

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY  
**ÚZEMNÍ PLÁN NEPLACHOVICE**  
**ZMĚNA Č.1**

<i>Správní orgán:</i>	<i>Zastupitelstvo obce Neplachovice</i>	<i>razítko</i>
<i>Datum nabytí účinnosti:</i>		
<i>Pořizovatel:</i>	<i>Magistrát města Opavy, odbor výstavby a územního plánování</i>	
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i>	<i>Jméno:</i>	
	<i>Funkce:</i>	
	<i>Podpis:</i>	

---

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO  
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: [a.ve.studio@volny.cz](mailto:a.ve.studio@volny.cz)  
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ  
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, VLADIMÍR MAREK  
ING. RENÉ UXA, ING. VOJTĚCH JOURA

OBJEDNATEL: OBEC NEPLACHOVICE, 747 74  
STAROSTKA OBCE: DANA SCHREIEROVÁ

DATUM: BŘEZEN 2021





# Obec Neplachovice

Usnesení č.: .....

Neplachovice dne .....

Zastupitelstvo obce Neplachovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

## Změnu č. 1 Územního plánu Neplachovice

formou opatření obecné povahy (dále jen „OOP“), jehož součástí je:

### 1. Textová část Změny č. 1 územního plánu

viz. níže kapitoly označené I.1 až I.2

### 2. Grafická část Změny č. 1 územního plánu

*(nedílná příloha)*

I/1	Výkres základního členění	1 : 5 000
I/2	Hlavní výkres / Urbanistická koncepce, koncepce dopravy a krajiny, ÚSES	1 : 5 000
I/4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

### O d ů v o d n ě n í

### 1. Textová část Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu

viz. níže kapitoly označené II.1 až II.15

### 2. Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu

*(nedílná příloha)*

II/1	Koordinační výkres / Urbanistická koncepce, koncepce dopravy a krajiny, ÚSES	1 : 5 000
II/5	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU A ODŮVODNĚNÍ

Obsah

<b>I. Změna č. 1 územního plánu</b> .....	<b>7</b>
I.1 Změna č. 1 územního plánu v textu .....	7
I.2 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části .....	7
<b>II. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu</b> .....	<b>11</b>
II.1 Postup při pořízení změny územního plánu .....	11
II.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	12
II.2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.....	12
II.2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	13
II.2.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	16
II.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	16
II.4 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	16
II.5 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	17
II.6 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	18
II.7 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	19
II.8 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.....	50
II.9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona a sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno.....	51
II.10 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování změny územního plánu a pokynů pro úpravu návrhu ÚP.....	51
II.10.1 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování Změny č. 1 ÚP Neplachovice	51
II.10.2 Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona.....	53
II.10.3 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.....	53
II.11 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	54
II.11.1 Vymezení zastavěného území.....	54
II.11.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	54
II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.....	54
II.11.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	55
II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině.....	55
II.11.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití.....	56
II.11.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	56

II.11.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	56
II.11.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....	56
II.11.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení .....	56
II.11.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	56
II.11.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	57
II.11.13 Stanovení kompenzačních opatření.....	57
II.11.14 Návrh na opatření ÚPN pro potřeby CO .....	57
II.11.15 Limity využití území a zvláštní zájmy .....	57
II.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL ...	58
II.13 Rozhodnutí o námitkách .....	59
II.14 Vyhodnocení připomínek .....	60
II.15 Srovnávací text územního plánu s vyznačením změn .....	63

## **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

ÚP – územní plán

ZÚR MSK – Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje

MK – místní komunikace

ÚK – účelová komunikace

OÚ – obecní úřad

RD – rodinný dům

OV – občanská vybavenost

ČOV – čistírna odpadních vod

VN – vysoké napětí

NN – nízké napětí

VO – veřejné osvětlení

ÚSES – územní systém ekologické stability

RBC – regionální biocentrum

LBC – lokální biocentrum

NRBK – nadregionální biokoridor

LBK – lokální biokoridor

PRVKMSK - Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Moravskoslezského kraje

VPS – veřejně prospěšné stavby

VPO – veřejně prospěšná opatření

ZPF – zemědělský půdní fond

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

k.ú. – katastrální území

## I. Změna č. 1 územního plánu

### I.1 Změna č. 1 územního plánu v textu

Územní plán Neplachovice se mění takto:

1. V kapitole I.3.1 Urbanistická koncepce se do soupisu ploch jako osmý až jedenáctý v pořadí vkládají následující řádky:

Bs7	Plocha smíšená obytná K Lesíku sever
Bs8	Plocha smíšená obytná Do Grundů
Bs9	Plocha smíšená obytná Hlavní
Bs10	Plocha smíšená obytná Hlavní

2. V kapitole I.3.1 Urbanistická koncepce se v řádku tabulky, týkající se plochy Vz1, mění slovo „drobná“ na „zemědělská“.

3. V kapitole I.3.1 Urbanistická koncepce se do soupisu ploch jako čtrnáctý v pořadí vkládá následující řádek:

Vd1	Plocha výroby a skladování – drobná výroba
-----	--

4. V kapitole I.3.1 Urbanistická koncepce se do soupisu ploch jako devatenáctý až dvacátý v pořadí vkládají následující řádky:

Q4	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
D2	Plocha dopravní infrastruktury – komunikace pro pěší

5. V kapitole I.3.1.1 Bydlení se mění celkový počet nových lokalit z „6“ na „10“.

6. V kapitole I.3.1.4 Výroba se vkládá na konec textu:

Dále se v obci nachází areál drobné průmyslové výroby (bývalý mlýn) a navržena je plocha pro umístění podnikatelských aktivit ve formě drobné průmyslové výroby v lokalitě mezi zástavbou obce a silnicí I/11. Jedná se o návrhovou plochu Vd1. V ploše bude umístěn také sběrný dvůr.

7. V kapitole I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch se mění označení „Z-VI“ na „Z-IX“.

8. V kapitole I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch se ve čtvrtém řádku tabulky u plochy Z-III nahrazuje číslo „1,332“ číslem „0,635“ a v pátém řádku tabulky u plochy Z-IV nahrazuje číslo „2,548“ číslem „1,334“.

9. V kapitole I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch se v osmém řádku tabulky u plochy Z-VII vkládá na konec textu ve druhém sloupečku text „a plocha výroby a skladování Vd1“ a ve třetím sloupečku se číslo „1,101“ nahrazuje číslem „1,514“.

10. V kapitole I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch se na konec tabulky vkládají řádky:

Z-VIII	Plocha obytná smíšená Bs8	0,145
Z-IX	Plochy obytné smíšené Bs9 a Bs10 a plocha veřejných prostranství Q4	0,115

11. V kapitole I.3.3 Vymezení ploch přestavby se text „Nejsou vymezeny.“ nahrazuje následujícím:

Je vymezena 1 plocha přestavby.

Označení	Popis	Rozloha
P-I	Plocha obytná smíšená Bs7	0,635

12. V kapitole I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury se na konec textu vkládá následující text:

### **Koridor DZ12**

Územní plán vymezuje koridor DZ12 – Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č.310 v úseku Opava-východ – Krnov. Šíře koridoru je v rozsahu dotčeného území 60 m od osy koleje na obě strany.

#### Podmínky pro využití koridoru DZ12:

- V koridoru se nepřipouští povolování staveb a činností, které by ztížily nebo znemožnily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen (zejména nové stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování apod.). Připouští se změny stávajících staveb.
- Připouští se umístění liniových vedení technické infrastruktury v poloze, která neznemožní realizaci dopravní stavby.
- V koridoru se předpokládá umístění dalších staveb nezbytných k zajištění řádného užívání dopravní stavby (např. opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, přeložky silnic a pozemních komunikací, technická infrastruktura a její přeložky apod.). Vlastní rozsah a poloha staveb v koridoru bude upřesněna podrobnou dokumentací. Tyto



*vedlejší stavby mohou být umístěny i mimo koridor, pokud to podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití nevylučují.*

- *Do doby započetí užívání dokončené dopravní stavby se v koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro tento koridor. Podmínky využití překrytých ploch s rozdílným způsobem využití se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.*

13. V kapitole I.4.1.2 Sít' místních komunikací se jako třetí odstavec vkládá následující text:

V obsluze plochy Vd1 je navržena komunikace na jižním okraji stávající plochy Ok, nacházející se v severovýchodní části zastavěného území.

14. V kapitole I.4.1.6 Pěší a cyklistická doprava se jako druhý odstavec vkládá následující text:

Navržena je pěší komunikace sloužící k propojení obcí Neplachovice a Holasovice. Pro tuto komunikaci je vymezena plocha Q5.

15. V kapitole I.4.4 Koncepce veřejných prostranství se v první větě číslo 3 nahrazuje číslem 4.

16. V kapitole I.4.4 Koncepce veřejných prostranství se ve druhém odstavci mezi kódy Q1 a Q3 písmeno „a“ nahrazuje čárkou a za kód Q3 se vkládá „a Q4“.

17. V kapitole I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití a kapitole I.6.2.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se označení Plochy občanského vybavení – služby mění z „O1“ na „Ok“.

18. V kapitole I.6.2.3 Plochy výroby pod nadpisem „Vd Plochy výroby a skladování – drobná výroba“ se v Podmíněně přípustném využití doplňuje druhá odrážka ve znění:

- *Sběrný dvůr – pouze v případě plochy Vd1*

19. V kapitole I.6.2.3 Plochy výroby pod nadpisem „Vd Plochy výroby a skladování – drobná výroba“ se v Dalšíh podmínkách využití doplňují druhá až čtvrtá odrážka ve znění:

- *Využití plochy Vd1 je podmíněně přípustné při realizaci izolační liniové zeleně. Opatření musí být provedeno v předstihu před realizací záměru a to po celém obvodu plochy Vd1 ve vztahu k plochám Bs – plochy smíšené obytné a Zs – plochy zemědělské (zahrady a sady) v šířce 5 – 15 m dle grafické části dokumentace. K výsadbě zeleně budou použity místní druhy listnatých dřevin.*

- Využití plochy Vd1 je podmíněno respektováním příjezdových komunikací k ČOV (stávající příjezd z obce i navržená komunikace – sjezd ze silnice I/11).
- V části plochy Vd1 dotčené záplavovým územím Q100, případně aktivní zónu záplavového území nebudou realizovány objekty. Tato část území může být zastavěna pouze zpevněnými plochami pro dopravní účely (komunikace, parkoviště).

20. V kapitole I.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se do tabulky jako čtvrtý řádek vkládá:

VD3	Vybudování pěšího propojení
-----	-----------------------------

a jako poslední řádek se vkládá:

DZ12	koridor DZ12 – Optimalizace a elektrizace celostátní tratě č.310 v úseku Opava-východ – Krnov
------	---

## **I.2 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Počet listů textové části územního plánu včetně obsahu celé dokumentace: 10 stran

Počet výkresů územního plánu: 5 výkresů