

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
ÚZEMNÍ PLÁN NEPLACHOVICE
ZMĚNA Č.2

<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
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: ČERVEN 2024



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 uplatnění § 334a zákona č. 283/2021 Sb., 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. 2 Územního plánu Neplachovice

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

1. Textová část Změny č. 2 územního plánu

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

2. Grafická část Změny č. 2 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/3	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. 2 územního plánu

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

2. Grafická část Odůvodnění Změny č. 2 územního plánu

(nedílná příloha)

II/1	Koordinační výkres / Urb. koncepce, koncepce dopravy a krajiny, ÚSES	1 : 5 000
II/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU A ODŮVODNĚNÍ

Obsah

I. Změna č. 2 územního plánu	7
I.1 Změna č. 2 územního plánu v textu	7
I.2 Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části	11
II. Odůvodnění změny č. 2 územního plánu	12
II.1 Postup při pořízení změny územního plánu	12
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.....	15
II.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	15
II.4 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	15
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.....	34
II.9 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona a sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno.....	34
II.10 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování změny územního plánu a pokynů pro úpravu návrhu ÚP.....	34
II.10.1 Vyhodnocení splnění požadavků na vypracování Změny č. 2 ÚP Neplachovice na základě Zprávy o uplatňování územního plánu za období 2017-2022	34
II.10.2 Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona.....	34
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	39
II.11 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	39
II.11.1 Vymezení zastavěného území.....	39
II.11.2 Zdůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	40
II.11.3 Zdůvodnění urbanistická koncepce.....	40
II.11.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	40
II.11.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny a opatření v krajině.....	40
II.11.6 Zdůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití.....	41

II.11.7 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	42
II.11.8 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	42
II.11.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	42
II.11.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení	43
II.11.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	43
II.11.12 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	43
II.11.13 Stanovení kompenzačních opatření.....	43
II.11.14 Návrh na opatření ÚPN pro potřeby CO	43
II.11.15 Limity využití území a zvláštní zájmy	43
II.12 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL ...	45
II.13 Rozhodnutí o námitkách	46
II.14 Vyhodnocení připomínek	46
II.15 Srovnávací text územního plánu s vyznačením změn	46

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. 2 územního plánu

I.1 Změna č. 2 územního plánu v textu

Územní plán Neplachovice se mění takto:

1. V kapitole „I.1 Vymezení zastavěného území“ se číslo „6“ nahrazuje číslem „7“ a na konec textu se před tečku doplňuje text „, čistírna odpadních vod“.

2. V kapitole „I.3.1 Urbanistická koncepce“ se v tabulce ruší třetí řádek ve znění:

Bs2	Plocha smíšená obytná Zámecká
-----	-------------------------------

3. V kapitole „I.3.1 Urbanistická koncepce“ se v tabulce jako jedenáctý a dvacátý vkládají řádky ve znění:

Bs11	Plocha smíšená obytná Záhumení
------	--------------------------------

Q5	Plocha veřejných prostranství – místní komunikace
----	---

4. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se číslo „6“ nahrazuje číslem „11“ a označení „Z-IX“ označením „Z-XI“.

5. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se v prvním řádku za slovo „Rozloha“ vkládá text „(ha)“.

6. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se ve druhém řádku ruší text „Bs2“ a číslo „3,529“ se nahrazuje číslem „2,908“.

7. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se v pátém řádku číslo „1,334“ nahrazuje číslem „1,231“.

8. V kapitole „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se v tabulce jako předposlední a poslední vkládají řádky ve znění:

Z-X	Plocha obytná smíšená Bs11	0,210
Z-XI	Plocha veřejných prostranství Q5	0,376

9. V kapitole „I.3.3 Vymezení ploch přestavby“ se v prvním řádku za slovo „Rozloha“ vkládá text „(ha)“.

10. V kapitole „I.4.2 Koncepce technické infrastruktury“ se na konci prvního odstavce ruší text ve znění „, do návrhových ploch je zahrnuta navržená lokalita k výstavbě ČOV“.

11. V kapitole „I.4.2.6 Koncepce odkanalizování“ se pod nadpisem „Návrh“ a podnadpisem „Neplachovice“ ve čtvrtém bodě ruší slovo „navrhovanou“.

12. V kapitole „I.4.2.6 Koncepce odkanalizování“ se pod nadpisem „Návrh“ a podnadpisem „Neplachovice“ v pátém bodě ruší slova „nově navržené“ a text „která bude situována na levý břeh Heraltického potoka cca 90 m nad křížením toku se silnicí I/57 Krnov – Opava“.

13. V kapitole „I.4.4 Koncepce veřejných prostranství“ se v prvním odstavci text „jsou navržena 4 nová“ nahrazuje textem „je navrženo 5 nových“.

14. V kapitole „I.4.4 Koncepce veřejných prostranství“ se ve druhém odstavci za označením „Q3“ písmeno „a“ nahrazuje čárkou a za označení „Q4“ se vkládá text „a Q5“.

15. V kapitole „I.5.2 Územní systém ekologické stability“ se před podnadpis „Lokální biokoridor LBK 1“ vkládá text ve znění:

Lokální biocentrum LBC L64B

- Nové založení výsadeb do oplocenek s využitím přípravných dřevin především v okrajovém plášti, ochrana proti okusu a dosadba do úplného zalesnění dle STG. Cílové dřeviny vysazovat pod ochranou přípravných dřevin. Cílové společenstvo: lesní s porostním platem.

16. V kapitole „I.6.2.1 Plochy smíšené obytné“ se pod podnadpis „Podmíněně přípustné využití“ jako druhá a třetí odrážka vkládá text ve znění:

- Výstavba v návrhové ploše Bs4 (Z-IV) je podmíněná realizací přeložky vedení VN
- Výstavba v návrhových plochách Bs5 (Z-V) a Bs11 (Z-X) a stabilizovaných plochách Bs, pro které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US-III je podmíněná realizací místní komunikace v ploše Q5 (Z-XI)

17. V kapitole „I.6.2.7 Plochy lesní“ se pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených

nahrazuje odrážkou ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

18. V kapitole „I.6.2.8 Plochy vodní a vodohospodářské“ se pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)

nahrazuje odrážkou ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

19. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem Zk PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY A PASTVINY a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)

nahrazuje odrážkou ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

20. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem Zs PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY, SADY a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

nahrazuje odrážkou ve znění:

- Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny

kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)

21. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem Zm PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – MEZE, LADA a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

22. V kapitole „I.6.2.9 Plochy zemědělské“ se pod nadpisem ZP PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a erozní ohroženosti pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

23. V kapitole „I.6.2.10 Plochy přírodní“ se pod nadpisem P PLOCHY PŘÍRODNÍ a pod podnadpisem „Nepřípustné využití“ odrážka ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, změny kultur pozemků a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území)*

nahrazuje odrážkou ve znění:

- *Činnosti, děje a zařízení kromě výše uvedených (zejména umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů, dále staveb pro účely bydlení nebo rekreace a cestovního ruchu včetně ekologických nebo informačních center, změny kultur pozemků vedoucí ke zhoršení ekologické stability a úpravy vodního režimu zhoršující ekologickou stabilitu území a dále činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,)*

24. V kapitole „I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení“ se v první větě ruší označení „Bs2,“, dále se za označením „Os1)“ písmeno „a“ nahrazuje čárkou a na konec věty se vkládá text „, Z-X (Bs11) a Z-XI (Q5)“.

25. V kapitole „I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení“ se jako poslední odstavec vkládá text ve znění:

US-III (plocha Z-X, Z-XI, část zastavěného území): Studie bude řešit dopravní návaznost na okolí, dále optimální způsob zastavění lokality z urbanistického hlediska i z hlediska financování dopravní a technické infrastruktury a z hlediska ochrany krajinného rázu a ochrany hodnot území (především místní dominanty – kostela Narození sv. Jana Křtitele). Všechny plochy navržené územní studií k zastavění budou dopravně přístupné výlučně z místní komunikace realizované v ploše Z-XI.

26. V kapitole „I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ se v první větě slovo „tři“ nahrazuje slovem „dvě“.

27. V kapitole „I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ se ruší text ve znění:

R-I: rezerva pro plochy smíšené obytné

28. Za kapitolu „I.13 Stanovení kompenzačních opatření“ se vkládá nová kapitola ve znění:

I.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace je stanovena pro lokalitu Bs4 (Z-IV):

1. etapa: přeložka vedení VN
2. etapa: další výstavba v souladu se způsobem využití

29. V názvu kapitoly „I.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ se číslo kapitoly „I.14“ nahrazuje číslem „I.15“.

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

Počet listů textové části změny územního plánu včetně obsahu celé dokumentace: 11 stran

Počet výkresů změny územního plánu:

3 výkresy