

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ONDRATICE

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚP ONDRATICE

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

e-mail: ciznerova@usbrno.cz

602 00 Brno, Příkop 8



tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	ZMĚNA č. 1 ÚP ONDRATICE		
Evidenční číslo:	221 – 001 – 974		
Pořizovatel:	Magistrát města Prostějova – odbor územního plánování a památkové péče		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní řešení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
	digitální zpracování	Roman Staněk	
Datum:	leden 2024	www.usbrno.cz	

OBSAH

I.	ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
A.	Vymezení zastavěného území	5
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
C.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.	5
	C. 1. Urbanistická koncepce	5
	C. 2. Navržené plochy zastavitelného území	6
	C. 4. Plochy sídelní zeleně	6
D.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	6
	D. 1. Dopravní infrastruktura	6
	D. 2. Technická infrastruktura	7
	D. 3. Veřejná prostranství	7
E.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývacích ložisek nerostných surovin a podobně	7
F.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením Převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	8
	F. 1. Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití Ruší se druhá odrážka ve znění: SW – plocha suché nádrže	9
	F. 2. Podmínky využití území	9
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	10
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 8 katastrálního zákona	11
I.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	11
J.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro jejich pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	12

- K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání 12**
- L. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 12**
- M. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části . 12**

I. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vymezení zastavěného území

Ruší se datum 30.11. 2007 a nahrazuje se datem 30.6.2022.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V názvu kapitoly se na začátek vkládá slovo „Základní“.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Ruší se druhá odrážka ve znění:

- ⇒ *Územní plán v souvislostech a podrobnostech území zpřesňuje a rozvíjí Územní plán velkého územního celku Olomoucké aglomerace v platném znění a je v souladu s návrhem Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje.*

V třetí odrážce se ruší text ve znění:

- ⇒ *V souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje vymezuje koridory pro veřejnou infrastrukturu. Řeší způsob odkanalizování obce a tím dochází ke zlepšení kvality životního prostředí i stávajícího bydlení.*

Nahrazuje se odrážkou ve znění:

- ⇒ *Koncepce zásobování vodou a odkanalizování je v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací olomouckého kraje.*

HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE OBCE

- ⇒ *Beze změny.*

CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

- ⇒ *Beze změny.*

Ruší se celý odstavec ve znění:

KVANTIFIKACE NAVRŽENÉHO ROZVOJE

Územní plán navrhuje plochy pro bydlení, kde se předpokládá realizace maximálně 37 rodinných domů v 10 lokalitách, nárůst počtu obyvatel o 111. Tento rozvoj neovlivní stávající strukturu zástavby, vyvolá však požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu.

C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

C. 1. Urbanistická koncepce

V první odrážce se ruší lokalita Z10 a nahrazuje se lokalitami: Z4, Z6, Z9, Z10, Z14-Z16, Z18 a Z20.

Ve druhé odrážce se ruší lokalita Z12 a nahrazuje se lokalitami: Z13, Z17, Z18, Z19.

C. 2. Navržené plochy zastavitelného území

V tabulce se ruší plochy 5, 7, 8 a 12:

V tabulce se doplňuje text ve znění:

13	Z13		plocha veřejných prostranství
14	Z14		plocha bydlení
15	Z15		plocha bydlení
16	Z16		plocha bydlení
17	Z17		plocha veřejných prostranství
18	Z18		plocha bydlení
19	Z19		plocha veřejných prostranství
20	Z20		plocha bydlení

C.4. Plochy sídelní zeleně

Ve třetí větě se ruší text ve znění: dvě plochy a nahrazuje se textem ve znění: pět ploch.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

V názvu kapitoly se za text „Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování“ doplňuje text ve znění: vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

D. 1. Dopravní infrastruktura

Ruší se odrážky ve znění:

- prodloužení místní komunikace pro návrhovou plochu Z 5 ve funkční skupině C a typu MO26/5/30 a převedení části účelové komunikace mezi místní a to ve funkční skupině C a typu MO1-/3/30. Tato komunikace je navržena jako jednosměrná a to od severu k jihu
- pro dopravní obsluhu návrhové plochy Z 9 vybudování místní komunikace funkční skupiny C a typu MO2 6/5/30, komunikace bude součástí návrhové plochy Z 12

Doplňují se odrážky ve znění:

- veřejné prostranství Z13 pro umístění místní komunikace a obsluhu ploch Z14-Z16
- rozšíření stávajícího veřejného prostranství pro obsluhu návrhové plochy Z2
- rozšíření návrhové plochy Z11 pro zajištění obsluhy ploch Z14 – Z16, včetně navazujícího území

Ruší se odstavec ve znění:

Je navrženo:

- zrušení účelové komunikace vedoucí k vodojemu, a to v úseku od vodojemu k lesu. Pozemky jsou dopravně obslouženy z opačné strany od lesa, krátký úsek původní účelové komunikace mimo úvoz bude ponechán pro obsluhu pozemků

D. 2. Technická infrastruktura

Jsou vymezeny:

- v první odrážce se doplňují slova: včetně objektů
- ve druhé odrážce se ruší lokality: Z2, Z5, Z9, Z10 a doplňují se lokality: bydlení Z9, Z14, Z15, Z16, Z18, Z20,
- ve třetí odrážce se ruší slovo jednotné a nahrazuje se slovy splaškové a tlakové, na konec odrážky se doplňuje text ve znění: včetně objektů
- ve čtvrté odrážce se na konec věty doplňují slova ve znění: pro návrhové lokality bydlení Z9, Z14, Z15, Z16, Z18, Z20 a ruší se slovo v obci

Podmínky umístování:

Na začátku věty se doplňuje slovo Navržené a na konci věty se ruší text ve znění: u lokality Z2 podmíněně i v plochách bydlení.

ENERGETIKA, SPOJE

Jsou vymezeny:

Doplňuje se první a druhá odrážka ve znění:

- koridory stávajících nadzemních vedení VN
- koridory stávajících STL plynovodů

Ve třetí odrážce se ruší slova ve znění: plynovodu a nahrazuje se textem ve znění: plynovodů pro návrhové lokality bydlení Z9, Z14, Z15, Z16, Z18 a Z20. Na konci odrážky se ruší text ve znění: v návrhových lokalitách, které nejsou situovány při stávajících trasách,

A doplňuje se o část věty ve znění:

Doplňuje se čtvrtá odrážka ve znění:

- koridory stávajících elektronických komunikačních vedení

Podmínky umístování:

Na začátek věty se vkládá slovo Navržené, slovo plynovodu se nahrazuje slovem plynovodů.

D. 3. Veřejná prostranství

Ruší se lokalita Z12 a doplňují se lokality Z13, Z17 a Z19.

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývacích ložisek nerostných surovin a podobně

V názvu kapitoly se za text „Koncepce uspořádání krajiny“ doplňuje text ve znění: včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině. Text ve znění: územní systém se nahrazuje textem ve znění: územního systému, slovo prostupnost se nahrazuje slovem prostupnosti, slovo protierozní se nahrazuje slovem protierozních, slovo ochrana se nahrazuje slovem ochrany. Ruší se text ve znění: dobývání nerostů a nahrazuje se textem ve znění: dobývacích ložisek nerostných surovin a podobně.

VYMEZENÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNU VE VYUŽITÍ PLOCH

Ruší se odrážka ve znění:

- *plochy smíšené nezastavitelného území – suchý poldr*

PROSTUPNOST KRAJINY

Na konec věty se doplňuje text ve znění:

a respektováním řešení obsluhy ploch v krajině dle Komplexní pozemkové úpravy Ondratice

Ruší se text ve znění:

Dostupnost pozemků v místní trati Kopaniny je i po zrušení účelové komunikace zajištěna z jižní části účelovou komunikací.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Ruší se první odrážka ve znění:

- v povodí Úvozové cesty – zrušením účelové komunikace v úseku úvozu a návrhem 4 retenčních nádrží (poldrů)

Ve druhé odrážce se ruší text ve znění:

vodní nádrže a 4 retenčních nádrží (poldrů) CNU – WT2

a doplňuje se o text ve znění:

poldru Z1.14a v souladu s řešením komplexní pozemkové úpravy Ondratice.

Ve třetí odrážce se ruší text ve znění:

5 retenčních nádrží CNU – WT2

a doplňuje se za slovem povodí slovo pravostranného, na konci věty se doplňuje text ve znění: poldru Z1.14b v souladu s řešením komplexní pozemkové úpravy Ondratice

Ve čtvrté odrážce se ruší text ve znění:

změny kultury z orné půdy na trvalé travní porosty

a doplňuje se textem ve znění:

podmínek využití ploch v krajině

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Za první větu se vkládá věta ve znění: Dále je zde evidováno chráněné ložiskové území (CHLÚ) Ondratice.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením Převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V názvu kapitoly se za slovo určení vkládá text převažujícího využití, slovo hlavního se nahrazuje slovem hlavní a nakonec názvu kapitoly se vkládá text ve znění: pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití“.

F. 1. Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití

Ruší se druhá odrážka ve znění: SW – plocha suché nádrže

F. 2. Podmínky využití území

V tabulce BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ se v podmínkách prostorového využití vkládá věta ve znění:

Plochy změn Z14 – Z16 viz územní studie Ondratice, lokalita Z5.

Nově se vkládá tabulka:

R - PLOCHY REKREACE	
RI- PLOCHA RODINNÉ REKREACE	
Hlavní využití:	Jako plocha veřejné vybavenosti jsou vymezeny pozemky staveb a zařízení pro rodinnou rekreaci.
Podmínky pro využití plochy	
Přípustné jsou:	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky rekreačních objektů sloužících individuální rekreaci do velikosti max. 60 m² - na jednom pozemku pouze jedna hlavní stavba - stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím, - oplocení zahrad - související dopravní a technická infrastruktura.
Nepřípustné jsou:	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím - nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - rodinné domy
Podmínky prostorového uspořádání	
<ul style="list-style-type: none"> - výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby, - intenzita využití pozemku: není stanovena. 	

V tabulce OS – PLOCHA PRO REKREACI A SPORT se v podmínkách pro využití plochy, v řádku Přípustné jsou: ruší poslední odrážka ve znění: u pozemku p.č. 619/3 a 698/2 lze v severní straně za stávajícím objektem realizovat objekty 4 garáže.

V tabulce Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ se do podmínek pro využití ploch, do řádku Nepřípustné jsou: doplňuje odrážka ve znění: stavby pro účely dlouhodobé i krátkodobé rekreace

V tabulce L – PLOCHY LESNÍ se do podmínek pro využití ploch, do řádku Nepřípustné jsou: doplňuje odrážka ve znění stavby pro účely dlouhodobé i krátkodobé rekreace

V tabulce S – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se do podmínek pro využití ploch, do řádku Nepřípustné jsou: doplňuje odrážka ve znění: stavby pro účely dlouhodobé i krátkodobé rekreace

Ruší se celá tabulka SW – SUCHÝ POLDR ve znění:

SW – SUCHÝ POLDR	
Hlavní využití:	Jako plocha suchého poldru je vymezen prostor na zachycení části celého objemu povodňových odtoků, snižují kulminaci povodňového průtoku a po průchodu povodňové vlny se řízeně vyprázdní. Dno suchých nádrží se využívá k zemědělským, resp. lesnickým účelům.
Podmínky pro využití ploch	
Přípustné jsou:	- plochy zemědělské, - plochy lesní,
Nepřípustné Jsou:	- stavby a způsoby využití území, které nejsou uvedeny ve výčtu přípustného využití.
Podmínky prostorového uspořádání	
Nejsou stanoveny.	

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

Na začátku se tabulka doplňuje o text ve znění:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	
DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
VDT1	stavba komunikace a technické infrastruktury
VDT2	stavba komunikace a technické infrastruktury

Ruší se zbytek tabulky ve znění:

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
označení	účel	pozemky p.č.
VD01	místní komunikace k lokalitě Z5	524/2, 826
VD02	místní komunikace k lokalitě Z9	283/1
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
označení	účel	pozemky p.č.
VT01	vodovodní řad k lokalitě Z2	828
VT02	vodovodní řad k lokalitě Z5 a Z10	524/2, 826
VT03	splašková kanalizace	v celé obci
VT04	dešťová kanalizace pro lokalitu Z1, Z2	829, 524/1
VT05	STL plynovod pro lokalitu Z5	524/2
VT06	STL plynovod pro lokalitu Z9	283/1, 830/1, 831/1

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ		
označení	účel	pozemky p.č.
VU01	založení prvků ÚSES – LBK 1	625/1, 608/1, 634
VU02	založení prvků ÚSES – LBK 2	736/1
VR01	opatření ke zvyšování retenčních schopností území - vodní plocha	699/150, 699/17, 699/171
VR02	poldry	
ASANACE		
VA01	účelová komunikace	820/1

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo podle § 8 katastrálního zákona

V nadpisu se ruší slovo dalších a text ve znění: veřejně prospěšných opatření se nahrazuje textem ve znění veřejných prostranství a na konec nadpisu se doplňuje text ve znění: podle § 18 katastrálního zákona

V první větě se ruší slovo další, text ve znění: a veřejně prospěšná opatření se nahrazuje textem ve znění: ani veřejná prostranství, Ruší se poslední věta: Jedná se o vybrané VPS a VPO, které jsou již vymezeny jako VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Ruší se celá tabulka:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
účel	p.č. dotčených pozemků	Předkupní právo bude vloženo ve prospěch
místní komunikace k lokalitě Z5	524/2, 826	obce
místní komunikace k lokalitě Z9	283/1	obce
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ		
založení prvků ÚSES – LBK 1	625/1, 608/1,	obce
založení prvků ÚSES – LBK 2	736/1	obce
opatření ke zvyšování retenčních schopností území - vodní plocha	699/150, 699/17, 699/171	obce

I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Beze změny.

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro jejich pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V nadpisu se za slovo je vkládá text ve znění: rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro jejich pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti a ruší se text ve znění: *prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování*

Ruší se text ve znění: Byla vymezena plocha lokality Z5. Termín pořízení studie do 12/2008.

Vkládá se věta: Nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

V nadpisu se za slovo je vkládá text ve znění: rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním a ruší se text ve znění: pořízení a vydání, *za slovo plánu se vkládá text ve znění:* zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání a *ruší se text ve znění:* podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

L. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V nadpisu se ruší text ve znění: pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Ruší se kapitola:

M. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Mění se abecední řazení nadpisu z N. na M.

M. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Ruší se pátý řádek ve znění:

I./3 Hlavní výkres – koncepce uspořádání krajiny

1 : 5 000