

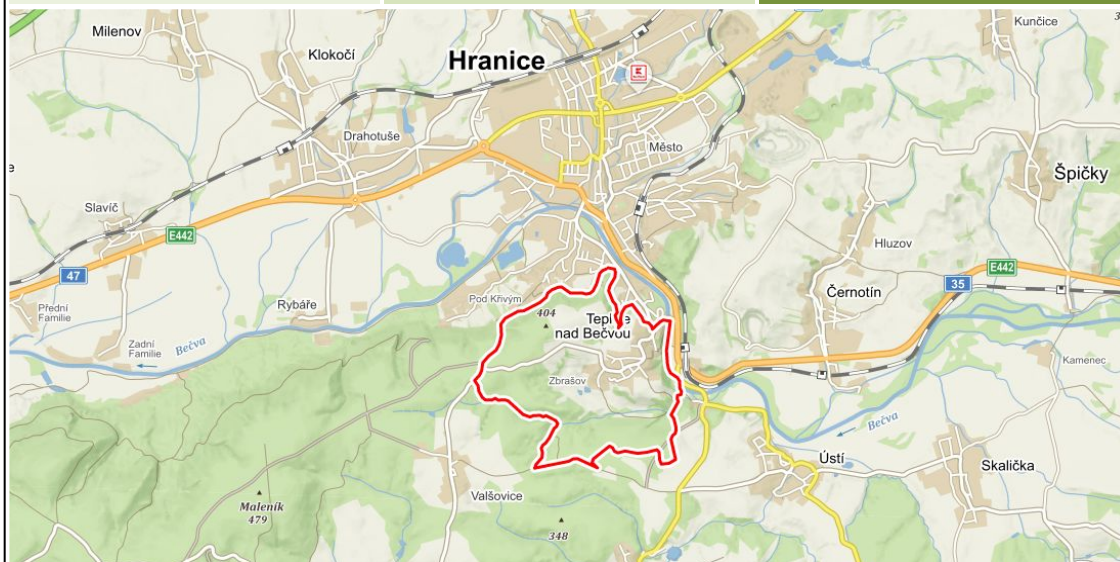
Zadání ÚP Teplice nad Bečvou

Návrh zadání pro projednání dle ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona

Zpracoval: Obecní úřad Teplice nad Bečvou



21.7.2021



Zadání územního plánu Teplice nad Bečvou

Obsah:

- 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
 - a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch 3
 - a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn 4
 - a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona 5
- b. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 5
- c. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 5
- 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 5
- e. případný požadavek na zpracování variant řešení 6
- f. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6
 - f.1 požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP Teplice nad Bečvou vč. stanovení měřítek výkresů 6
 - f.2 počet vyhotovení 6
 - f.3 další technické požadavky na návrh 6
- g. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. 7
- h. požadavky vzešlé z projednání návrhu zadání 7

Toto zadání ÚP Teplice nad Bečvou bylo schváleno usnesením zastupitelstva Obce Teplice nad Bečvou dne
pod č. usnesení

Marek Pavela, starosta obce:

Ing. Jan Kubát, určený zastupitel:

Ing. arch. Radek Boček, oprávněná osoba pořizovatele:

- (1) Důvodem pro pořízení nového územního plánu Teplice nad Bečvou (dále též jen "ÚP") je usn. zastupitelstva obce č. ze dne **24.6.2021**, kterým bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu a bylo určeno, že zpracovatelem nového územního plánu Teplice nad Bečvou bude Ing. Arch. Stanislav Vrubel, se sídlem Bohuslávská 1326, 751 31 Lipník nad Bečvou, IČ: 63706792, DIČ: CZ7109195687, zodpovědným projektantem Ing. arch. Stanislav Vrubel, číslo autorizace 02721, pořizovatelem bude Obecní úřad Teplice nad Bečvou, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona uzavřením dodatku č. 1 k příkazní smlouvě s Ing. arch. Radkem Bočkem a určeným zastupitelem Ing. Jan Kubát, člen zastupitelstva obce.
 - (2) Toto zadání je zpracováno dle ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“) a jeho osnova přesně respektuje přílohu č. 4 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhl. 500/2006 Sb.“).
- A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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**
- a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - (3) Při tvorbě územního plánu bude přiměřeně respektován dnes platný a účinný územní plán sídelního útvaru Teplice nad Bečvou ve znění změn č. 1 z 12. 12. 2000, č. 3 z 17. 10 2005, č. 4.2 z 28. 8. 2008, č. 5 z 26. 2. 2009 a č. 6 z 29. 10. 2009. Nový územní plán bude vzhledem k vývoji situace v obci a jejím okolí za posledních více než 10 let navrhopat nové řešení podoby územního plánu.
 - (4) Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice bude primárně stanovena rozdělením ploch dle jejich funkčního využití. Bude přitom respektováno ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vyhl. 501/2006 Sb."). Jen ve skutečně výjimečných případech bude užito ustanovení § 3 odst. (4) o podrobnějším členění (konkrétně zemědělské plochy budou děleny na plochy orné, trvale travní porosty, případně plochy sadů a plochy zahrad či pastvin s možností oplocení a dalších odpovídajících zemědělských staveb a objektů podle využití zemědělské půdy) a skutečně jen zcela výjimečně budou tímto ÚP definovány nové typy funkčního využití ploch s ohledem na doporučený datový model MMR pro tvorbu územních plánů.
 - (5) Bude přednostně vycházeno z návrhu územního plánu Teplice nad Bečvou pořízeného do etapy návrhu pro druhé opakované veřejné projednání (zpracovatel: Ing. arch. Stanislav Vrubel, číslo autorizace 02721, datace 03/2021). Jen přiměřeno a doplňkově bude též vycházeno ze stávajícího územního plánu sídelního útvaru Teplice nad Bečvou ve znění změn č. 1, 3, 4.2, 5 a 6 tak, aby bylo minimalizováno riziko sporů o náhrady za změny v území dle ust. § 102 stavebního zákona. Je také zájmem vedení obce i pořizovatele, aby nový územní plán respektoval vývoj obce a zájmy vlastníků pozemků z hlediska využití území a dalšího rozvoje obce.
 - (6) Respektovány budou stávající plochy lázeňských areálů a jejich rozvoj v souladu se Statutem lázeňského místa - Lázně Teplice nad Bečvou. Záměry v plochách s rozdílným způsobem využití, musí respektovat podmínky stanovené pro vnitřní lázeňské území v čl. 3 odst. 2 Statutu lázeňského místa Teplice nad Bečvou vydaného plenárním zasedáním Severomoravského krajského národního výboru dne 14.4.1987 s účinností od 1.6.1987.
 - (7) Při vymezování konkrétní rozvojových záměrů, zastavitelných ploch a ploch přestaveb bude vycházeno ze zpracovaného návrhu územního plánu Teplice nad Bečvou pro druhé opakované veřejné projednání z března 2021 a dále z požadavků dotčených orgánů, oprávněných investorů, sousedních obcí a veřejnosti vč. podnikatelských subjektů uplatněných během veřejného projednání tohoto zadání, shrnutí požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů bude v příloze č. 1 tohoto zadání, shrnutí požadavků veřejnosti a ostatních subjektů bude v příloze č. 2 tohoto zadání. V návrhu se objeví požadavek na revitalizaci nevzhledných areálů, které lze charakterizovat jako „brown-fields“, např. objekt pekárny v centru sídla.

- (8) V návrhu ÚP Teplice nad Bečvou budou stanoveny rámcové prostorové regulativy staveb (výška zastavby stanovením max. možného počtu NP, min. % zeleně na pozemku), kdy bude velmi zodpovědně hodnoceno, zda se jedná o nové plochy ve volné krajině, kde bude preferována spíše rozvolněná zástavba, nebo o plochy v těžišti sídla, kde naopak s ohledem na charakter dochované zástavby může být % zastavění velmi vysoké (ve výjimečných případech i 100%).
- a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**
- (9) Do textové části návrhu ÚP bude vložen pokyn umožňující řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících komunikací procházejících obcí Teplice nad Bečvou. Ke všem navrženým novým plochám bude též navrženo odpovídající dopravní napojení a bude též řešen systém napojení na energie, pitnou vodu a likvidace odpadních vod.
- (10) Zásobování obce Teplice nad Bečvou pitnou vodou je vyhovující. Nová vodovodní síť bude navrhována pouze v rámci nové výstavby a k doposud nenapojeným objektům.
- (11) Odkanalizování obce Teplice nad Bečvou je vyhovující. Dešťové vody sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem do směsné kanalizace, která je napojena na stávající čistírnu odpadních vod města Hranice (mimo řešené území). V těch částech obce, kde je vybudována oddílná kanalizace, bude jednoznačně preferován systém oddílné kanalizace. U nových lokalit bude posouzeno vhodné technické řešení, tam, kde to bude mít smysl a význam s ohledem na ochranu dešťových vod, bude preferována oddílná kanalizace. Územní plán v rámci stanovované vodohospodářské koncepce jednoznačně podpoří veškerá vhodná technická opatření k zachycení a zadržení dešťových vod na jednotlivých stavebních pozemcích.
- (12) V návrhu ÚP nebudou vymezeny plochy pro vedení elektrické energie. Případné další nové TS budou moci být umístěny mimo zastavěné území v korytech vedení VN, ať již stávajících, nebo případně navrhovaných. ÚP nebude sám navrhovat umístění nových TS závazně a konkrétně. Nová vedení VN v zastavěném území nebo ve vymezených zastavitelných plochách bude řešeno jako podzemní.
- (13) Na území obce Teplice nad Bečvou existuje rozvod zemního plynu. Zemní plyn bude uvažován jako primární médium pro vytápění objektů. O elektrickém vytápění se uvažuje pouze jako o doplnění k ostatním médiím, tam kde není možnost napojení na zemní plyn. ÚP bude výslovně preferovat využití obnovitelných zdrojů energií (tepelná čerpadla, spalování dřevní hmoty, pelety).
- (14) S ohledem na krajinný ráz bude preferováno povolání slunečních kolektorů pouze na střeších stávajících nebo nově navržených staveb. Umístění samostatně stojících fotovoltaických elektráren nebo samostatně stojících stožárů větrných elektráren bude návrhem územního plánu zapovězeno.
- (15) V návrhu připustit možnost umístění domu s pečovatelskou službou anebo obdobných zařízení.
- (16) V návrhu prověřit možnost úpravy parkovacích ploch v prostoru centra Obce Teplice nad Bečvou, vytipovat vhodné plochy pro parkování.
- (17) Lékařská péče je přístupná v sousedním městě Hranice, návrhu ÚP nebude navrhovat plochu občanské vybavenosti pro lékařský dům nebo ordinace, jejich provoz v sídle Teplice nad Bečvou není samostatně reálný, v případě zájmu může být ordinace jakéhokoliv lékaře zřízena v plochách smíšeného bydlení nebo plochách bydlení.
- (18) Návrhem ÚP bude vytipována plocha pro vybudování rozhledny na severozápadě katastru obce.
- (19) Zadáním se zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B. Zadání připouští existenci stávajícího zemědělského areálu na jihozápadě katastru obce jako samostatně vymezené plochy s unikátním funkčním využitím.
- (20) Zadáním se zapovídá následné vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B, spalovny. Zadání připouští v návrhu vymezení ploch výroby a skladování nebo zemědělské výroby mající potenciálně negativní vliv na své okolí, ale musí být stanoveno mezní rozsah pásma hygienické ochrany a to na vlastním pozemku investora. Zadání zapovídá návrhy zařízení a objektů, které by mohly mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot.

- a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

(21) V rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny bude max. vycházeno ze skutečného stavu v území. Všechny plochy nezastavitelné budou definovány svým funkčním využitím v rozsahu dle ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb. Žádná plocha v nezastavitelném území nezůstane bez stanoveného funkčního využití. Budou stanoveny jasné podmínky pro umísťování staveb ve volné krajině jako upřesnění a konkretizace ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona. Nově budou plochy zemědělské děleny na plochy podle kultury jejich využití v KN, budou preferovány extenzivně využívané louky a pastviny na úkor intenzivně obdělávaných ploch orné půdy. Existující jeskyně, podzemní zdroje pitné vody, minerálních vod, příp. poddolovaná území nebo jiné jevy v podzemí v rámci správního území obce Teplice nad Bečvou budou vymezena dle ÚAP a podkladů Geofondu ČR v rámci Koordinačního výkresu a nebude na něj primárně navrhována žádná výstavba. Návrh ÚP bude jasné vymezovat OP podzemních zdrojů vod (pitné i minerální) a stanovit podmínky jejich ochrany.

(22) Prvky nadregionálního a regionálního ÚSES budou vymezeny v souladu se všemi účinnými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (dále jen "AZÚR"). Lokální ÚSES bude vymezen na základě podkladů Městského úřadu Hranice v té podobě, jak je zanesen do územně analytických podkladů s tím, že bude konkretizován dle mapy pozemkové držby v KN a upřesněn dle projednaných záměrů zastavitelných ploch a aktualizované hranice zastavěného území.

(23) Vymezené záplavové území vodního toku Bečvy bude návrhem územního plánu plně respektováno, bude zakresleno v rámci Koordinačního výkresu a nebude na něj primárně navrhována žádná výstavba kromě zvlášť odůvodněných případů, viz ust. 26 APÚR. Do koordinačního výkresu bude rovněž zakreslena hranice aktivní inundace dle územně analytických podkladů a bude v něm zapovězena jakékoliv výstavba. Problémem nejsou vzhledem k poloze obce náhlé přívalové deště a možné zahlcení kanalizace.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

(24) Nový územní plán Teplice nad Bečvou nebude primárně vymezovat plochy územních rezerv. Nicméně pokud by takovýto požadavek vzešel ze stanovisek dotčených orgánů, nebo by byl výsledkem uzavřené dohody, toto zadání to připouští.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(25) Nový ÚP bude vymezovat jako plochy a koridory VPS pouze nezbytně nutné navržené záměry technické a dopravní infrastruktury a to s možností vyvlastnění, bez návrhu na uplatnění předkupního práva.

(26) Nový ÚP nebude vymezovat záměry veřejně prospěšné občanské vybavenosti s možností uplatnění předkupního práva. Nepředpokládá se vymezení takovéto plochy např. pro nový dům s pečovatelskou službou a plocha pro zdravotnické zařízení.

(27) Zadání nepředpokládá vymezování veřejně prospěšných opatření v krajině, v nezastavěném území, s možností vyvlastnění. I zde ale platí, že pokud by takovýto požadavek na vymezení veřejně prospěšných opatření vzešel ze stanovisek dotčených orgánů, nebo by byl výsledkem uzavřené dohody, toto zadání to připouští.

(28) Výše uvedené se nepoužije u doposud nekonzumovaných veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v původním územním plánu sídelního útvaru Teplice nad Bečvou a v jeho dnes účinných změnách. Tyto doposud nerealizované záměry veřejně prospěšných staveb a opatření budou opětovně vymezeny v obdobném rozsahu i v rámci nového územního plánu, pokud jsou stále aktuální nebo požadavek na ně vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění platných aktualizací.

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

(29) V rámci nového ÚP nebudou primárně vymezovány plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování v území podmíněno předchozím zpracováním a pořízením regulačního plánu, pokud ovšem nebude ze strany obce, dotčených orgánů nebo majitelů dotčených ploch vznesen požadavek na povinné pořízení RP z podnětu. Totéž platí pro návrh na povinné prověření měněných ploch uzavřením dohody o parcelaci. Pokud jde o územní studie, návrh nového ÚP je vymezí pro plochy v podobném rozsahu, jako u návrh ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

(30) Vzhledem k určitosti a podrobnosti řešení tohoto zadání stanovující invariantní požadavky na řešení návrhu se zpracování variant řešení nepředpokládá.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

f.1 požadavky na uspořádání obsahu návrhu ÚP Teplice nad Bečvou vč. stanovení měřítek výkresů

(31) Textová část návrhu ÚP Teplice nad Bečvou bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

(32) Pořizovatel zpracuje tyto dále uvedené kapitoly odůvodnění:

- vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách dle požadavků ust. § 172 odst. 5 správního řádu,
- postup pořízení změny ve vazbě na splnění požadavků správního řádu na náležitosti rozhodnutí,
- náležitosti odůvodnění vyplývající u ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona s výjimkou vyhodnocení souladu řešení změny s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, komplexního zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch – to provede projektant.

(33) Grafická část ÚP Teplice nad Bečvou bude zpracovaná přesně dle stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., kdy se jedná zejména o tyto výkresy

- Výkres základního členění území 1 : 5 000,
- Hlavní výkres 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
-
- Koordinační výkres 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů 1 : 50 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

f.2 počet vyhotovení

(34) Tištěná (papírová) podoba bude odevzdána v počtu pare (viz níže) vždy po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti:

- návrh pro společné jednání o návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona - 2 pare,
- návrh upraveného a posouzeného návrhu ÚP pro veřejné projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona - 2 pare,
- výsledný návrh - 4 pare.

f.3 další technické požadavky na návrh

(35) Každá etapa návrhu ÚP Teplice nad Bečvou bude odevzdána ke kontrole v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o předání jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti pořizovatelem bude, kromě tištěné podoby, grafická část dané etapy též znovu předána ve vektorové podobě ve struktuře PDF a textová část ve formátu DOCX programu Microsoft Word.

(36) Výsledný návrh bude odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu ArcGIS (přednostně SHP a MXD, možno též MDB nebo jiné geodatabáze) použitého pro zpracování grafické části. Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení

linií v místě dotyku atd.), bude zakresleno v souřadnicovém systému S-JTSK. **Územní plán bude respektovat datový model MMR pro tvorbu územních plánů v aktuální podobě.**

**G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ
PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA
UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.**

(37) Na základě stanoviska KÚOK OŽPZ č.j. ze dne bude/nebude součástí dokumentace návrhu ÚP vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb.

**H. POŽADAVKY VZEŠLÉ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU
ZADÁNÍ**

(38) Na základě projednání návrhu zadání s veřejností podle ust. § 47 stavebního zákona byly uplatněny následující požadavky ze strany dotčených orgánů, oprávněných investorů – viz příloha č. 1 tohoto návrhu zadání, která bude doplněno pro veřejném projednání.

(39) Na základě projednání návrhu zadání s veřejností podle ust. § 47 stavebního zákona byly uplatněny následující požadavky ze strany ostatních subjektů - viz příloha č. 2 tohoto návrhu zadání, která bude doplněno pro veřejném projednání.