

Návrh zadání územního plánu Police

Návrh zadání územního plánu pro projednání dle § 47 zákona č. 183/06 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



Pořizovatel: Obecní úřad Police,
dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/06 v platném znění

Určený zastupitel: starosta obce Police
Dr. Ing. Pavel Polách

Datum: leden 2015

Obsah:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, tj. cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně prověření možností s tím souvisejících změn s ohledem na charakter obce, na její polohu k rozvojovým oblastem, rozvojovým osám, specifickým oblastem, vztah k sídelní struktuře a dostupnost veřejné infrastruktury.	3
A.a. Vymezení řešeného území:.....	3
A.b. Priority územního plánování, vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PUR), schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009.....	3
A.c. Priority a úkoly územního plánování, vyplývající ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZUR), aktualizovaných 22.4. 2011, č.UZ/19/44/11.....	3
A.1. Urbanistická koncepce, tj. požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	4
A.1.1. Rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP pro obec Police stanovil zejména následující problémy k řešení v ÚP:.....	4
A.1.2. Na základě podnětů občanů a konzultací s určeným zastupitelem projektant prověřil:.....	6
A.2. Koncepce uspořádání krajiny zahrnující požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona....	7
A.3. Koncepce veřejné infrastruktury, respektující požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury a na prověření možných změn vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu.....	8
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	8
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	9
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.....	9
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	9
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot, tj. cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně prověření možností s tím souvisejících změn s ohledem na charakter obce, na její polohu k rozvojovým oblastem, rozvojovým osám, specifickým oblastem, vztah k sídelní struktuře a dostupnost veřejné infrastruktury.

A.a. Vymezení řešeného území:

Obec Police leží v Olomouckém kraji, v území obce s rozšířenou působností Mohelnice. Zahrnuje k.ú. Police.

A.b. Priority územního plánování, vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PUR), schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009

- Řešené území obce Police (ORP Mohelnice) leží mimo Rozvojové osy OS8 Hradec Králové/Pardubice– Olomouc. Z úkolů stanovených pro územní plánování v rámci OS 8, proto nevyplývají pro řešené území obce Police žádné požadavky na řešení nebo zapracování.
- Z Politiky územního rozvoje České republiky vyplývají pro návrh územního plánu (ÚP) Police jen tyto základní obecné požadavky:
- Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

A.c. Priority a úkoly územního plánování, vyplývající ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZUR), aktualizovaných 22.4. 2011, č.UZ/19/44/11

- Ze ZÚR OK vyplývá pro správní území obce Police následující:
- Funkční a prostorové využití koordinovat s platnou ÚPD sousedních obcí, koordinovat využití území s ohledem na širší vztahy

- Respektovat Program rozvoje územního obvodu OK, Územní generel dopravy silnic II. a III. tř. na území OK, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací, a další studie vložené do evidence úpč
- Postupovat dle aktualizovaných úap
- Z hlediska veřejně prospěšných opatření jsou vymezeny ÚSES pro nadregionální biokoridor a v jižní části plocha pro vodní nádrž

A.1. Urbanistická koncepce, tj. požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Police prověří zastavěné území, které má dle aktualizovaných územně analytických podkladů (ÚAP) rozlohu 36,3 ha z celkové rozlohy správního území 563 ha a 222 obyvatel.

A.1.1. Rozbor udržitelného rozvoje v ÚAP pro obec Police stanovil zejména následující problémy k řešení v ÚP:

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci

- sBF/ZUs 9 Brownfield zatěžuje zastavěné území

Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb

Silné stránky

- Zastavěné území napojené na plyn (hospodářský rozvoj)
- Vysoká volební účast (soudržnost obyvatel území)
- Vysoký podíl bytů ve vlastních domech (soudržnost obyvatel území)
- Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel (soudržnost obyvatel území)

Slabé stránky

- Zhoršená celková kvalita ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví (příznivé životní prostředí)
- Zhoršená kvalita hygieny prostředí vzhledem k absenci čistírny odpadních vod (příznivé životní prostředí)
- Nízká vybavenost obce vzhledem k její velikosti (soudržnost obyvatel území)
- Vysoký podíl neobydlených bytů (soudržnost obyvatel území)
- Nízká intenzita bytové výstavby (soudržnost obyvatel území)

- Zhoršený ekonomický potenciál obce odpovídající nízké úrovni tržních cen starších bytů (hospodářský rozvoj)

Příležitosti

- Zlepšení ochrany zastavěného území před povodněmi po zřízení suché vodní nádrže (hospodářský rozvoj)
- Zlepšení ochrany zastavěného území před povodněmi po výstavbě protipovodňových hrází (hospodářský rozvoj)
- Využití ploch brownfields pro rozvoj ekonomických aktivit (hospodářský rozvoj)

Hrozby

- Omezení územního rozvoje vzhledem k vysokému podílu zemědělské půdy II. třídy ochrany (hospodářský rozvoj)
- Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení (soudržnost obyvatel území)
- Zhoršení obytného prostředí vzhledem k existenci ploch brownfield (příznivé životní prostředí)

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci

Závady urbanistické, dopravní, hygienické, environmentální a ohrožení území

Dopravní závady

- sCY=S2s - Cyklotrasa je v souběhu se silnicí II. třídy
- Environmentální závady
- Žádné závady nebyly nalezeny

Hygienické závady

- sS2/ZUs - Silnice II. třídy zatěžuje zastavěné území

Urbanistické závady a ohrožení území

- sZUoVZs - Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
- Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území
- Vzájemné střety dopravního charakteru
- Žádné střety nebyly nalezeny

Vzájemné střety technického charakteru

- Žádné střety nebyly nalezeny

Vzájemné střety urbanistického charakteru

- Žádné střety nebyly nalezeny

- Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území
- Střety dopravních záměrů
- nS2-ZUs - Koridor silnice II. třídy prochází zastavěným územím

Střety záměrů technické infrastruktury

- Žádné střety nebyly nalezeny
- Střety urbanistických záměrů
- nZPoLEs - Zastavitelná plocha zasahuje do pozemků určených pro plnění funkce lesa
- nZPoPUs - Zastavitelná plocha zasahuje do poddolovaného území

Záměry uvedené v úap pro obec Police je třeba prověřit, doplnit a zapracovat do návrhu územního plánu.

A.1.2. Na základě podnětů občanů a konzultací s určeným zastupitelem projektant prověří:

- návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení (zejména dle došlých žádostí občanů)
- prověřit vymezení nových vodních ploch
- prověřit novou plochu pro plochu vytvoření hasičské nádrže
- prověřit stavbu skládky, kompostování
- prověřit plochy návsí a navrhnout podmínky pro jejich revitalizaci
- prověřit návrhy ploch pro sportovně relaxační areály – zejména pro jezdecký sport, s vytvořením sítě účelových komunikací,
- v souvislosti se záměrem obce prověřit možnost vybudovat multifunkční sportovní areál
- prověřit návrh ploch pro občanskou vybavenost, zejména umožnit realizovat záměr obce v oblasti bydlení pro seniory
- prověřit všechny plochy pro výrobu, zemědělství, a drobnou výrobu a navrhnout odpovídající řešení pro jejich případný rozvoj
- v nezastavěném území reagovat na požadavky založení nových ploch pro sady, rybníky, a v podmínkách funkčního využití stanovit flexibilní možnosti využití
- prověřit plochy pro zajištění parkování u staveb sportovních a občanské vybavenosti
- s ohledem na charakter zemědělské činnosti v řešeném území umožnit rozvoj agroturistiky

- návrh bude respektovat a doplňovat pěší a cyklistické trasy v obci a bude řešit jejich další rozvoj s důrazem na prostupnost území, a na propojení zajímavých míst (historické objekty, vyhlídky a přírodní místa)
- zapracuje záměry obce v oblasti vytvoření nové infrastruktury, zejména dopravní vodovodní a energetické rozvody, a prověří umístění plochy pro ČOV
- navrhne vytvoření prostorových regulativů pro umísťování staveb v zastavěném i zastavitelném území, které pomohou zajistit harmonickou strukturu zástavby obce
- bude respektována urbanistická hodnota území a na jejím základě budou stanoveny hlavní zásady rozvoje obce, zejména s ohledem na historickou hodnotu území.
- v souladu s historickým vývojem obce a jejich staveb budou citlivě navrhovány nové zastavitelné plochy, a aby nedocházelo k nevhodným urbanizačním změnám,
- s ohledem na krajinný ráz budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které neumožní v nejbližším okolí zastavěného území umísťovat např. neúměrně vysoké stavby , s výjimkou staveb technické infrastruktury.
- větrné a fotovoltaické elektrárny budou zakázány na plochách zemědělské výroby, lesních a významných krajinných horizontech .
- bude upřesněn a zapracován nadregionální a regionální ÚSES, jak vyplývá ze ZÚR OK, a navrženo řešení lokálního ÚSES.
- zapracuje návrh pozemkových úprav, které budou v letošním roce projednány

A.2. Koncepce uspořádání krajiny zahrnující požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V řešení územního plánu budou plně respektovány limity vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona o ochraně životního prostředí a dalších zákonných předpisů, v platném znění.

- Krajinný ráz je dán především přechodem mezi zvlněnou zalesněnou krajinou a hanáckou rovinou a je popsán v úap. Projektant charakteristiku doplní podrobnějšími průzkumy a rozborů, z nichž pak bude při návrhu vycházet.
- Intenzivní zemědělská činnost se může dostat do střetu s ochranou vod, prioritou je ale vytváření podmínek pro maximální ochranu zdrojů pitné vody.
- Odkanalizování navržených zástavbových ploch bude navrženo v souladu s platnými právními předpisy.

- Návrh bude řešit regionální biokoridory, stabilizaci stávajících ploch zeleně v souvislosti vytvářením veřejných prostranství a návrh lokálních prvků ÚSES.
- Řešení územního plánu bude zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bude provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF budou vyhodnoceny ve srovnání s jiným možným řešením.
- Po prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území bude územní plán Police řešit případné další problémy a záměry ploch v krajině, které vyplynou z koncepce nezastavěného území. Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona budou z vybraných ploch krajiny vyloučeny.

A.3. Koncepce veřejné infrastruktury, respektující požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání veřejné infrastruktury a na prověření možných změn vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu

- Nové lokality budou napojovány na stávající komunikace a v místech s poddimenzovanou šířkou komunikací bude navrženo její rozšíření.
- Prověřeny a navrženy budou dle potřeby místní komunikace, zastávky hromadné dopravy a parkovací plochy.
- Významná místa v obci budou propojena pěšími, případně cyklistickými stezkami.
- Prověřit a navrhnout bude nutno vodovodní, kanalizační a energetické rozvody a zdroje tak, aby umožňovaly plynulý rozvoj obce.
- Pokud to vyplyne z návrhu řešení, budou v dokumentaci vyznačeny nové plochy veřejných prostranství.

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

Vzejde-li z urbanistické koncepce potřeba, Územní plán Police vymezí koridory územní rezervy. Pro výhledový rozvoj obce budou tyto územní rezervy odůvodněny v textové části odůvodnění s uvedením podmínek budoucího využití.

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

Pokud to bude vyplývat z řešení, budou v územního plánu navrženy plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

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

V řešeném území nebudou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Navržené zastavitelné plochy a koridory, u nichž nebude jasná koncepce veřejné infrastruktury, budou podmíněny zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se zpracování návrhu územního plánu Police ve variantách. Jestliže však vyplyne potřeba variantního zpracování z návrhu řešení, potom budou varianty odůvodněny v textové části odůvodnění, porovnány a doporučena nejhodnější varianta.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu územního plánu Police a jeho odůvodnění bude uspořádán v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění. Územní plán bude obsahovat:

A/ Návrh

- | | | |
|------------------|--|-------------|
| 1) Textová část | | |
| 2) Grafická část | Výkres základního členění území | M 1 : 5 000 |
| | Hlavní výkres | M 1 : 5 000 |
| | Výkres vps, opatření a asanací | M 1 : 5 000 |
| | dle potřeby výkres pořadí změn v území | |

B/ Odůvodnění

- | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------|
| 1) Textová část | | |
| 2) Grafická část | Koordinační výkres | M 1 : 5 000 |
| | Výkres širších vztahů | M 1 : 10 000 |
| | Výkres záborů půdního fondu | M 1 : 5 000 |

Výsledný návrh (čistopis) Územního plánu Police bude odevzdán ve **4** vyhotoveních v tištěné podobě a **2** x digitálně na CD-ROM médiu, ve formátech *.dgn, *.pdf, *.doc a *.xls.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V souladu s § 18 odst. 1 a § 19 odst. 2 stavebního zákona v platném znění bude v textové části odůvodnění zpracováno základní vyhodnocení vlivů územního plánu Police na udržitelný rozvoj území ve třech pilířích. V řešeném území se nenacházejí lokality NATURA 2000 ani jiná chráněná území, na něž se vztahuje povinnost zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dotčený orgán **ne/žaduje**, a proto **ne/bude** zpracováno.