

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KARLOVICE



pořizovatel:	Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování
schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Karlovice
určený zastupitel:	Zdeněk Paštěka, místostarosta obce
datum:	prosinec 2014

OBSAH:

Úvod..... 3

Seznam použitých zkratk..... 3

Zadání územního plánu obsahuje 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..... 3

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit..... 7

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo..... 7

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci..... 8

e) Případný požadavek na zpracování variantního řešení..... 8

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... 8

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.... 9

Shora uvedené body a) až g) zahrnují:

1. Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009.

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem – Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, právní stav k 5. 10. 2012 a ze závazných dokumentů, které stanovují ZÚR ZK – Plán oblastí povodí Moravy, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje.

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Zlín – aktualizace r. 2012 a z doplňujících průzkumů a rozborů.

4. Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Úvod

Pořízení nového územního plánu bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva obce Karlovice dne 19. 5. 2014, usn. č. 01/03/2014. Na zasedání zastupitelstva dne 26. 6. 2014 bylo schváleno, že zástupcem samosprávy – určeným zastupitelem za účelem spolupráce s pořizovatelem v procesu zpracování a projednání územního plánu bude místostarosta obce, pan Zdeněk Paštěka.

O pořízení územního plánu požádala obec Karlovice v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) pořizovatele – Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení územního plánování dopisem doručeným dne 2. 6. 2014.

Podkladem pro zpracování zadání územního plánu byly zejména aktualizované ÚAP ORP Zlín (2012), PÚR ČR, ZÚR ZK a doplňující průzkumy a rozbory.

Zadání ÚP je zpracováno dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Pro správní území obce je vydaná platná ÚPD – Územní plán obce Karlovice z roku 1997 a jeho změny - změna č. 1 schválená 3. 4. 2005 a změna č. 2 vydaná 5. 10. 2009.

Seznam použitých zkratk:

ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ZK	Zásady územního rozvoje Zlínského kraje

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

- Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK.
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci venkovského charakteru s nízkopodlažní obytnou zástavbou v samostatných rodinných domech.
- Vymezit hranici zastavěného území s uvedením data ke kterému byla vymezena.
- Vycházet ze stávající ÚPD obce Karlovice a prověřit aktuálnost návrhů a rezerv.
- Zohlednit vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení.
- Při řešení návrhu ÚP zohlednit všechny limity využití území.
- Chránit památky místního významu, zejména sakrální stavby a ostatní hodnoty, stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa.
- Zohlednit existenci území s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů, jakož i území, kde je nelze vyloučit.
(Viz čl. 14 PÚR ČR – *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení...*).
(Viz čl. 78 ZÚR ZK – *Respektovat ochranu území archeologických nálezů...*).
- Provéřít a stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití.
- Provéřít a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání se zohledněním dosavadního charakteru a struktury zástavby ve vazbě na kulturní krajinu (např. výšková regulace zástavby...).

(Viz čl. 14 PÚR ČR - ...zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje...).

- V případě potřeby stanovit rozmezí výměry a intenzitu využití stavebních pozemků v zastavěných a zastavitelných plochách a to v návaznosti na odtokové poměry a ochranu níže položených území.
(Viz čl. 25 PÚR ČR - Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení... V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vod s cílem zmírňovat účinky povodní)
- Zastavitelné plochy navrhovat v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby území vhodně zahušťovaly, aby nevytvářely izolované části zastavěného území obce.
(Viz čl. 19 PÚR ČR – Hospodárně využívat zastavěné území...).
- Provéřit možnosti vymezení dalších vhodných zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj a blízkost města Zlína.
- Nepřipouštět výstavbu nových rodinných domů v lokalitách s následnými vysokými náklady na provoz a údržbu veřejné dopravní a technické infrastruktury (území odlehlá od souvislé zástavby).
(Viz čl. 19 PÚR ČR - účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty dopravu a energie).
- Výrobní areál považovat za územně stabilizovaný. Provéřit potřebu vymezení nových návrhových ploch pro drobnou výrobu.
- Respektovat zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Řádně zdůvodnit a vyhodnotit potřebu nových ploch pro zástavbu a to i ve srovnání s využitím již schválených ploch k tomuto účelu. Navrhnout takové výměry ploch, které jsou pro zajištění požadované funkce pro rozvoj obce v daném území nezbytné. Ve vyhodnocení dopadů je třeba rozlišit lokality vymezené v původní ÚPD a jejich změnách od lokalit nově navrhovaných. Zajistit zvýšenou ochranu u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. tř. ochrany ZPF.
- Respektovat stávající plochy sídelní a ochranné zeleně, případně navrhnout jejich rozšíření na vhodné plochy a navrhnout podmínky využití těchto ploch.
- V plochách přiléhajících k obecnímu úřadu a pohostinství s kulturním zařízením vymežit plochy pro veřejně přístupnou sídelní zeleň.
- Zajistit návaznost funkčních ploch na ÚPD sousedních obcí.
- V závislosti na rozsahu vymezení návrhových ploch odborným odhadem stanovit bilanci potřeb energií a medií a potřeby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, na základě kterých bude navržena koncepce řešení veřejné infrastruktury, tedy vzhledem ke kapacitám stávajícím a potřebám rozvoje území.
(Viz čl. 27 PÚR ČR – Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury).
(Viz čl. 28 PÚR ČR – ...zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu).
- Provéřit celkovou dopravní obslužnost obce, vycházet ze stávající ÚPD zpracované pro obec Karlovice.
- Provéřit šířkové parametry významných místních komunikací a veřejných prostranství, kterými jsou vedeny a řešit případné nedostatky.
(Viz čl. 24 PÚR ČR – Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury)
- Navrženým řešením nezpůsobit ztížení přístupnosti k zemědělským pozemkům.
(Viz čl. 23 PÚR ČR – Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny...)
- Mimo zastavěné území připustit zřizování veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin.
- V návrhu řešení zásobování vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje.
- Respektovat stávající systém zásobování pitnou vodou ze skupinového vodovodu Zlín.
- S ohledem na návrh zastavitelných ploch vyhodnotit spotřebu vody a tlakové poměry a toto promítnout do návrhu napojení navržených zastavitelných ploch na veřejný vodovod.
- Provéřit stávající systém odkanalizování obce, který je řešen sítí převážně jednotné stokové soustavy. Navrhnout plochu pro ČOV.

(Viz ÚAP ORP Zlín – slabá stránka – zhoršená kvalita hygieny prostředí vzhledem k absenci ČOV)

- Pro navržené zastavitelné plochy navrhnout rozšíření kanalizace. Odkanalizování nových zájmových lokalit řešit oddílným systémem.
(Viz čl. 30 PÚR ČR – ... *dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti*).
(Viz čl. 56a, 56b ZÚR ZK)
- Vodní toky směrově neupravovat a nenavrhnout jejich zatrubnění.
- Návrh ÚP zpracovat v souladu s se závazným dokumentem - Plánem oblasti povodí Moravy, u všech vodních toků v řešeném území respektovat ochranné pásmo.
- Vzhledem k rozsáhlým blokům zemědělské půdy s chybějícími prvky krajinné zeleně navrhnout retenční a protierozní opatření v krajině, a to především v severní části k.ú. pod vodojemem tak, aby bylo zastavěné území obce chráněno před extravilánovými vodami.
(Viz čl. 25 PÚR ČR – *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území...*)
(Viz čl. 54,56 ZÚR ZK)
- Vyznačit a respektovat plochy odvodněné melioračním zařízením. Případný zábor meliorovaných ploch dokumentovat v grafické i textové části územního plánu. Při návrhu nových ploch zohlednit odtokové poměry zájmového území.
- V závislosti na rozsahu navržených zastavitelných ploch prověřit potřebu příkonu el. energie a dle toho případně navrhnout posílení přenosové schopnosti stávajícího zařízení.
- Navržené zastavitelné plochy napojit podle možností na středotlakou plynovodní síť obce.
- Plochy pro vedení sítí technické infrastruktury, které budou vymezeny mimo zastavěné území, nezařazovat do ploch zastavitelných.
- Respektovat stávající systém likvidace komunálního odpadu. V plochách výroby připustit umístění sběrného dvora.
- Stávající zařízení občanského vybavení považovat za územně stabilizovaná.
- V návaznosti na rozvoj bydlení a tudíž na předpokládané zvyšování počtu obyvatel obce prověřit potřebu vymezení ploch pro zařízení občanského vybavení ve veřejném zájmu např. MŠ, ZŠ, sociálních a zdravotních služeb.
(Viz ÚAP ORP Zlín – slabá stránka – nízká vybavenost obce vzhledem k její velikosti)
- Stanovit podmínky pro umístování občanského vybavení v plochách s jiným způsobem využití.
- Vyznačit a respektovat stávající plochy veřejných prostranství, zejména ucelené plochy sídelní zeleně.
- Podle potřeby v souvislosti s rozvojovými plochami vymežit nové plochy samostatných veřejných prostranství pro zajištění obecného pohodlí bydlení v sídle.
- Respektovat zájmy ochrany přírody – návrhem řešení vytvořit podmínky pro zachování a ochranu přírodních a krajinných hodnot, které se v řešeném území nacházejí:
 - významné krajinné prvky ze zákona
 - skladebné části územního systému ekologické stability
(Viz čl. 20 PÚR ČR - ... *při územně plánovací činnosti, ... respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ...*)
(Viz kapitola 5.1 ZÚR ZK – *Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot.*)
- Provéřít a zpřesnit vymezení prvků územního systému ekologické stability nadregionální úrovně v závislosti na vymezení dle ZÚR ZK.
(Viz kapitola 4.7.1 ZÚR ZK – *Plochy a koridory ÚSES.*)
- Provéřít a doplnit ÚSES lokální úrovně vycházející z platné ÚPD obce.
- Respektovat podmínky ochrany vymezených prvků ÚSES, vyhodnotit dopady na zemědělský půdní fond, prověřit i návaznost jednotlivých prvků ÚSES na správní území sousedních obcí.
(Viz čl. 20 PÚR ČR - *Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině...*)
(Viz čl. 67 ZÚR ZK)
- V návrhu územního plánu respektovat a zajistit ochranu lesních porostů a zemědělské půdy, minimalizovat zásahy do těchto ploch.
(Viz čl. 19 PÚR ČR – ... *zajistit ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy...*)
(Viz čl. 20 PÚR ČR – ... *respektovat veřejné zájmy formou důsledné ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.*)

- Zachovat harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny a nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo zastavěné území. Navrhnout podmínky ochrany pohledových horizontů a ochrany proti zásahům a činnostem pro zachování estetické hodnoty a harmonického měřítka krajiny.
(Viz kapitola 6. ZÚR ZK – Cílové charakteristiky krajiny - krajinný celek Otrokovicko a krajinný prostor Komárovsko, dodržování zásad pro využívání krajiny zemědělské harmonické).
- Zachovat prostupnost krajiny pro turistiku, cykloturistiku, zemědělskou účelovou dopravu.
- Po dohodě s obcí navrhnout, zda v nezastavěném území vyloučit některé stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pak uvést, zda jsou nepřipustné nebo podmíněně přípustné a za jakých podmínek.
- Respektovat stávající plochy sídelní a ochranné zeleně, případně navrhnout jejich rozšíření na vhodné plochy a navrhnout podmínky využití těchto ploch.

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

- Po dohodě s obcí projektant prověří potřebu vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Z PÚR ČR 2008 ani ZÚR ZK žádné požadavky nevyplývají.

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

- Zpřesnit požadavek na VPO vymezené ZÚR ZK – záměr PU23 – nadregionální biokoridor 152 – Kostelecké polesí – Hluboček (viz kapitola 7.2 ZÚR ZK)
- Projektant po dohodě s obcí prověří a vymezí plochy pro VPS, pro VPO a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebo pro které je třeba uplatnit předkupní právo.
- ÚP zejména prověří jako VPS – stavby pro veřejnou infrastrukturu
 - nové hlavní vodovodní řady
 - nové hlavní kanalizační řady
 - doplnění sítě dopravní infrastruktury
 - plochy veřejných prostranství
- ÚP prověří jako VPO zejména
 - chybějící úseky územního systému ekologické stability
 - plochy ochranné zeleně
 - vodohospodářská opatření v krajině

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

- Vydání regulačního plánu se v návrhu ÚP nepředpokládá.
- Podmínka zpracování ÚS nebo uzavření dohody o parcelaci vyplyne z řešení ÚP (případně zpracování ÚS navrhnout po dohodě s obcí tam, kde budou větší rozvojové plochy a v ÚP potom stanovit podmínky pro pořízení ÚS a přiměřenou lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti).
- ZÚR ZK stanovují potřebu na území kraje zpracovat ÚS – Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR. Do územního vymezení pro tuto ÚS spadá také katastrální území Karlovice u Zlína. V současné době nemá požadavek zpracování této studie žádný dopad na řešení ÚP Karlovice

e) Případný požadavek na zpracování variantního řešení

- Požadavek na zpracování variantního řešení se nepředpokládá.

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

- Územní plán Karlovice bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami: č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Obsah územního plánu a jeho odůvodnění bude uspořádán dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v tomto členění:

I. Územní plán Karlovice (návrh)

1. textová část

2. grafická část:

Výkres základního členění území	1 : 5000
Hlavní výkres	1 : 5000
Výkres VPS, VPO a asanací	1 : 5000

II. Odůvodnění územního plánu

1. textová část

2. grafická část :

Koordinační výkres	1 : 2000
Výkres technické infrastruktury – doprava, energetika, spoje	1 : 5000
Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000
Výkres širších vztahů	1 : 100 000

Skladba výkresů může být po dohodě zpracovatele, obce a pořizovatele upravena.

- Návrh ÚP bude zpracován dle metodiky Zlínského kraje 2007 „Jednotný postup tvorby digitálních ÚP“.
- Projektant bude návrh ÚP v rozpracovanosti konzultovat s obcí, pořizovatelem a před odevzdáním návrhu nechá provést kontrolu dat digitálního zpracování dle metodiky Zlínského kraje.
- Návrh ÚP bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1x v digitální podobě ve formátu pdf. na CD pro účely společného jednání.
- Upravený návrh ÚP dle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1x v digitální podobě ve formátu pdf. na CD.
- Výsledný návrh ÚP bude upraven na základě veřejného projednání a odevzdán ve čtyřech vyhotoveních + 2x v digitální podobě ve formátu pdf. na CD.

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

- Návrhem ÚP budou respektovány stávající přírodní podmínky obce Karlovice a nebudou dotčeny významné krajinné prvky ani prvky územního systému ekologické stability.
- V řešení územního plánu se nepředpokládají závažné vlivy na životní prostředí, nepředpokládá se kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, proto se nepředpokládá nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- Nepředpokládá se požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu Karlovice na udržitelný rozvoj území.