

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DLAŽOV

za období 2009 – 2020

včetně pokynů pro změnu č. 3

podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



Pořizovatel:

Obecní úřad Dlačov

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Dlačov

Vypracoval:

Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnost
ve spolupráci s určeným zastupitelem Bc. Jiřím Šulcem, místostarostou obce Dlačov

Datum: 04/2020

Obsah zprávy dle § 15 vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění

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	7
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	9
E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	10
E.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	11
E.1.1) Požadavky na základní urbanistickou koncepci	11
E.1.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	11
E.1.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	12
E.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	12
E.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	12
E.4) 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.....	12
E.5) Požadavky na zpracování variant řešení.....	13
E.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	13
E.7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	14
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	14
G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	14
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.....	15
I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	15
J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	15

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

Pořizovatelská činnost v období od nabytí účinnosti územního plánu Dlažov

Územní plán Dlažov (dále také „ÚP Dlažov“) byl pořízen Městským úřadem Klatovy, odborem výstavby a územního plánování, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Dlažov (dále jen „zastupitelstvo“) usnesením č. 17/IV. ze dne 11. 12. 2009, účinnosti nabyl dne 29. 12. 2009.

Dne 5. 5. 2014 rozhodlo zastupitelstvo o pořízení změny č. 1 ÚP Dlažov, zadání této změny bylo dne 11. 2. 2016 zastupitelstvem schváleno pod usnesením č. 4/2016. Změna byla vydána zastupitelstvem dne 16. 9. 2016 a nabyla účinnosti dne 5. 10. 2016. Obsahem této změny byla pouze dílčí úprava návrhu funkčního využití území v místní části Soustov, na základě podnětu občana obce (změna z funkce občanského vybavení na funkci smíšenou obytnou + přístupová komunikace).

Dne 22. 9. 2017 rozhodlo zastupitelstvo o pořízení další změny ÚP Dlažov, její zadání bylo zastupitelstvem schváleno dne 15. 12. 2017 pod usnesením č. 106/2017. Změna byla vydána zastupitelstvem dne 3. 7. 2018 a nabyla účinnosti dne 20. 7. 2018. Obsahem této změny byla opět dílčí úprava řešení v místní části Soustov základě podnětu občana obce (změna z funkce občanského vybavení na funkci smíšenou obytnou + v další lokalitě změna z vodní plochy na funkci smíšenou obytnou).

Pořizovatelem obou změn ÚP Dlažov byl Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování oprávněný na základě ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Jedním z úkolů pořizovatele územního plánu je dle § 55 stavebního zákona vyhodnocování územního plánu v pravidelných 4-letých intervalech pomocí tzv. zpráv o uplatňování. První zpráva o uplatňování územního plánu Dlažov měla být předložena zastupitelstvu obce do 4 let od vydání územního plánu, tedy do prosince roku 2013. Zpráva nebyla v tomto termínu zpracována a předložena, dosud by měly být zpracovány již dvě takovéto zprávy a připravována třetí. Na webových stránkách Městského úřadu Klatovy zveřejněný dokument „Zpráva o uplatňování územního plánu Dlažov“ nebyl v souladu se požadavky stavebního zákona projednán a schválen – nelze ho považovat za relevantní dokument.

Vzhledem ke kapacitním problémům Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování, došlo na základě usnesení Zastupitelstva obce Dlažov č. 12/2020 ze dne 13. 3. 2020 k uzavření příkazní smlouvy mezi obcí Dlažov a tzv. „létajícím pořizovatelem“, čímž Obecní úřad Dlažov zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti a nadále tak bude pořizovat povinnou zprávu o uplatňování ÚP Dlažov vč. pokynů pro změnu č. 3 ÚP Dlažov dle § 6 odst. 2 stavebního zákona.

Vyhodnocení využití návrhových ploch v období 2009 - 2020

Územní plán Dlažov řeší území celé obce, tj. celkem 4 katastrální území – Buková u Klatov, Dlažov, Miletice u Dlažova a Soustov. Územní plán vymezuje celkem **33 zastavitelných ploch**, dominantně pro funkci bydlení venkovského typu, případně funkci smíšenou obytnou. Několik ploch je vymezeno pro úpravu dopravní infrastruktury a vybudování veřejných prostranství. Dále územní plán definuje 2 plochy přestavby a 1 územní rezervu. Pro 2 lokality územní plán klade podmínku zpracování územní studie pro možnost rozhodování v daném území. Následující tabulka ukazuje rozmístění ploch v jednotlivých katastrálních územích obce Dlažov:

Katastr	Označení plochy	Navržená funkce v územním plánu	Výměra (ha)
Buková u Klatov	B1	Bydlení venkovské	1,45
	B2	Bydlení venkovské	0,30
	B3	Bydlení venkovské	0,44
	B4	Bydlení venkovské	0,62
	B5	Bydlení venkovské	1,40
	B6	Bydlení venkovské	0,28
Dlažov	D1	Bydlení venkovské	0,56
	D2	Bydlení venkovské	3,36
	D3	Bydlení venkovské	0,31
	D4	Bydlení venkovské	1,01
	D6	Bydlení venkovské	0,22
	D8	Smíšené obytné	1,39
	D11	Bydlení venkovské	0,56
	D12	Dopravní infrastruktura – úprava silnice I/222	x
	D14	Smíšené obytné	0,22
	D15	Bydlení venkovské	0,29
Miletice u Dlažova	M1	Bydlení venkovské	0,27
	M2	Bydlení venkovské	0,72
	M4	Bydlení venkovské	0,16
	D5	Bydlení venkovské	0,38
	D7	Smíšené výrobní	0,47
	D9	Parkoviště u hřbitova	0,01
	D10	Veřejné prostranství – rozhledna sv. Markéta	0,16
Soustov	S1	Bydlení venkovské	1,62
	S2	Bydlení venkovské	1,22
	S4	Smíšené obytné	0,49
	S5	Veřejné prostranství – vyhlídka na odpočívadle	0,73
	S6	Dopravní infrastruktura – čerpací stanice, služby dopravy	3,29
	S7	Dopravní infrastruktura – úpravy silnice I/22	x
	1.1	Smíšené obytné	0,14
	1.2	Veřejné prostranství – obslužná komunikace	x
	2.1	Smíšené obytné	0,85
	2.2	Smíšené obytné	0,16

Lokality 1.1, 1.2, 2.1 a 2.2 byly vymezeny změnami č. 1 a 2 ÚP Dlažov. Změnami došlo ke změně funkčního využití původní lokality S3 (1.1, 1.2 a 2.1).

Plochy D5, D7 a D9 (poblíž hřbitova) jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území sídla Dlažov, ačkoliv katastrálním vymezením spadají do Miletic. Plocha D10 – úpravy veřejného prostranství na vrcholu Svatá Markéta spadá rovněž do katastru Miletic. Obchvat Nové Vísky a Vráže – přeložka silnice I/22, pro kterou je vymezen koridor, označený jako D12, prochází katastry Dlažov a Soustov. Narovnání silnice I/22 – označené jako S7 se týká katastrů Soustov a Buková u Dlažova.

Pro plochu D3 je uveden v ÚP Dlažov rozsah 1,16 ha, ovšem více než 70% lokality je funkčně vymezeno jako plocha zemědělská a tuto část nelze využít k bydlení.

ÚP Dlažov vymezuje rovněž **2 plochy přestavby** – obě plochy se nacházejí v Mileticích. Lokalita M3 je vymezena jako plocha smíšená obytná (rozsah 0,18 ha) s cílem obnovy místní usedlosti. Lokalita M5 je rozsáhlá lokalita o rozloze 2,24 ha, funkčně navržena jako plocha veřejného občanského vybavení a veřejného prostranství s cílem rehabilitovat zpustlé území.

V ÚP Dlažov je taktéž vymezena **1 územní rezerva** a to pro vybudování čistírny odpadních vod (D13, k.ú. Dlažov).

Na dvou plochách (D2 v Dlažově a M5 v Mileticích) územní plán vymezuje podmínku prověření změn jejich využití zpracováním **územní studie**. Tyto územní studie měly být zpracovány, jejich využití schváleno a zaevidovány do 5 let od schválení územního plánu. Žádná územní studie zpracována nebyla a marným uplynutím lhůt tak podmínky zpracování studií zanikly. Na dotčená území je tak nutno nahlížet jako na území bez nutnosti zpracovávat další územně plánovací podklad.

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu, pro kterou by rozhodování v území bylo podmíněno zpracováním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Územní plán nestanovuje žádné relevantní pořadí změn v území (etapizaci). Výrok v kap. m) územního plánu nelze považovat za určení pořadí změn v území.

ÚP Dlažov obsahuje v rámci vymezení lokalit rovněž významné množství nesouladů, které činí územní plán nepřehledný a nejednoznačný, např.:

- v textové části ÚP Dlažov je plocha D11 vymezena jako bydlení venkovské, v grafické části jako smíšené obytné
- plocha D14 – parc. č. 55/8 v k.ú. Dlažov, popsána v textové části jako plocha smíšená obytná – domov pro seniory, je v grafické části vymezen jako plocha bydlení venkovského na jiných pozemcích, v části Nová Víska
- jako plocha vymezená v textové části pro výše uvedený účel je naopak vymezena plocha D13, která má být ovšem vymezena jako územní rezerva pro ČOV
- územní rezerva pro ČOV je v grafické části označena jako D15, což je dle textové části plocha venkovského bydlení (pravděpodobně by měla být v místní části Nové Visky místo plochy D14, ale územní plán do této místní části řadí jen plochu D11, ačkoliv v grafické části vymezuje plochy dvě).
- hodnoty některých záborů v jejich vyhodnocení nekorespondují s jejich vymezením v grafické části ÚP (např. plocha D9 a D10)
- v textové části ÚP Dlažov je vymezena plocha M4 jako bydlení venkovské, v grafické části jako smíšené obytné
- ve změně č. 1 byly plochy 1.1 a 1.3 vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), ačkoliv se jistě jedná o plochy smíšené obytné (SO) používané v původním územním plánu – plocha SV nemá v územním plánu žádný regulativ; obdobně je tomu ve změně č. 2
- ve hlavním výkrese úplného znění ÚP Dlažov chybí označení lokalit měněných změnou č. 1

Z hlediska využití návrhových ploch došlo ve sledovaném období k minimálnímu rozvoji. Došlo k využití, případně částečnému využití ploch D5, D6, D10 a D15 (D14 v g. č. ÚP – část Nová Víska) a S2. V některých dalších lokalitách probíhá výstavba, případně příprava na výstavbu. Celkový rozsah využitých ploch je zcela minimální. Podrobnější posouzení využití zastavitelných ploch je provedeno v kapitole (D).

Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2009 - 2020

Ve sledovaném období došlo dne 15. 4. 2015 usnesením vlády č. 276 ke schválení Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR), což byla aktualizace provedená na základě schválené Zprávy o uplatňování PÚR ČR. Do té doby platná Politika územního rozvoje ČR, jejíž priority rozvíjí rovněž územní plán Dlažov, přestala v měněných částech platit a platí již Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1. Dne 2. 9. 2019 došlo usnesením vlády č. 629, resp. č. 630, ke schválení dalších dvou aktualizací PÚR ČR, které řeší dílčí zájmy jednotlivých oprávněných investorů (bez vlivu na území obce Dlažov). Při zpracování změny územního plánu Dlažov je tak nutné postupovat v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, závazné od 1. 10. 2019. Dokončení pořízení Aktualizace č. 4, pořizované na základě Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, se předpokládá do poloviny roku 2021.

Ve sledovaném období došlo dále k několika úpravám krajské územně plánovací dokumentace, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK). Dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo pod usnesením č. 437/14 Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, tato dokumentace nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014. Jednalo se o tzv. „velkou aktualizaci“, byla zpracovávána na základě schválené Zprávy o uplatňování ZÚR PK. Následně byly ve sledovaném období provedeny ještě dvě aktualizace ZÚR PK, které však svým řešením neovlivňují území obce Dlažov a to Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 4 ZÚR PK, která je poslední vydanou aktualizací ZÚR PK a nabyla účinnosti dne 24. 1. 2019. Zároveň je na základě Zprávy o uplatňování ZÚR PK, ve znění Aktualizace č. 1, připravována Aktualizace č. 3 ZÚR PK.

V pravidelných dvouletých cyklech došlo rovněž k pořízení úplných aktualizací územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Klatovy, poslední (4.) aktualizace byla zpracována k 31. 12. 2016. Po změně legislativy se úplné aktualizace budou nadále pořizovat v čtyřletých cyklech, termín příští aktualizace je tak k 31. 12. 2020. Obdobně došlo v průběhu sledovaného období k několika úplným aktualizacím ÚAP Plzeňského kraje, poslední (4.) aktualizace byla pořízena v roce 2017 a další se s přihlédnutím ke změně legislativy bude pořizovat v roce 2021. ÚAP obcí a krajů identifikují problémy k řešení, které je vhodné řešit v územních plánech.

V průběhu platnosti územního plánu Dlažov došlo k několika novelám stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Poslední zásadní úpravou bylo přijetí zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění stavební zákon (účinnost 1. 1. 2018) a vydání vyhlášky č. 13/2018 Sb., kterou se mění původní vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Přestože změna č. 2 ÚP Dlažov byla projednávána již za platnosti těchto novelizací, v rozporu s přechodnými ustanoveními stavebního zákona neupravila původní znění ÚP Dlažov do souladu s platnou legislativou. Při nejbližší změně tak musí být ÚP Dlažov dán do souladu s požadavky platných právních předpisů.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V tomto ohledu je možno konstatovat, že územní plán Dlažov vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Během doby platnosti územního plánu Dlažov nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability lokálního, regionálního i nadregionálního. Ve sledovaných letech nedošlo ani k poškození chráněných cenných přírodních hodnot a struktur, ani k oslabení ekologické funkce území. Na území obce se od nabytí účinnosti územního plánu 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

ÚAP ORP Klatovy

Čtvrtá úplná aktualizace ÚAP pro území obce s rozšířenou působností Klatovy byla pořízena k 31. 12. 2016 a je k dispozici k nahlédnutí na webových stránkách Plzeňského kraje.

ÚAP ORP Klatovy zařazují území obce Dlažov mezi obce s „mírně problémovým rozvojovým potenciálem“. Jako problémy jsou vyhodnoceny následující body:

- nevyhovující čištění odpadních vod
- jen zčásti vyhovující zásobování pitnou vodou
- ohrožení zátopou
- vysoký podíl orných půd (45%) a ZPF (80%)
- střety hygienicky závadných provozů a trvalého bydlení
- zranitelná oblast

Tyto problémy byly definovány v prvních ÚAP z roku 2008 a potvrzeny i ve všech následujících aktualizacích. Nalezené problémy, pokud jsou řešitelné územně plánovací dokumentací, jsou již konzumovány stávajícím zněním ÚP Dlažov (např. vymezená rezerva pro výstavbu ČOV, návrh doplnění vodovodní sítě, omezení výstavby v kontaktu s výrobním areálem).

ÚAP Plzeňského kraje

Pro územní plánování v obci Dlažov jsou rovněž podkladem územně analytické poklady Plzeňského kraje (ve znění jejich 4. aktualizace z roku 2017). Z hlediska vyváženosti územních podmínek podle pilířů udržitelného rozvoje byl v obci Dlažov nalezen problém ve dvou pilířích, v enviromentálním a hospodářském, při dobrých podmínkách v pilíři sociálním. Zde je nutné si uvědomit metodiku tvorby tohoto hodnocení, kdy negativum v enviromentálním pilíři bylo zapříčiněno mj. vedením silnice I/22 územím, ačkoliv reálný dopad této silnice na kvalitu životního prostředí celé obce bude minimální.

Z hlediska problémů k řešení definovaných na základě rozboru udržitelného rozvoje je možné vztáhnout na sledované území tyto problémy:

- existence nevyužívaných a zanedbaných areálů
- problematická dostupnost venkovských oblastí Plzeňského kraje
- bezpečnost dopravy
- nedostatečné dopravní vazby na Bavorsko
- nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu
- nízký počet obcí napojených na kanalizaci zakončenou ČOV
- nízká retenční schopnost krajiny, náchylnost k erozi
- nepřipravenost ploch pro rozvoj sídel, zejména pro bytovou výstavbu a veřejnou infrastrukturu
- ztráta pracovních příležitostí na venkově
- nízká kapacita zařízení pro seniory

Je možné konstatovat, že problémy se již stávající ÚP Dlažov zabývá a vytváří předpoklady k jejich řešení – pokud jsou vůbec řešitelné územním plánem. ÚP Dlažov ve své současné podobě např.:

- navrhuje adekvátní plochy přestavby pro využití zanedbaných ploch
- navrhuje přeložku silnice I/22 s cílem odklonění od místní části Vráž a Nová Víška s cílem zvýšení plynulosti a bezpečnosti provozu, zároveň zklidnění dotčených částí obce
- navrhuje oživení stávajícího odpočívadla na silnici I/22 zařízením cestovního ruchu

-
- z hlediska dopravy v klidu navrhuje doplnění chodníků
 - navrhuje revitalizaci toků Poleňky a vodoteče pod Mileticemi
 - vymezuje plochu pro ČOV
 - vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení, vymezuje plochu pro podnikání

Popsané problémy v ÚAP jsou konzumovány již ve stávajícím územním plánu Dlažov a v žádném případě nevyvolávají nutnost jeho změny. V případě změny je nutné respektovat veškeré hodnoty, limity a záměry, popsané v ÚAP ORP Klatovy a ÚAP Plzeňského kraje.

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad územního plánu Dlažov je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR), závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 10. 2019. Územní plán Dlažov, který byl zpracován v souladu s PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 20. 7. 2009, není ve věcném rozporu s aktuálním zněním PÚR ČR, pouze po formální stránce bude nutné při nejbližší změně posoudit a odůvodnit soulad s definovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Území obce Dlažov není zařazeno do žádných vymezených rozvojových os, oblastí ani specifických oblastí. Na území obce Dlažov nejsou vymezeny žádné plochy a koridory dopravní či technické infrastruktury, které by bylo nutné v ÚP Dlažov zohlednit.

Soulad s územně plánovací dokumentací krajem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Dlažov jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019 (ZÚR PK). Z hlediska ZÚR PK je pro obec Dlažov zásadní:

ZÚR PK zařazují území obce Dlažov do rozvojové osy OR7 rozvojová osa Domažlice - Klatovy, z tohoto umístění vyplývají pro ÚP Dlažov následující úkoly:

- zpracovat záměr koridoru dopravy nadmístního významu silnice I/22 Dražnov – Domažlice - Klatovy – Horažďovice (Strakonice – Vodňany), v části Libkov – Soustov, přeložka; tento koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba SD22/04
- chránit hodnoty krajiny kup a kuželů, nerozšiřovat výstavbu objektů pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území.

ÚP Dlažov respektuje vedení zmíněného dopravního koridoru pouze částečně a to v úseku mezi odbočením ze silnice I/22 do Soustova a Vráží (plocha S7). Další pokračování koridoru přes Novou Vísku směrem na Libkov respektováno není. ÚP Dlažov vymezuje alternativní řešení (D12), které vychází z koridoru dle ZÚR PK, ale navrhuje přeložení silnice I/22 mimo sídla Vráž a Nová Víska. Oba tyto záměry jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Vzhledem k tomu, že ÚP Dlažov dostal kladné stanovisko od nadřízeného orgánu mj. z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy a souladu s nadřazenou dokumentací, je možné konstatovat, že toto řešení je v pořádku. Nové plochy pro rodinnou rekreaci ÚP Dlažov nenavrhuje.

Z hlediska nadmístních limitů v území, ÚP Dlažov respektuje vymezené prvky územního systému ekologické stability, v návaznosti na něj pak vymezuje prvky lokální v souladu se zpracovaným generem lokálního ÚSES. Navrhované prvky ÚSES jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, ovšem s uplatněním předkupního práva, což je od 1. 1. 2013 v rozporu s legislativou, bude zapotřebí provést úpravu v nejbližší změně. Dále je respektováno vedení VTL plynovodu vč. ochranného pásma a několik vymezených poddolovaných území.

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

V územní plánu Dlažov dominují z hlediska charakteru zastavitelných ploch plochy pro bydlení, z převážné části uvedené jako plochy pro venkovské bydlení, méně jako plochy smíšené obytné. Plochy rekreace navrhovány nejsou. Celkový rozsah ploch pro bydlení činí zhruba 18 ha v rámci 25 lokalit, z nichž některé na sebe přímo navazují. Výstavba na dvou lokalitách byla podmíněna zpracováním územní studie, tyto studie zpracovány nebyly a podmínka zpracování marným uplynutím lhůty zanikla.

Plochy pro bydlení a jejich využití v jednotlivých sídlech:

Buková

V Bukové je vymezeno celkem 6 lokalit (B1 – B6) o celkovém rozsahu 4,49 ha. Prozatím nedošlo k ani částečnému využití žádné lokality.

Dlažov

V Dlažově je vymezeno celkem 10 lokalit (D1 – D6, D8, D14) o celkovém rozsahu 7,45 ha. V ploše D1 je umístěn rekreační objekt (15 m²), který zde stál již při vydání ÚP Dlažov, zbylá část lokality je bez využití. Nepatrná část plochy D2 v její severní části je využívána jako zahrada k přílehlému rodinnému domu, plocha je jinak bez využití. V plochách D3 a D4 nedošlo rovněž k rozvoji předpokládané funkce. V ploše D5 došlo k výstavbě 1 rodinného domu, zbylé 2 pozemky zůstávají bez využití. Plocha D6 byla zastavěna 1 rodinným domem. Plochy D8 a D 14 zůstávají nezastavěné. Celkem byly v zastavitelných plochách části Dlažov postaveny 2 rodinné domy.

Miletice

V Mileticích jsou vymezeny celkem 3 lokality (M1, M2, M4) o celkovém rozsahu 1,15 ha. Omezeně je jako část zahrady k přílehlému objektu bydlení, využívána část lokality M2. Dále jsou zde jako součást zastavěného území vymezeny 2 plochy přestavby (M3, M5)..

Nová Víska

V Nové Vísce jsou vymezeny 2 lokality (D11, D15) o celkovém rozsahu 0,85 ha. Plocha D11 zůstává bez využití, v ploše D15 byl vybudován 1 rekreační objekt o zastavěné ploše 60 m² s přílehlou zahradou o rozloze 2 880 m².

Soustov

V Soustově je vymezeno celkem 6 lokalit (S1, S2, S4, 1.1, 2.1, 2.2) o celkovém rozsahu 4,48 ha. V ploše S1 stojí pouze zemědělská stavba, která zde byla již při vydání ÚP Dlažov, zbylá část pozemků není zastavěna. V ploše S2 došlo k výstavbě 1 rodinného domu (prozatím není zapsán v KN). Ostatní plochy – S4, 1.1, 2.1 a 2.2. zůstávají nezastavěné. V ploše 2.1 došlo k vytvoření přístupové komunikace k budoucím pozemkům rodinných domů.

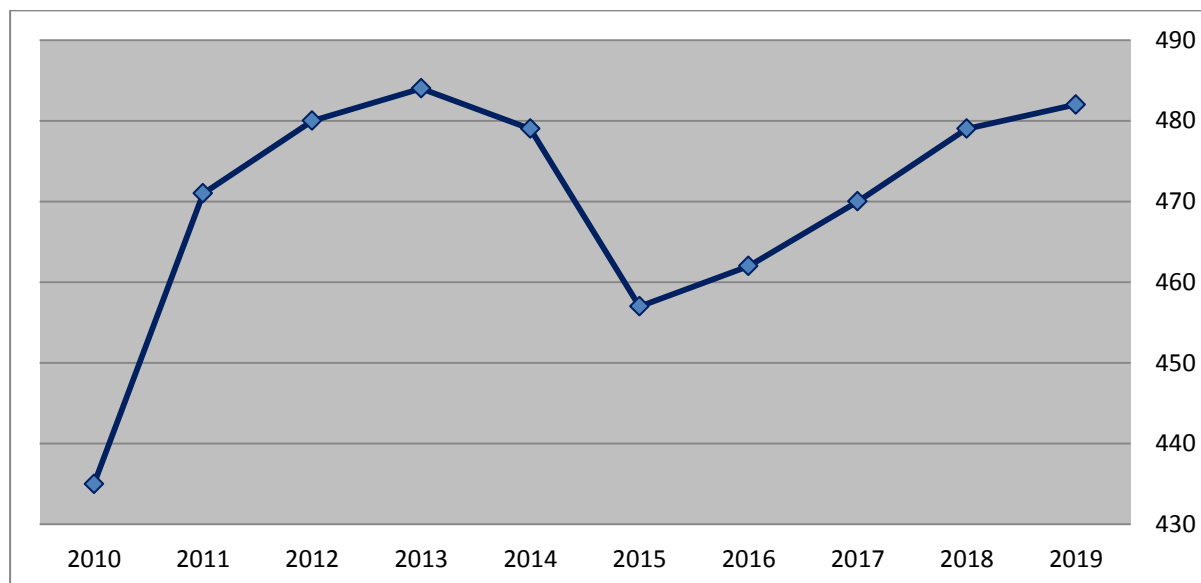
Z výše uvedeného zjištění je zřejmé, že využití zastavitelných ploch je naprosto minimální. Od nabytí účinnosti ÚP Dlažov v r. 2009 zde byly vybudovány pouze 3 rodinné domy a 1 rekreační objekt. Ačkoliv rozsah ploch pro tyto účely činí 18 ha, došlo k využití zhruba 0,73 ha, tedy asi 4% kapacit určených pro bydlení.

Ostatní zastavitelné plochy a jejich využití:

Z hlediska využití došlo k naplnění plochy D10 – došlo k výstavbě stejnojmenné rozhledny na vrcholu Svatá Markéta a úpravě přílehlého prostranství. Další plochy zůstávají nevyužity.

Z uvedeného je zřejmé, že v rozvojových plochách nedošlo k dramatickému rozvoji a z hlediska jejich kapacit jsou tyto dimenzovány územní plánem dostatečně i pro další období a v tomto ohledu není nutné provádět změnu územního plánu.

Demografický vývoj obce Dlažov v posledních 10 letech 2010 – 2019 dokládá následující graf:



Zdroj dat: Český statistický úřad, počty obyvatel k 1.1. daného roku

Z grafu je zřejmé, že v posledních 10 let nastal celkový přírůstek (celkem 47 obyvatel), kde hrál významnou roli nárůst v roce 2010, kdy došlo k navýšení počtu obyvatel obce o 36 obyvatel. Naopak v roce 2014 přišla obec o 22 obyvatel. Od roku 2015 má počet obyvatel opět vzrůstající tendenci.

Při uvažování varianty s průměrným přírůstkem, který nastal od r. 2015 (25 ob. za 5 let, tj. 5 ob. za 1 rok), pak pro příštích 15 let lze předpokládat nárůst velikosti obce o 75 obyvatel. Při zahrnutí průměrně 3,5 obyvatele na 1 bytovou jednotku se jedná o nasycení cca 21 bytových jednotek. Územní plán Dlažov má v současné době volnou kapacitu pro realizaci minimálně 100 bytových jednotek v rámci ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu jsou navržené zastavitelné plochy naprosto dostatečné i z hlediska dlouhodobého rozvoje.

Závěr:

Z demografického vývoje obce Dlažov a posouzení zastavěnosti jednotlivých ploch vymezených územním plánem nevyplývá potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch. Rozsah současně vymezených ploch je více než přiměřený velikosti a charakteru obce. **Není nutné vymezovat další zastavitelné plochy.** Další plochy by bylo možné, po důkladném urbanistickém posouzení, vymezit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů nebo nedostupnosti veřejné infrastruktury těžko využitelných ploch.

E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Změna č. 3 ÚP Dlažov bude pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona.

E.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

E.1.1) Požadavky na základní urbanistickou koncepci

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, závazné od 1.10.2019)

- změna adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019)

- změna bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska rozvoje sídelní struktury, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna bude respektovat úkoly kladené na územní plánování obcí umístěných v rozvojové ose OR7
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanou koncepcí ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Dlažov

- bude provedena **revize zastavěného území** v souladu s § 58 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- bude urbanisticky posouzena a prověřena možnost převodu pozemků parc. č. 149/1 a parc. č. 149/7 v k. ú. Dlažov do ploch umožňujících výstavbu rodinných domů – vzhledem k dostatečné kapacitě stávajících ploch pro bydlení bude navržena kompenzace spočívající v zrušení stávajících zastavitelných ploch v adekvátním rozsahu
- požadavky na zpracování územních studií jako podmínky pro rozhodování v současných zastavitelných plochách budou znovu revidovány a po urbanistickém posouzení případně vypuštěny (viz kap. E.4)
- bude prověřen soulad textové a grafické části ÚP a budou opraveny případné nesoulady

E.1.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, závazné od 1. 10. 2019)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování v oblasti veřejné infrastruktury a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019)

- změna zohlední vedení koridoru pro úpravy silnice I/22 (Soustov – Libkov)
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanými záměry dle ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Dlažov

- koncepce veřejné infrastruktury bude zachována dle stávajícího ÚP, případné nové plochy budou prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacit jednotlivých systémů

E.1.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3, závazné od 1. 10. 2019)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot a řešení protipovodňové ochrany a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s možnými změnami navrženými v ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Dlažov

- koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována dle stávajícího ÚP
- do všech ploch ÚSES budou doplněny závazné regulativy dle aktuální metodiky MŽP

E.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- bude respektována stávající vymezená územní rezerva pro ČOV
- další požadavky na vymezení územních rezerv se neuplatňují

E.3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- bude provedena revize stávajících veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření z hlediska jejich aktuálnosti a vymezení bude upraveno rovněž dle požadavků **platné legislativy**

E.4) 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

- požadavky na vymezení ploch a koridorů, kde bude podmínkou pro rozhodování zpracování regulačního plánu nebo uzavření dohody o parcelaci, se neuplatňují

-
- všechny dosavadní plochy, na nichž je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie, budou prověřeny z hlediska účelnosti vymezení této podmínky, bude navrženo buď ponechání a navrženy relevantní lhůty dle platné legislativy, případně zrušení podmínky

E.5) Požadavky na zpracování variant řešení

- změna nebude zpracovávat řešení ve variantách.

E.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna územního plánu vysvětlí pojmy používané územním plánem Dlažov, které nemají oporu definice v platných právních předpisech. Změna bude respektovat aktuální metodické pokyny a pomůcky Ministerstva pro místní rozvoj.

Požadavky na textovou část:

- **změnou dojde k úpravě struktury a obsahu územního plánu tak aby došlo k souladu s požadavky přílohy č. 7, části I vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění**
- obsah textové části bude formulován jako změna stávajícího ÚP Dlažov (obdobně jako se tvoří změna zákona)
- dojde k úpravě textové části v souladu s platným znění vyhl. č. 500/2006 Sb.
- v textové části budou uvedeny pouze relevantní body, ve kterých se mění původní dokumentace
- odůvodnění textové části bude rozděleno na 2 části:
 - první část bude obsahovat odůvodnění samotné změny a bude zpracováno obdobně přílohy č. 7, části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, dále bude obsahovat ustanovení správního řádu a § 53 odst. 5 stavebního zákona
 - druhá část odůvodnění bude obsahovat srovnávací text, ze kterého bude jasně patrné, jakým způsobem se ÚP Dlažov změnou mění

Požadavky na grafickou část:

- součástí grafické části změny č. 3 ÚP Dlažov budou tyto výkresy:
 - 1.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000
 - 2.1 Hlavní výkres, M 1:5 000
 - 3.1 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000
- součástí odůvodnění změny č. 3 ÚP Dlažov budou tyto výkresy:
 - 1.1 Koordinační výkres, M 1:5 000
 - 2.1 Výkres širších vztahů, M 1: 50 000
 - 3.1 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000
- v případě potřeby je možno tyto výkresy doplnit o další schémata
- výkresy budou zpracovány v rozsahu měněných částí
- v případě, že se některý původní výkres nebude změnou měnit, je možné ho vypustit

Návrh změny územního plánu bude předán:

- pro potřeby **veřejného projednání** (§ 55b odst. 1 stavebního zákona) bude předáno 1x vytištěné kompletní paré, spolu s 1x v digitálním formátu na CD.
- součástí bude již kompletní textová a grafická část, včetně odůvodnění se srovnávacím textem
- v případě opakovaných jednání a nutnosti úprav bude předáno obdobně
- pro potřeby **vydání zastupitelstvem** (§ 54 odst. 2 stavebního zákona) bude předáno 1x vytištěné kompletní paré (tzv. čistopis), spolu s 1x v digitálním formátu na CD.
- po vydání zastupitelstvem obce bude dále jako samostatná dokumentace předáno **úplné znění územního plánu Dlažov** a to v počtu 4x kompletní paré
- úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Dlažov ve znění změny č. 3, z odůvodnění koordinační výkres celého území obce.
- obsah předávaný na přiloženém CD bude vždy následující:
 - kompletní textová část ve formátu PDF a DOC
 - kompletní grafická část ve formátu PDF
 - kompletní vektorová data reprezentující grafickou část ve formátu DGN, DWG nebo SHP ve struktuře aktuální verze datového modelu Plzeňského kraje a podle Jednotného standardu vybraných částí ÚPD

E.7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pořizovatel se vzhledem k rozsahu a charakteru změny a vzhledem k tomu, že na území neleží žádná lokalita NATURA 2000 domnívá, že vyhodnocení nebude nutné zpracovávat. O požadavku bude rozhodnuto **na základě stanoviska** příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany a přírody v souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona.

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

Pořizovatel se domnívá, že charakter a rozsah změny nemůže mít zásadní dopad na životní prostředí vyvolávající nutnost zpracování vyhodnocení vlivů, ani nebude mít negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

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

Změna nebude zpracována ve variantách.

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 zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) nevyplývala 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 ÚP Dlažov nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Podává se návrh na aktualizaci vedení přeložky silnice I/22 v souladu s návrhem v ÚP Dlažov. Jedná se o záměr nadmístního významu z důvodu přesahu do sousedního katastru obce Libkov.