

ZADÁNÍ

Změny č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU

PACOV

Podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů.

NÁVRH

(podle § 47 odst. 1 stavebního zákona)

Objednavatel :

Město
Pacov
náměstí Svobody 320
395 01 Pacov

Určený zastupitel
ke spolupráci s pořizovatelem:
Bc. Lukáš Vlček DiS.

Pořizovatel :

Městský úřad Pacov
Odbor výstavby
náměstí Svobody 1
395 01 Pacov

Kvalifikovaná osoba
pořizovatele:
Pavel Strnad

ZÁŘÍ 2013

Úvod

Zadání změny územně plánovací dokumentace (dále ÚPD) je prvním, základním dokumentem při pořizování změn ÚPD ve smyslu zákona o územním plánování a stavebním řádu. Stanovuje požadavky na změny ve využívání a uspořádání území, které je obsaženo ve schváleném Územním plánu (dále ÚP) Pacov a požadavky na obsah a rozsah změn územně plánovací dokumentace.

Územní plán Pacov byl vydán Zastupitelstvem města Pacov dne 27.10.2008. Nabytí účinnosti dne 13.11.2008. Změna č. 1 ÚP Pacov byla vydána dne 20.12.2010 a nabyla účinnosti dne 6.1.2011.

O pořízení Změny č. 2 ÚP Pacov rozhodlo Zastupitelstvo města Pacov na 4 veřejném zasedání Zastupitelstva města Pacov dne 19.10.2011 pod číslem usnesení 2011/04/06 a doplnění návrhu ze dne 14.3.2012 pod číslem usnesení 2012/01/05. Bylo projednané a schválené zadání a v současné době se zpracovává jení návrh.

O pořízení Změny č. 3 ÚP Pacov rozhodlo Zastupitelstvo města Pacov na základě schválení zprávy o uplatňování územního plánu dne na 7. veřejném zasedání Zastupitelstva města Pacov dne 5.12.2012 - Usnesení č. 2012/07/13 a doplněním návrhu ze dne 26.6.2013 pod číslem usnesení 2013/03/08.

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

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

Z Politiky územního rozvoje ČR

Dojde k prověření republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v plochách změn.

Ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina

Řešené území je součástí vydaných Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (dále jen ZUR) ze dne 16.9.2008, která nabyly účinnosti dne 22.11.2008 a aktualizace č.1 ZUR, která nabyla účinnosti dne 23.10.2012.

Požadavky vyplývající ze ZUR – veřejně prospěšné stavby dopravní DK07 a DK07a, technické infrastruktury E12 a veřejně prospěšná opatření U155, U193, U194 jsou částečně řešeny již ve stávajícím územním plánu Pacov, resp. budou doplněny v návrhu změny.

Z územně analytických podkladů

Z rozborů udržitelného rozvoje území, které byly zpracované analýzou SWOT, vychází pro obec tyto negativní dopady. Ne všechny jsou řešitelné v návrhu změny územního plánu. Návrh prověří možnosti snížení závad a střetů.

Urbanistické závady

sZUoZQ - Zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100

sS2-ZQ - Silnice II. třídy prochází záplavovým územím Q100

sZUoKP - Zastavěné území zasahuje do významného krajinného prvku registrovaného

sZUoZUR - Do zastavěného území zasahuje koridor VPS pro energetické sítě ze ZUR

Dopravní závady

sS2xZE - Silnice II. třídy křížuje úrovně železniční trať

Hygienické závady

sS2/ZU - Silnice II. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území

Environmentální závady

sS2xLK - Silnice II. třídy křížuje lokální biokoridor

sS2-LC - Silnice II. třídy prochází lokálním biocentrem

sS2-E2 - Silnice II. třídy prochází evropsky významnou lokalitou Natura 2000

Střety urbanistických záměrů

nZUoLK - Návrh zastavitelného území zasahuje do lokálního biokoridoru

nVNoLK - Návrh vodní nádrže zasahuje do lokálního biokoridoru

nZUo1B - Návrh zastavitelného území zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany

nZUoLE - Návrh zastavitelného území zasahuje do lesa

Střety dopravních záměrů

nS2-1B - Návrh silnice II. třídy vede přes zemědělskou půdu I. třídy ochrany

Na základě požadavku veřejnosti budou prověřeny možnosti těchto územních změn:

Z3-1 Prověření provedení změny na nezastavitelném pozemku parc.č. 2370/16, 2370/17 v katastrálním území Pacov na zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování. Jedná se (o rozšíření ploch výroby a skladování v návaznosti na stávající areál navrhovatele na pozemku parc.č. 2416/7 v katastrálním území Pacov o ploše cca 3800 m²).

Výše uvedené pozemky se nacházejí v ploše územní rezervy R-VS.5.PA. určené pro výrobu a skladování. Pozemky navazují na stávající zastavitelné území pro výrobu

a skladování. Vzhledem k omezené využitelnosti a obdělávání zbylých pozemků mezi výše uvedenými parcelami a návrhovou místní komunikací

Z3-2 Prověření provedení změny na nezastavěné části pozemku parc.č. 858 v katastrálním území Pacov na zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování. Jedná se o výstavbu skladu drůbeží podestýlky na cca 5000 m².

Stávající návrhová plocha pro technickou infrastrukturu TI.1.PA v daném území je zcela využita stavbou bioplynové stanice – parc.č. 870/13 v k.ú. Pacov. Na zbylé části pozemku na jižní straně se nachází nevyužívaná plocha pro zemědělskou výrobu VZS.2.PA. Tato plocha je však nedostatečné velikosti pro realizaci záměru – cca 1000 m². Pro rozvoj podnikatelských aktivit v této lokalitě nejsou v současnosti jiné volné zastavitelné plochy.

Z3-3 Rozšíření prostoru u atletického stadionu o návrhovou plochu pro občanské vybavení pro sport a rekreaci. Objekt zázemí s šaten se nachází ve stabilizované ploše funkční využití veřejného prostranství. Z hlediska možného způsobu využití plochy zde nelze realizovat přístavbu, nebo jiné rozšíření zázemí. Doporučujeme přehodnotit tuto plochu v návaznosti na možné rozšíření zázemí u atletického stadionu – vymezení návrhové plochy pro občanské vybavení pro sport a rekreaci.

Z3-4 Prověření provedení změny na nezastavitelném pozemku parc.č. 419/5 a 412/2 v katastrálním území Velká Rovná na zastavitelnou plochu pro bydlení – výstavba RD. Jedná se o rozšíření ploch bydlení v návaznosti na stávající zastavěné území v místní části Malá Rovná. Jedná se o plochu cca 2500 m².

Tato plocha navazuje na zastavení území s funkční plochou bydlení smíšené obytné venkovské SOV. Pozemek je přístupný ze stávající místní komunikace a v dosahu jsou nezbytní inženýrské sítě – rozvod NN a vodovod.

Z3-5 Prověření provedení změny na nezastavitelném pozemku parc.č. 1943/1 v katastrálním území Pacov na zastavitelnou plochu pro bydlení individuální – výstavba RD. Jedná se o rozšíření plochy pro bydlení v návaznosti na stávající zastavěné území v Pacově. Lokalita se nachází v ploše územní rezervy R.BI.7.PA – plocha pro bydlení individuální. Řešená lokalita zabírá plochu cca 5800 m².

Pozemek navazuje na stávající zastavěné území - plochu technické infrastruktury - areál společnosti Vodak Humpolec s.r.o. je přístupný z komunikace III/1296. Pozemek lze napojit na sítě technické infrastruktury – kanalizace splašková, dešťová, vodovod, plynovod a rozvod NN z protější strany ulice.

Na základě novely stavebního zákona

Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Doporučujeme v textové části název podlažnost nahradit, dle přílohy č. 7. vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovením výškové hladiny regulace zástavby.

Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., nemohou být její součástí, nepoužít a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny.

Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány

Budou doplněny po projednání návrhu zadání změny č.3 ÚP Pacov.

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

Z Politiky územního rozvoje ČR nejsou vyžadovány požadavky na změnu územního plánu v rámci plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch.

Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina – platí podmínky obsažené v odstavci a) bodě č.1 vztahující se na řešené požadavky dopravní infrastruktury. ZUR stanovují šířku koridoru pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury 80 m pro silnice II. třídy. Jedná se o koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice II/128 a II/129. Tyto koridory budou vymezeny jako veřejně prospěšné.

Z požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů – na základě aktualizace územně analytických podkladů z roku 2012 budou doplněny aktualizované stávající sítě technické infrastruktury.

Na základě požadavku obce – bez požadavku.

Dopravní infrastruktura:

V návrhu změny č.3 územního plánu Pacov nebude řešeno nové dopravní napojení. Lokality jsou přímo přístupné z komunikací.

Technická infrastruktura:

Požadované změny, dle svého rozsahu, nevyžadují speciální nároky na technickou infrastrukturu. Jedná se o lokality, které lze napojit na stávající inženýrské sítě v převážně přípojkami. Kapacitní rozšíření řadů se nepředpokládá.

3. 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,

Politika územního rozvoje ČR nemá požadavky na koncepci uspořádání krajiny.

Ze zásad územního rozvoje Kraje Vysočina budou v rámci koncepce uspořádání krajiny vymezena místa krajinného rázu v řešeném území, včetně charakteristiky těchto míst a stanoveny podmínky k zajištění ochrany pozitivních hodnot krajinného rázu daného místa.

Území obce Pacov je zařazeno do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB015 Pacovsko. ZUR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména:

(146p) ZUR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB015 Pacovsko tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- neumísťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území přírodního parku Polánka a ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží nebo se budou uplatňovat v interiérech komponované krajiny;
- chránit přírodní charakter údolí Vodického potoka, Trnavy a Černovického potoka.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny v návrhu změny č. 3 územního plánu Pacov bude vycházet z charakteru řešeného území.

Návrh změny č. 3 ÚP Pacov prověří vazby lokálního ÚSES na území sousedních obcí s ohledem na širší územní vztahy.

Návrh změny č. 3 územního plánu Pacov musí vycházet především z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Řešení bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bude respektována ochrana zemědělské půdy ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Dojde k novému záboru ZPF. Tato plocha bude vhodně navržena tak, aby nenarušovala obhospodařování zemědělských pozemků. V rámci návrhu dojde k přehodnocení stávajících návrhových ploch v dané lokalitě.

Pro změnu č. 3 územního plánu Pacov nevyplývají ze zákona č. 10/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, žádné požadavky kromě respektování případných archeologických nálezů, kdy je nutno postupovat v souladu se zákonem č. 10/1987 Sb., v platném znění. Řešená plocha není v kontaktu s nemovitou kulturní památkou.

Změnou č. 3 územního plánu nesmí být změněna památková ochrana zapsaných kulturních památek.

Nakládání s odpady: Při likvidaci případně vzniklých odpadů budou tyto likvidovány v souladu s platnou legislativou v odpadovém hospodářství, zejména v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o opadech a o změně některých zákonů.

Při zpracování územně plánovací dokumentace je nezbytné respektovat a uplatňovat požadavky a opatření ke zlepšení kvality ovzduší, uvedené v Programu ke zlepšení kvality ovzduší Kraje Vysočina aktualizovaném v červnu 2012.

Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány

Budou doplněny po projednání návrhu zadání změny č.3 ÚP Pacov.

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

V návrhu změny územního plánu se nepředpokládá s vymezením ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky vyplývají z Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina nejsou vyžadovány.

Z územně analytických podkladů, z požadavků obce nevzešly požadavky na koridory územní rezervy.

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

Z Politiky územního rozvoje ČR není požadavek na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšných opatření a asanací.

Vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti, zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů. V území obce Pacov je vymezena plocha veřejně prospěšného opatření územního systému ekologické stability U155, U193, U194. Tyto plochy jsou součástí stávajícího vymezeného ÚSES v územním plánu Pacov.

V grafické části, ve výkresu Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a také v textové části je pro veřejně prospěšná opatření k ochraně přírody a propustnosti krajiny určena možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva.

OP.1.J., OP.2.PA., OP.3.PA., OP.4.PA., OP.5.PA., OP.6.PA., OP.7.PA., OP.8.PA., OP.9.J.Z., OP.10.Z., OP.11.B.Z., OP.12.B., OP.13.B.VR., OP.14.VR., OP.15.VR.Z., OP.16.Z., OP.17.J., OP.19.J., OP.21.B., OP.22.R., OP.23.R., OP.24.J., OP.25.J.Z., OP.26.Z., OP.28.B., OP.29.B.VR., OP.30.VR., OP.31.PA., OP.32.PA., OP.33.PA., OP.34.PA., OP.35.PA.,

OP.36.PA., OP.37.PA., OP.38.R., OP.39.R., OP.40.PA., OP.41.R., OP.42.PA., OP.43.R., OP.44.PA., OP.45.PA., OP.46.J., OP.47.J., OP.48.R., OP.49.Z., OP.50.J., OP.53.B., OP.54.B., OP.55.VR.Z., OP.56.Z., OP.57.Z., OP.58.J., OP.59.J., OP.60.J., OP.61.J., OP.62.J., OP.63.B.J.VR.Z., OP.64.J., OP.67.B., OP.68.VR., OP.69.B., OP.71.J., OP.72.PA., OP.73.PA., OP.74.PA., OP.75.PA., OP.76.PA., OP.77.R., OP.78.R.

V návrhu změny č. 3 ÚP Pacov bude předkupní právo v souladu s § 101 vypuštěno.

Novela stavebního zákona upravila ustanovení § 101 o předkupním právu. K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát (dále jen „oprávněná osoba“) v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.

V územním plánu jsou navrženy stavby, pro které lze uplatnit předkupní práva a u kterých postačí zřízení věcného břemene – stavby technické infrastruktury:

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti vodního hospodářství (navrhované vodovodní řady) V.1.PA., V.2.B., V.3.J., V.4.R., V.5.R., V.6.VR., V.7.Z.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti vodního hospodářství (navrhovaná kanalizace a ČOV) K.1.PA., K.2.PA., K.3.PA., K.4.PA., K.5.B., K.7.J., K.9.R., K.10.R., K.12.VR., K.14.Z.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti elektro energetiky (navrhované venkovní vedení VN, distribuční trafostanice) E.1.PA., E.3.B.PA.R.VR.

Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti zásobování teplem a plynem P.1.PA, P.2.PA.R.

U těchto veřejně prospěšných staveb bude předkupní právo vypuštěno.

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,

V návrhu změny územního plánu se nepředpokládá s vymezením ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky vyplývají z Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina nejsou vyžadovány.

Z územně analytických podkladů, z požadavků obce a z projednání s dotčenými orgány a veřejností také nevyšly požadavky na koridory územní rezervy.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Návrh změny územního plánu bude zpracován bez variantního řešení.

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

Požadavky na obsah a rozsah návrhu změny č. 3 ÚP Pacov:

Návrh změny č. 3 územního plánu Pacov bude zpracován v rozsahu přiměřeném k charakteru navržené změny č. 3 podle přílohy č.7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a bude obsahovat zejména tyto textové a grafické části:

- Rozsah textové části návrhu a odůvodnění dle přílohy č.7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.
- Výkres základního členění
- Hlavní výkres – urbanistická koncepce (M 1:5 000)
- Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury (M 1:5 000)
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (M 1:5 000)
- Koordinační výkres (M 1:5 000)
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (M 1:5 000)

Pokud nebude možno obsáhnout graficky veškeré náležitosti v hlavním výkresu, budou zpracovány samostatné výkresy dle přílohy č.7 k vyhl. č. 500/2006 Sb..

Počet vyhotovení návrhu změny č. 3: Pořizovatel změny č. 3 územního plánu Pacov požaduje vypracování a předání dokumentace návrhu k projednání změny č. 3 ve 2 vyhotoveních a dále ve vektorové a rastrové digitální podobě transformované do souřadného systému S-JTSK.

Po projednání a vydání změny č. 3 bude zpracován kompletní územní plán zahrnující právní stav po vydání této změny a to ve 3 vyhotoveních.

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

Navrhované změny jsou

Obsah zadání změny č.3, který bude řešit návrh změny územního plánu Pacov, nemá významný vliv na posuzování územního plánu na udržitelný rozvoj území a to i z hlediska posuzování jeho vlivu na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (SEA).

V Pacově, dne 13. 9. 2013

Josef S m e t a n a

vedoucí odboru výstavby

„otisk úředního razítka“

Příloha:

Výřez výkresu hodnot	– 1 x výřez 1: 15 000
Výřez výkresu limitů	– 1 x výřez 1: 15 000
Výřez výkresu záměrů	– 1 x výřez 1: 15 000
Výřez problémového výkresu	– 1 x výřez 1: 30 000