

ÚZEMNÍ PLÁN

HOSTIŠOVÁ

Návrh zadání

leden 2012

Pověřený zastupitel: Marta Koppová

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, oddělení územního plánování

OBSAH ZADÁNÍ

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, ÚPD vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zadání

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

- A. Politika územního rozvoje ČR 2008 jako nástroj územního plánování byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009. Z tohoto dokumentu nevyplývají pro řešené území obce Hostišová žádné konkrétní požadavky.
Současně je nutno zohlednit obecné požadavky (republikové priority) vyplývající z PÚR ČR, zejména následující:
Vytvářet předpoklady pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel.
Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
Stanovit podmínky pro hospodárné využití zastavěného území a ochranu nezastavěného území.
Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
Vytvářet podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- B. Z vydaných Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, vydaných zastupitelstvem kraje dne 10. 9. 2008 usnesením č. 0761/Z23/08 s nabytím účinnosti dne 23. 10. 2008 vyplynul pro území obce Hostišová následující požadavek:
Respektovat případně upřesnit plochu pro veřejně prospěšné opatření pod kódem PU 164 pro regionální biokoridor č. 1586 Hrabůvka – Hřebeň.
Území obce je součástí krajinného celku 2 Holešovsko, je zařazena do krajinného prostoru 2.6 Mysločovicko.
Respektovat základní principy vyplývající ze ZÚR ZK pro krajinný typ
- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
 - respektovat historicky cenné architektonické a urbanistické znaky sídel
 - nepotlačovat historické dominanty v pohledově exponovaných prostorech
 - dbát na rozptýlenou dřevinou vegetaci v krajině
- C. Z hlediska širších vztahů je třeba respektovat širší územní vztahy v rozsahu, v němž existují vazby prostorové i funkční mající vliv nebo související s rozvojem obce jako např. návaznost na územní systém ekologické stability sousedních k. ú., návaznost na dopravní řešení, technickou infrastrukturu, dostupnost nadřazené občanské vybavenosti apod. V odůvodnění vyhodnotit tyto vazby a jejich koordinaci s ÚPD sousedních obcí.

Pro území Zlínského kraje jsou zpracovány další dokumenty, ze kterých je nutno vycházet, jedná se zejména o následující:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje schválený dne 20. 10. 2004 usnesením č. 770/Z26/04.
- Plán oblasti povodí Moravy schválený zastupitelstvem kraje 16. 9. 2009 usnesením č. 0163/ZO7/09. Závazná část byla vydána Nařízením zlínského kraje č. 1/2010 ze dne 17. 5. 2010.
- Aktualizace Generelu dopravy Zlínského kraje schválená dne 14. 12. 2011 usnesením č. 0625/Z18/11.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

V řešení územního plánu budou respektovány hodnoty a limity území stanovené na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývající z vlastností území. Jedná se zejména o následující:

- ochrana památek a kulturních hodnot

- ochranná pásma vodních zdrojů
- bezpečnostní a ochranná pásma inženýrských sítí
- ochranná pásma komunikací
- ochrana přírodních hodnot
- územní systém ekologické stability
- sesuvná území
- území ekologických rizik

Celé území je považováno za území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Budou prověřeny záměry na rozvoj obce uvedené v územně analytických podkladech.

Z rozboru udržitelného rozvoje vyplývá k řešení:

- zpracovat sesuvná území a zvolit vhodné funkční využití těchto ploch
- řešit čištění odpadních vod z celé obce (výstavba místní ČOV nebo napojení na stávající nebo plánovanou skupinovou ČOV)
- vytvoření systému ochranné zeleně u výrobního areálu a na návětrné straně obce
- zajistit územní rezervy pro další etapy plynofikace (obec není plynofikována)
- plochy pro novou výstavbu bydlení umisťovat mimo dosah emisí ze zemědělských zdrojů
- zvážit potřebnost výstavby kapacit pro sběr, třídění a recyklaci odpadu
- zajistit ochranu a rozvoj ekologicky stabilních ploch (VKP, lesy, TTP, vodní plochy, ÚSES), vymezit interakční prvky v krajině
- prověřit možnost podpory zalesňování nevyužívané zemědělské půdy (menší lesní celky – remízky, popř. aleje), ochrana stávajících lesních porostů
- dbát na nerozvolňování zástavby v krajině

c) Požadavky na rozvoj území

Budou prověřeny návrhové plochy vymezené ve schváleném územním plánu a ve schválených změnách, jsou-li účelné a zastavitelné v dohledné době.

Pro další rozvoj obce je třeba v územním plánu řešit tyto návrhové plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy individuálního bydlení - úměrně s ohledem na velikost a vybavenost obce
- Plochy pro sport a tělovýchovu
- Plochy technické infrastruktury
- Plochy veřejných prostranství
- Plochy dopravy

Dle potřeby mohou být navrženy po dohodě s obcí i jiné plochy. Pro plochy budou určeny jednoznačné podmínky využití v souladu s prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu. Všechny plochy, které nejsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. budou zdůvodněny. Respektovat platná územní rozhodnutí.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Při dalším rozvoji území musí být zajištěna rovnováha mezi požadavky na urbanizaci území a záměrem na zachování kulturních a přírodních hodnot území. Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. A dále podmínky pro plošné a prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulativy).

Stanovit urbanistickou koncepcí v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu obce a stanovit způsob její ochrany. Budou stanoveny hlavní zásady pro rozvoj obce, stanovena koncepce uspořádání krajiny a řešení územní systém ekologické stability.

Nové lokality budou navrhovány v návaznosti na stávající zástavbu a tam, kde je dostatečný kapacitní příjezd ze stávající komunikační sítě. V ostatních případech bude navrženo rozšíření komunikace nebo nové napojení na základní komunikační kostru.

Ve volné krajině nebudou navrhována nová sídla.

V rámci řešení zajistit oddělení takových urbanistických funkcí, u nichž je nebezpečí vzájemného obtěžování (např. výroba a bydlení apod.)

Navržené plochy o rozloze menší než 2000 m² budou řádně zdůvodněny.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- v souvislosti s návrhem nových rozvojových ploch prověřit kapacitu stávající dopravní infrastruktury a v případě potřeby navrhnout nové plochy pro komunikace
- prověřit možnost zvýšení prostupnosti krajiny v návaznosti na stávající síť cyklostezek, případně navrhnout nové cykloturistické stezky
- prověřit potřebu parkovacích ploch a případně navrhnout nové

Technická infrastruktura

- prověřit stávající technickou infrastrukturu a v případě potřeby navrhnout její dobudování
- navrhnout koncepci čištění odpadních vod z obce
- v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch vyhodnotit jejich zásobování energiemi, případně navrhnout doplnění

Veřejná prostranství

- respektovat stávající a případně navrhnout nové plochy veřejných prostranství

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- respektovat přírodní i stavební dominanty (včetně jejich průhledových os) jako identifikační prvky a orientační body v území
- respektovat památkově chráněné objekty, kulturní památky místního významu
- výška zástavby nesmí narušit pohledové osy a harmonické měřítko krajiny
- respektovat urbanistickou strukturu obce, dominanty obce a charakter sídla
- minimalizovat zábory ZPF zejména na kvalitní zemědělské půdě v I. a II. tř. ochrany
- minimalizovat zábory ZPF s provedenými melioracemi
- vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL
- posoudit jednotlivé lokality pro bydlení, které jsou již navrženy v platném územním plánu a dosud nebyly vyčerpány, pokud budou navrženy nové, prokázat jejich nezbytnost
- budou respektovány stávající VKP (lesy, vodní plochy, údolní nivy)
- prověřit funkčnost ÚSES (případně doplnit), doplnit zeleň v urbanizovaném území i v krajině

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Pokud to bude vyplývat z řešení, navrhnout ve spolupráci s obcí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Po dohodě s obcí určit, které plochy budou mít možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva dle § 170 a § 101 stavebního zákona, které plochy budou pouze s možností vyvlastnění a které pouze s možností uplatnění předkupního práva. V případě vymezení ploch s uplatněním předkupního práva bude vypracován seznam dotčených parcel.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek

nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu ani objekty civilní ochrany. V případě navržených ploch v blízkosti zdrojů hluku bude v podmínkách využití území uvedena realizace protihlukových opatření.

V řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor, nebo ložiskové území nerostných surovin. Území obce Hostišová není ohrožováno přívalem extravilánovými vodami ani zde není stanoveno záplavové území.

V případě potřeby řešit protierozní opatření.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- prověřit aktuálnost rozvojových ploch navržených v rámci schváleného územního plánu a jeho změn
- nenavrhovat rozvojové plochy v oblastech s možnými sesuvy
- u nových lokalit navrhnout opatření, která budou minimalizovat dopad navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (např. tam kde jsou meliorace nebo nebezpečí erozí, dále tam, kde by mohly být narušeny odtokové poměry)
- zastavitelné plochy nevymezovat v těch částech obce, kde by další rozvoj vyvolával negativní dopady na již zastavěné území a zhoršoval kvalitu obytného prostředí, případně stanovit v takových případech podmínky pro další rozvoj
- stanovit podmínky využití území u rozvojových ploch tak, aby se zachoval urbanistický ráz obce a charakter zástavby odpovídající danému území v krajině
- návrhem řešení nesmí dojít k narušení krajinného rázu a ostatních hodnot území
- v řešeném území se nachází několik lokalit, v nichž v minulosti probíhalo ukládání odpadů. V územním plánu bude nutno navrhnout odpovídající využití těchto ploch, které jsou evidovány jako území ekologických rizik

j) Požadavky na vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- vymezit hranici zastavěného území obce a uvést datum, ke kterému byla vymezena
- všechny navrhované plochy určené k zastavění vymezit jako plochy zastavitelné s příslušnými podmínkami využití
- bude-li nutné navrhnout plochy přestavby v rámci současně zastavěného území a stanovit podmínky pro nové využití

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změna jejich využití územní studií

Podmínku zpracování územní studie navrhnout tam, kde jsou navrženy větší rozvojové plochy a složité vlastnické vztahy – po dohodě s obcí.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavek na vymezení takových ploch a koridorů se nepředpokládá.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast (Natura 2000). Záměry obce, které budou navrhovány územním plánem jsou malého rozsahu. Požadavek na zpracování SEA se nepředpokládá.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Požadavek na zpracování konceptu se nepředpokládá.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část včetně odůvodnění. Bude zpracován v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ostatními právními předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují.

I. Navrhované řešení:

dle přílohy č. 7 Oddíl I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

1. textová část		
2. grafická část:	Výkres základního členění území	1:5000
	Hlavní výkres	1:5000
	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

II. Odůvodnění navrhovaného řešení:

dle přílohy č. 7 Oddíl II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.

1. textová část:		
2. grafická část:	Výkres širších vztahů	1:100000
	Koordináční výkres -	1:5000
	Koordináční výkres - hlavní část zastavěného území	1:2000
	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1:5000
	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5000

Skladba výkresů může být po dohodě zpracovatele, obce i pořizovatele upravena a doplněna. Projektant bude postupovat dle metodiky Zlínského kraje 2007 „Jednotný postup tvorby digitálních ÚP“ Projektant bude územní plán v rozpracovanosti konzultovat s obcí a pořizovatelem a před odevzdáním návrhu nechá provést kontrolu dat digitálního zpracování dle metodiky Zlínského kraje.

Návrh územního plánu bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1x na CD ve formátu pdf. pro účely společné jednání.

Čistopis územního plánu bude odevzdán 4x v listinné podobě a 1x na CD ve formátu dgn. a pdf

Magistrát města Zlína, oddělení územního plánování
leden 2012