

„ÚZEMNÍ PLÁN TŘEMEŠNÁ – ZMĚNA Č.1“ ZADÁNÍ

- návrh zadání je určen k projednání dle ustanovení § 47 zákona č.138/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon);
- návrh zadání je zpracován v souladu s ustanovením § 11 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a dle přílohy č. 6 k této vyhlášce.

Návrh zadání (celkem 9 stran) zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem:

Pořizovatel : Městský úřad Krnov, odbor výstavby,
Ing. Iveta Laštůvková, oprávněná úřední osoba, služ.č. 116

Podpis, razítko:

Určený zastupitel : Ing. Rostislav Kocián, starosta obce

Podpis:

červenec 2017

Obsah zadání:

označ.	název kapitoly	str.
	Úvod	3
a)	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	3
b)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
c)	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	7
d)	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	7
e)	Požadavky na zpracování variant řešení	7
f)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
g)	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

Úvod:

Na základě aktuálních záměrů obce a jednoho podnikatelského záměru rozhodlo ZO Třemešná dne 27.4.2017 usn. č. 246/24/2017 o pořízení změny ÚP Třemešná z vlastního podnětu. Součástí usnesení ZO bylo také schválení určeného zastupitele – Ing. Rostislava Kociána, starosty města a schválení žádosti obce o zajištění pořizování změny ÚP. Žádost o zajištění pořizování změny ÚP Třemešná byla MÚ Krnov, odboru výstavby doručena dne 17.7.2017.

Požadované změny územního plánu budou pořizovány souhrnně pod názvem „Územní plán Třemešná – změna č.1“.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

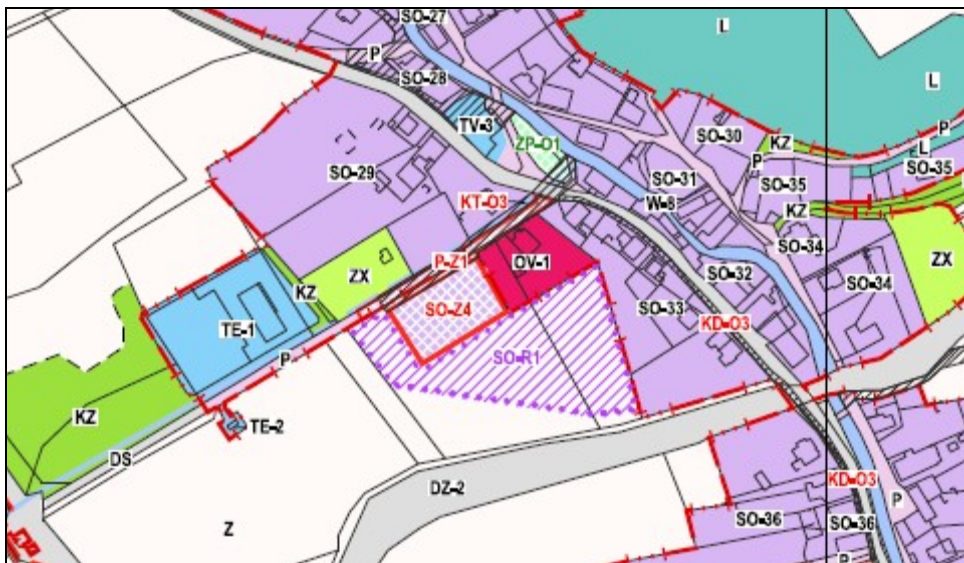
Předmětem „ÚP Třemešná – změny č.1“ (dále jen „Změna č.1“) budou následující změny:

1. Rozšíření stávající zastavitelné plochy VZ-Z1 i na navazující plochy OK-Z1 a OK-R1 (obě tyto plochy budou změněny na plochu zastavitelnou VZ-Z2) – viz výřez z Hlavního výkresu ÚP Třemešná:



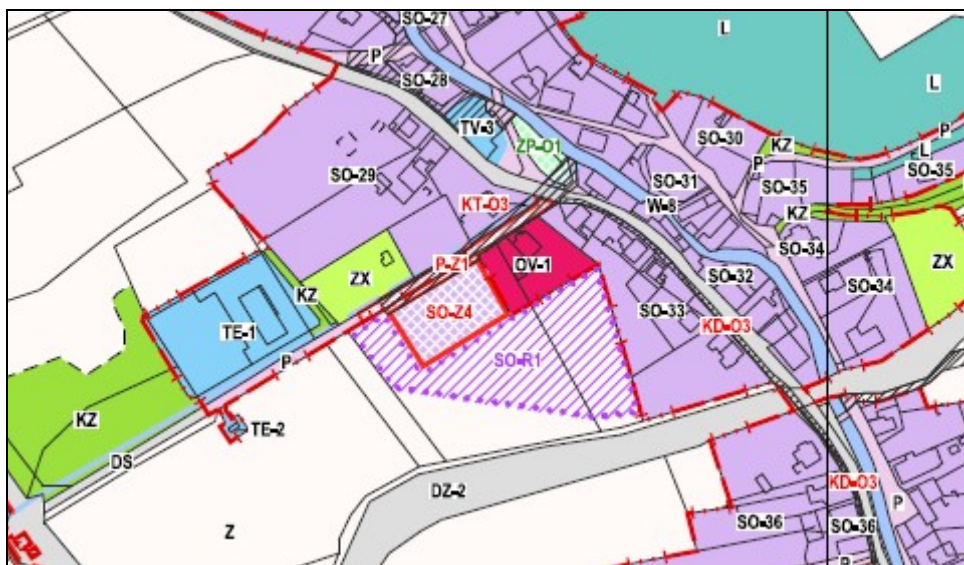
Důvodem ke změně je aktuální podnikatelský záměr na chov ryb a aquaponii, pro jehož realizaci je zastavitelná plocha VZ-Z1 svou výměrou nedostačující. Obdobně jako stávající zastavitelná plocha VZ-Z1 budou i u nové zastavitelné plochy VZ-Z2 stanoveny specifické podmínky pro její využití výhradně pro uvedený záměr; podmínky budou zpracovány tak, aby bylo umožněno v případě potřeby zde realizovat také další využití související s chovem ryb a aquaponickým pěstováním rostlin (například administrativa, výzkumné pracoviště, stravovací zařízení, ubytovací zařízení a podobné komerční využití navazující na tuto specifickou zemědělskou výrobu).

2. Změna stávajícího funkčního využití plochy veřejné vybavenosti OV-1 na plochu občanského vybavení O-1 (jedná se o plochu v zastavěném území) – viz výřez z Hlavního výkresu ÚP Třemešná:



Důvodem pro tuto změnu je skutečnost, že v ploše OV-1 se nachází v současnosti nevyužívaná budova bývalé mateřské školy, kterou by obec chtěla využít nebo nabídnout k opětovnému využití také pro jiný druh vybavenosti než je veřejná vybavenost – například pro tělovýchovu a sport, pro komerční vybavenost apod. Změna na plochu občanského vybavení tak rozšíří možnosti využití opuštěného objektu (případně i po částech) a zajistí jeho opětovné využití v souladu s aktuálními potřebami obce.

3. Změna plochy územní rezervy smíšené obytné SO-R1 na plochu zastavitelnou veřejné vybavenosti SO-Z.... - viz výřez z Hlavního výkresu ÚP Třemešná:



Plocha územní rezervy SO-R1 navazuje na stávající plochu OV-1 a aktuálním záměrem obce je využít plochu územní rezervy pro realizaci domova pro seniory

(tj. pro veřejnou vybavenost). Pozemek nabízí možnost uspořádání objektu domova pro seniory takovým způsobem, který bude odpovídat charakteru zástavby v obci a vytvoří i dostatečné a kvalitní zázemí. Zřízení domova pro seniory je aktuální potřebou obce a pro tento účel nemá obec vymezené žádné vhodné zastavitelné plochy. Obec má zájem tuto plochu využít převážně pro veřejnou vybavenost (bydlení a zázemí pro seniory), ale s ohledem na velikost plochy se předpokládá také využití zbývající menší části pro individuální bydlení - to znamená, že plocha bude určena pro smíšené využití (bydlení, občanské vybavení apod.) tedy pro účel, pro který byla v územním plánu plocha územní rezervy vymezena.

4. Zastavitelná plocha DS-Z2, v níž je plánována stavba veřejného odstavného parkoviště je pro tento účel výměrou nedostatečná, proto bude zastavitelná plocha DS-Z2 změnou ÚP rozšířena prodloužením jižním směrem až k hranici pozemku (vymezená šířka plochy bude zachována) a současně bude stavba veřejného odstavného parkoviště v ploše silniční dopravy DS-Z2 změnou ÚP zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb – viz výřez z Hlavního výkresu ÚP Třemešná:



Zastavitelná plocha DS-Z2 je v ÚP Třemešná vymezena za účelem vybudování veřejného záchytného parkoviště osobních vozidel – výstavbou parkoviště chce obec podpořit rekreaci a cestovní ruch vázaný zejména v letní sezóně na existenci úzkokolejné trati, ale celoročně také podstatně zkvalitnit zázemí stávajícího vlakového nádraží. V ÚP Třemešná nebyla stavba veřejného parkoviště zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb a výměra potřebné plochy pro realizaci dostatečně kapacitního veřejného odstavného parkoviště byla podceněna - změnou ÚP bude zastavitelná plocha rozšířena a stavba veřejné dopravní infrastruktury bude zařazena do seznamu VPS.

5. V podmíněně přípustném využití plochy SO-P2 bude upravena nesprávně zvolená formulace: text „jako dočasná stavba“ bude nahrazen textem „na dočasnou dobu“.
6. Změna č.1 bude obecně reagovat na současně platnou legislativu a územně plánovací praxi tím, že budou upřesněny zejména kapitoly 7 a 8 textové části a v kapitole 6 budou prověřeny a případně upraveny formulace podmínek tak, aby byly jednoznačné a aby v praxi nedocházelo k různým výkladům. (Předmětem Změny č.1 nebude stanovení nových podmínek, ale pouze

upřesnění jejich formulací v případech, kde by mohlo v praxi docházet k různým výkladům nepřesně formulovaných podmínek).

7. Změnou č.1 nedojde k podstatné změně základní koncepce územního rozvoje obce – nové zastavitelné plochy budou navrženy v plochách územních rezerv, které byly v ÚP Třemešná vymezeny pro případnou aktuální potřebu jejich využití (prostřednictvím změny na plochy zastavitelné v případě aktuální potřeby).
8. Podkladem pro zpracování Změny č. 1 bude platný Územní plán Třemešná, jehož vydání bylo schváleno ZO Třemešná dne 28.4.2016 a jako opatření obecné povahy OOP č.j. 0407/2016 nabyl účinnosti dne 21.5.2016.
9. Změnou č.1 bude aktualizováno zastavěné území (bude prověřeno, zda v krátkém období od nabytí účinnosti ÚP Třemešná došlo ke změně zastavěného území a pokud ano, bude zastavěné území Změnou č.1 aktualizováno).
10. Změna č.1 bude vycházet z aktuálních ÚAP ORP Krnov.
11. Z 1.aktualizace PÚR jsou pro řešení Změny č.1 relevantní republikové priority (17), (19), (22), (23), (24), (27), (28) a (29):
 - (17) a (22) změnou zastavitelné plochy OK-Z1 a plochy územní rezervy OK-R1 na zastavitelnou plochu VZ-Z2 bude umožněna realizace nového záměru na chov ryb, s ním související aquaponické pěstování rostlin a dále prodej produktů (ryby, zelenina), alternativně následně také přesah tohoto druhu zemědělské výroby do oblasti rekreace a cestovního ruchu (stravovací zařízení, ubytování, agroturistika apod.) - tímto způsobem budou také vytvořeny nové pracovní příležitosti v obci;
 - (19) změnou plochy OV-1 v zastavěném území na plochu O budou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využití opuštěného objektu a areálu bývalé mateřské školy v souladu s potřebami obce (i zde budou vytvořeny podmínky pro nová pracovní místa);
 - (23), (24) a (29) zařazením stavby veřejného parkoviště v ploše DS-Z2 do seznamu veřejně prospěšných staveb budou vytvořeny podmínky pro získání pozemku do majetku obce a následnou realizaci záměru, který bude znamenat zkvalitnění dopravní infrastruktury v obci a zajištění návaznosti osobní automobilové a železniční dopravy;
 - (27) a (28) vymezením nové zastavitelné plochy veřejné vybavenosti OV-Z... v místě plochy územní rezervy SO-R1 budou vytvořeny podmínky pro realizaci potřebné veřejné infrastruktury v obci, konkrétně domova pro seniory, který dlouhodobě zajistí kvalitní život pro tuto sociální skupinu obyvatel.
12. Změna č. 1 zohlední relevantní požadavky vyplývající z platné ZÚR MS kraje, zejména:
 - a) bude podporovat efektivní využívání zastavěného území tím, že umožní širší způsob nového využití dnes opuštěného areálu bývalé mateřské školy (změna z plochy OV-1 na plochu O);

- b) pro rozšíření zastavitelných ploch zemědělské výroby (VZ-Z2) využije stávající dopravní napojení;
- c) nové zastavitelné plochy budou vymezeny mimo pohledově exponované lokality a v návaznosti na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy (v místě dosavadních vymezených územních rezerv);
- d) zařazením stavby veřejného parkoviště u vlakového nádraží do seznamu veřejně prospěšných staveb budou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění dopravní obslužnosti území a návaznosti na hromadnou železniční dopravu;
- e) umožněním realizace ubytovacího zařízení v návaznosti na zemědělskou výrobu (chov ryb a aquaponické pěstování zeleniny) budou vytvořeny podmínky pro výstavbu zařízení s celoroční využitelností;
- f) vymezením plochy O v zastavěném území (bývalý areál mateřské školy) a vytvořením podmínek pro realizaci veřejně prospěšné stavby odstavného parkoviště u vlakového nádraží bude zajištěna podpora rozvoje občanského vybavení a doprovodných služeb pro sport, rekreaci a cestovní ruch s celoročním využitím;
- g) v případě potřeby Změna č.1 stanoví podmínky pro ochranu pohledového obrazu významných krajinných horizontů (zejména v ploše VZ-Z2 - stanovením max. výškové hladiny zástavby);
- h) Změna č. 1 bude respektovat existující limity využití území.

13. V řešení dopravní a technické infrastruktury Změna č.1 naváže na stávající existující infrastrukturu v území a v případě potřeby navrhne její doplnění; součástí Změny č. 1 nebude návrh řešení komunikací a sítí technického vybavení nebo přípojek uvnitř vymezených funkčních ploch (s výjimkou uvedení těchto staveb v „přípustném využití“ ploch).

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

Pro řešení Změny č. 1 se žádné požadavky nestanovují.

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

Pro řešení Změny č. 1 se stanovuje požadavek na doplnění seznamu veřejně prospěšných staveb o stavbu veřejné dopravní infrastruktury – odstavného parkoviště pro osobní automobily v zastavitelné ploše DS-Z2.

Žádné další požadavky se nestanovují.

d) 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

Pro řešení Změny č. 1 se žádné požadavky nestanovují.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Pro řešení Změny č. 1 se žádné požadavky nestanovují.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

1. Změna č.1 bude po obsahové stránce vyhotovena v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění (přiměřeně podle přílohy č. 7).

2. Změna č. 1 bude obsahovat:

2.1. Návrh s tímto obsahem:

A) Textová část:

Textová část Změny č.1 bude vycházet z textové části Územního plánu Třemešná.

B) Grafická část:

Zpracování grafické části Změny č.1 bude vycházet ze stávající grafické části Územního plánu Třemešná.

S ohledem na rozsah navržených změn lze použít výřezy výkresů, a to zejména:

I.B.1. Výkres základního členění území;

I.B.2. Hlavní výkres.

Výkresy (resp. výřezy z výkresů):

I.B.3. Koncepce technické infrastruktury;

I.B.4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

budou zpracovány pouze v případě dotčení Změnou č.1 (pokud Změnou č.1 nedojde ke změnám v těchto výkresech, nebudou tyto výkresy součástí Změny č.1 a tato skutečnost bude pouze uvedena v textové části Změny č. 1).

2.2. Odůvodnění s tímto obsahem:

A) Textová část:

Kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a z ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona bude textová část obsahovat zejména:

- vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;
- vyhodnocení splnění zadání pro zpracování návrhu Změny č.1;
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (pozemky určené k plnění funkcí lesa nebudou Změnou č.1 dotčeny).

B) Grafická část:

Grafická část Změny č.1 bude obsahovat aktuální koordinační výkres 1:5000 (pro celé správní území obce Třemešná) a části výkresu záborů ZPF dotčené Změnou č.1.

Počty vyhotovení Změny č.1:

- návrh Změny č.1 určený ke společnému jednání – 1x v tištěné podobě pro pořizovatele + 2x v elektronické podobě (1x obec, 1x pořizovatel - soubory ve

formátu *.pdf, pro pořizovatele také textovou část odůvodnění ve formátu *.doc);

- návrh Změny č.1 určený k veřejnému projednání –1x v tištěné podobě pro obec + 2x v elektronické podobě (1x obec, 1x pořizovatel - soubory ve formátu *.pdf, pro pořizovatele také textovou část odůvodnění ve formátu *.doc);
- po veřejném projednání (a případné úpravě) bude zkompletován a odevzdán potřebný počet vyhotovení Změny č. 1 tak, aby byl dokument k dispozici v tištěné podobě celkem ve 4 vyhotoveních; 4x bude odevzdán na CD nosiči (3x pouze soubory ve formátu *.pdf, 1x pro pořizovatele - soubory ve formátu *.pdf + textová část také ve formátu *.doc).

3. Další požadavky na způsob zpracování Změny č.1:

- 3.1. V textové části návrhu Změny č.1 budou uvedeny pouze měněné části textu ÚP Třemešná (obdobným způsobem, jakým se novelizují právní předpisy); v textové části odůvodnění bude kromě kapitol uvedených výše v bodě 2.2. A) uvedeno v příslušné kapitole vždy i úplné znění návrhu s vyznačením všech provedených změn (k přesné identifikaci změn a jako základ pro budoucí „právní stav“ textové části po vydání Změny č.1).
- 3.2. Grafická část návrhu Změny č.1 bude zpracována tak, že na podkladě čisté katastrální mapy budou vyznačeny pouze měněné části jednotlivých výkresů (lze použít výřezy KM). Změna č.1 bude provedena nad aktuální katastrální mapou řešeného území.
- 3.3. Grafická část odůvodnění Změny č. 1 – výkres záborů půdního fondu – bude zpracován na výřezech katastrální mapy (buď samostatně nebo vložení do textu odůvodnění); koordinační výkres bude zpracován v rozsahu celého správního území obce Třemešná jako tzv. „úplné znění“ (bude zde zobrazen právní stav hlavního výkresu ÚP Třemešná, který nastane po vydání Změny č.1 a limity využití území vyplývající z aktuálních ÚAP ORP Krnov).

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- a) Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č.1 na udržitelný rozvoj území včetně posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí bude zpracováno, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku uplatní požadavek na posouzení vlivu Změny č.1 na životní prostředí a pokud nevyloučí významný vliv na plochy NATURA 2000.
- b) V řešeném území se plochy NATURA 2000 nevyskytují.

Datum vyhotovení návrhu zadání: 07/2017

Ing. Iveta Laštůvková

Ing. Rostislav Kocián