

ÚPN SÚ Velký Ořechov

Návrh zadání

Změna číslo 3

Únor 2009

Pořizovatel: Magistrát města Zlína, Útvar hlavního architekta, středisko územního plánování

Určený zastupitel: Ing. Miroslav Majíček

Změna č.3 ÚPN SÚ Velký Ořechov - návrh zadání

Obsah:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace 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 (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),
- 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 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.

Základní údaje

Územní plán sídelního útvaru Velký Ořechov byl schválen obecním zastupitelstvem dne 20. 3. 1998. Pořízení změny č. 3 - část 1. byla schválena Zastupitelstvem obce Velký Ořechov dne 28. 8. 2008, část 2. dne 27. 11. 2008.

Změna se pořizuje na základě požadavku občanů obce v lokalitě Končiny a dále z podnětu obce. Tato změna vyvolala potřebu, aby si obec vyhodnotila využití již vymezených zastavitelných ploch dle § 55 ods. 3 stavebního zákona. Součástí změny bude i prověření situováním ČOV v území.

Obsah zadání

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády České republiky dne 17. 5. 2006 pod č. 561 nevyplývají žádné požadavky na řešení.

Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, účinných od 23. 10. 2008, nevyplývají pro změnu žádné požadavky.

Při řešení vyhodnotíte rozvojové dokumenty Zlínského kraje, které by mohly mít vliv na rozvoj obce:

1. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje schválený dne 20. 10. 2004 usn. č. 770/Z26/04.
2. Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny.
3. Koncepce hospodaření s odpady.

Vyhodnotit zpracované územní studie obce zabývající se bytovou výstavbou.

Pro řešení změny nevyplývají ze širších vztahů žádné požadavky.

Projektant se bude při řešení zabývat případným vlivem navrženého řešení na území sousedních obcí (zejména při řešení problematiky situování ČOV).

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

Při řešení respektujte ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury, silniční ochranná pásma, ochranné pásmo lesa, území pro správu vodního toku, významné krajinné prvky, které vyplývají z právních předpisů nebo byly stanoveny na základě zvláštních právních předpisů. Celé území obce je územím archeologického zájmu.

Na území obce se nacházejí sesuvná území, meliorace, záplavová území.

c) Požadavky na rozvoj území obce.

Obec požaduje ve změně řešení těchto požadavků:

1. Aktualizovat zastavěné území na celém k.ú. obce Velký Ořechov a vymezit je v souladu s § 58 stavebního zákona.
2. Vyhodnotit využití vymezených zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu, případně navrhnout nové zastavitelné plochy.
3. Prověřit vhodnost situování ČOV v platném ÚPN SÚ Velký Ořechov.

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

V rámci prostorového uspořádání území stanovit výškové hladiny staveb v návaznosti na okolí.

U zastavitelných ploch stanovit specifické koncepční podmínky pro využití konkrétní rozvojové plochy a navrhnout lokality u kterých je jejich využití podmíněno zpracováním územní studie.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

Navrhnout k novým návrhovým plochám příjezdy jako veřejné prostranství. Po posouzení kapacitních možností stávajících sítí technické infrastruktury navrhnout jejich případné doplnění a rozšíření ve vazbě na koncepci založenou platným územním plánem.

Při hodnocení situování ČOV respektujte požadavky na odkanalizování dle „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací ZK„.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Při řešení respektovat přírodní, kulturní a historické i stavební dominanty obce.

Při řešení změny musí být zachována spojitost a budoucí funkčnost vymezeného územního systému ekologické stability.

Řešení změny bude zpracováno v souladu s ust. § 5 odst.2 zák.č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy o ochraně ZPF a bude obsahovat vyhodnocení předpokládaných dopadů navrhovaných změn na ZPF.

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

Určit po dohodě s obcí, které plochy budou mít možnost vyvlastnění dle § 170 a vypracovat seznam veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s jednoznačnou identifikací ploch pro ně určených.

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 oblasti sesuvných území nenavrhuje nové zastavitelné plochy. Respektujte vyhlášená záplavová území.

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

Prověřit navrženou plochu pro ČOV v ÚPN SÚ Velký Ořechov, případně navrhnout nové řešení v souladu s PRVAK ZK.

Prověřit aktuálnost navrhovaných obytných ploch z platného územního plánu a vyhodnotit potřebu nových ploch pro bydlení.

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.

Změnou bude aktualizováno zastavěné území obce, které bude vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona. Bude uvedeno datum, ke kterému byla vymezena jeho hranice.

Nové plochy navržené změnou budou zařazeny do ploch zastavitelných.

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

Zpracováním územních studií bude podmíněna zástavba ploch, které budou vyžadovat náročnější investiční přípravu.

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

Požadavky nejsou.

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.

Požadavek se nepředpokládá. Vyplývá z projednání pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. V případě, že bude vyhodnocení požadováno, bude zpracováno v souladu s přílohou č.5 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

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

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 změny bude obsahovat textovou a grafickou část včetně odůvodnění, která bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 výše jmenované vyhlášky v souladu s 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a ostatními právními předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují. Bude zpracována přiměřeně k rozsahu a obsahu změny a v návaznosti na schválený ÚPN SÚ Velký Ořechov.

Navrhované řešení:

- textová část obsah dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. odst.1
- grafická část - hlavní výkres – navrhované řešení 1: 2 000
 - výkres dopravy a technické infrastruktury 1 :2 000
 - výkres veřejně prospěšných staveb 1 :2 000

Odůvodnění

- textová část - obsah dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. odst.1
- grafická část - výkres dle platného ÚPN SÚ 1 : 2 000
 - vyhodnocení záboru ZPF 1 : 2 000
 - výkres širších vztahů 1 : 5 000

Body obsahové náplně a výkresy, které nebudou předmětem řešení uvést do odůvodnění.

V průběhu zpracování bude svolán alespoň jeden výrobní výbor.

Změna bude odevzdána ve 2 vyhotoveních pro projednání a ve 4 čistopisu po vydání.

Zároveň 1x v digitální podobě na CD (ve formátu dgn. a pdf.).

Projektant bude konzultovat návrh změny v rozpracovanosti s příslušným úřadem územního plánování.

Magistrát města Zlína, Útvar hlavního architekta, středisko územního plánování

Únor 2009