

Zpráva o uplatňování územního plánu Milavče za období 2014 - 2018

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Milavče 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
- B. Problémy k řešení v územním plánu Milavče vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu Milavče 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 č. 1 územního plánu Milavče
- 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
- 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) vplyne 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 Plzeňského kraje

Pořizovatel: Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
nám. Míru 1, 344 01 Domažlice - Ing. Jiří Lahoda, tel. 379 719 182
Datum zpracování: srpen 2018

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Milavče 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

A1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Milavče

Zpráva o uplatňování územního plánu Milavče je vypracována podle § 55 odst. 1 až 6 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon), v rozsahu § 15 vyhlášky č. 500/2006 sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Územní plán Milavče (dále jen ÚP) nabyl účinnosti 13.10.2014 a do doby zpracování této zprávy o uplatňování územního plánu nebyla pořízena ani zahájeno pořizování žádné jeho změny. Správní území obce Milavče tvoří dvě katastrální území. Zastavěné území je vymezeno územním plánem ve všech částech obce Milavče, tzn. v částech Milavče, Radonice a Božkovy. Zastavěné území a zastavitelné plochy vymezené v ÚP zahrnuje plochy vymezené v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a jsou to plochy bydlení, plochy rekreace soukromé, plochy občanského vybavení obecné, plochy občanského vybavení sportovní, plochy veřejných prostranství obecné, plochy dopravní infrastruktury silniční, účelové a drážní, plochy technické infrastruktury, plochy smíšené výrobní, plochy výroby a skladování průmyslové, plochy výroby a skladování zemědělské, plochy smíšené výrobní, plochy vodní a vodohospodářská, plochy zeleně izolační a ochranné, plochy zeleně vyhrazené a plochy zeleně krajinné. ÚP vymezuje zastavitelné plochy označené R01 – R18 s indexem příslušné plochy, plochy přestavby označené P01 – P03 s indexem příslušné plochy.

Následující tabulka znázorňuje bilanci ploch se změnou území. Výměra je zaokrouhlena na desítky metrů:

Označení plochy v ÚP	Název místní části	Druh navržené plochy	Výměra zast. plochy (m ²)	Z toho využito		Zbývá využít (m ²)
				m ²	%	
R01-BO	Milavče - jihovýchod	bydlení	23660	0	0	23660
R02-BO	Na Ovčíně	bydlení	670	0	0	670
R03-BO	Radonice - sever	bydlení	7730	0	0	7730
R04-VZ	Milavče - severozápad	výroba a skladování - zemědělská	10570	2330	0	8240
R05-BO	Milavče - severozápad	bydlení	5850	0	0	5850
R06-BO	Milavče - východ	bydlení	4800	0	0	4800
R07-VZ	Milavče - sever	výroba a skladování - zemědělská	23450	1900	0	21550
R08-BO	Božkovy - sever	bydlení	1150	0	0	1150
R09-ZV	Milavče - severozápad	zeleň vyhrazená	7600*	0	0	7600
R10-BO	Radonice - východ	bydlení	2700	0	0	2700
R11-PO	Milavče - severozápad	veřejné prostranství	4390	0	0	4390
R12-ZV	Radonice - sever	zeleň vyhrazená	4550*	0	0	4550
R13-OS	Milavče - východ	občanská vybavenost - sport	6150	0	0	6150
R14-ZV	Radonice - východ	zeleň vyhrazená	5420*	0	0	5420
R15-SV	Milavče - jih	smíšená výrobní	3690	0	0	3690
R16-OS	Milavče - západ	občanská vybavenost - sport	8610	8610	100	0

R17-ZV	Radonice - jih	zeleň vyhrazená	2610*	0	0	2610
R18-BO	Milavče - severozápad	bydlení	750	750	100	0
P01-BO	Radonice - střed	bydlení	3760	0	0	3760
P02-SV	Radonice - střed	smíšená výrobní	5460	0	0	5460
P03-BO	Milavče - jih	bydlení	3250	0	0	3250
		plochy k využití celkem	122060	13680	11,2	108470

* výměry se nezapočítávají do zastavitelných ploch

Územní plán celkem vymezuje zastavitelných ploch a ploch přestavby 36,51 ha. Od října 2014 došlo k využití 1,37 ha, což činí cca 11,2% všech zastavitelných ploch. Zastavitelných ploch k bydlení územní plán vymezil 5,43 ha, z nichž bylo zastavěno pouhých 750 m², tzn., že 98,7 % zastavitelných ploch k bydlení zůstává nadále nevyužito.

Výstavba v plochách označených R01-BO a P01-BO byla podmíněna zpracováním územní studie. Lhůta, do které je územním plánem Milavče uložena povinnost zpracovat územní studii je stanovena na čtyři roky. Zadání obou územních studií byla již zpracována a předána zpracovateli. Územní studie v daných lokalitách mají za úkol vyřešit zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, umístění občanské vybavenosti a koncepci veřejného prostranství vč. veřejné zeleně.

Zastavitelné plochy, které byly územním plánem vymezeny, zpracovatel změny č. 1 podrobně znovu prověří ve vztahu k dostupnosti a napojení na veřejné prostranství navrhované i stávající, technickou a dopravní infrastrukturu a reálnou možnost zastavění. Jedná se zejména o zastavitelné plochy R03-BO, R05-BO, R06-BO, R10-BO. Zpracovatel prověří aktuálnost těchto vymezených ploch a případně provede úpravu těchto ploch za účelem zvýšení pravděpodobnosti jejich využití.

A2. Vyhodnocení podmínek, na základě kterých byl ÚP Milavče vydán

Dne 1. ledna 2018 nabyla účinnosti novela stavebního zákona, která dílčím způsobem zasáhla do nezastavěného území obcí tak, že kdekoli v nezastavěném území obce umožnila výstavbu dalších objektů (zejména zemědělských staveb a to i velkokapacitních jako jsou různé stáje vč. provozů, hnojiště, jímky, silážní žlaby, sila, přípojky apod.) pokud je územní plány **výslovně nezakazují** - viz § 18 odst. 5 stavebního zákona. Zpracovatel vyhodnotí a případně do odůvodnění změny doplní na základě jakých veřejných zájmů je omezena možnost umístění staveb ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V roce 2017 proběhla úprava správní hranice obce Milavče a Chrastavice. Část katastrálního území Radonice u Milavče připadlo do katastrálního území Chrastavice a naopak – lokalita za Ovčínem. Zpracovatel změny č. 1 upraví řešení územního plánu Milavče tak, aby pokrývalo celé správní území obce Milavče.

Dne 1.4.2014 nabyla účinnosti aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen ZÚR PK). Všechny záměry, které ZUR PK hájí jsou platným územním plánem Milavče respektovány.

Zpracovatel územního plánu prověří regulativy funkčních ploch - zejména zastavěnost pozemku - ve vztahu k historické zástavbě obce a dále podrobněji upraví koeficient zastavěnosti tak, aby jeho aplikace neumožnila vést k různým výkladům a interpretacím.

A3 . Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Rozvoj obce během hodnoceného období probíhal v souladu s koncepcí územního plánu. Nebyl dohledán žádný nepředpokládaný negativní dopad na udržitelný rozvoj, který by vzešel anebo byl iniciován koncepcí územního plánu.

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

Obec Milavče má v oblasti udržitelného rozvoje slabší oblast životního prostředí. V oblasti životního prostředí se koncepce územního plánu zaměří na tvorbu stabilních krajinných prvků - meze, remízy, rybníky s litorálním pásmem, obnovu a funkci údolních niv a zvýšení retenční kapacity území a protierozních opatření a zadržování vody v krajině.

Zpracovatel prověří stabilizaci a ochranu přírodních hodnot v územním plánu Milavče.

Za přírodní hodnoty

Za přírodní hodnoty se považují zvláště chráněná území ve smyslu § 14 zákona č. 114/92 o ochraně přírody a krajiny a dále:

- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a prameniště
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, solitérní stromy, meze - nutno stabilizovat v územně plánovací dokumentaci

Cenné biotopy mimo lesní porosty, mimo vymezené plochy zvláště chráněných území a mimo I. a II. zóny CHKO Český les:

- vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů K2.1
- typické údolní luhy L2.2A
- degradované a atypické údolní luhy L2.2B
- vegetace vysokých ostřic M1.7
- mezofilní ovsíkové louky T1.1
- aluviální psárkové louky T1.4
- vlhké pcháčové louky T1.5

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

C1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

Území obce Milavče se nachází v ploše dopravní infrastruktury resp. v koridoru železniční infrastruktury ŽD6 a souvisejících rozvojových záměrů vymezených v PÚR ČR, resp. v aktualizaci č. 1 PÚR ČR, která byla vydána usnesením vlády ČR dne 15. dubna 2015. Jedná se o železniční koridor ŽD6, který byl zpracován do ZÚR PK. Republikové priority územního plánování jsou rovněž zpřesněny v ZÚR PK a v územně analytických podkladech.

C2. Soulad s územně plánovací dokumentací kraje (ZÚR PK)

ZÚR PK ve znění aktualizace č. 1 ZÚR PK jsou s platným územním plánem Milavče v souladu.

D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

V hodnoceném období došlo pouze k velmi malému využití zastavitelných a přestavbových ploch vymezených územním plánem Milavče. Zpracovatel prověří stanovené podmínky, ze kterých je možno realizovat výstavbu ve vymezených plochách.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Milavče

Na základě požadavků obce Milavče, došel pořizovatel k závěru, že tato zpráva nahradí zadání změny č. 1 ÚP Milavče a ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona vydává tyto pokyny pro zpracování návrhu změny

č. 1 územního plánu Milavče:

A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A1. Požadavky na změny v území – zpracovatel ÚP prověří nové záměry:

Pokyny zpracovateli ÚP:

- zastavitelné plochy, které byly územním plánem vymezeny, zpracovatel změny č. 1 podrobně znovu prověří ve vztahu k dostupnosti a napojení na veřejné prostranství navrhované i stávající, technickou a dopravní infrastrukturu a reálnou možnost zastavění. Jedná se zejména o zastavitelné plochy R03-BO, R05-BO, R06-BO, R10-BO. Zpracovatel prověří aktuálnost těchto vymezených ploch a případně provede úpravu - rozsah těchto ploch a podmínek za účelem zvýšení pravděpodobnosti jejich využití.
- zpracovatel aktualizuje hranici zastavěného území a využití zastavitelné a přestavbové plochy převede do ploch stabilizovaných
- zpracovatel doplní regulativy pro plochy umístěné v nezastavěném území zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona
- zpracovatel prověří hranice ochranných pásem hygienické ochrany u zemědělských podniků, zda byla skutečně vyhlášena nebo případně ochranná pásma navrhne a stanoví podmínky pro umístování staveb v ochranném pásmu
- zpracovatel vysvětlí (doplní upraví) koeficient zastavěnosti v plochách bydlení tak, aby bylo jednoznačné, zda stávající koeficient 40% platí pouze pro hlavní stavby bydlení a rekreace či pro všechny stavby vč. ploch zpevněných.
- zpracovatel prověří použití zákonem nedefinovaných pojmů (např. chov drobného zvířectva, zájmový chov zvířat, nerušící výroba, služby mající charakter výroby, drobné stavby apod.) v odůvodnění územního plánu jednotlivé pojmy jednoznačně vysvětlí, zároveň prověří užití koeficientu zastavěnosti v historickém jádru obce
- zpracovatel v ÚP stabilizuje plochu čistírny odpadních vod
- budou-li vymezeny nové zastavitelné plochy, je nutno stávající zastavitelné plochy redukovat tak, aby změnou č. 1 územního plánu Milavče nedošlo k dalšímu záboru zemědělského půdního fondu
- zpracovatel ÚP vypustí ochranné pásmo hřbitova; pokud bylo vyhlášeno samostatným rozhodnutím bude ponecháno v rozsahu vydaného rozhodnutí
- zpracovatel ÚP prověří aktuálnost a funkčnost systému ekologické stability a dále prověří jeho návaznost na hranicích se sousedními obcemi
- zpracovatel stabilizuje území údolní nivy a zajistí ve změně ÚP č. 1 její ochranu
- v krajině se zpracovatel územního plánu zaměří na zamezení přímého odtoku srážkových vod do vodních toků a navrhne opatření, kterými zajistí zasakování dešťových vod v krajině (např. poldry, meze, remízky, průlehy, obnova niv a lužních lesů) – požadavek vyplývá i z „**Koncepce na ochranu před následky sucha pro území České republiky**“, **schválená vládou České republiky dne 24. července 2017 usnesením č. 528**

A2. Požadavky na ochranu hodnot v území

Zpracovatel aktualizuje hodnoty v území, prověří a navrhne způsob ochrany hodnot, zejména přírodních, definovaných v kapitole B).

A3. Urbanistická koncepce rozvoje sídla a návaznost na veřejnou infrastrukturu

Základní koncepce rozvoje obce se nebude zásadně měnit. Zpracovatel stanoví podmínky pro rozvojové lokality vč. řešení napojení lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu. V případě, že zpracovatel bude navrhnout novou veřejnou infrastrukturu, musí tato být dostatečně kapacitní pro obsluhované území. Zpracovatel prověří potřebu stanovení podrobnějších regulačních prvků, které odpovídají regulačnímu plánu, v některých částech obce Milavče

Zpracovatel posoudí stávající koncepci odkanalizování obce a v lokalitách, ve kterých není dostupná veřejná kanalizace prověří možnost zřízení domovních ČOV se zasakováním na pozemku. Bude-li realizována dešťová kanalizace, bude řešena tak, aby umožnila po své trase rozliv a zasakování. Koncepce zásobování vodou bude ponechána.

Zpracovatel prověří v koncepci zásobování nových objektů (obytná, průmyslová, zemědělská zástavba atd.) užitkovými vodami možnost zachycení dešťových vod v jímkách, ze kterých budou tyto vody následně využívány (např. pro sociální zařízení) a dále jako voda pro závlahu. Přebytek z jímek bude zasakován, v případě přívalových dešťů či prokázaném nevhodném podloží pro zasakování, je možno vody odvádět do kanalizace postupným přepouštěním.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Zpracovatel ÚP vyhodnotí vymezené územní rezervy V01-BO a V02-ZV a jejich další potřebu.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

ÚP Milavče vymezuje několik veřejně prospěšných staveb. Zpracovatel změny č. 1 ÚP prověří aktuálnost a potřebnost vymezených veřejně prospěšných staveb a zároveň stanoví, zda je pro některé potřeba uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva. Zpracovatel dále prověří, zda zakládající prvky ÚSES budou zařazeny do veřejně prospěšných opatření popř. stanoví další veřejně prospěšná opatření, pro které může být stanoven institut vyvlastnění (např. formou věcného břemene).

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace kraje, územně analytických podkladů ani jiných požadavků nevyplývá potřeba vyhotovení těchto dokumentů.

Výstavba v zastavitelné ploše R01-BO a představbové ploše P01-BO byla ve stávajícím ÚP podmíněna zpracováním územní studie. Za uplynulé období nebyla pro žádnou z lokalit zpracována územní studie, která by byla vložena do evidence územně plánovací činnosti, ovšem pro obě lokality je zpracované zadání, které již zpracovatel obdržel. Zpracovatel změny č. 1 prodlouží změnou č. 1 platnost doby, do které budou územní studie zpracovány, nebudou-li do doby vydání změny č. 1 již zapsány v evidenci územně plánovací činnosti. V lokalitě R01-BO zpracovatel prověří možnost vymezení veřejného prostranství s přístupem přes pozemek č. 779/1 a 779/2.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace kraje, územně analytických podkladů ani jiných požadavků nevyplývá potřeba vyhotovení variantní řešení.

F. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 1 ÚP Milavče bude strukturovaná jako ÚP Milavče. Textová i grafická část bude doplněna o požadavky z výše uvedených kapitol. Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku, pro jednotlivé sídelní části může zpracovatel výkresy doplnit o schémata. Při vymezení ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny. ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy. Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP. Textová část bude odevzdána ve formátu pdf a otevřeném výměnném formátu (např. doc, docx, odt apod.). Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky). Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů změny č. 1 ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG). Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK). Změna ÚP Milavče č. 1 nebude pořízena zkráceným postupem.

Výsledná dokumentace změny č. 1 územního plánu Milavče a úplné znění po změně č. 1 bude dodáno ve třech vyhotoveních (obec Milavče, odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje). Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem a vektorovými daty.

G. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce Milavče se nevyskytuje evropsky významná lokalita (dále EVL) začleněná do soustavy Natura 2000. Požadované změny nepatří mezi záměry, které podléhají posouzení dle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

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

Problematika požadavků na vyhodnocení nepředpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Není předpoklad pro variantního řešení návrhu změny č. 1 ÚP Milavče.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Požadované změny, které mají být řešeny v rámci změny č. 1 ÚP Milavče nejsou důvodem k pořízení nového územního plánu či ke změně koncepce rozvoje obce.

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

Žádné požadavky nebyly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu Milavče zjištěny.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

V územním plánu Milavče došlo ke zpřesnění ploch regionálního systému ekologické stability, je tedy vhodné, aby další aktualizace ZÚR tuto skutečnost zohlednila.