

ÚZEMNÍ PLÁN TOVĚŘ

ZMĚNA Č. 1



II. ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

Zadavatel	Pořizovatel	Zpracovatel
Obec Tovéř	Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje	Ing. arch. Eva tempírová AURatelier Olomouc

říjen 2018



Obsah

II.1 POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
II.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR) A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE (ZÚR)	3
II.2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	3
II.2.2 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	3
II.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	4
II.3.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	4
II.3.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	4
II.4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	4
II.5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
II.6 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA OBSAH ZMĚNY Č. 1	5
II.7 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ.....	6
II.8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	6
II.8.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	6
II.8.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE, KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ	6
II.8.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	7
II.8.4 KONCEPCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI A VEŘEJNÝCH PROSTRANTVÍ	7
II.8.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	7
II.8.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, DEFINICE POJMŮ.....	7
II.8.7 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	7
II.8.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
II.8.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	8
II.8.10 ÚZEMNÍ REZERVY	8
II.8.11 DOHODA O PARCELACI.....	8
II.8.12 STANOVENÍ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	8
II.8.13 STANOVENÍ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	8
II.8.14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE	8
II.8.15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB.....	8
II.9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	8
II.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	9
II.11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	9
II.11.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	9
II.11.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	9



II. ODŮVODNĚNÍ

II.1 POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení Změny č. 1 Územního plánu Tověř včetně obsahu Změny č.1 Územního plánu Tověř v rozsahu

„koeficient zastavění max. 50% zastavěné plochy, přičemž maximální zastavěná plocha jednotlivých staveb nesmí přesáhnout 300 m² zastavěné plochy a 8 m výšky · maximální rozsah manipulačních a odstavných ploch 30% předmětné plochy · minimální podíl zeleně 20 % „

bylo schváleno usnesením č. 19 na 33. Veřejném zasedání zastupitelstva obce dne 19.7.2018.

Změna č. 1 územního plánu je pořizována zkráceným postupem v souladu s aktuálním zněním zákona 183/2006 Sb. (novela SZ s nabytím účinnosti od 1.1.2018), a to na základě stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 15.5.2018 č.j. KUOK 53206/2018, které v souladu s § 55a stavebního zákona konstatuje, že koncepce návrhu obsahu Změny č.1 ÚP Tověř nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti a Změna č.1 ÚP Tověř není nezbytné a účelné komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Při zkráceném postupu pořizování změny územního plánu se nepořizuje zadání změny a vypouští se fáze společného jednání o návrhu změny.

Dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Tověř je zpracována na základě smlouvy o dílo, kterou uzavřeli objednatel dokumentace - Obec Tověř a zhotovitel dokumentace – Ing. arch. Eva Tempírová, autorizovaný architekt ČKA 02 155.

II.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR) A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE (ZÚR)

II.2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Soulad s Politikou územního rozvoje (PÚR) je deklarován v územně plánovací dokumentaci, jejíž změna č. 1 se týká pouze upřesnění a doplnění „Podmínek prostorového uspořádání“ ploch s rozdílným způsobem využití VD výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba.

II.2.2 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dílčí Změna č. 1 územního plánu nezasahuje do záměrů ZÚR OK.



II.3 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

II.3.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změnou č. 1 územního plánu jsou jednoznačně specifikovány podmínky prostorového uspořádání pro plochy výroby tak, aby byl minimalizován negativní dopad na okolní zástavbu a krajinu při umožnění rozvoje výrobních a podnikatelských aktivit v obci.

II.3.2 ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 územního plánu respektuje koncepci rozvoje obce, založenou územním plánem, prostorovou regulací zajišťuje kultivované využívání území pro výrobní a podnikatelské aktivity při zachování venkovského charakteru sídla.

II.4 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 1 je zpracována v souladu se stavebním zákonem 183/2006 Sb. v aktuálním znění a jeho prováděcími předpisy:

Naplnění cílů a úkolů podle § 18 a 19 stavebního zákona je vyhodnoceno v samostatné kapitole.

Změna č. 1 ve smyslu § 43 stavebního zákona navazuje na řešení územního plánu a v kontextu § 55 a v souladu s požadavky stanovenými v obsahu Změny č. 1, schváleném usnesením zastupitelstva obce, řeší pouze upřesnění a doplnění prostorového uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití VD výroba a skladování – drobná řemeslná výroba.

Obsah Změny č. 1 je zpracován podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zastavěné území je aktualizováno podle § 58 stavebního zákona, a to na podkladě aktualizované digitální katastrální mapy.

II.5 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Beze změny.

**II.6 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA OBSAH ZMĚNY Č. 1**

Obsahem změny č. 1 je požadavek na upřesnění a doplnění podmínek prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití VD výroba a skladování – drobná řemeslná výroba, a to v rozsahu:

koeficient zastavění max. 50% zastavěné plochy, přičemž maximální zastavěná plocha jednotlivých staveb nesmí přesáhnout 300 m² zastavěné plochy a 8 m výšky · maximální rozsah manipulačních a odstavných ploch 30% předmětné plochy · minimální podíl zeleně 20 %

Tento požadavek je promítnut do podmínek ploch s rozdílným způsobem využití následovně:

VD VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – drobná a řemeslná výroba**Hlavní využití:**

- drobná a řemeslná výroba
- **Přípustné využití:**
- skladování odpovídající charakteru drobné výroby (viz definice pojmů)
- stavby pro zemědělství (viz definice pojmů)
- obchod a služby související s hlavním využitím
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství a zeleň

Podmíněné využití:

- byty pro majitele a správce zařízení za podmínky dodržení přípustných hygienických limitů

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podlažnost do 2 NP
- dodržet objemovou strukturu zástavby obce
- koeficient zastavěnosti max. 50% vztaženo ke stavebnímu pozemku nebo areálu
- podíl manipulačních a odstavných ploch max. 30% vztaženo ke stavebnímu pozemku nebo areálu
- minimální podíl zeleně 20% vztaženo ke stavebnímu pozemku nebo areálu
- max. zastavěná plocha jednotlivých staveb 300 m²
- výška staveb max. 8m nad úrovní terénu

Změna č. 1 Územního plánu Tověř obsahuje textová i grafická část a je zpracována v souladu se stavebním zákonem a dle přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb. a je členěna do dvou oddílů: I. Výroková část, II. Odůvodnění.

Územní plán je zpracován digitálně nad aktuální digitální katastrální mapou v měřítku katastrální mapy a obsahuje jevy zobrazitelné v daném měřítku.

TEXTOVÁ ČÁST

V samostatných svazcích textové části je zpracován text změny územního plánu a odůvodnění územního plánu, jehož součástí je srovnávací text.

**GRAFICKÁ ČÁST**

I. Změna č. 1 Územního plánu Tovří

měřítko

I.1	Výkres základního členění území - výřez	1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres - výřez	1 : 5 000
I.5	Schéma zástavby	1 : 5 000

II. Odůvodnění územního plánu

II.1	Koordinační výkres - výřez	1 : 5 000
------	----------------------------	-----------

Dokumentace je zpracována pro účely projednávání návrhu ve 2 vyhotoveních tiskem, digitálně ve formátu PDF a textová část bude odevzdána rovněž ve formátu DOC.

Konečná podoba změny územního plánu (čistopis) k vydání bude vyhotovena v počtu čtyřech výtisků a v digitální podobě na CD, vše ve formátu PDF a vybraná data ve formátu DGN.

Současně bude vyhotoven právní stav Územního plánu Tovří po Změně č. 1, a to ve 4 vyhotoveních tiskem a 4x v digitální podobě na CD.

II.7 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z hlediska širších vztahů nedochází k žádným změnám.

II.8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**II.8.1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT****VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Změna č. 1 řeší pouze dílčí část územně plánovací dokumentace, a to pouze v její textové části, aktualizace hranice zastavěného území se týká jeho zastavěných částí.

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA

V rámci Změny č. 1 je na podkladě aktuální digitální katastrální mapy aktualizováno zastavěné území obce ke dni 30.9.2018, a to ve smyslu § 58 stavebního zákona, tj. s rozšířením o plochy zastavěné dle katastru nemovitostí. Nový průběh hranice zastavěného území vymezuje 6 zastavěných částí obce, z toho jednu ucelenou kompaktní rozšířenou o nově zastavěná území a dalších 5 dílčích částí, které jsou beze změny.

II.8.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE, KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce, založená územním plánem, zůstává změnou územního plánu nedotčena. Koncepce sídelní zeleně je beze změn.

V důsledku aktuálně vymezené hranice zastavěného území dochází ve Změně č. 1 k redukci ploch Z3, Z9, Z21 a Z22, nově je vymezena zastavitelná plocha Z24, která byla původně



součástí plochy Z21. Tyto zastavitelné plochy jsou funkčně vymezeny pro bydlení venkovské BV.

Z - PLOCHY ZMĚN

Označ. lokality	Výměra v ha	Popis lokality
Z3 - BV	0,8674	Lokalita převzata z původní ÚPD, v jihozápadní části obce mezi stávající zástavbou bydlení – charakter zástavby B, změnou ÚP redukována o 1 stavební pozemek
Z9 - BV	0,6440	Lokalita převzata z původní ÚPD, ve východní části obce – dosud nezastavěná část rozvojové plochy bydlení venkovského z původní územně plánovací dokumentace – charakter zástavby C, změnou ÚP redukována o 1 stavební pozemek
Z21 - BV	0,5008	Dosud nezastavěná část lokality z původní ÚPD na západním okraji zastavěného území obce, navržená pro bydlení venkovské, navazuje bezprostředně na stávající zástavbu – charakter zástavby B, změnou ÚP redukována o 2 stavební pozemky
Z22 - BV	0,1662	Dosud nezastavěná část lokality z původní ÚPD na západním okraji zastavěného území obce, navržená pro bydlení venkovské, navazuje bezprostředně na stávající zástavbu – charakter zástavby B, změnou ÚP redukována o 1 stavební pozemek
Z24 - BV	0,1407	Dosud nezastavěná část lokality z původní ÚPD na západním okraji zastavěného území obce, navržená pro bydlení venkovské, navazuje bezprostředně na stávající zástavbu – charakter zástavby B, vyčleněna z plochy Z21

II.8.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Beze změny.

II.8.4 KONCEPCE OBČANSKÉ VYBAVENOSTI A VEŘEJNÝCH PROSTRANTVÍ

Beze změny.

II.8.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Beze změny.

II.8.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, DEFINICE POJMŮ

Změna č. 1 Územního plánu Továř řeší upřesnění a doplnění „Podmínek prostorového uspořádání“ ploch s rozdílným způsobem využití VD výroba a skladování – drobná řemeslná výroba, viz. Kap. II.6. Odůvodnění.

II.8.7 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Beze změny.

**II.8.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Beze změny.

II.8.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Beze změny.

II.8.10 ÚZEMNÍ REZERVY

Beze změny.

II.8.11 DOHODA O PARCELACI

Beze změny.

II.8.12 STANOVENÍ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Beze změny.

II.8.13 STANOVENÍ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Beze změny.

II.8.14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE

Beze změny.

II.8.15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Beze změny.

II.9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Aktuálním stanovením hranice zastavěného území obce k 30.9.2018 je redukován územním plánem navržený rozsah ploch pro bydlení BV, které jsou v současné době zastavěny, a dále v rámci výkresu I.5 je aktualizován rozsah již zastavěných proluk k výše uvedenému datu.



Změnou č. 1 se velikost stabilizovaných ploch bydlení v zastavěném území obce zvyšuje o 0,6294 ha na 19,9950 ha, na proluky připadá 1,0628 ha, z nich je v současné době zastavěno 0,3726 ha. Rozsah přestavbových ploch v zastavěném území je 0,7562 ha, rozvoj obce mimo zastavěné území je navržen na plochách o celkové rozloze 4,3022 ha. Celková bilance ploch pro výstavbu RD v zastavěném území obce je 1,4464 ha a 4,3022 ha mimo zastavěné území. Při průměrné velikosti parcel 1000m² je tedy možné situovat v zastavěném území obce 15 RD a v rozvojových plochách 43 RD. Celková kapacita navržených ploch bydlení umožní situování 58 RD a zcela pokrývá potřeby ploch pro bydlení včetně rezervy.

II.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Beze změny.

II.11 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

II.11.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 1 Územního plánu Továř nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu nad rámec platné územně plánovací dokumentace.

II.11.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Beze změny.