

# NÁVRH ZADÁNÍ

## I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU PROSTĚJOV (SOUBOR ZMĚN)

zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Určený zastupitel:	Ing. Zdeněk Fišer, náměstek primátora
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Prostějova
Pořizovatel:	Magistrát města Prostějova, jako úřad územního plánování podle ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, v návaznosti na ust. § 5 odst. 1 a 2 stavebního zákona
Oprávněná úřední osoba k podepisování:	Ing. Jan Košťál, vedoucí Odboru stavební úřad

LEDEN 2015

## OBSAH

### I ÚVOD

### II POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ I. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(základní rozsah dle přílohy č. 6 vyhl. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ve znění vyhl. 458/2012 Sb.)

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

urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

koncepci uspořádání krajiny, zejména 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,

- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- 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,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území,
- h) další požadavky.

## **I. ÚVOD**

Platnou územně plánovací dokumentací města Prostějov je Územní plán Prostějov, vydaný Zastupitelstvem města Prostějov formou opatření obecné povahy č.1/2014 dne **10. 6. 2014, které nabylo účinnosti dne 27. 6. 2014.**

Dne 10. 6. 2014 schválilo Zastupitelstvo města Prostějov pořízení I. změny Územního plánu Prostějov (**dále jen I. změna ÚP**). Zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Ing. Zdeněk Fišer. Důvodem pro zahájení prací na I. změně ÚP byly především výklady znění ÚP, které vedly k nejasnostem při rozhodování a dále podněty, které pořizovatel evidoval z řad fyzických i právnických osob na změnu řešení. Na základě proběhlých společných jednání s vedením města a s ohledem na vyvážené zájmy vlastníků dotčených nemovitostí zejména podnikatelských subjektů, byly dány vedením města přísliby na provedení nápravy stavu s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.

Vzhledem k tomu, že jde velký rozptyl řešených změn, bude I. změna ÚP projednána jako soubor změn ÚP Prostějov. Návrh Zadání I. Změny zpracoval pořizovatel v souladu s §47 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem.

## **II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ I. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**Návrh I. Změny ÚP nebude obsahovat vnitřní rozpory a bude jednoznačným nástrojem pro rozhodování v území. Bude náležitě zdůvodněno, proč je ke změně přistupováno, z jakého důvodu nevyhovuje stávající stav. Nové zastavitelné plochy budou vyčleněny pouze ve výjimečných zvlášť odůvodněných případech.**

### **a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA**

Základní koncepce rozvoje města zůstane zachována.

#### **požadavky na urbanistickou koncepci**

V rámci projednávání I. změny ÚP bude prověřeno řešení:

1. **subcentra Krasice** – rozsah subcentra v návaznosti na možný rozvoj společnosti Gala a ve vazbě na zpracovanou Územní studii Subcentrum Krasice-východ (11/2014, Alfaprojekt Olomouc),
2. přehodnocení rozsahu příp. úprava podmínek **plochy přestavby P9** v souvislosti s umístěním a rozvojem stávajících firem, na základě návrhu ORI stanovit podmínku ověření řešení zpracováním územní studie.
3. lokalita k.ú. Čechůvky – **navrhnout změnu funkčního využití Z 48** (psí útulek),
4. v souladu s dohodou s OŽP z 5. 2. 2014 prověřit rozvojovou **lokalitu Z 13** pod ul. Okružní – uspořádání plochy č. 0660, 0659 a 1143 – umístění zeleně navrhnout s max. využitím pozemku v majetku města (p. č. 6319/2),
5. u plochy č. 1096 podél ul. Olomoucké (vazba na plochy občanského vybavení – komerční zařízení č. 0319)) zohlednit využití dle pravomocných rozhodnutí;

#### **požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

1. prověřit převedení územní rezervy do návrhu plochy dopravní infrastruktury na plochách č. 430, 1001 a 1052 propojující ul. J. Lady s budoucím severozápadním obchvatem (č. plochy 1005),
2. v nezbytném rozsahu posunout hranici vymezení US 15 – Terminál hromadné dopravy

v souvislosti se stávající aktivitou společnosti PV - Recykling s.r.o,

### **požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

1. dořešit propojení prvků ÚSES s LBK dle požadavku OŽP (dohoda z 5. 2. 2014). Jedná se o propojení LBC 12 s LBK 6 (Hloučela).

### **b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Nejsou požadavky na další územní rezervy.

### **c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Případné změny vyplynou při projednávání tohoto návrhu zadání.

### **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**

1. vyhodnotit **potřebnost vymezení ploch a koridorů**, ve kterých je prověření změn využití **území studií** podmínkou pro rozhodování.
2. Bude se jednat zejména o vymezené územní studie pro území, ve kterých byly zpracovány nebo případně již realizovány záměry v rámci programu regenerace panelových sídlišť:
  - ÚS-08 sídliště Svobody (2014)
  - ÚS-09 sídliště Hloučela (regenerace 2001)
  - ÚS-10 sídliště Beneše (regenerace 2007)
  - ÚS-14 sídliště Šárka (regenerace 2007, 2010)
  - ÚS-13 Tylova jih (projekt regenerace zpracován 2014)
  - ÚS-12 Tylova sever (dtto)
  - .....
3. vypustit podmínku zpracování **ÚS-19 subcentrum Krasice** (zpracována 11/2014) a sledovat aktuálnost požadavku **ÚS-17 Jezdecká kasárna** v souvislosti s přípravou záměru Galerie Manthellan a případným využitím území dle zpracované studie Sportovního společenského centra, 2014,
4. prověřit aktuálnost vymezení **ÚS-04 křižovatka Prostějov centrum** s ohledem na existující pravomocné rozhodnutí stavby R46 Prostějov-střed (řeší nájezd Prostějov-Brno a dva sjezdy Olomouc-Prostějov, částečně protihluková opatření) a dále probíhající územní řízení na cyklostezku ul. Kralická - Letecká,
5. navrhovanou plochu přestavby P9 podmínit využitím územní studie,
6. prověřit využití nástroje územní studie pro řešení ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň ve vazbě na lesopark Hloučela (č. plochy 0430),

### **e) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Nejsou požadavky.

## f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Dokumentace I. změny ÚP bude členěna v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“). Forma zpracování pro následné vydání bude po konzultacích upřesněna.

### I - I. změna ÚP bude obsahovat

#### Textovou část

Textová část bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 7 vyhlášky; (textová část bude předána také ve změnové verzi a to vždy ve všech dílčích fázích projednávání tak, že nový text bude vyznačen červeně a starý text přeškrtnutý, postačí v elektronické verzi).

Grafická část bude obsahovat výkresy dle provedených změn v měř. 1 : 10 000

+ případná schémata (1 : 20 000)

### II - Odůvodnění souboru změn bude obsahovat

#### Textovou část

Odůvodnění I. změny ÚP bude odpovídat rozsahu daného v příloze č. 7 vyhlášky a dále bude obsahovat náležitosti vyplývající ze zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.

(textová část bude předána také ve změnové verzi a to vždy ve všech dílčích fázích projednávání tak, že nový text bude vyznačen červeně a starý text přeškrtnutý, postačí v elektronické verzi).

Z důvodu zajištění informovanosti zúčastněných a projednatelnosti I. Změny ÚP je **požadováno zpracování srovnávacího znění jako součást odůvodnění**. Srovnávací znění lze pokládat za jasný a přehledný podklad, na základě kterého je možné v procesu pořizování změny ÚP jednoznačně doložit, co se v textové části ÚP mění oproti předchozímu právnímu stavu. Na srovnávací znění lze proto nahlížet také jako na „podklad pro vydání změny ÚP“, který je součástí odůvodnění dle správního řádu.

Grafická část bude obsahovat výkresy dle provedených změn, koordinační výkres pak v měř. 1 : 5 000, dle potřeby další výkresy.

I. změna ÚP bude zpracována digitálně nad aktuální katastrální mapou. Hranice zastavěného území bude aktualizována. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata.

## g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Požadavek na vyhodnocení vlivu I. změny ÚP na udržitelný rozvoj území není navržen. Odůvodnění: V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000.
- Požadavek na územní rozvoj města dle zadání není navržen v takovém rozsahu, které by bylo nutno posuzovat z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území.

## h) DALŠÍ POŽADAVKY

- Zohlednit hranici zastavěného území **k datu aktuální katastrální mapy**.
- V odůvodnění budou výstižně a odborně uvedeny důvody obhajující a zdůvodňující zvolené

řešení v návrhu.

- V návrhu bude stručně, výstižně, jednoznačně a přehledně popsáno či vyznačeno pouze to, co se navrhuje, jakými prostředky či způsobem. V textové části budou popsány a vysvětleny jednotlivé dosud nepoužité pojmy, případně zkratky (možno uvést i v odůvodnění).
- Zabývat se podněty podanými při opakovaném veřejném projednání ÚP v roce 2013, které nebylo možno posoudit z procesních důvodů a žádostmi o změnu ÚP, podanými po nabytí účinnosti ÚP. Může se zejména jednat o následující úpravy:
  1. prověření zrušení územních rezerv bydlení ve Vrahovicích, přehodnocení funkčního využití plochy č. 1047 na plochy rekreace na plochách přírodního charakteru,
  2. prověření urban. řešení plochy č. 0398 u Sportcentra,
  3. prověření změny funkčního využití části ploch pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení u Hloučely na plochy č. 0364 občanského vybavení - veřejná infrastruktury (s využitím pro komunitní domy seniorů) a plochy veřejného prostranství - veřejná zeleň,
  4. prověření vedení koridorů cyklotras kolem Hloučely,
  5. prověření vyčlenění plochy zeleně na ploše smíšené obytné č. 0342 ve vazbě na Lesopark Hloučela, plochu č. 0349 podél ul Olomoucké (p.č. 5296/6 ve vlastnictví města) převést na plochu veřejné zeleně,
  6. prověření urbanistického řešení plochy přestavby P2 a rozvojové plochy Z16 (ul. Brněnská),
  7. prověření možnosti změny trasy přeložky tech. infrastruktury TE-05,
  8. koordinace návrhu protipovodňových opatření se zpracovávanou prověřovací studií protipovodňových opatření (pracovní verze 10/2015) ve vazbě na požadavek veřejnosti na protipovodňovou ochranu na ploše č. 0305 (Močidýlka),
  9. prověření návrhu dopravní infrastruktury na ul. Tetín (vypustit značku křižovatky),
  10. prověřit možnost změny využití části plochy č. 0624 na plochu veřejného prostranství – veřejná zeleň (ul. Krasická),
  11. prověřit možnost úpravy prostorové regulace plochy č. 0672 s případnou možností zástavby také rod. domů,
  12. prověřit upravení řešení veřejného prostranství mezi bytovými domy plochy č. 0631 (k.ú. Krasice),
  13. dle požadavku ORI prověřit pěší propojení Mlýnská- Podjezd ve vazbě na návrh propojení do Kolářových sadů, dle propojení Olomoucká - Partyzánská, Olomoucká-nám. Spojenců,
  14. prověřit trasování propojení ul. Lady a severozápadního obchvatu tak, aby na k.ú. Smržice vedl koridor mimo p. č. 554/1(při převedení do návrhu),
  15. v průmyslové zóně na ploše Z23 prověřit návrh veřejných prostranství tak, aby byla respektována celistvost areálu,
  16. prověřit možnost změnu funkčního vymezení západní části plochy č. 0305 s ohledem na pravomocná rozhodnutí (zahradnictví),
  17. prověřit možnost vyčlenění části stabilizované zástavby z plochy přestavby č. 0392 (ul. Kostelecká),
  18. upravit podmínky ploch veřejného prostranství na ploše č. 0312 tak, aby zde nemohly být umístěny garáže (Močidýlka).

- Návrh I. změny ÚP bude jednoznačným nástrojem pro rozhodování v území. Požadavky na další úpravy vyplývají z dosavadních poznatků a připravených či realizovaných záměrů. Další požadavky, které mohou vyplynout z projednávání Zadání I. změny ÚP, budou v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnoceny a doplněny do návrhu Zadání. Zadání I. změny ÚP bude následně předloženo ke schválení Zastupitelstvu města Prostějova.

V současné chvíli se jedná zejména o tyto požadavky:

Grafická část:

1. prověřit návrh funkčního využití plochy přestavby P37; pozemky v majetku města navrhnou na využití ve veřejném zájmu (Krasice),
2. prověřit organizaci veřejného prostranství plochy P60 (požadavek na změnu ÚP, Krasice)
3. v souladu s připravovaným využitím objektu vypustit grafickou značku kotelny na ploše č. 0084,
4. na základě vydaného územního rozhodnutí upravit napojení plochy č. 1124 a č. 0388 na budoucí severní obchvat,
5. vypustit přeložku tech. infrastruktury (plyn) na ploše č. 0378,
6. doplnit připravovanou úpravu řešení křižovatky na Příkrylově a Poděbradově nám.,
7. opravit hranici zastavěného území na ploše č. 0828,
8. upravit návrh řešení veřejného prostranství č. 1063 v souladu se zpracovanou územní studií Lokalita ul. M. Alše, Vrahovice (2arch, 11/2014),
9. zabývat se dalšími požadavky na změny ÚP, které byly prověřeny uvedenou územní studií (kap. H, ÚS Lokalita ul. M. Alše, Vrahovice, [www.prostejovo.eu/us](http://www.prostejovo.eu/us))

Textová část:

1. prověřit a aktualizovat texty v souladu s výše uvedenými požadavky,
2. vypustit vysvětlení pojmů, které ÚP neobsahuje (volný kobercový typ zástavby, kompaktní rostlý, výměra plochy brutto, naopak doplnit vysvětlení pojmu pozemek pro zemědělské využití; ...definici zastavěnosti sesouladit se stavebním zákonem),
3. prověřit výklad podmínek prostorového uspořádání ve stabilizovaných plochách,
4. vypustit z výrokové části ÚP podmínku „jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií“ a podmínku územní studie „pro zvýšenou hodnotu zastavěnosti“.
5. doplnit do vysvětlení pojmů výklad k parkování v rámci objektu,
6. vypustit podmínky pro plochu č. 1047 (psí útulek), a podmínku umístění truck centra na č. 0710,
7. vypustit v plochách rekreace na plochách přírodního charakteru hlavní využití ploch č. 0728 a 0998 (bydlení), upravit jednoznačný výklad podmínek oplocení,
8. prověřit podmínku překročení max. výšky zástavby technologickým zařízení v případě ploch v průmyslové zóně,
9. prověřit nutnost podmínky zpracování hlukové studie (plocha č. 0391, 0392 a 0395)
10. prověřit podmínky pro umístování pozemních komunikací, které dělí plochy smíšené obytné ve vazbě na podmínky vymezování ploch veřejných prostranství.

Uvedený text návrhu Zadání ÚP upřesní a v průběhu prací na návrhu I. změny ÚP budou text upřesňovat:

1. závěry z přezkumného řízení ÚP Prostějov (KÚ OK, předpoklad ukončení řízení 01/2015),
2. požadavky vyplývajících z Politiky územního rozvoje (její připravované aktualizace č.1 PÚR),
3. požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem (její připravované aktualizace č. 2 ZÚR, např. umístění trafostanice TR 110/22 kV Prostějov Západ, jejíž poloha má být ověřena dle ÚP Prostějov včetně úpravy navazujícího venkovního vedení 2x110kV),
4. požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k

řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů. ÚAP byly aktualizovány k datu 12/2014 a jsou zveřejněny na [www.prostejov.eu/uap](http://www.prostejov.eu/uap)

5. další požadavky, například požadavky města nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.
- Následně po vydání I. změny a pravděpodobně i v koordinaci s II. změnou ÚP – bude následovat vyhotovení **právního stavu územního plánu** v počtu **4 výtisků**. Součástí každého výtisku bude datový nosič obsahující digitální podobu textové části ve formátu \*pdf a grafické části ve formátu \*pdf a současně ve formátu \*doc (textová část).

Projektant bude v průběhu rozpracovanosti návrh řešení konzultovat s pořizovatelem na min. 2 výrobních výborech; pořizovatel přizve k jednání určeného zastupitele. Veškerá jednání budou probíhat vždy za účasti oprávněné úřední osoby pořizovatele.

Zpracovala: Ing. Jana Římská