

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 XV Územního plánu sídelního útvaru Třebíč

návrh zadání

k projednání

Změny XV ÚPSÚ Třebíč řeší:

- změnu funkčního využití území a zároveň změnu regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) u plochy výrobních aktivit na ulicích Hrotovická a Okrajová s ohledem na okolní bytovou zástavbu a také s ohledem na skutečné využití území.

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: září 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	4
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	4
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	5
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu její odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	5
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 XIII. V současné době pořizuje město Třebíč Změny XIV ÚPSÚ Třebíč a nový územní plán.

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

Změna územního plánu bude spočívat ve změně funkčního využití území a zároveň ve změně regulativů (podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) u plochy výrobních aktivit na ulicích Hrotovická a Okrajová s ohledem na okolní bytovou zástavbu a také s ohledem na skutečné využití území.

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 vymezit oblast Třebíčsko-Znojensko 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 16, protože zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel. 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 01) vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel; (priorita 07) vytvářet podmínky pro posílení kvality

života obyvatel a obytného prostředí, vyváženě a efektivně využívat zastavěného území; (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 podnět:
- změnit regulativy ploch výrobních aktivit na ul. Hrotovická a Okrajová s ohledem na okolní bytovou zástavbu.

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 XIII.

Nebudou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy, pouze se upraví funkční využití území stávající plochy výrobních aktivit na ulicích Hrotovická a Okrajová. 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 jejich změn

Nepředpokládá se změna koncepce veřejné infrastruktury, změna ÚPSÚ nevyžaduje změnu koncepce veřejné infrastruktury.

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 změna se nachází 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 dotýká pouze koridor silnice II/360 (šířka 80 m). Vzhledem k tomu, že koridor je v této části veden zastavěným územím, bude ve změně ÚPSÚ zpřesněn. V pořizovaném územním plánu Třebíč budou ostatní VPS a VPO řešeny.

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 XV 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 lokalita výrobních aktivit je situována 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 (modrou šrafovou):

