

Městský úřad Náměšť nad Oslavou, Odbor výstavby a územního rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Naloučany pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – zák.č. 350/2012 Sb., zpracoval dle § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) tento

NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

NALOUČANY

Tento Návrh Zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č.6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ustanovením § 47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán:
Pořizovatel:
Datum zpracování:

Zastupitelstvo obce Naloučany
MěÚNáměšť nad Oslavou, Odbor výstavby a ÚR, odd. ÚÚP
únor 2013

OBSAH

A TEXTOVÁ ČÁST

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
2. upřesnění požadavků z územně plánovací dokumentace vydané krajem
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů

Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu 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
 - a-1. urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - a-2. koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn
 - a-3. koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
 - a-4. požadavky obce na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) požadavky na prověření veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) požadavky na prověření plocha 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

B GRAFICKÁ ČÁST

SCHEMATICKÝ ZÁKRES LOKALIZACE UVAŽOVANÝCH ZMĚN V ÚZEMÍ

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro dané území žádné zvláštní požadavky.

2. upřesnění požadavků z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR kraje Vysočina (aktualizace č. 1) vyplývají v dotčeném území požadavky na respektování stávajících struktur technické infrastruktury. Ze ZÚR kraje Vysočina vyplývá v dotčeném území respektovat veřejně prospěšná opatření (VPO) – vymezené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory na regionální úrovni: U 062 RBC Čikovská doubrava a U 301 RBK Náměšťská obora – Čikovská doubrava.

Uvedené VPO jsou již zapracovány do platného Územního plánu Naloučany.

Z širších územních vztahů nevyplývají žádné skutečnosti, které by měly dopad na zpracování Změny č. 2 územního plánu.

3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů

Územně analytické podklady (ÚAP) ORP Náměšť nad Oslavou 2012 jsou pro dané území zpracovány. Z ÚAP ORP Náměšť n. Osl. 2012 vyplývají tyto problémy k řešení:

- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci ploch bydlení, občanského vybavení a podnikatelských aktivit a tím umožnit podnikání na vlastních pozemcích a vytvoření pracovních příležitostí v místě bydliště
- rozvojové plochy bydlení smíšeného umístit převážně v jižní části
- rozvojové plochy pro výrobu umístit přednostně ve východní části při příjezdové komunikaci
- vyhodnotit potřebu ploch nutných k zajištění fungujícího odpadového hospodářství (skládkovací kapacity, kapacity pro sběr, třídění a recyklaci odpadů...)
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni,
- řešit problematiku území ohroženého lokálními záplavami
- řešit odvedení odpadních vod (společná ČOV s Oemanicemi)
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu

Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu

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

Změna č.2 nemění základní koncepci rozvoje území obce, zachován zůstane charakter obce a vztah k sídelní struktuře, rovněž se nemění požadavky na ochranu hodnot území stanované platným územním plánem. Cílem změny č.2 je rozvoj obce a zlepšení dostupnosti veřejné infrastruktury.

Zastupitelstvo obce souhlasí s žádostí majitelů pozemků na změnu využití pro rekreaci ve třech lokalitách a to:

- ve východní části obce mezi silnicí a stávající plochou rekreace, v úzké proluce mezi zastavěným územím a OP VTL plynovodu na západní straně
- v západní části katastru v místní trati „Peška“ na zemědělsky nevyužívaných pozemcích, východně od stávající chatové lokality
- v severozápadní části katastru, severně od Staňkova mlýna na zemědělsky nevyužívaných pozemcích, jižně od stávající chatové lokality.

Dále zastupitelstvo souhlasí s žádostí majitele pozemku na změnu funkčního využití plochy bydlení na plochu pro zemědělskou a drobnou výrobu, situovaného jižně od stávající plochy pro zemědělskou výrobu a drobnou výrobu v severní části obce.

Pro rozvoj bydlení v návrhové lokalitě Z1, kde je již připravovaná výstavba dle platného ÚP, je nutné řešit rozpor v území: do návrhové lokality částečně zasahuje ochranné pásmo 100m trasy anody, protikorozní ochrany VTL plynovodu, vedené podél řeky Oslavy. S výstavbou v uvedeném OP není souhlas správců VTL plynovodu (s platným ÚP souhlas byl). Předmětem změny je návrh řešení a to podmínky možné výstavby nebo zmenšení návrhové plochy Z1.

Vzhledem ke kvalitnímu životnímu prostředí a dobré dostupnosti města Náměšť nad Oslavou má obec Naloučany dobré předpoklady dalšího rozvoje. Rozvoj obce je však podmíněn vybudováním technické infrastruktury, především řešení likvidace odpadních vod. Předmětem změny je úprava tras technického vybavení, kanalizace, situování ČOV, příjezdné komunikace k ČOV a rozšíření vodovodu, podle upravené projektové dokumentace. Projekt Vybudování kanalizace a ČOV v obcích Naloučany a Ocmanice zpracoval Ing. Charvát, IMC Velké Meziříčí. Řešení je vhodnější z hlediska příznivější ekonomiky výstavby i následného provozu i přístupnosti ČOV.

Jihozápadní část obce je ohrožována záplavami. Předmětem změny je prověření protipovodňového opatření – hráze (tarasu) v meandru řeky Oslavy a to od mostu přes řeku Oslavu k přítoku potoka Jasinka, dále podél toku potoka až po most přes potok Jasinka.

Pro katastrální území Naloučany byly zpracovány Komplexní pozemkové úpravy a to v rozsahu katastru obce vyjma zastavěného a zastavitelného území. Předmětem změny je zpracování KPÚ do územního plánu.

V současné době zpracovává Povodí Moravy, s.p., Brno dokumentaci „Záplavové území Oslavy km 0,000 – 96,381“. Smyslem stanovení záplavového území a jeho aktivní zóny je snížení rizika vzniku škod na majetku i lidských životech, ke kterým by v případě výstavby v nevhodných rizikových lokalitách mohlo při povodni dojít. Záplavové území stanoví krajský úřad. Do návrhu Změny č. 2 ÚP Naloučany je třeba toto stanovené záplavové území Oslavy zpracovat (a provést úpravy dokumentace související s tímto záplavovým územím).

Požadavky na ochranu hodnot území

Ochrana kulturních hodnot

Řešením změny č.2 ÚP Naloučany nebudou nemovité kulturní památky dotčeny.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Při zpracování dokumentace je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst.1 a 2 zákona č.334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona), jsou povinni zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Pozemky určené k plnění funkce lesa nebudou změnou č.2 ÚP Naloučany dotčeny.

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

Součástí zadání změny č.2 ÚP Naloučany jsou dále uvedené a číselným kódem označená dílčí změny Z7 – Z14 (označení odpovídá popisu lokalit v grafické části ÚP), u které se požaduje prověřit možnost změn funkčního využití ploch:

Dílčí změna Z7

Požadovaná změna: změna plochy zemědělské – orná půda na plochu pro rekreaci, rozsah cca 0,1912 ha, jde o zábor ZPF

Umístění: v jihovýchodní části obce, severně silnice III/3995, jižně od stávající plochy rekreace, v návaznosti na zastavěného území dle platného ÚPO

Stávající stav: dle KN orná půda, parc.č. 105/2
Územní plán obce: plochy zemědělské – drobná držba
Požadavky na prostorové uspořádání: výšková hladina zástavby max.2 NP (přízemí a obytné podkroví, střecha šikmá)

Dílčí změna Z8

Požadovaná změna: změna plochy nezemědělské – ostatní plocha na plochu pro rekreaci, rozsah cca 0,771 ha, nejde o zábor ZPF
Umístění: v místní trati Peška v západní části katastru, východně od stávající plochy rekreace - chatové lokality dle platného ÚPO
Stávající stav: ostatní plocha, parc.č. 1066/18 dle KN, 1066/1 dle PK a parc.č.974 dle PK
Územní plán obce: trvalý travní porost
Požadavky na prostorové uspořádání: výšková hladina zástavby max.2 NP (přízemí a obytné podkroví, střecha šikmá)

Dílčí změna Z9

Požadovaná změna: změna plochy nezemědělské – ostatní plocha na plochu pro rekreaci, rozsah cca 0,180 ha, nejde o zábor ZPF
Umístění: v severozápadní části katastru, severně od Staňkova mlýna, jižně od stávající plochy rekreace - chatové lokality dle platného ÚPO
Stávající stav: ostatní plocha, část parc.č. 1011/1 dle KN, parc.č.1353 dle návrhu KPÚ
Územní plán obce: trvalý travní porost
Požadavky na prostorové uspořádání: výšková hladina zástavby max.2 NP (přízemí a obytné podkroví, střecha šikmá)

Dílčí změna Z10

Požadovaná změna: změna plochy zemědělské – zahrada a plochy nezemědělské – ostatní plocha na plochu pro zemědělskou a drobnou a výrobu, rozsah cca 0,284 ha, změna funkčního využití plochy bydlení – stav na plochu pro zemědělskou a drobnou výrobu, jde o zábor ZPF
Umístění: v severní části obce, v zastavěném území, v návaznosti na stávající plochu pro zemědělskou a drobnou výrobu dle platného ÚPO
Stávající stav: dle KN ost.plocha parc.č.52/1, a zahrady, parc.č. 52/2, prac.č. 53/2
Územní plán obce: plocha bydlení - stav
Požadavky na prostorové uspořádání: výšková hladina zástavby nesmí přesahovat okolní zástavbu

Dílčí změna Z11

Požadovaná změna: řešení problému v území, prověření jižní části návrhové plochy Z1: část návrhové plochy Z1 a sousedící stávající zástavba dle platného ÚP je situována v ochranném pásmu 100m od trasy anody, protikorozní ochrany VTL plynovodu, vedené podél řeky Oslavy
Umístění: jižní část obce
Stávající stav: připravovaná výstavba RD
Územní plán obce: zastavitelná plocha Z1

Dílčí změna Z12

Požadovaná změna: úprava tras technického vybavení, kanalizace, situování ČOV, příjezdné komunikace k ČOV a rozšíření vodovodu, podle upravené projektové dokumentace

Dílčí změna Z13

Požadovaná změna: prověření návrhu protipovodňového opatření - hráze
Umístění: jihozápadně od obce v meandru řeky Oslavy, od mostu přes řeku Oslavu k přítoku potoka Jasinka, dále podél toku potoka až po most přes potok Jasinka.
Stávající stav: dle KN trvalý travní porost, parc.č. 6/2, 6/6 a ostatní plocha parc.č.1/3
Územní plán obce: plochy zemědělské – trvalý travní porost

Dílčí změna Z14

Požadovaná změna: zpracování komplexních pozemkových úprav Naloučany do ÚP Naloučany, které obsahuje:
- změnu členění a číslování parcel k.ú.Naloučany, vyjma zastavěného území
- změnu jižní hranice katastru obce v prostoru řeky Oslavy
- plán společných zařízení, návrh účelových komunikací, úprava trasy lokálních biokoridorů

Vymezení zastavitelných ploch:

Změny Z7, Z8, Z9 a Z10 územního plánu vyvolají požadavek na rozšíření vymezených zastavitelných ploch, v územním plánu.

Změna Z12 úprava situování ČOV a příjezdné komunikace na východním okraji obce Naloučany, která je předpokladem pro rozvoj bydlení v obci.

Změna Z10 vyvolá nároky na změnu funkčního využití plochy bydlení v zastavěném území.

a-2. koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Změna Z12 bude řešit úpravu tras kanalizace, upřesnění situování ČOV, příjezdné komunikace k ČOV a rozšíření vodovodu, podle upravené projektové dokumentace.

a-3. koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Změna Z14 bude obsahovat zpracování KPÚ Naloučany do ÚP Naloučany, včetně plánu společných zařízení a zpřesnění trasy biokoridorů. Koncepce řešení územního systému ekologické stability bude beze změn.

Územní systém ekologické stability

Součástí platného ÚP je i řešení územního systému ekologické stability. Lokality dílčí změny Z7 – Z13 do něho nezasáhnou.

U ploch nezastavěného území bude prověřeno, které stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona zde nebude možné povolit (umístit).

a-4. Požadavky obce na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Změna Z11- řešení problému v území: situování jižní části návrhové plochy Z1 dle platného ÚP v ochranném pásmu 100m trasy anody, protikorozní ochrany VTL plynovodu vedené podél řeky Oslavy.

Ze zvláštních právních předpisů vyplývá pro Změnu č.2 územního plánu začlenění podmínek a opatření vyplývajících z návrhu nových ochranných pásem letiště Náměšť nad Oslavou.

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

Změna č.2 nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

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

- Veřejně prospěšnými stavbami bude upřesnění situování ČOV, včetně příjezdné komunikace k ČOV, tras kanalizace a rozšíření vodovodu v lokalitách změny Z12 a návrh protipovodňového opatření (taras) v lokalitě změny Z13.
- Změnou č.2 ÚP Naloučany nejsou navrženy žádné plochy k asanaci.

d) požadavky na prověření ploch koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Změna č.2 územního plánu nevymezuje žádné plochy ani koridory, kde by bylo nutné prověření změn jejich využití regulačním plánem, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Tímto zadáním není požadováno řešit varianty záměrů na změny v území.

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

- Dokumentace ponese název : Návrh Změny č.2 územního plánu Naloučany.
- Struktura Návrhu Změny č.2 územního plánu bude korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace a to jak grafické tak i textové části. Dále bude dokumentace změny obsahovat odůvodnění územního plánu v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen vyhláška).
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti v souladu s §14 vyhlášky.
- Dokumentace bude zpracována v digitální podobě.
- Dokumentace návrhu změny č.2 bude pro její veřejné projednání odevzdána ve dvou vyhotoveních. Po veřejném projednání budou buď dotištěna zbývající dvě paré, případně budou vyhotovena čtyři paré čistopisu Změny č. 2 ÚP Naloučany.
- Změna č. 2 územního plánu bude po jejím vydání tvořit nedílnou součást územního plánu Naloučany.
- Projektant zpracuje vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu podle zák. č. 334/1992 Sb. a vyhl. č 13/1994 Sb.
- Ve změně územního plánu budou v grafické části dokumentace vyznačeny tři základní hranice:
 - hranice řešeného území
 - hranice zastavěného území (§ 2 odst. 1 písm. d) a § 58 stavebního zákona)
 - vymezení hranice zastavitelných ploch (§ 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona)
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Dokumentace Změny č. 2 i právní stav ÚP Naloučany bude zpracován nad aktuální katastrální mapou (DKM a ÚKM).
- Ve výkresech zobrazené funkční plochy a prvky budou od sebe důsledně odlišovat stav a návrh.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

Vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání Změny č. 2 Územního plánu Naloučany:

- po projednání a vydání změny územního plánu bude vyhotoveno znění územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání změny č.2 územního plánu, a to včetně aktualizace území dle skutečného stavu – v kompletním rozsahu textové a grafické části
- územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení a 2x na CD.

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

Věcně i místně příslušný dotčený orgán odbor životního prostředí KrÚ kraje Vysočina nepožaduje zpracovat vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, proto nebude vyhodnocení vlivu změny ÚP na udržitelný rozvoj území zpracováno.

Příloha:

Lokalizace navržených změn v území