

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE OCHOZ

ZMĚNA č.1 - NÁVRH

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE OCHOZ

ZMĚNA č.1 - NÁVRH

Textová část

zpracovaná dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel:

Městský úřad Konice

Odbor výstavby

Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Menci

Koliště 49, 60200 Brno

IČO: 665 87 280

Datum:

Listopad 2009

O B S A H:

1. Textová část

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
 - d1) Dopravní infrastruktura
 - d2) Technická infrastruktura
 - d3) Občanské vybavení
 - d4) Veřejné prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

2. Grafická část

B.I.1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ, M 1:5000

B.I.2. HLAVNÍ VÝKRES, M 1:5000

a) Vymezení zastavěného území

Je vymezeno zastavěné území k datu 30.10.2009.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Nejsou vymezeny nové plochy a koridory ovlivňující rozvoj území obce a ochranu a rozvoj hodnot území.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Jsou vymezeny nové zastavitelné plochy, které jsou vyznačeny ve výkresech změn. Plochy přestavby nejsou vymezeny. Nejsou vymezeny nové plochy a koridory systému sídelní zeleně.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d1) Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastruktura se nemění.

d2) Technická infrastruktura

Technická infrastruktura se nemění.

d3) Občanské vybavení

Občanské vybavení se nemění.

d4) Veřejné prostranství

Veřejná prostranství se nemění.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Nejsou vymezeny nové plochy ovlivňující koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace a dobývání nerostů. Územní systém ekologické stability není změnou dotčen pouze v souvislosti d dílčí změnou Z3 dochází k úpravě trasy navrženého interakčního prvku.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Změny v grafické části:

Dílčí změna Z1

Změna funkčního využití plochy zemědělské – Z stabilizované na plochy výroby a skladování – V s indexem **Ve** - plochy pro výrobu elektrické energie s regulativem umožňujícím pouze umístění fotovoltaické elektrárny.

Dílčí změna Z2

Rozšíření plochy pro drobnou zemědělskou výrobu na severním okraji zastavěného území. Stávající využití je zemědělská plocha – Z, bude provedena změna na plochy pro zemědělskou výrobu – Vz.

Dílčí změna Z3

Rozšíření navržené lokality bydlení B4 na východním okraji obce. Stabilizovaná zemědělská plocha - Z bude změněna na návrhovou plochu venkovského bydlení v rodinných domech – Bv. Zároveň bude navržena i nová přístupová komunikace a upravena poloha navrhovaných interakčních prvků.

Změny v textové části:

V podmínkách prostorového a funkčního uspořádání území vyjádřené v textové části NÁVRH, kapitola F "Stanovení podmínek funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití" se plochy výroby a skladování - V doplňují o kód **Ve** - plochy pro výrobu elektrické energie s regulativem umožňujícím pouze umístění fotovoltaické elektrárny. Změny a doplnění vyznačeny kurzívou:

V- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
Slouží pro činnosti výroby , skladování a výrobních služeb	
Charakteristika:	V řešeném území jsou vymezeny plochy Vz – plochy zemědělské výroby , jedná se o stabilizovaný areál farmy Vzd –plochy pro drobnou zemědělskou činnost, stávající plochy na obvodu zastavěného území obce (drobní zemědělci) <i>Ve - plochy pro výrobu elektrické energie - umístění fotovoltaické elektrárny.</i>
VZ – PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ	
Podmínky pro využití ploch	
Přípustné jsou:	- zařízení pro rostlinnou výrobu na zastavěné ploše - chov ve stájích - sklady, dílny a mechanizační střediska, - sociální a administrativní zázemí, - plochy manipulační, přístupové vnitroareálové komunikace, parkoviště, garáže - ochranná zeď
Podmíněně přípustné jsou:	- byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či majitele a vedoucí provozoven, které jsou součástí výrobní provozovny a jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a do jejího stavebního objemu. - dostavby a přístavby stávajících objektů. - výrobní služby - čerpací stanice PHM
Nepřípustné jsou:	Stavby a způsoby využití území, jejichž vliv na ŽP přesáhne hranice vyhlášeného ochranného pásma

Podmínky prostorového uspořádání	
Výška nových objektů v areálu nesmí přesahovat okolní zástavbu.	
VZd - PLOCHY PRO ČINNOSTI DROBNÉ VÝROBY A SLADOVÁNÍ V ZEMĚDĚLSTVÍ	
Podmínky pro využití ploch	
Přípustné jsou:	- zařízení pro rostlinnou výrobu na zastavěné ploše, sociální zázemí, plochy manipulační, přístupové komunikace.
Podmíněně přípustné jsou:	- chov ve stájích v omezené míře
Nepřípustné je:	
Podmínky prostorového uspořádání	
Nejsou určeny	

Ve - PLOCHY PRO VÝROBU ELEKTRICKÉ ENERGIE	
Podmínky pro využití ploch	
Přípustné jsou:	- zařízení pro výrobu elektrické energie ze slunečního záření, sociální zázemí, plochy manipulační, přístupové komunikace.
Podmíněně přípustné jsou:	
Nepřípustné je:	
Podmínky prostorového uspořádání	
Nejsou určeny	

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nejsou nevymezeny žádné nové veřejně prospěšné stavby veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Nejsou vymezeny žádné nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část návrhu změny č.1 územního plánu obce OCHOZ má 4 listy formátu A3 včetně titulní stránky a grafická část má 2 výkresy změn.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán:	Zastupitelstvo obce OCHOZ	Razítko:
Číslo jednací:		
Datum vydání:		
Datum nabytí účinnosti:		
Pořizovatel:	Městský úřad Konice odbor výstavby	Razítko:
Jméno a příjmení:		
Podpis:		
Funkce:		

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE OCHOZ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE OCHOZ

Textová část

zpracovaná dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pořizovatel:

Městský úřad Konice

Odbor výstavby

Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Menci

Koliště 49, 60200 Brno

IČO: 665 87 280

Datum:

Listopad 2009

O B S A H:

1. Textová část

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Politikou územního rozvoje
- b) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
- c) Údaje o splnění zadání
- d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, vč. vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy podle zvláštních právních předpisů popř. s výsledkem řešení rozporu
- i) Vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změn; popř. řešení rozporů nastalých při projednávání změn

2. Grafická část

B. II. 1. KOORDINAČNÍ VÝKRES, M 1:5000

B. II. 2. PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF, M 1:5000

1. Textová část

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Politikou územního rozvoje, schváleného vládou ČR

Obec Ochoz je součástí Olomouckého kraje, katastrální území obce se nachází v severozápadní části okresu Prostějov. Od okresního města Prostějova je obec vzdálena 25 km. Nejbliž položeným městem je Konice, cca 4km západně. Pro pořízení změn nebyly z hlediska širších vztahů stanoveny žádné specifické požadavky, změna byla koordinována s územněplánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Územní problematika obce Ochoz je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, vydanými Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/21/32/2008 dne 22.2.2008, nabytí účinnosti dokumentace 28.3.2008. Obsah změny č. 1 je v souladu se Zásadami územního rozvoje a Programem rozvoje území Olomouckého kraje. Program rozvoje obce nebyl zpracován. Pořizované změny jsou v souladu s Politikou územního rozvoje.

b) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území

Řešení změn je v souladu se stavebním zákonem a s cíli územního plánování. Změny územního plánu se pořizují na základě změněných podmínek v území, zejména nových záměrů obecního úřadu, investorů a vlastníků pozemků. Změny komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace, věcně koordinují regeneraci stávající zástavby i plánovanou novou výstavbu. Změny vytváří předpoklady k trvalému zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

c) Údaje o splnění zadání

Zadání změny č.1 ÚP obce OCHOZ bylo schváleno zastupitelstvem obce v listopadu 2009. V zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu řešení. Požadavky formulovány v zadání byly změnou č.1 územního plánu obce OCHOZ splněny.

d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, vč. vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Vzhledem k jednoduchosti projednávaných změn se změny z tohoto souboru neřešily ve variantách. Projednávanými změnami územního plánu se zajistí předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce.

Změnami řešené zastavitelné plochy

Plochy bydlení (nově navržené): Z3

Plochy bydlení navržené v územním plánu neumožňují výstavbu z důvodu nedořešených majetkových vztahů, z důvodů nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury a značných nutných investičních nákladů. Proto se v území vymezují nové plochy pro bydlení, které nevykazují tyto nedostatky – pozemky jsou majetkem obce a umožní výstavbu bez časových omezení.

Plochy výroby elektrické energie (nově navržené): Z1

Obec OCHOZ v platném územním plánu nemá určenou plochu pro uvedený druh podnikání – solární elektrárny, který je žádoucí vzhledem k rostoucí spotřebě energie, dotační politice státu a v neposlední řadě i vzhledem k maximálnímu ohledu na životní prostředí.

Plocha pro zemědělskou výrobu (nově navržené): Z2

Plocha navazující na stávající areál zemědělské výroby na severním okraji obce.

e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

K zadání změny č.1 územního plánu se vyjádřil KrÚ Olomouckého kraje odbor životního prostředí a vydal závěr: „Návrh zadání změny č.1 ÚP není nutno posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí“.

Změna č.1 nemá vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. ÚPD nepodléhá posouzení dle §79, odst. 3, písm. a) zákona č. 114/92 Sb., neboť na řešeném území se nenachází skladebná část nadregionální úrovně ÚSES.

f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Týká se změn: Z1, Z2, Z3

Číslo lokality	Funkční využití	Plocha (ha)	Zastavěné území		Kultura (ha)	BPEJ	Stupně tříd ochrany	Poznámka
			v	Mimo				
Z1.	výroba elektr.	8,51		X	orná	7.37.16	V.	
		0,17				7.46.10	III.	
		0,46				7.26.11	II.	
		9,14						
Z2.	zeměd. výroba	0,37				7.37.16	V.	
Z3.	bydlení	2,83		X	orná	7.37.16	V.	
	Zem. půda Celkem	12,34 ha						

Pozn.: tučně je zvýrazněna celková plocha lokality

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa:

Změnou územního plánu nejsou zabírány pozemky určené k plnění funkcí lesa.

g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Pro plochy nově navrhované k zastavění jsou vyznačeny hranice zastavitelných ploch v souladu s § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

Projednávané změny územního plánu jsou v souladu s cílem udržitelného rozvoje území s komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s ohledem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce.

Vyhodnocení dalších záborů dle § 55 odst.3 stavebního zákona:

Dílčí změna Z3

Plochy pro bydlení ve schváleném územním plánu – 3,437 ha (cca 14 b.j.)

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje20 b.j.

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....5 b.j.

Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti.....0 b.j.

(vliv blízkosti centra rozvojové oblasti)

Celkem.....25 b.j.

Odhad potřeb plochy pro bydlení byl podložen dílčími odbornými analýzami.

Závěr – v obci je celková potřeba cca 25 b.j. což je o cca 11 b.j. více, než je vymezeno ve schváleném územním plánu. Navržená plocha Z 3 má kapacitu cca 11 b.j. a dorovnává tento deficit. Plocha ZPF navržená k záboru pro další plochy je v V. třídě ochrany.

Dílčí změna Z1

Plochy výroby elektrické energie – 9,14 ha

Obec OCHOZ v platném územním plánu nemá určenou plochu pro uvedený druh podnikání –solární elektrárny, který je žádoucí vzhledem k rostoucí spotřebě energie, dotační politice státu a v neposlední řadě i vzhledem k maximálnímu ohledu na životní prostředí. Plocha ZPF navržená k záboru pro další plochy je z 90% v V. třídě ochrany.

Dílčí změna Z1

Plocha pro zemědělskou výrobu - 0,37 ha

Jedná se o rozšíření stávající areálu zemědělské výroby na severním okraji obce. pro zemědělskou výrobu stávající územní plán žádné plochy nenavrhuje. Rozšíření není možné s ohledem na technologickou provázanost realizovat v jiné lokalitě. Plocha ZPF navržená k záboru pro další plochy je v V. třídě ochrany.

h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů státní správy podle zvláštních právních předpisů popř. s výsledkem řešení rozporu

Bude doplněno po projednání s DOSS.

i) Vyhodnocení námitek uplatněných k návrhu změn; popř. řešení rozporů nastalých při projednávání změn

Bude doplněno po veřejném projednání.