



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ UZEMNÍHO PLÁNU CTIBOŘ

za uplynulé období 12/2016 – 03/2022

Orgán příslušný ke schválení zprávy: Zastupitelstvo obce Ctiboř

- projednáno na zasedání zastupitelstva dne 03.05.2022, usnesení č. 55/2022

Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad příslušný dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zpráva o uplatňování územního plánu (dále jen „ÚP“) byla zpracována ve smyslu ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona a dle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, k projednání ve smyslu § 47 odst. 1–4 stavebního zákona, v platném znění;

Zpráva o uplatňování územního plánu Ctiboř byla projednána se starostkou obce Ctiboř pí. Ing. Gabrielou Mackovou, dne 20.01.2022.

Pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování
Hornická 1695, 347 01 Tachov
Zastoupený Ing. Františkem Svobodou, vedoucím odboru

Zpracoval: Bc. Kateřina Aubrechtová ve spolupráci s Ing. Anetou Kurčíkovou

Datum úpravy: duben 2022

Obsah:

1. ÚVOD
2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (dále také „ÚP“) CTIBOŘ
 - a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných 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) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
 - e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu
 - 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) 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) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje
3. ZÁVĚR

Zpráva o uplatňování územního plánu Ctiboř v uplynulém období vychází z ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona dle ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění. V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky. V souladu s tímto ustanovením zpracoval MěÚ Tachov, odbor výstavby a územního plánování, jako pořizovatel územního plánu ve spolupráci s obcí Ctiboř Zprávu o uplatňování územního plánu Ctiboř.

1. ÚVOD

Správní území obce Ctiboř je tvořeno dvěma katastrálními územími: Ctiboř u Tachova a Břeží u Tachova. Hranice zastavěného území je vymezena ke dni 01.08.2012. Celková rozloha řešeného území je 942,5 ha, s počtem obyvatel 315 (stav k 01.01.2021).

Projektantem ÚP Ctiboř je Ing. arch. Alexandra Kasková, projekční kancelář, Sokolovská 54, 360 05 Karlovy Vary.

ÚP Ctiboř byl vydán dne 27.11.2012, s účinností od 12.12.2012.

2. a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Komplexní pozemková úprava v k. ú. Ctiboř u Tachova byla ukončena v roce 2010. Tato je zpracována ve znění ÚP.

Pozemková úprava v k. ú. Břeží u Tachova byla ukončena v roce 2014. Tato pozemková úprava není zcela zpracována do ÚP.

Územní plán byl uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje území. Sídlo Ctiboř jako polyfunkčně obytně obslužná obec s významným podílem zemědělské výroby. Sídlo je napojeno na elektrickou soustavu, středotlaký plynovod, skupinový vodovod Tachov-Bor-Planá, jednotnou kanalizaci s ČOV Ctiboř. Sídlo Břeží je napojeno na elektrickou soustavu, je bez veřejného vodovodu, kanalizace s individuálním čištěním odpadních vod.

Obec Ctiboř za vyšší občanskou vybaveností, pracovními a kulturními příležitostmi je obsluhovaná spádově k městu Tachov (4 km). Koncepce rozvoje obce je směřována zejména na plochy bydlení, smíšené bydlení, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související dopravní a technickou infrastrukturu. Ve volné krajině řeší ÚP Ctiboř protierozní opatření – větrolamy, opatření ke zvýšení retence-poldry, revitalizace vodního toku.

V sídle Břeží se nepředpokládá rozšiřování zastavěného území, pro výstavbu budou využívány pozemky zbořeníšť apod.

Územní plán vytváří optimální podmínky pro rozvoj, vymezené plochy poskytly dostatečnou nabídku zastavitelných ploch. Byly respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky pro využití ploch a koridorů, zejména zastavitelné plochy a plochy stávající zástavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření. V území nejsou vymezeny územní rezervy. Využívání zastavěného území bylo a je ve shodě s požadavky územního plánu a základní hodnoty sídel jsou respektovány.

Po prověření dokumentace lze konstatovat, že ÚP obsahuje části, které nemohou být po novele stavebního zákona jeho součástí. Jedná se o vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám uplatnit vyvlastnění či předkupní právo. Toto bude upraveno při pořizování první změny.

Tabulka č. 1 – Způsob využití zastavitelných a přestavbových ploch

	Ctiboř	<i>z toho využito v ha</i>	Břeží	<i>z toho využito v ha</i>	Celkem	<i>z toho využito v ha</i>	<i>zbývá v ha</i>	<i>zbývá v %</i>
BV	11,21	0,14	0,53	0	11,88	0,14	11,74	99
SV	0,63	0	0,51	0	1,14	0	1,14	100
OM	0,75	0	-	-	0,75	0	0,75	100
OV	0,24	0	-	-	0,24	0	0,24	100
OS	0,57	0	-	-	0,57	0	0,57	100
RZ	0,62	0	-	-	0,62	0	0,62	100
RI	0,18	0	-	-	0,18	0	0,18	100
DS	1,11	0,03	-	-	1,14	0,03	1,11	97
PV	0,84	0	-	-	0,84	0	0,84	100
PX2	0,79	0	0,08	0	0,87	0	0,87	100
PX3	-	-	0,13	0	0,13	0	0,13	100
ZV	-	-	0,43	0	0,43	0	0,43	100
TI	0,30	0	-	-	0,30	0	0,30	100
VS	2,12	0	-	-	2,12	0	2,12	100
Celkem	19,36	0,17	1,68	0	22,32	0,03	22,15	99

Zdroj: Vlastní zpracování dle ÚP Ctiboř

Legenda:

- BV – bydlení v RD - venkovské
SV – smíšené obytné - venkovské
OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
RZ – rekreace – zahrádkářské osady
RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
DS – dopravní infrastruktura - silniční
PV – veřejná prostranství
PX2 – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační
PX3 – veřejná prostranství - poldr
ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň - parky
TI – technická infrastruktura
VS – smíšená výrobní

Na základě platné legislativy došlo ke změně využití plochy DS (dopravní infrastruktura – silniční) obci Ctiboř, kde byla plocha původně určena jako parkoviště využita k výstavbě garáží. Další změny podmínek, které by ovlivnily koncepci územního plánu nebyly zaznamenány.

Od doby vydání ÚP Ctiboř do vyhotovení návrhu této druhé zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

2. b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Tachov

V územně analytických podkladech ORP Tachov, jejichž 5. úplná aktualizace 2020 byla provedena v 03/2021, byly na území obce Ctiboř identifikovány z územního hlediska tyto problémy k řešení:

- odclonění výrobní zóny a silničního obchvatu,
- schází přístupová cesta do obecních lesů,

- nízký koeficient ekologické stability,
- malý podíl lesů,
- nedořešena ochrana proti přívalovým vodám.

Prozatím došlo k nápravě, která se týká nízkého koeficientu ekologické stability, a to tak, že byl realizován biokoridor TC5-TC6.

U ostatních problémů zatím nebylo vyřešeno, jakým způsobem dojde k nápravě.

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

Soulad ÚP Ctiboř je posuzován dle schválené „Politiky územního rozvoje ČR“ (dále jen „PÚR ČR“), ve znění platném od 01.09.2021. ÚP respektuje priority, vymezené v PÚR ČR, v platném znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4. Území obce Ctiboř se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách ani specifických oblastech vymezených PÚR ČR.

Dokumentace ÚP Ctiboř není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění.

Územně plánovací dokumentace „Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje“ (dále je „ZÚR PK“), vydaná zastupitelstvem Plzeňského kraje 17.12.2018, zejména ve znění Aktualizací č. 1, 2, 4 s účinností 24.01.2019, vymezuje správní území obce Ctiboř jako součást specifické oblasti nadmístního významu SON1 Český les, součástí Přírodního parku Český les, s vymezenými regionálními prvky ÚSES. Dále území obce dotčeno veřejně prospěšnou stavbou 198/02 – silniční obchvat Tachova. Území se nachází v zájmovém území MO ČR, proto je nutné respektovat limity a zájmy MO ČR.

Územní plán respektuje plochy a koridory nadmístního významu a sledované limity v území. Dokumentace ÚP Ctiboř není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje.

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

Přehled o zastavitelných plochách a plochách přestavby, vymezených ÚP Ctiboř, členěných dle způsobu využití v jednotlivých sídlech je zpracováno v Tabulce č. 1 v kapitole 2 a). Rozvoj byl realizován pouze na části dopravní infrastruktury – silniční, kde byli zrealizovány garáže. Ostatní plochy zatím nijak využity nebyly.

Přednostně jsou využívány plochy v prolukách zástavby a stávajících areálech, které jsou zpravidla dopravně dostupné a umožňují napojení na nezbytné inženýrské sítě. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny nad potřeby obce a pro rozvoj obce jsou dostačující, proto není potřeba prokazovat potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch.

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

Obec Ctiboř neuplatňuje žádné požadavky na změnu územního plánu. Koncepce územního plánu zůstává nadále v platnosti a nevyvolává potřebu zpracování změny ÚP Ctiboř. Úřad územního plánování navrhuje zastupitelstvu obce pořizovat změnu dle potřeby na základě samostatného zadání. Při pořizování změny ÚP změnit zejména plochu v Březí z RZ (rekreace – zahrádkové osady) na RI (rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci).

2. 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

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení změny. Proto nejsou uplatňovány požadavky na vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí vydal dne 30.03.2022, č. j.: PK-ŽP/4423/22 stanovisko, že návrh nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů.

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

Zpráva o uplatňování územního plánu nenavrhuje pořízení změny, proto nejsou požadavky na zpracování variant.

2. 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

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj v území nebyly zjištěny.

2. j) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 4

Z dosavadního využívání ÚP Ctiboř nevyplývají žádné požadavky na aktualizaci „Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.“

3. ZÁVĚR

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

Při pořizování změny ÚP je nutné respektovat limity a zájmy Ministerstva obrany ČR – jevy 102a, 082a a 119.

Tato upravená Zpráva o uplatňování územního plánu Ctiboř za období 12/2016 – 03/2022 neobsahuje zadání změny územního plánu.

Zastupitelstvo obce nepředpokládá aktuálně pořizovat změnu ÚP.

Seznam použitých zkratek:

ČOV – čistírna odpadních vod

MěÚ – Městský úřad

MO ČR – Ministerstvo obrany České republiky

ORP – obec s rozšířenou působností

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4

SON1 Český les – specifická oblast Český les

ÚP – územní plán

ÚSES – územní systém ekonomické stability

ZÚR - Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 4