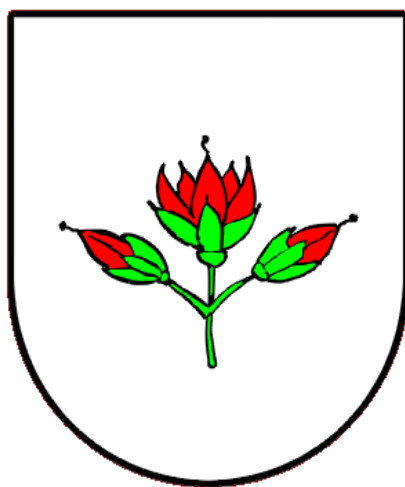


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VŘESINA



NÁVRH KE SCHVÁLENÍ

Zpracováno v souladu s §107 zákona č. 283/2021Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Určený zastupitel:

Radek Kupka

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Vřesina

Pořizovatel:

Městský úřad Hlučín, odbor výstavby, oddělení strategií a plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Jan Richter
vedoucí oddělení strategií a plánování

Datum:

březen 2026

Obsah zprávy dle § 107 zákona č. 283/2021Sb. stavební zákon:

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	6
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚZEMNÍHO PLÁNU A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	8
D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI,.....	8
E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,.....	8
F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	9
G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	12

Příloha č. 1 - Zadání změny č. 2 Územního plánu Vřesina

Úvod

V souladu s § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval následující Zprávu o uplatňování Územního plánu Vřesina, jejíž součástí je Návrh zadání změny č. 2 Územního plánu Vřesina.

Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu Vřesina (dále jen „Zpráva“) je zpracována za období 2020 až 2024.

Ze Zprávy vyplývá požadavek na pořízení změny č. 2 územního plánu Vřesina. Zadání této změny je uveden v příloze č. 1 této Zprávy.

Změna ÚP bude pořizována zejména z důvodu uvedení do souladu s platnými právními předpisy a nadřazenou územně plánovací dokumentací, převedení do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a z důvodu prověření podnětů na změnu ÚP od občanů i samotné obce. Podněty se týkají zejména vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v centru obce a opravu nesouladu grafické a textové části územního plánu u plochy Z13 a prověření doplnění přípustného funkčního využití ploch Občanského vybavení (OV) o stavby a zařízení pro komerční využití.

Podněty na změnu územního plánu včetně jejich vyhodnocení jsou v kap. F. této Zprávy.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu a návrh Zadání změny územního byl projednán obdobně dle § 88 až 90 stavebního zákona s dotčenými orgány a Krajským úřadem Moravskoslezského kraje, rovněž byl doručen veřejnosti a sousedním obcím.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem následně upravil Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu a návrh Zadání změny územního plánu na základě výsledků projednání a předkládá jej ke schválení zastupitelstvu obce Vřesina.

Ze stanovisek krajského úřadu vyplývá, že návrh zadání změny č. 2 Územního plánu Vřesina vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu Vřesina nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu a zároveň, že návrh změny č. 2 ÚP Vřesina nebude posuzován podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z výše uvedených stanovisek vyplývá, že v rámci změny č. 2 územního plánu Vřesina nebude zpracovááno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle § 88 odst. 6) a § 40 stavebního zákona.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a.1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

V obci Vřesina převažuje funkce obytná (či smíšená obytná se zemědělskou výrobou), v menší míře pak má zastoupení výroba (zemědělská či drobná řemeslná). Má dobré dopravní spojení a vazbu na blízký Hlučín a zároveň i města Opavu a Ostravu jako zdroje pracovních příležitostí. Pro svoji polohu, kvalitní obytné prostředí a rekreačně atraktivní okolí lze obec Vřesina charakterizovat jako velmi atraktivní lokalitu pro zájemce o individuální rodinnou zástavbu s příjemným a zdravým místem pro bydlení i využitím volného času.

Proto byla v územním plánu z roku 2011 vymezena rozsáhlá plocha v severovýchodní části obce určená pro výstavbu RD. Plocha, která je v územním plánu vymezena jako zastavěné území byla k výstavbě připravována jako celek jediným developerem. Většina nové výstavby RD se realizuje v tomto území, které poskytuje ještě cca 50 stavebních pozemků o průměrné výměře 950m². Zejména z důvodu vymezení této velké plochy, která poskytuje dostatek dopravně přístupných a zasíťovaných stavebních pozemků je využití ostatních vymezených zastavitelných ploch minimální.

Na základě předchozí Zprávy o uplatňování z roku 2020 byla pořízena změna č.1 Územního plánu Vřesina, která nabyla účinnosti 6.8.2024 a která řešila zejména vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské Z1.1 (SV) a změnu části plochy pro výrobu (VD) na plochu smíšenou obytnou venkovskou Z1.2.(SV). Dále bylo změněno funkční využití plochy občanského vybavení - sport na plochu Z1.5 pro bydlení hromadné (BH). Kromě toho řešila změna č. 1 ÚP uvedení do souladu s tehdy platnou novelou stavebního zákona, aktualizaci zastavěného území a uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady.

a.2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Od nabytí účinnosti Územního plánu Vřesina a její změny č. 1 v roce 2024 došlo k následujícím změnám:

- byl vydán Územní rozvojový plán, který nabyl účinnosti 29.10.2024.
- bylo schváleno několik aktualizací Politiky územního rozvoje České republiky. V současné době je právní stav účinný od 1.3.2025 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9.
- bylo vydáno několik změn Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje. V současné době je právní stav účinný od 21.7.2025 ve znění Aktualizace č. 1, 2A, 2B, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a 11
- byla pořízena v roce 2024 VI. Úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Hlučín
- 1.7.2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon včetně souvisejících prováděcích vyhlášek, z čehož vyplývá mimo jiné požadavek zpracovávat územní plány a jejich změny jednotném standardu územně plánovací dokumentace.
- bylo pořízeno několik územních studií pro území Moravskoslezského kraje a území ORP Hlučín jako podkladů pro pořizování územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedených změn, zejména nadřazené územně plánovací dokumentace, je s ohledem na § 73 odst. 3) a § 112 odst. 1) stavebního zákona potřeba pořídit změnu č. 2 územního plánu Vřesina.

a.3) Vyhodnocení využití návrhových ploch

Na základě prognózy počtu obyvatel byly územním plánem Vřesina, který nabyl účinnosti 27.12.2011 vymezeny zejména zastavitelné plochy SV – smíšené obytné venkovské určené pro výstavbu rodinných domů v rozsahu 10,71 ha. Tzn. pro cca 107 rodinných domů (bytů). Změna č. 1 ÚP Vřesina z roku 2024 vymezila 0,57 ha nových zastavitelných ploch. Celkem je tedy v době zpracování této Zprávy o uplatňování vymezeno 11,28 ha zastavitelných ploch.

Z dokumentace „Analýza socioekonomického vývoje Moravskoslezského kraje a odhad potřeby bytů“, kterou pořídil krajský úřad, je pro obec Vřesina potřebné do r. 2025 vymezit plochy pro výstavbu 86 bytů. Bez rozlišení na plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách. Při průměrné velikosti stavebního pozemku v obci 1000 m² na 1 rodinný dům (byt) se jedná o potřebu 86000 m² tj. 8,6 ha.

Územním plánem tak byl vytvořen cca 31% převis nabídky zastavitelných ploch pro výstavbu rodinných domů (bytů). Určitý převis nabídky je nezbytný pro běžné fungování trhu s pozemky. Pro vyšší převisu nejsou stanoveny žádné limity. Existují však obvyklé zvyklosti při navrhování územních plánů vycházející z odborných demografických odhadů. Z těch vyplývá, že optimální rozmezí je mezi 50 – 100%. Z výše uvedeného plyne, že převis nabídky zastavitelných ploch je v případě obce Vřesina menší, než bývá obvyklé. K tomu je ovšem potřeba vzít v potaz, že kromě zastavitelných ploch je v územním plánu Vřesina, v severovýchodní části obce vymezené i rozsáhlé zastavěné území určené pro výstavbu cca 120 RD, které bylo k výstavbě připravováno jako celek jediným developerem a kde je v současné době možné umístit ještě cca 23 rodinných domů na cca 2,3 ha. Na toto zastavěné území se nevztahuje níže uvedené vyhodnocení využití zastavitelných ploch.

V době od vydání územního plánu od prosince 2011 do prosince 2024 bylo z vymezených zastavitelných ploch využito 1,82 ha. To znamená, že z vymezených návrhových zastavitelných ploch v rozsahu 10,71 ha je využito 16,99 %.

Územní plán tak stále vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které lze zastavět. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána a zastavitelné plochy pro bydlení jsou v současné době vymezeny nad potřeby obce a pro rozvoj obce jsou dostačující

Územní plán tak stále vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které lze zastavět. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch nebyla prokázána a zastavitelné plochy pro bydlení jsou v současné době vymezeny nad potřeby obce a pro rozvoj obce jsou dostačující

Důvodem poměrně malého využití vymezených zastavitelných ploch může být finančně náročná a dlouhodobá příprava stavebních pozemků (zajištění přístupů, vybudování komunikací a inženýrských sítí) ve spojitosti s komplikovanými a mnohdy i neřešitelnými majetkoprávními vztahy v území. Důvodem malého využití vymezených zastavitelných může být i spekulace s pozemky nebo ponechání si pozemků pro další generaci rodinných příslušníků. Nově (po r. 2013), zejména s poklesem výnosů vkladů a jiných aktiv, roste zájem o pozemky jako dlouhodobou investici, což významně blokuje nabídku.

Aby vzhledem k výše uvedenému nedošlo k omezení nebo k zablokování výstavby v obci, lze v souladu s § 133 odst. 3) stavebního zákona nevyužité zastavitelné plochy po pěti letech od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila bez náhrady vypustit a prověřit ve změněném územním plánu vymezení nových zastavitelných ploch v jiných lokalitách. Přehodnocení vymezení

zastavitelných ploch není v současné době v rámci této Zprávy o uplatňování územního plánu i s přihlédnutím k dostatečnému převisu nabídky zastavitelných ploch Zastupitelstvem obce požadováno.

Přestože územní plán zatím stále ještě vymezuje dostatek zastavitelných ploch (využito je zatím 16,99%), lze potřebu prověření vymezení nových zastavitelných ploch odůvodnit na základě vnitřní poptávky po nových zastavitelných plochách, která byla uplatněná místními obyvateli za účelem zajištění jejich soukromé potřeby bydlení.

Řešit vnitřní potřebu a poptávku místních obyvatel je primárním úkolem územního plánu vztahující se k jednomu z pilířů udržitelného rozvoje území, konkrétně k posilování sociální soudržnosti komunity obyvatel obce a je potřeba jej odlišit od vnější poptávky a potřeby po nových zastavitelných plochách projevující se např. prostřednictvím masivních a plošně rozsáhlých investičních a developerských záměrů s mnoha rodinnými domy.

S ohledem na výše uvedené se ve změně č. 2 Územního plánu Vřesina doporučuje prověřit vymezení nových zastavitelných ploch o menších výměrách na základě vnitřní poptávky místních obyvatel s tím, že vhodnost jejich vymezení bude posuzována zejména z hlediska vhodné návaznosti na zastavěné území, dopravní a technickou infrastrukturu a z hlediska požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z VI. úplné aktualizace územně analytických podkladů pro území obce s rozšířenou působností Hlučín z roku 2024 vyplývá pro území obce Vřesina následující problémy k řešení, které je potřeba prověřit ve změně územního plánu Vřesina

Označení problému ve výkresu	Charakteristika	Řešitelnost v ÚPD, PÚR, ZÚR, ÚP, ÚS, RP	Poznámka, zdroj	Aktuálnost problému	Lokalizace		kód obce
					dotčené obce	dotčená k.ú.	
PROBLÉMY URBANISTICKÉ, VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ - PU							
-	-	-	-	-	-	-	-
PROBLÉMY V DOPRAVNÍ INFRASTRUKTUŘE - PDI							
PDI10	problém s přímým cyklistickým propojením směrem na Hlučín. V současné době nelze bezpečnou a krátkou trasou dojet do Hlučína. Souvislost i s dalšími obcemi v severní části ORP, zejména Píšťi	ÚP více obcí - navrhnout vhodné trasy cyklistického spojení	Obec Vřesina - průzkumy, rozborů 2014	trvá	Vřesina, Píšť, Darkovice	Vřesina u Opavy, Píšť, Darkovice	568244 509647 568228
PDI13	vedení cykloturistických tras po frekventovaných komunikacích v jednom jízdním pruhu s motorovou dopravou	ÚP - prověřit možnost jiného trasování a rozšíření ploch pro dopravu	ÚAP 2012	trvá	Vřesina	Vřesina u Opavy	568244 509647
PROBLÉMY V TECHNICKÉ INFRASTRUKTUŘE - PTI							
-	-	-	-	-	-	-	-

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VŘESINA – NÁVRH KE SCHVÁLENÍ

Označení problému ve výkresu	Charakteristika	Řešitelnost v ÚPD-PÚR, ZÚR, ÚP, ÚS, RP	Poznámka, zdroj	Aktuálnost problému	Lokalizace		kód obce
					dotčené obce	dotčená k.ú.	
PROBLÉMY HYGIENICKÉ - PH							
PH8	umístění objektu s nebezpečnými látkami (sklad výbušnin) v blízkosti turisticky významných objektů opevnění z 2 sv. války	ÚP - prověřit funkčnost skladu	ÚAP 2012	trvá	Vřesina	Vřesina u Opavy	568244
PROBLÉMY VE VYUŽITÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY - PK							
PK11	rozliv dešťových vod z nové zástavby. Při větších deštích se nestihnou vsáknout do podloží a způsobují zvýšení průtoku vodního toku, který se pak rozvodňuje i na území obce Hať	ÚP - navrhnout vhodné řešení odkanalizování a případně protipovodňové úpravy na vodním toku	Obec Vřesina - průzkumy, rozbor 2014	trvá	Vřesina, Hať	Vřesina u Opavy Hať	568244 568210
PK12	vodní eroze břehů potoka. Po záplavách poškozené břehy a rozliv na části přilehlých zahrad – ubývání břehů.	ÚS - prověřit vhodné řešení územní studií	Obec Vřesina - průzkumy, rozbor 2014	trvá	Vřesina	Vřesina u Opavy	568244
STŘETY ZÁMĚRŮ - SZ							
-	-	-	-	-	-	-	-
STŘETY ZÁMĚRŮ S LIMITY - SZL							
SZL4	střety zastavitelných ploch se zemědělskými pozemky s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou (tříd ochrany I. a II.)	ÚP - prověřit rozsah zastavitelných, zvážit vyjmutí dotčených pozemků ze zastavitelných ploch, nenavrhovat další zastavitelné plochy	ÚAP 2012	trvá	Hlučín, Šilheřovice, Darkovice, Vřesina, Píšť, Bělá, Bohuslavice	Hlučín, Šilheřovice, Darkovice, Vřesina u Opavy, Píšť, Bělá ve Slezsku, Bohuslavice u Hlučína	507016 510432 568228 568244 509647 512974 506192
PROBLÉMY Z HLEDISKA RURŮ							
PROBLÉMY HOSPODÁŘSKÉ - PE							
-	-	-	-	-	-	-	-
PROBLÉMY SOCIODEMOGRAFICKÉ - PS							
-	-	-	-	-	-	-	-

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚZEMNÍHO PLÁNU A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

c.1) vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

Od nabytí účinnosti Územního plánu Vřesina a její změny č. 1 v roce 2024 došlo k následujícím změnám:

- byl vydán Územní rozvojový plán, který nabyl účinnosti 29.10.2024. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona platí, že ustanovení § 73 odst. 2 a 3, dle kterých je územní rozvojový plán územně plánovací dokumentací závaznou pro rozhodování v území, se nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona.
- bylo schváleno několik aktualizací Politiky územního rozvoje České republiky (PUR), které nejsou zohledněny v územním plánu Vřesina a její změně č.1. V současné době je právní stav účinný od 1.3.2025 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9.
- Do územním plánu Vřesina a jeho poslední změny č.1, byla zapracována pouze aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 PUR. Další aktualizace PUR je potřeba prověřit a zapracovat. Zejména je potřeba prověřit a zapracovat požadavky vyplývající z Aktualizace PUR č. 9, kde došlo k vymezení dvou nových specifických oblastí čl. 75c a 75d., kde je pod ORP Hlučín zařazena i obec Vřesina. Jedná se o specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a z větrné energie.
- bylo vydáno několik změn Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZUR), které nejsou zohledněny v územním plánu Vřesina a její změně č.1. V současné době je právní stav účinný od 21.7.2025 ve znění Aktualizace č. 1, 2A, 2B, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a 11

Do územním plánu Vřesina a její poslední změny č.1, byla zapracována pouze změna č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5 a č. 7 ZUR. Další změny ZUR je potřeba prověřit a zapracovat.

Na základě výše uvedených změn nadřazené územně plánovací dokumentace, je s ohledem na § 73 odst. 3) a § 112 odst. 1) stavebního zákona potřeba pořídit změnu č. 2 územního plánu Vřesina.

C. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI,

Z využívání územního plánu nevyplývaly žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto nejsou stanoveny žádné konkrétní návrhy a požadavky na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.

D. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Z vyhodnocení v jednotlivých kapitolách této Zprávy vyplývá pro obec Vřesina potřeba pořízení změny č. 2 územního plánu Vřesina.

S ohledem na charakter a rozsah požadovaných změn není potřeba pořizovat nový územní plán.

E. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Během hodnoceného období (2020 až 2024) byly u obce Vřesina uplatněny podněty občanů a dalších osob příslušných dle § 109 odst. 1) písm. e) stavebního zákona na změnu územního plánu, které byly následně předány úřadu územního plánování. Jejich vyhodnocení je dle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu.

Vyhodnocení je provedeno zejména z hlediska požadavků stavebního zákona, cílů a úkolů územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje a vybraných zvláštních právních předpisů.

O případném zařazení jednotlivých podnětů k prověření ve změně č. 2 územního plánu Vřesina bude Zastupitelstvo obce Vřesina rozhodovat v rámci schvalování této Zprávy.

Kritéria na základě, kterých bylo provedeno vyhodnocení požadavků na změnu územního plánu. Jednalo se zejména o:

§ 38 odst. 4) stavebního zákona - *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

§ 39 písm. c) stavebního zákona – *Úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

§ 39 písm. s) stavebního zákona - *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území.*

§ 39 písm. g) stavebního zákona *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu*

§ 108 odst. 4) stavebního zákona - *Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*

§ 4 odst. 3) zákona č. 334/1992Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu - *Pro nezemědělské účely (např. novou výstavbu) je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.*

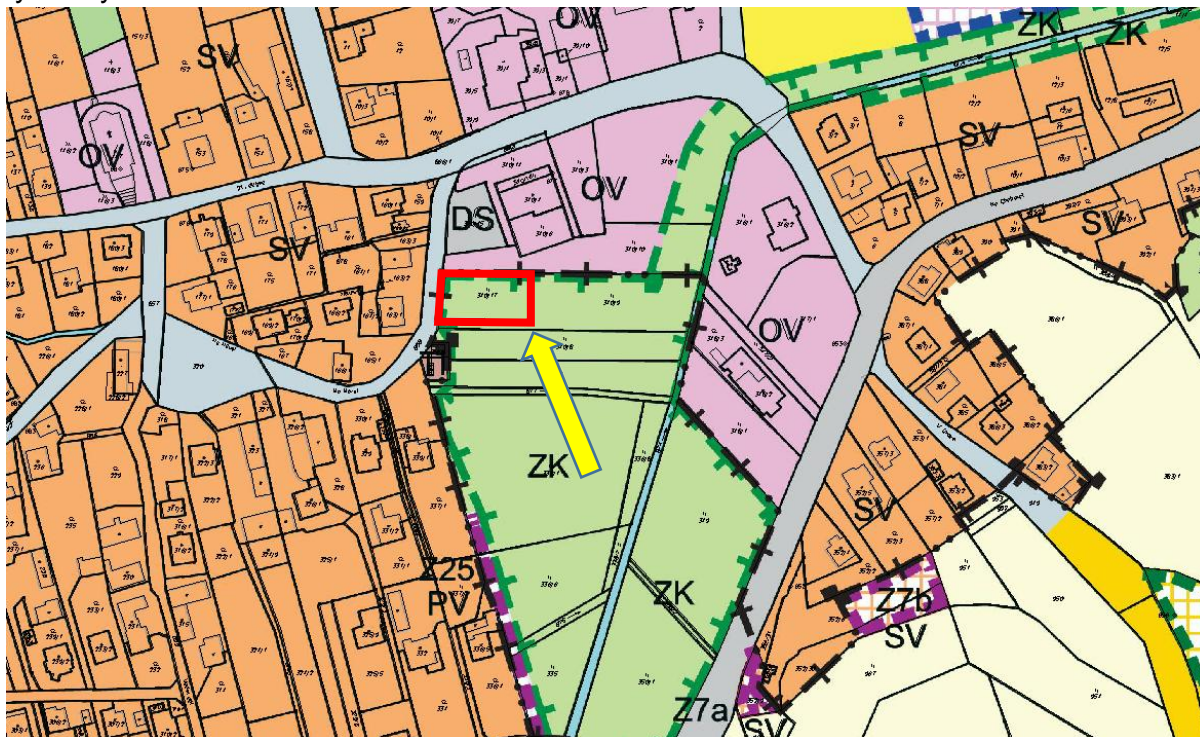
§ 4 odst. 3) zákona č. 334/1992Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu - *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

§ 5 odst.1) zákona č. 334/1992Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu - *pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle §4 zákona č. 334/1992Sb*

Podněty občanů obce a vlastníků pozemků v obci

Podnět č. 1

Prověřit změnu využití pozemku parc.č. 340/17 k.ú. Vřesina u Opavy o výměře cca 781 m² z plochy krajinné zeleně (ZK) v nezastavěném území na plochu pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu.



Vyhodnocení:

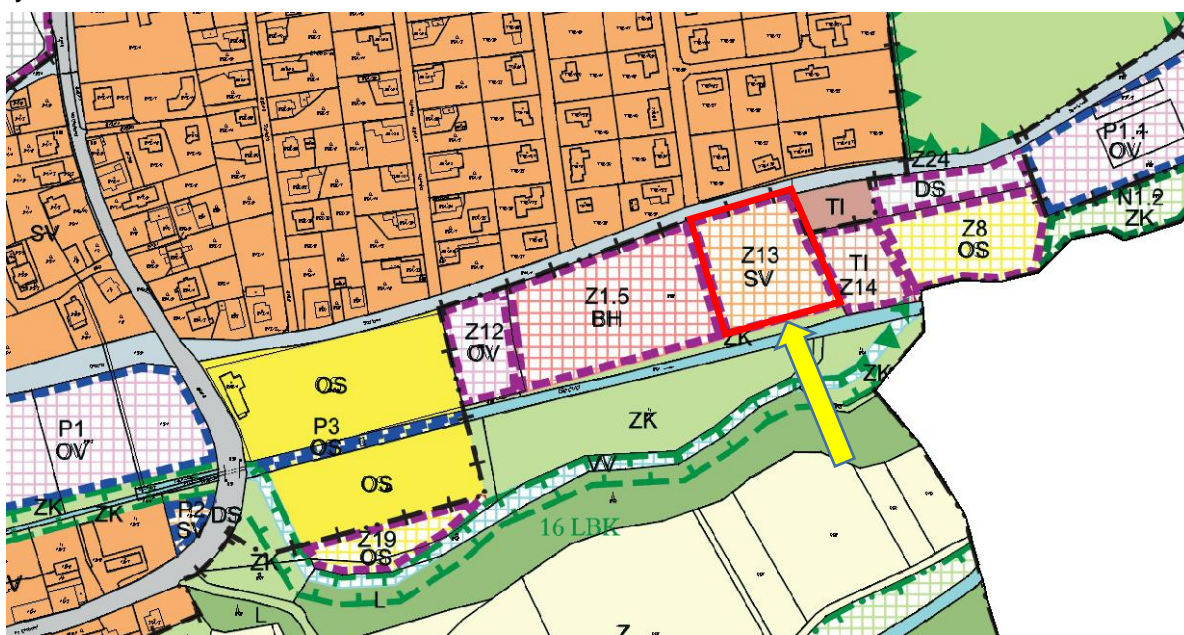
- Pozemek se dle platného územního plánu nachází v nezastavěném území v ploše krajinné zeleně (ZK), kde je hlavní využití území stanoveno pro krajinnou zeleň - doprovodnou břehovou zeleň, zeleň významných krajinných prvků a další významné plochy zeleně situované mimo plochy lesní.
- Pozemek je dle územního plánu zahrnut do územního systému ekologické stability jako lokální biokoridor
- Z vyhodnocení využití návrhových ploch vyplývá potřeba prověřit ve změně územního plánu vymezení nových zastavitelných ploch na základě vnitřní poptávky místních obyvatel s tím, že vhodnost jejich vymezení bude posuzována zejména z hlediska vhodné návaznosti na zastavěné území, dopravní a technickou infrastrukturu a z hlediska požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu.
- Pozemek je zařazen do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- Pozemek přímo navazuje na zastavěné území obce, nachází se přímo v centru obce.
- Na hranici pozemku je zajištěna adekvátní návaznost na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Přesto, že je pozemek součástí územního systému ekologické stability **doporučuje se zařadit podnět č.1 do změny územního plánu** zejména z důvodu, jeho umístění v centru obce v návaznosti stávající zástavby, potřeby prověřit vymezení nových zastavitelných ploch na základě vnitřní poptávky místních obyvatel, malé rozloze pozemku, možnosti napojení pozemku na adekvátní dopravní a technickou infrastrukturu a zařazení pozemku mimo I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu.

Podnět č. 2

Jedná se o změnu chybně zakresleného využití zastavitelné plochy Z13. V grafické části územního plánu je uvedeno využití SV - plochy smíšené obytné venkovské. V textové části pak OS - plochy občanského vybavení – sport. Ze zadání předchozí pořízené změny č.1 Územního plánu Vřesina a všech ostatních textových částí včetně odůvodnění změny č. 1 vyplývá, že východní část pozemku parc.č. 888 k.ú. Vřesina u Opavy nebyla předmětem změny č. 1 a její využití zůstává stejné jako v původním územním plánu tedy OS - plochy občanského vybavení – sport.

Vlastník pozemku požaduje prověřit zařazení zastavitelné plochy Z13 do stejného funkčního využití jako je zbytek pozemku parc.č. 888 v k.ú. Vřesina u Opavy, tedy do plochy BH - plochy bydlení hromadného.



Vyhodnocení:

- Jedná se o změnu chybně zakresleného využití, která vznikla v rámci procesu pořizování změny č. 1 Územního plánu Vřesina s tím, že vlastník pozemku nyní požaduje změnu na stejné funkční využití jako je na zbývající části pozemku parc.č. 888 v k.ú. Vřesina u Opavy, tedy plochy bydlení hromadného BH.
- Nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy, které by představovalo nový zábor zemědělské půdy.
- Navrhované využití bude navazovat na sousední plochu Z1.15. Dojde k ucelení a vhodnějšímu urbanistickému využití lokality v souladu se záměry investorů vlastních v daném místě pozemky a stavby.
- I přes změnu využití části pozemku lze předpokládat, že současné plochy občanského vybavení – sport OS v dané lokalitě budou disponovat dostatečnou plošnou rezervou pro sportovní a rekreační využití.

S ohledem na nesoulad grafické a textové části zemního plánu a současný požadavek na změnu funkčního využití pozemku se **doporučuje zařadit podnět č.2 do změny územního plánu** a vymežit příslušnou část pozemku jako plochu bydlení hromadného BH.

