

Městský úřad Třebíč, odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, jako pořizovatel dle § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“), zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

Změny XIV Územního plánu sídelního útvaru Třebíč

návrh zadání

k projednání

Dílčí změna 14.01: Bydlení ve vnitrobloku ul. Demlova

- prověření možnosti rozšíření využití objektu oční školy na ul. Demlova v Třebíči (zařazený do plochy občanské vybavenosti - školská zařízení) také pro bydlení.

Dílčí změna 14.02: Rozšíření veřejné zeleně u rybníka U Suchých

- prověřit změnu funkčního využití části pozemků v ploše garáží u křižovatky ulic Tábořská a Míčova na nezastavitelnou zeleň

V rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „vyhláška“). Návrh tohoto zadání je určen k projednání v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Třebíč

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč

Datum vyhotovení: duben 2013

Obsah

Obsah	2
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
1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch	4
2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	4
3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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) Požadavek na zpracování variant řešení	6
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu její odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	6

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

Město Třebíč má platný Územní plán sídelního útvaru („ÚPSÚ“) Třebíč ve znění změn I až XIIB. V současné době pořizuje město Třebíč Změny XIII ÚPSÚ Třebíč a nový územní plán.

Základní koncepce rozvoje města nebude Změnami XIV ÚPSÚ Třebíč (dále „změna územního plánu“ nebo „změna ÚPSÚ“) zásadně měněna.

Změna územního plánu prověří možnost rozšíření využití objektu oční školy na ul. Demlova v Třebíči p. č. st. 2819, p. č. 870/3 k. ú. Třebíč (zařazený do plochy občanské vybavenosti - školská zařízení) také pro bydlení. Současné regulativy občanské vybavenosti nedovolují stavby pro trvalé bydlení, proto je potřeba prověřit zařazení objektu včetně přilehlého pozemku do jiné plochy s rozdílným způsobem využití.

Na základě zjištění pořizovatele dále změna ÚPSÚ prověří změnu funkčního využití části pozemků v ploše garáží u křižovatky ulic Táborská a Míčova v Třebíči. Pozemek p. č. 404/2 v k. ú. Týn u Třebíče je dle platného ÚPSÚ zařazen do ploch dopravní infrastruktury s možností výstavby garáží. V této lokalitě byla zpracována studie Příkladová garáž (Etna, srpen 2010). Dle terénního průzkumu doporučuje pořizovatel změnit funkční využití části plochy garáží (za podmínky respektování výše uvedené studie) na nezastavitelnou zeleň, neboť plocha je směrem k rybníku velmi svažité, porostlá zelení a výstavba garáží by zde byla finančně velmi nákladná, ne-li technicky nemožná.

1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR):

Dle Politiky územního rozvoje 2008 vydané dne 20.7.2009 usnesením vlády ČR č. 929 se město Třebíč nenachází v žádné rozvojové ani specifické oblasti, ale území města Třebíč zasahuje do rozvojové osy OS5 (Praha-Kolín-Jihlava-Brno). Platné Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) ve znění první Aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (nabytí účinnosti 23.10.2012) však zpřesňují vedení této osy mimo území správního obvodu obce s rozšířenou působností (SO ORP) Třebíč. Dále je dle PÚR přes město Třebíč veden koridor kapacitní silnice S8, tento koridor je však v ZÚR zpřesněn mimo SO ORP Třebíč.

PÚR dále ukládá vymezení oblast Třebíčsko-Znojemska jako nadmístní specifické oblasti, ZÚR vymezily SOBk5 (specifická oblast krajského významu) v jižní části SO ORP Třebíč na Jaroměřicku a Hrotovicku, města Třebíče se vymezení specifické oblasti netýká.

Z obecných priorit PÚR respektuje změna územního plánu především článek 14, protože reaguje na potřeby ekonomického a sociálního rozvoje obyvatel za současného zachování koncepce stanovené v ÚPSÚ Třebíč. Změna územního plánu je v souladu s článkem 19 – využívat možnosti zastavěného území.

2. Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR):

Dle ZÚR se město Třebíč nachází v OBk3 – rozvojové oblasti krajského významu, která stanovuje úkol územně stabilizovat vedení obchvatu města na silnici I/23, respektovat požadavky na ochranu kulturních památek zařazených do seznamu UNESCO; respektovat požadavky na ochranu přírodní rezervace Hošťanka, přírodních památek Ptáčovský kopeček a Syenitové skály u Pocoucova, EVL Ptáčovský kopeček a přírodního parku Třebíčsko; upřesnit vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES. V současné době pořizuje město Třebíč nový územní plán, který řeší výše uvedené úkoly pro rozvojovou oblast krajského významu. Změna územního plánu se nedotýká lokalit výše uvedených úkolů.

Dle aktualizované ZÚR se území města nachází v oblastech krajinného rázu Třebíčsko-Velkomeziříčsko a Moravskobudějovicko, z nichž pro území města vyplývají tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování výškových staveb přesahujících dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu v celém prostoru oblasti

- neumisťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami a dochovanými prostory komponované krajiny

Do pořizovaného územního plánu Třebíč budou výše uvedené oblasti krajinného rázu zapracovány. Změna územního plánu nebude v rozporu se zásadami uvedenými pro oblasti krajinného rázu.

ZÚR zařazuje území města do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace.

Z obecných priorit stanovuje ZÚR pro územní plánování (priorita 04) vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polytechnické struktury osídlení, zejména posilovat význam obcí s rozšířenou působností a podporovat funkční vztahy mezi městem a venkovskými osídleními; (priorita 05) zlepšit dopravní vazby do Jihlavy; (priorita 06) minimalizovat zábor zemědělského půdního fondu. Změna územního plánu navrhuje pouze změny uvnitř zastavěného území a nenavrhuje žádný nový zábor ZPF. V současné době pořizuje město Třebíč nový územní plán, který bude komplexně řešit celé sídlo včetně místních částí včetně obecných priorit PÚR i ZÚR. Změna územního plánu ale není v rozporu ani s politikou územního rozvoje, ani se ZÚR.

3. Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP):

- rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) stanovil pro územně plánovací dokumentaci řešit tyto úkoly:
 - prověřit odlišné trasování jihovýchodního obchvatu
 - navrhnout nové plochy pro výstavbu sociálních bytů
 - navrhnout novou plochu pro výstavbu azylového domu
 - v současné době pořizuje město Třebíč nový územní plán, kde se budou prověřovat nejen výše uvedené náměty, ale i požadavky místních částí Třebíče
 - změna územního plánu zaktualizuje limity v území, které se týkají předmětných lokalit dílčích změn
- ### 4. Dle požadavků zastupitelstva města změna územního plánu prověří následující podněty:
- možnost využít objekt oční školy na ul. Demlova (zařazený do plochy občanské vybavenosti - školská zařízení) také pro bydlení. Současné regulativy občanské vybavenosti nedovolují stavby pro trvalé bydlení. Současné regulativy občanské vybavenosti nedovolují stavby pro trvalé bydlení, proto je potřeba zařadit objekt včetně přilehlého pozemku do jiného funkčního využití

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce nebude měněna zásadním způsobem, a zůstane zachována tak, jak ji navrhl územní plán sídelního útvaru ve znění Změn I až XIIB.

Vymezování nových zastavitelných ploch se nepředpokládá, pouze se upraví plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území. Z tohoto důvodu také nebude mít změna ÚPSÚ vliv na území sousedních obcí.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Nepředpokládá se změna koncepce veřejné infrastruktury, dílčí změny nevyžadují změnu koncepce veřejné infrastruktury. Případné změny či doplňování veřejné infrastruktury, které vyplynou během pořizování změny územního plánu budou v souladu s koncepcí uvedenou v platném ÚPSÚ.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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

Koncepce uspořádání krajiny nebude změnou územního plánu měněna, protože dílčí změny se nacházejí v zastavěném území.

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

Bez požadavků.

1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR):

Bez požadavků.

2. Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR):

Bez požadavků.

3. Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP):

Bez požadavků.

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

ZÚR na území města Třebíč vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a opatření:

- DK03 – silnice I/23
- DK21 – silnice II/360
- DK27 – silnice II/405
- U023 – nadregionální biokoridor K124 – Mohelno
- U057 – regionální biokoridor 237 Velká Dubina
- U104 – regionální biocentrum 653 Za kopečkem
- U246 – regionální biokoridor 514 Křástkův mlýn – Jelení hlava
- U250 – regionální biokoridor 518 Dobnavka – Za kopečkem

Řešené lokality změny územního plánu se nedotýkají lokalit výše uvedených VPS a VPO. V pořizovaném územním plánu Třebíč budou všechny VPS a VPO zakresleny.

Z ÚAP nevyplývají v lokalitách dílčích změn požadavky na nové vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s možností uplatnění předkupního práva nebo vyvlastnění. Požadavky na jejich vymezení tedy nejsou.

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

Bez požadavků.

4. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR):

Bez požadavků.

5. Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR):

Bez požadavků.

6. Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP):

Bez požadavků.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se zpracování variant řešení. Bez požadavků.

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

Změna územního plánu bude obsahovat:

- textovou část – výrok + odůvodnění
- grafickou část – výrok + odůvodnění. Grafická část bude obsahově odpovídat platné územně plánovací dokumentaci města Třebíč
- bude opatřena záznamem o účinnosti

Počet vyhotovení:

- pro společné jednání: 1 výtisk a elektronická verze (textová část v *.doc, výkresy v *.pdf)
- projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele vyhotoví paré s návrhem změny územního plánu pro veřejné projednání
- po vydání: 4 výtisky Změny XIV ÚPSÚ Třebíč

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

Na správním území města Třebíč se nenachází ptačí oblast, ale na k. ú. Ptáčov se nachází evropsky významná lokalita Ptáčovský kopeček. Vzhledem k tomu, že dílčí změny jsou situovány v sídle města Třebíč, nepředpokládá pořizovatel, že by změna územního plánu měla významný vliv na tuto lokalitu soustavy NATURA 2000 jakož i na udržitelný rozvoj území, popřípadě že by ovlivnila sousední obce.

Bod bude upraven po projednání návrhu zadání.

Orientační grafické znázornění dílčích změn (modrou šrafovou):



