
NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OCHOZ

Pořizovatel:

Městský úřad Konice, odbor výstavby
Masarykovo nám. 27, 798 52 Konice
Pracoviště: Na Příhonech 405, 798 52 Konice

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Tomáš Němec, vedoucí odboru výstavby

Vyřizuje:

Mgr. Lucie Tylšarová, odborný referent odboru výstavby

Určený zastupitel:

Ing. Martin Bílý, starosta obce Ochoz

Duben 2015

Obsah zadání změny územního plánu (příloha č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů).

I. Základní údaje

- a) Důvody pro pořízení změny územního plánu
- b) Vymezení řešeného území

II. Požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu

- 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
 - 1. urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - 2. koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - 3. koncepce 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 změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Shora uvedené body zahrnují

- 1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
- 2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
- 3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
- 4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

I. Základní údaje

a) **Důvody pro pořízení změny územního plánu**

O pořízení Změny č. 2 územního plánu Ochoz rozhodlo Zastupitelstvo obce Ochoz v souladu s § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na svém zasedání konaném dne 27. 4. 2015.

Pořizovatelem Změny č. 2 územního plánu Ochoz byl určen Městský úřad Konice, odbor výstavby, v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl jmenován Ing. Martin Bílý (starosta obce Ochoz).

Hlavní důvody pro pořízení změny územního plánu:

- aktualizace zastavěného území
- zapracování výsledků komplexních pozemkových úprav:
 - o opatření k zpřístupnění pozemků (vymezení hlavních polních cest označených dle KPÚ HC1, HC2, HC3, HC4, HC7, HC8, HC9, HC11, HC12, HC13, HC17, HC24, HC28, HC43; vymezení vedlejších polních cest označených dle KPÚ VC14, VC35, VC45, VC47),
 - o vodohospodářská opatření (vymezení průlehů 1 - 3, otevřeného příkopu 1 a zatravněné údolnice v lokalitě Nad dědinou. Zrušení navržené plochy s opatřením snižujícím ohrožení extravilánovými vodami na západním okraji obce),
 - o opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (úprava hranic lokálních biokoridorů BK1, BK2A, BK2B, BK3, BK4, lokálních biocenter BC1 a BC2, a umístění interakčních prvků IP1 a IP2 a krajinné zeleně liniové).
- prověření možnosti umístění nového obecního hřiště, prověření aktuálnosti pásma hygienické ochrany střediska živočišné výroby
- prověření možnosti rozšíření zastavitelné plochy B4 (plocha bydlení).

Změna č. 2 územního plánu Ochoz bude vypracována a projednána v souladu se stavebním zákonem a dále v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh zadání změny č. 2 územního plánu Ochoz bude projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a podle výsledků upraven. Projednané a schválené zadání se stane závazným podkladem pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Ochoz.

b) Vymezení řešeného území

Obec Ochoz je dle správního uspořádání ČR součástí Olomouckého kraje. Obec Ochoz spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností, kterou je město Konice.

Území, které řeší tato změna územního plánu, je vymezeno správním obvodem katastrálního území Ochoz u Konice. Území řešené změnou územního plánu má jedno katastrální území.

Správní území obce Ochoz sousedí s obcemi Březsko, Budětsko, Hvozd u Konice, Raková u Konice, Rakůvka a městem Konice.

II. Požadavky na zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Ochoz

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

- Změna č. 2 územního plánu Ochoz bude pořízena v souladu s dokumentem *Politika územního rozvoje ČR 2008*, který byl schválen vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Z tohoto dokumentu mimo jiné vyplývá, že řešené území leží mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy, rovněž leží mimo specifické oblasti, řešeným územím neprochází ani koridory a plochy dopravní infrastruktury a technické infrastruktury. Změnou č. 2 územního plánu Ochoz bude zajištěn soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.
- Změna č. 2 územního plánu Ochoz bude pořízena v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kterou jsou *Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Olomouckého kraje*, která byla vydána Zastupitelstvem Olomouckého kraje formou opatření obecné povahy č. j. KUOK 28400/2011 ze dne 22. 4. 2011, účinnosti nabyla dne 14. 7. 2011. Z tohoto dokumentu vyplývá, že řešené území není součástí žádné z rozvojových oblastí regionálního významu, nedotýkají se ho žádné dopravní ani technické plochy či koridory nadmístního významu, v řešeném území nejsou dále žádné veřejně prospěšné stavby nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.
- Změna č. 2 územního plánu Ochoz bude vycházet z *územně analytických podkladů* pro obec s rozšířenou působností Konice. Územně analytické podklady byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 stavebního zákona v roce 2008. Poté byly v souladu se stavebním zákonem aktualizovány v letech 2010, 2012, 2014. Z územně analytických podkladů vyplývají následující požadavky, které budou změnou č. 2 územního plánu Ochoz respektovány:
 - respektovat vodojemy, vodovod
 - respektovat silnici III. třídy a její ochranné pásmo
 - respektovat trafostanice a jejich ochranná pásma
 - respektovat STL plynovod a jeho ochranné pásmo
 - respektovat vodní plochy a vodní toky
 - respektovat a zpracovávat lokální územní systém ekologické stability

- respektovat hospodářské lesy a jejich ochranná pásma
- respektovat vodní zdroje podzemních vod a jejich ochranná pásma
- respektovat území s archeologickými nálezy
- problémy k řešení ve změně územního plánu stanovené územně analytickými podklady:
 - chybí kanalizace s napojením na ČOV

1. urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- aktualizovat zastavěné území (ú2 odst. 1 a § 58 stavebního zákona)
- převažuje zástavba formou individuálních rodinných domů venkovského charakteru za dodržení uliční čáry, v obci převažuje funkce obytná a zemědělská, tato urbanistická koncepce bude změnou č. 2 územního plánu Ochoz respektována a zachována
- změna územního plánu zachovává stávající urbanistickou strukturu obce s propojením na okolní krajinu, uspořádání navržených zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na stávající zastavěné území
- urbanistické uspořádání řešeného území bude odpovídat požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití). Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání (výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
- požadavky na rozvoj obce:
 - změnou územního plánu budou prověřeny plochy pro bydlení (dle možnosti rozšíření zastavitelné plochy Bv4)
 - změnou územního plánu budou prověřeny plochy občanského vybavení (návrh na nové obecní hřiště)
 - změnou územního plánu budou prověřeny plochy veřejných prostranství (dle potřeby budou prověřeny nové plochy, zejména v návaznosti na navržené zastavitelné plochy)
 - prověřit plochy dopravní infrastruktury a technické infrastruktury (jejich potřeba vyplyne v návaznosti na zastavitelné plochy)

2. koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura:

- změna územního plánu respektuje navrženou a realizovanou komunikační síť
- stávající koncepce dopravy se nemění
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající, prodloužené místní komunikace, bude navržena a vyřešena jejich obslužnost

- řešeným územím neprochází železniční, letecká ani vodní doprava

Technická infrastruktura:

- trasy jednotlivých sítí budou prověřeny a v rámci navržených zastavitelných ploch bude navrženo jejich doplnění popř. prodloužení
- při řešení návrhu změny č. 2 územního plánu Ochoz budou respektována ochranná pásma technické infrastruktury
- zásobování el. energií: změnou č. 2 územního plánu Ochoz bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a dle potřeby budou navrženy plochy pro umístění nových trafostanic.
- zásobování plynem: bude respektována koncepce zásobování plynem, v zastavitelných plochách umožnit rozvoj STL plynovodu (napojení nových lokalit řešit při zachování stávající koncepce zásobování plynem), u všech nových plynárenských zařízení nutno stanovit ochranná pásma vycházející ze zvláštních právních předpisů.
- kanalizace: v obci je realizována dešťová kanalizační síť a splašková kanalizační síť, dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku, bude dodržen Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje.
- zásobování vodou: v obci je stávající veřejná vodovodní síť, která je součástí skupinového vodovodu Konice, zohlednit potřeby požární vody, respektovat trasy a objekty stávajících vodovodních řadů a zařízení, respektovat vodní zdroje, respektovat manipulační pásmo vodních toků, bude dodržen Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje.

Občanské vybavení:

- změnou územního plánu je vznesen požadavek na zřízení nového obecního hřiště, prověřit možnost jeho realizace
- změnou územního plánu nejsou vzneseny požadavky na zřízení dalších prvků občanského vybavení
- stávající plochy občanského vybavení budou zachovány

Veřejné prostranství:

- návrhem řešení definovat v nových zastavitelných plochách potřebu veřejných prostranství

Další požadavky na:

Ochrana veřejného zdraví

Při realizaci změny č. 2 územního plánu Ochoz musí být respektovány požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. A dále nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Ochrana veřejného zdraví nebude změnou územního plánu ovlivněna.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

V rámci realizace změny č. 2 územního plánu Ochoz je třeba respektovat ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. A dále ustanovení zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů.

Dopravní obslužnost musí umožnit přístup techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany (šifka komunikací, obratiště, odstavné a parkovací plochy). Stávající zdroje požární vody nebudou rušeny, jako zdroj požární vody lze využít stávající odběrná místa, v případě nutnosti budou vytvořeny podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody.

Požadavky civilní ochrany budou řešeny v intencích vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění.

3. koncepce 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

- do návrhu změny č. 2 územního plánu Ochoz budou převzaty výsledky z komplexních pozemkových úprav
 - o opatření k zpřístupnění pozemků (vymezení hlavních polních cest označených dle KPÚ HC1, HC2, HC3, HC4, HC7, HC8, HC9, HC11, HC12, HC13, HC17, HC24, HC28, HC43; vymezení vedlejších polních cest označených dle KPÚ VC14, VC35, VC45, VC47),
 - o vodohospodářská opatření (vymezení průlehů 1 - 3, otevřeného příkopu 1 a zatravněné údolnice v lokalitě Nad dědinou. Zrušení navržené plochy s opatřením snižujícím ohrožení extravilánovými vodami na západním okraji obce),
 - o opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (úprava hranic lokálních biokoridorů BK1, BK2A, BK2B, BK3, BK4, lokálních biocenter BC1 a BC2, a umístění interakčních prvků IP1 a IP2 a krajinné zeleně liniové)
- návrh změny č. 2 územního plánu Ochoz vytipuje lokality, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- návrhem změny č. 2 územního plánu Ochoz nebudou vymezeny plochy pro umístění větrných ani fotovoltaických elektráren
- řešením návrhu změny č. 2 územního plánu Ochoz by nemělo dojít k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa ani jinému dotčení trvalých lesních porostů, respektovat ochranné pásmo lesa
- v případě, že dojde k nezbytnému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, bude postupováno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., a jeho navazujících vyhlášek budou navržena a zdůvodněna řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější. Budou vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na ZPF
- respektovat manipulační pásmo vodních toků

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

Změna č. 2 územního plánu Ochoz nevyvolá požadavek na plochy a koridory územních rezerv.

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

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: prověřit stavby dopravní infrastruktury (prodloužené místní komunikace pro zastavitelné plochy, parkovací stání či chodníky pro zastavitelné plochy) a technické infrastruktury (prodloužení inženýrských sítí pro obsluhu nových zastavitelných ploch).

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: -

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo: na základě prověření potřeby staveb občanského vybavení a potřeby nových veřejných prostranství, pokud by se potřeba prokázala.

Změnou č. územního plánu Ochoz nejsou navrženy asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Grafická část změny č. 2 územního plánu Ochoz bude obsahovat výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000.

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

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou uvažovány.

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, budou stanoveny na základě požadavků obce v průběhu zpracování návrhu změny č. územního plánu Ochoz, případně na základě požadavků dotčených orgánů.

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, se stanoví na základě určení ploch, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územní studie.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Varianty návrhu změny č. 2 územního plánu Ochoz nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám.

Návrh změny č. 2 územního plánu Ochoz bude zpracován jako invariantní.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Textová i grafická část budou odpovídat požadavkům stanoveným v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány v měřítku 1 : 5 000. Grafickou část není třeba doplňovat o schémata. Výkresová část územně plánovací dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Digitální výstupy změny č. 2 územního plánu Ochoz budou odevzdány ve formátu *pdf, *dgn, *dgn.

Definitivní dokumentace „Změny č. 2 územního plánu Ochoz“ bude odevzdána ve 4 kompletních tištěných vyhotoveních a v digitálním zpracování na CD.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Ochoz na udržitelný rozvoj území bude zpracován pouze v případě, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku v návrhu zadání uplatní tento požadavek.

Pořizovatel se domnívá, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (soustava Natura 2000), neboť tato se v řešeném území nevyskytují.

Rovněž pořizovatel nepředpokládá, vzhledem k rozsahu a charakteru obsahu návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Ochoz, významný negativní vliv na životní prostředí.