

**Pořizovatel: Městský úřad Uničov, odbor výstavby a úřad
územního plánování**

N Á V R H Z A D Á N Í

ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ŽELECHOVICE

Uničov, říjen 2016

Zpracoval : Ing. Renáta Urbášková

Schváleno zastupitelstvem obce dne :

Zadání je zpracované na základě rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení 3. změny územního plánu Želechovice ze dne 26.9.2016 v souladu s § 47 odst. 1) a § 55 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších novel. Zadání je zpracované přiměřeně v rozsahu přílohy č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších novel.

PODKLADY PRO NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELECHOVICE

Obsah :

- 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. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - 3. Požadavky na 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) 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
-

V rámci 3. změny územního plánu bude prověřena tato lokalita a funkční změna:

lokalita 1

Změna funkčního využití pozemku parc.č. 1133/2 k.ú. Želechovice u Uničova z plochy ZO – plochy zemědělské – orná půda do plochy SO – plochy smíšené obytné.

Důvod :

Záměrem vlastníka je výstavba rodinného domu.

Výměra pozemku parc.č. 1133/2 orná půda je 2481 m².

Na úkor zařazení pozemku parc.č. 1133/2 k.ú. Želechovice u Uničova do ploch smíšených obytných bude ze zastavitelných ploch smíšených obytných vyřazena část pozemků parc.č. PK 342 a PK 343 k.ú. Želechovice o výměře 2481 m².

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

1. Respektovat Politiku územního rozvoje ČR 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění aktualizace, včetně republikových priorit územního plánování.
2. Respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci – Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 22.4.2011 opatřením obecné povahy č.j. KUOK 28400/2011, které nabylo účinnosti 14.7.2011. Respektovat zařazení obce do "specifické oblasti, ve které se projevují z hlediska vzájemného srovnání obcí Olomouckého kraje problémy z hlediska udržitelného rozvoje". Řešit úkoly pro územní plánování vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Uničov, respektovat priority vyplývající ze Zásad udržitelného rozvoje Olomouckého kraje.
3. Při zpracování změny územního plánu postupovat v souladu s koncepčními a rozvojovými dokumenty Olomouckého kraje.
4. Respektovat Program rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje, Integrovaný program snižování emisí Olomouckého kraje a Program ke zlepšení kvality ovzduší na úrovni zóny Olomouckého kraje.
5. Řešit střety zájmů a problémy v území vyplývající z aktualizovaných ÚAP.
6. Zohlednit navržené, prověřené a posouzené řešení problémů v území z územních studií vložených do evidence územně plánovací činnosti.
7. Respektovat požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů na obsahové a formální náležitosti územního plánu.
8. Respektovat oprávněné územní požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledky řešení rozporů.
9. Respektovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí.
10. Koordinovat využití území s ohledem na širší územní vazby.
11. Podmínky rozvoje území a ochranu jeho hodnot stanovit v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona).
12. Při zpracování změny územního plánu postupovat v souladu s rozvojovým dokumentem - Strategii rozvoje Mikroregionu Uničovsko.
13. Respektovat postavení obce ve struktuře osídlení a podporovat její rozvoj jako obce s převažující obytnou funkcí a doplňkovou obslužnou, výrobní a rekreační funkcí.

14. Vymezit hranici zastavěného území dle § 58 zák. č. 183/2006 Sb. Ve znění pozdějších novel
15. Zhodnotit potřebu nových ploch pro bydlení v rodinných domech.
16. Vyhodnotit účelné využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona.
17. Potřebné rozvojové plochy vymezovat především v návaznosti na zastavěné území, podél stávajících komunikací tak, aby dochovaná urbanistická struktura obce nebyla narušena.
18. Zastavitelné plochy vymezovat mimo záplavové území vodních toků.
19. Nové plochy pro obytnou výstavbu s ohledem na zdravé životní podmínky pro bydlení – hluk, kvalitu ovzduší, vymezovat v dostatečné vzdálenosti od frekventovaných komunikací a výrobních a podnikatelských aktivit.
20. Do návrhu změny územního plánu zapracovat požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, pokud vyplynou z projednání zadání.
21. Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití. Podle potřeby stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
22. Respektovat významné limity využití území.

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

DOPRAVA

Obslužnost a ostatní koncepce se v podstatě nemění oproti řešení ve schváleném územním plánu. Budou respektována veškerá ochranná a bezpečnostní pásma. Návrh bude rozšířen o základní obsluhu dopravou a inženýrskými sítěmi části území dotčenou ve smyslu zpracované změny.

Lokalita řešená změnou je přístupná po stávající zpevněné komunikaci, nově bude řešeno dopravní napojení (sjezd).

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Řešení občanské vybavenosti jako veřejné infrastruktury a veřejných prostranství se oproti schválenému územnímu plánu nemění.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Respektovat stávající systém zásobování obce pitnou vodou z vlastního vodního zdroje a vodojemu.

Navrženou zastavitelnou plochu napojit podle možností na vodovod.

Podporovat retenční schopnosti území a opatření pro zadržení vody v krajině.

ENERGETIKA A SPOJE

Potřebu transformačního výkonu pro navrženou zastavitelnou plochu zajistit ze stávající distribuční sítě VN, pouze v případě nedostatečné kapacity elektrifikační soustavy navrhnout její rozšíření, zvýšení transformačního výkonu stávajících trafostanic.

Navrženou zastavitelnou plochu napojit podle možností na středotlakou plynovodní síť obce.

Respektovat zásady stanovené Územní energetickou koncepcí Olomouckého kraje.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

1. Respektovat stávající systém likvidace komunálního odpadu mimo řešené území.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

1. Vyznačit a respektovat stávající plochy veřejných prostranství, nepředpokládá se návrh nových ploch veřejného prostranství.

3. Požadavky na 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

Lokalita změny se nachází v nezastavěném území obce. Nutno respektovat vzrostlou zeleň a doprovodné porosty komunikací.

Zpracovat vyhodnocení záborů půdního fondu dle příslušných ustanovení zák. č.334/1992 Sb. ve znění zák. č.231/1999 Sb. a zákona č. 41/2015 Sb., vyhlášky č.13/1994 Sb a metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96 o odnímání zemědělské půdy pro nezemědělské účely dle jejího zařazení do tříd ochrany.

Respektovat zásady stanovené zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Upřesnit vymezení prvků územního systému ekologické stability v území obce ve vazbě na řešenou lokalitu změn.

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

1. Z PÚR a ZÚR Olomouckého kraje nevyplývají žádné konkrétní požadavky na vymezení územních rezerv na území obce v rámci řešené změny územního plánu.

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

V návrhu změny č. 3 územního plánu Želechovice veřejně prospěšné stavby a opatření a asanace nebudou vymezeny.

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

Řešení 3. Změny územního plánu Želechovice nestanovuje plochy ani koridory, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, územní studií či dohodou o parcelaci.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Návrh změny územního plánu bude zpracován bez variant řešení.

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

Návrh změny územního plánu zpracovat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., 501/2006 Sb.

Elaborát územního plánu zpracovat s tímto základním obsahem a členěním:

I. Územní plán

1. textová část
2. grafická část

II. Odůvodnění územního plánu

1. textová část
2. grafická část

Textovou i grafickou část územního plánu zhotovit digitálně.

Návrh změny územního plánu pro projednání zhotovit ve dvou tiskových provedeních. Změnu územního plánu po vydání zhotovit ve čtyřech tiskových provedeních. Předána budou také elektronická provedení v jednotlivých etapách zpracování.

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

Bude doplněno po projednání s dotčenými orgány. Nepředpokládá se, že změna č. 3 Územního plánu Želechovice bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Předpokládá se, že návrh změny č. 3 Územního plánu Želechovice nebude nezbytné a účelné komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.