hranice zastavěného území byla vymezena dle zákona 183/2006 Sb. v rámci zpracování návrhu územního plánu. Hranice zastavěného území je vymezena k 31. 08. 2019

Soulad ÚP Lelekovice s PÚR ČR je součástí dokumentace platného ÚP. Změna č. II ÚP Lelekovice umožňuje využití plochy v rámci zastavěného území obce v návaznosti na koncepci ÚP. Změna umožňuje stabilizaci a rozvoj rekreace v řešeném území, tento způsob využití odpovídá požadavkům dynamiky rozvoje metropolitní oblasti.

Pro území řešené změnou územního plánu platí Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydané dne 5. 10. 2016 ÚP Lelekovice se změnou č. II je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR JMK.

Změna č. II ÚP Lelekovice je v souladu s cíli územního plánování v bodech vyjmenovaných dle § 18 stavebního zákona, č. 183/2006 Sb.

Zadání Změny č. III ÚP Lelekovice

Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení změny územního plánu obce a jejím obsahu.

Zastupitelstvo obce Lelekovice na svém jednání schválilo, obsah změny č. III ÚP Lelekovice a pořízení změny zkráceným postupem podle §55a) stavebního zákona. Změna č. III ÚP Lelekovice byla pořizována z podnětu společnosti BRNOCAR, a.s.

K návrhu změny č. III Územního plánu Lelekovice nebyla uplatněna žádná připomínka ani námitka, zatímco k návrhu změny č. I územního plánu Lelekovice byly uplatněny námitky. (Změny č. I a č. III budou vydány samostatně a bude vyhotoveno úplné znění po každé z vydaných změn ÚP).

Změna č. III nenavrhuje žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s prioritami či záměry stanovenými a vymezenými v PÚR ČR. Řešení Změny č. III ÚP Lelekovice neovlivňuje koncepci stanovenou v ZÚR JMK. Zastavěné území bylo aktualizováno v roce 2017 v rámci

zpracování ÚP Lelekovice. Zastavěné území bylo v řešeném území změny prověřeno a změnou č. III se nemění.

Požadavek Změna č. III

Bylo požadováno uvést do souladu ÚP Lelekovice, katastr nemovitostí a skutečné využití stávajících objektů na pozemcích p.č. 1124, 1125. Na pozemcích p.č. 1124, 1125 byla vymezena stabilizovaná plocha SV** pro bydlení smíšené venkovské a v textu byly pro plochy SV s indexem ** stanoveny regulativy. V kap. 6 závazné části ÚP byl přidán regulativ pro Plochy smíšené obytné - venkovské SV**

Zadání změny č. IV ÚP Lelekovice

Dílčí změna 4.1

změna ÚP vychází ze schválené Územní studie Lelekovice lokalita „Na Makovci“ vložená do evidence dne 20. 11. 2020

Dílčí změna 4.2

Stanovení podrobnějších regulativů pro plochy bydlení a plochy smíšeně obytné, kde je vyloučena výstavba bytových domů.

Dílčí změna 4.3

Provedena změna funkčního využití na pozemku parc.č. 1594/26, 1584/5 a 1594/28 z plochy zemědělských NZ na nové ZS (zeleň soukromou)

Dílčí změna 4.4

Provedena změna funkčního využití na pozemku parc.č. 1305/1 z plochy stávajících zemědělských NZ na nové ZS (zeleň soukromou)

Dílčí změna 4.5

Provedena změna funkčního využití na pozemku parc.č. 1586 z plochy stávající zemědělské NZ na novou plochu ZS (zeleň soukromou)

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

Územně analytické podklady ORP Kuřim (dále také „ÚAP Kuřim“) pořizuje úřad územního plánování, kterým je MěÚ Kuřim, odbor investiční v souladu s ustanoveními § 25-29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Každé 4 roky je pořizována jejich úplná aktualizace. V poslední úplné aktualizaci ÚAP ORP Kuřim z roku 2020 byly na území Lelekovic identifikovány zejména tyto problémy k řešení:

Problémy a závady v dopravní infrastruktuře

- řešit vymezení koridoru pro přestavbu silnice I/43 Česká – Kuřim

Problémy v ÚP Lelekovice řešeny

Hygienické závady

- nové rozvojové plochy (chráněný venkovní prostor) neumísťovat v územích negativních vlivů na životní prostředí (hluku, znečištění ovzduší), u stávající zástavby nacházející se ve vazbě na negativních vlivů hluku řešit protihluková opatření
- v ÚPD stanovit maximální hranice negativního vlivu okolo výrobních areálů

Problémy v ÚP Lelekovice řešeny

Problémy a závady v urbanistické struktuře

- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- rozvojové plochy pro výrobu umísťovat přednostně ke kapacitním komunikacím a železnici
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci občanského vybavení
- vyhodnotit potřebu ploch nutných k zajištění fungujícího odpadového hospodářství (skládkovací kapacity, kapacity pro sběr, třídění a recyklaci odpadů...)
- vymezením smíšeného využití umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rozvoj rekreační a turistické infrastruktury

Problémy v ÚP Lelekovice řešeny

Problémy a závady životního prostředí a krajiny

- identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a navrhnout protierozní opatření, řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem
- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD navržením např. záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů,...
- řešit problém koordinace vymezení ÚSES v ÚPD
- umožnit návrat ekostabilizačních prvků do zemědělské krajiny (biokoridory, větrolamy, remízky, meze, solitérní stromy, mokřady, zatravňování ploch výrazně narušených vodní erozí, obnova přirozeného stavu malých a středně velkých vodních toků,....)
- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES, rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině
- vytvořit podmínky pro zlepšení průchodnosti krajiny (letní a zimní turistika) s vazbou na okolní regiony a budování doprovodné infrastruktury (odpočívadla, dětská hřiště, rekreační louky, přírodní koupaliště, občerstvení...)

Problémy v ÚP Lelekovice řešeny

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

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZUR JMK“) ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění) vydalo zastupitelstvo Jihomoravského kraje, které nabylo účinnost 31. 10. 2020. Úkoly plynoucí ze ZUR JMK jsou následující:

- a) Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě.
- b) Vytvářet územní podmínky v železniční infrastruktuře pro stabilizaci vedení VRT v prostoru metropolitní rozvojové oblasti s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu.
- c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou.
- d) Na vjezdech do města Brna vytvářet územní podmínky pro založení systému P+R s těsnou vazbou na kapacitní veřejnou dopravu a systém IDS.
- e) Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vířského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody

Z pohledu potřeb obce se záměry dle bodů b) a d) jeví jako nadbytečné, neboť tyto podmínky se týkají celého správního obvodu obce nikoli části obce Lelekovice. Tyto podmínky nejsou promítnuty ve výkresu č. I. 1 v grafické části ZUR JMK. Nicméně co se týče bodu d) systém P+R je vytvořen na hranici k.ú. Česká, která je sousední obcí.

Politika územního rozvoje České republiky (dále „PÚR ČR“) byla schválena usnesením č. 681/2021 Vlády České republiky a zveřejněna ve sbírce zákonů dne ze dne 31. srpna. 2021, v částce 141 pod číslem 321. Vzhledem k tomu, že dokumentace PÚR ČR nedošla za dobu uplatňování územního plánu obce žádných legislativních změn, lze za toto vyhodnocení považovat vyhodnocení obsažené v dokumentaci platného ÚP Lelekovice.

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

Územní plán navrhuje doplnit urbanistickou strukturu obce o nová veřejná prostranství.

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

Žádné nejsou. Během posuzovaného období obec Lelekovice řešila požadavky dílčími změnami I až IV. Současně se zpracovává změna č. V ÚP Lelekovice č.j. MK/30158/22/OI.

- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebo nelze vyloučit významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Změny č. I až IV nebyly posuzovány z hlediska vyhodnocení vlivu územního plánu, neboť nevyplývaly požadavky z KrÚ JMK OŽP, org. SEA.

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

Změna nebyla posuzována z hlediska variant řešení návrhu změny ÚP Lelekovice

- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Ze zprávy o uplatňování ÚP nevyplývala potřeba změn.

- 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 města nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Neuplatňuje se.

- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Návrhy na aktualizaci ZÚR JMK nejsou, bylo řešeno ve změně č. IV