

ÚZEMNÍ PLÁN

BOHUSLAVICE U ZLÍNA

Návrh zadání

listopad 2012

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení,
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 nevyločil 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

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 Bohuslavice u Zlína žádné konkrétní požadavky. Současně je nutno zohlednit obecné požadavky vyplývající z PÚR ČR a vyhodnotit soulad navrhovaného řešení s těmito republikovými prioritami.
- B. Z vydaných Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, které nabyly účinnosti dne 23. 10. 2008 ve znění Aktualizace ZÚR ZK vydané dne 12. 9. 2012 vyplývají pro území obce Bohuslavice u Zlína následující požadavky:
Upřesnit plochu pro veřejně prospěšné opatření PU 13 pro nadregionální biokoridor č. 141 Buchlovské lesy – Spálený a plochu pod kódem PU 51 pro regionální biocentrum č. 100 Oskerušný les.
Respektovat základní principy pro krajinný typ zemědělské krajiny tj.: zachovat harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny, respektovat architektonické a urbanistické znaky sídla, nenavrhovat nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území
Obec je součástí vymezené plochy pro Územní studii – prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR.
Vyhodnotit soulad navrhovaného řešení s prioritami územního plánování uvedenými v ZÚR ZK.
- Vyhodnotit soulad návrhu územního plánu s Plánem oblastí povodí Moravy a Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje jako závaznými dokumenty pro komplexní řešení protipovodňové ochrany a zásobování vodou.
- 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, zejména:

- Aktualizace Generelu dopravy Zlínského kraje schválená Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 14.12. pod č. usnesení 0625/Z18/11

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

V řešení územní 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
- vodní toky včetně manipulačních pásů
- záplavové území Q_{100}
- lesy včetně pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa
- lesy zvláštního určení
- ochrana přírodních hodnot
- územní systém ekologické stability
- ochrana zemědělského půdního fondu
- sesuvná území (aktivní i potencionální)
- území se zvýšenou ochranou krajinného rázu
- bezpečnostní a ochranná pásma inženýrských sítí
- ochranná pásma komunikací

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:

- lokalizovat sesuvná území a určit pro tyto lokality vhodné funkční využití
- řešit systém čištění odpadních vod
- řešit systém protierozních opatření – ke snížení erozní ohroženosti sklonitých pozemků
- prověřit možnosti protipovodňové ochrany obce
- navrhnout systém ochranné zeleně u výrobních areálů a podél komunikací
- prověřit návrhy řešení na odstranění dopravních závad
- minimalizovat navrhování liniových staveb rozdělujících lesní komplexy
- nenavrhovat zásahy do lesů zvláštního určení
- návrhem zvýšit atraktivitu bydlení a rozvoj služeb a technické infrastruktury
- dbát na nerozvolňování zástavby do krajiny
- zvážit možnost zlepšení přírodních předpokladů rekreace

c) Požadavky na rozvoj území obce

Budou prověřeny návrhové plochy vymezené ve schváleném územním plánu a ve schválených změnách, jsou-li účelné a zastavitelné v dohledné době, v případě potřeby budou vypuštěny ty, které nejsou zastavěny déle než 5 let.

Pro další rozvoj obce je třeba v územním plánu vymežit návrhové plochy s rozdílným způsobem využití např.:

- Plochy bydlení
- Plochy občanské vybavenosti
- Plochy veřejných prostranství
- Plochy technické infrastruktury
- Plochy dopravy
- Plochy krajinné zeleně a plochy přírodní

Dle potřeby mohou být navrženy po dohodě s obcí 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. Budou respektována platná územní rozhodnutí.

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

Stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. A dále podle potřeby podmínky pro plošné a prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. koeficienty zastavěnosti, výškové regulativy apod.).

Popsat urbanistickou koncepci jak stávající, tak nově navrhovanou. 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 přístup ze stávající komunikační sítě. V ostatních případech bude projektantem navrženo rozšíření komunikace nebo bude navrženo nové napojení na základní komunikační kostru. Navržené plochy o rozloze menší než 2000 m² budou řádně zdůvodněny.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- prověřit možnosti řešení odstranění dopravních závad v obci (zejména křížení silnic II. a III. tř. v centru obce)
- v souvislosti s předchozím bodem a v závislosti na nárůstu dopravy prověřit potřebnost „silničního obchvatu“ obce
- 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 síť cyklostezek, případně navrhnout nové cyklostezky
- prověřit potřebu parkovacích ploch a případně navrhnout nové
- prověřit možnosti vytvoření nových pěších propojení v obci i v návaznosti na případnou cyklostezku a stávající cesty

Technická infrastruktura

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

Občanská vybavenosti

- prověřit stávající plochy občanské vybavenosti a případně navrhnout jejich nové využití, nebo navrhnout nové vhodné plochy k jejímu rozšíření

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 průhledových os)
- výška zástavby nesmí narušit pohledové osy a harmonické měřítko krajiny
- respektovat urbanistickou strukturu obce a charakter sídla
- respektovat stávající VKP - lesy, vodní plochy, údolní nivy
- minimalizovat návrh rozvojových ploch do krajiny
- vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL
- minimalizovat zábory ZPF
- posoudit jednotlivé lokality pro bydlení, které jsou již navrženy v platném územním plánu a dosud nebyly vyčerpány, pokud budou navrženy nové, prokázat jejich nezbytnost
- řešit ÚSES, v případě potřeby doplnit zeleň v urbanizovaném území i v krajině
- řešit ochranu a rozvoj kulturních a přírodních památek

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.

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 sem nezasahují jejich ochranná pásma.

V případě navržených ploch bydlení, občanské vybavenosti, rekreace a sportu 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.

Řešit protierozní opatření.

Řešit protipovodňovou ochranu obce.

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

- prověřit rozvojové plochy navržené v rámci schváleného územního plánu a jeho změn z hlediska aktuálnosti – zájem o výstavbu, majetková dostupnost atd. na základě tohoto prověření budou plochy zapracovány do nového územního plánu, nebo z návrhu vypuštěny
- 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

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

Prověřit reálnost následujících požadavků:

1. zařazení parc. č. 808/1 do plochy pro bydlení (zahrada k RD)
2. zařazení parc. č. 1707/9 do plochy pro bydlení (pozemek ve vlastnictví obce)
3. zařazení parc. dle LV 170 do ploch pro bydlení ??????
4. zařazení parc. č. 1679/5 do plochy pro bydlení (zahrada k RD)
5. zařazení části parc. č. 1370/51 a 1370/29 do ploch pro bydlení nebo rekreaci
6. zařazení parc. č. 910/9 a 910/10 do ploch do bydlení (zmenšení OP ČOV)
7. změna funkčního využití u parc. č. PZE 1690 a 1691 na plochu smíšenou obytnou
8. zařazení parc. č. 1767/1 a 1767/3 do ploch pro bydlení
9. zařazení parc. č. 1767/2 a PZE 1768, 1766, 1763 a 1764 do ploch pro bydlení
11. zařazení parc. č. 1593/1 a 1593/2 do ploch pro bydlení
12. zařazení parc. č. 310/4, 310/10 a PZE č. 114, 115, 278, 279, 281, 282, 283 do ploch pro bydlení
13. zařazení parc. č. 1318, 1319/1, 1320/2 a 1321 do ploch pro bydlení
14. zařazení parc. č. 1337/8 a PZE 1336/3 do ploch pro bydlení
15. zařazení parc. č. 1326/5, 1326/1 a PZE 1335 do ploch pro bydlení
16. zařazení pozemku PZE 1337/6 do ploch pro bydlení
17. zařazení parc. č. 1336/2, 1337/16, 1338/2, 1337/13, 1326/6, 1326/4 a pozemky PZE 1337/7, 1336/1, 1337/4, 1336/5 do ploch pro bydlení
18. zařazení části pozemku PZE 405 (cca 2000 m²) do ploch specifického bydlení (ranč)
19. zařazení parc. č. 1694/3 do ploch pro bydlení
20. zařazení parc. č. 1366/6 a 1370/30 do ploch pro bydlení
21. **A:** zařazení parc. č. 995/1 a 996/1 do ploch pro bydlení nebo občanské vybavenosti
B: Zařazení pozemků PZE 993/1, 982/, 983/, 984, 985, 986, 988, a parc. KN č. 1162 do ploch smíšených obytných
C: Zařazení pozemků PZE 1166/2, 1167/1, 1167/2, 1168, 1169, 1170, 1176/1, 1176/2 a 1171/1 do ploch pro bydlení

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

Požadavky na vymezení takových ploch a koridorů se nepředpokládají.

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 ani 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 zpracován v souladu s prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb. a bude obsahovat:

I. Navrhované řešení:

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

II. Odůvodnění navrhovaného řešení:

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

Skladba výkresů i textové části může být po dohodě zpracovatele, obce a pořizovatele upravena a doplněna.

Územní plán bude zpracován 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 (zajistí KÚZK, OÚPSŘ).

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

Návrh územního plánu k vydání bude odevzdán ve 4 vyhotoveních a na CD v elektronické podobě.

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování
listopad 2012