

NÁVRH ZADÁNÍ

SOUBORU ZMĚN Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU SLATINICE

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: Bc. Ondřej Mikmek

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Slatinice

Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, 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 osoba: Ing. Marek Černý
vedoucí odboru koncepce a rozvoje
Magistrátu města Olomouce

OBSAH:

I. ÚVOD

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

III. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na
 - a.1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - a.2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - a.3. 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.

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.

Použité zkratky:

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1

ZÚR – Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje po aktualizacích č. 1 a 2b

ÚSES – Územní systém ekologické stability

I. ÚVOD

Pořízení Souboru změn č. 1 Územního plánu Slatinice schválilo Zastupitelstvo obce Slatinice usnesením č. 110/12 dne 14.3.2017. Zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Bc. Ondřej Mikmek.

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím Souboru změn č. 1 Územního plánu Slatinice jsou části správního území obce Slatinice, na katastrálních území Slatinice na Hané a Lípy, týkající se níže uvedených požadavků zadání.

III. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ 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) Změnit základní koncepci územního plánu v bodě 4. ve znění: „*Uzemní rozvoj sídla Slatinice považovat za ukončený západním a jihozápadním směrem, po realizaci vymezených zastavitelných ploch a navržených územních rezerv pro rozvoj lázní*“, v souvislosti s výsledky prověření níže uvedených bodů tohoto zadání;

a.1. požadavky na urbanistickou koncepci

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

- (2) Prověřit vymezení nové zastavitelné plochy pro rozšíření areálu lázní v lokalitě „farská zahrada“ (zejména na západní části pozemku parc.č. 53/2 v k.ú. Slatinice na Hané). Přitom zohlednit pohledovou exponovanost pozemku a zabývat se vhodným začleněním případné zástavby do krajinného rázu;
- (3) Prověřit vymezení nové zastavitelné plochy pro rozšíření areálu lázní v lokalitě „lázeňský park“ (zejména na východní části pozemků parc.č. 372/1 a 372/4 v k.ú. Slatinice na Hané). Přitom dbát na stávající vzrostlé porosty a zachovat dostatečný prostor pro lázeňský park;
- (4) Prověřit potřebu stávající plochy územní rezervy R1 pro rozvoj lázní a v případě vyloučení nezbytnosti rezervovat toto území pro rozvoj lázní, prověřit v tomto místě vymezení zastavitelných ploch pro bydlení (jedná se o východní části pozemků parc.č. 373/1, 373/15, 373/16 a 373/17 v k.ú. Slatinice na Hané);
- (5) Prověřit vymezení zastavitelné plochy pro rozšíření sportoviště v Lípách (zejm. na pozemku parc. 197 v k.ú. Lípy);
- (6) Stanovit urbanistickou koncepci na území, o které bylo zvětšeno katastrální území Lípy (souvisí s bodem 5 zadání a týká se poz. parc.č. 196, 197, 198 a 199 v k.ú. Lípy);
- (7) Vyloučit urbanistickou koncepci na území, o které bylo zmenšeno katastrální území Slatinice na Hané;
- (8) V souvislosti s bodem (16) tohoto zadání upravit urbanistickou koncepci v území uvolněném přesunem přeložky silnice II/449;
- (9) Prověřit změnu využití „zahrad u lázní“ (zejm. pozemků parc.č. 49/1, 49/3, 49/4, 51/2 v k.ú. Slatinice) ve prospěch jejich zastavění stavbami pro bydlení.

- (10) Provéřit rozšíření zastavěné plochy pro bydlení Z8 v lokalitě „Nad silnicí“ (zejm. na pozemcích parc.č. 696/2 a 707/2 v k.ú. Slatinice na Hané). Jako bariéru tohoto rozšíření přitom chápat nadzemní elektrické vedení vysokého napětí.
- (11) Provéřit změnu využití plochy veřejného prostranství PV, v rámci plochy přestavby P2 (tzv. „točna u mlýna“), ve prospěch plochy bydlení BV;
- (12) Upravit stávající či stanovit nové podmínky pro využití zastavěných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání zastavěného a zastavitelného území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), pokud si to nezbytně vyžádá výsledek prověření některého z bodů tohoto zadání;
- (13) Návrh souboru změn č. 1 územního plánu bude obsahovat aktualizaci zastavěného území;

a.2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

(zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn)

- (14) Upřesnit rozsah vymezení ploch pro realizaci poldru na Slatinice, v lokalitě „Za farou“;
- (15) Provéřit rozšíření zastavitelné plochy pro dopravu v lokalitě „Větrák“ umožňující realizaci okružní křižovatky na silnici II/449 (zejm. na částech pozemků parc.č. 769/4 a 728/3 v k.ú. Slatinice a parc.č. 130/3 a 152/1 v k.ú. Lípy);
- (16) V závislosti na výsledek pořízení aktualizace ZÚR prověřit přemístění koridoru přeložky silnice II/449 východněji od sídla Slatinice, až za železnici;
- (17) Využití zastavitelných ploch přímo podmínit dostatečnou veřejnou infrastrukturou (požadavek PÚR);

a.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)

- (18) Při prověřování nových zastavitelných ploch na území Přírodního parku Velký Kosíř posoudit a zohlednit jejich vliv na krajinný ráz tohoto území;
- (19) Při vymezení nových zastavitelných ploch po obvodu zastavěného území sídla dbát na zajištění přechodu zástavby do krajiny a zachování průchodnosti do krajiny;
- (20) Provéřit, že nedojde k negativnímu ovlivnění mariánských os vymezených v krajské územní studii *Kulturní krajina oblasti Svatý Kopeček a síť mariánských kostelů*;
- (21) V souvislosti s bodem (14) toho zadání upravit koncepci uspořádání krajiny;
- (22) V souvislosti s bodem (16) tohoto zadání upravit koncepci uspořádání krajiny. Týká se zejména úpravy trasy lokálního biocentra a biokoridoru ÚSES;
- (23) Upravit stávající či stanovit nové podmínky pro využití nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání zastavěného a zastavitelného území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, pokud si to nezbytně vyžádá výsledek prověření některého z bodů tohoto zadání;

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

- (24) Provéřit vymezení případných ploch a koridorů územních rezerv, včetně stanovení pro jaké budoucí využití je navržena jejich územní ochrana, pokud si to vyžádá výsledek některého z požadavků tohoto zadání.

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

- (25) Jako veřejně prospěšnou stavbu či opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, vymežit poldr na Slatince (14);
- (26) Jako veřejně prospěšné stavby či opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, vymežit okružní křižovatku na silnici II/449 (15) a upravenou přeložku silnice II/449 (16);

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:

- (27) Požadavek na prověření vymezení plochy nebo koridoru, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se nestanovuje;
- (28) V souvislosti s řešením výše uvedených požadavků zadání prověřit vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, případně obojím. Zejména tam, kde je nutné prověřit umístění veřejné infrastruktury, zajistit podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území nebo využití plochy je ztíženo nevyhovující parcelací;

e) případný požadavek na zpracování variant řešení:

- (29) Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje;

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

- (30) Obsah návrhu souboru změn územního plánu bude rozdělen na textovou a grafickou část. V návrhu textové části bude zejména stručně, výstižně a přehledně popsáno či vyznačeno pouze to, co se navrhuje změnit, jakými prostředky či způsobem. Obdobně jako u novely právního předpisu bude uvedeno, které výroky se ruší, doplňují, nahrazují, popř. které nové věty, nebo slova se vkládají a kam se vkládají. Pojmy, případně zkratky budou použity z územního plánu, pouze v krajním případě budou definovány nové (možno uvést i v odůvodnění). Návrh souboru změn územního plánu nebude obsahovat či vyvolávat vnitřní rozpory a bude jednoznačným nástrojem pro rozhodování v území;
- (31) Obsah odůvodnění územního plánu bude rozdělen na textovou a grafickou část. V textové části odůvodnění budou výstižně a odborně uvedeny důvody obhajující a zdůvodňující zvolené řešení v návrhu;
- (32) Měřítko výkresů návrhu a odůvodnění souboru změn územního plánu budou použita stejná jako v měněném územním plánu;
- (33) Návrh územního plánu i jeho odůvodnění budou zpracovány digitálně;
- (34) Vyhotovení návrhu souboru změn územního plánu a jeho odůvodnění pro účely jeho projednání bude v počtu dvou 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 .shp a .dgn nebo .dwg;
- (35) Vyhotovení souboru změn územního plánu a jeho odůvodnění po jeho vydání bude v počtu čtyř 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 .shp a .dgn nebo .dwg;

- (36) Po vydání souboru změn územního plánu bude ve čtyřech výtiscích vyhotoven tzv. právní stav územně plánovací dokumentace, tedy územního plánu ve znění souboru změn č. 1. Součástí každého výtisku bude datový nosič obsahující digitální podobu textové části ve formátu .pdf a grafické části ve formátu .pdf a současně ve formátu .shp a .dgn nebo .dwg;

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

- (37) Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nestanovuje. *(Odůvodnění: Na řešeném území se nachází evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 Malý Kosíř CZ 0714083. Požadavky na územní rozvoj obce a koncepci dle zadání jsou směřovány mimo tuto lokalitu. Dle ÚAP Olomouckého kraje po 4. aktualizaci je obec Slatinice v celkovém hodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel hodnocena ve všech těchto třech pilířích kladně. Návrh zadání souboru změn územního plánu Slatinice vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj všech výše uvedených podmínek.)*