

Městský úřad Třebíč, 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 „stavební zákon“), zpracoval v souladu s ustanovením § 55 odst. 3 stavebního zákona a přiměřeně podle § 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

Doplněk č. 2 zadání

Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč

návrh zadání

Obsah doplňku č. 2 zadání odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč – oddělení Úřad územního plánování
Kontaktní osoba: Ing. Šárka Filipková, tel. 568 896 233, e-mail s.filipkova@trebic.cz
Určený zastupitel: MVDr. Pavel Heřman
Datum: prosinec 2015

Doplněk č. 2 zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč byl schválen
Zastupitelstvem města Třebíč dne usnesením č.

Obsah

| | | |
|-----|--|----------|
| I. | DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚN XVIII ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TŘEBÍČ | 3 |
| II. | OBSAH ZADÁNÍ | 4 |
| 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 | 4 |
| 1. | Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch | 5 |
| 2. | Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti změn | 5 |
| 3. | koncepce uspořádání krajiny, 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 dle § 18 odst. 5 stavebního zákona..... | 6 |
| b) | požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit | 7 |
| c) | požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo | 7 |
| 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 | 8 |
| e) | případný požadavek na zpracování variant | 8 |
| f) | požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhodnocení | 8 |
| g) | požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území | 9 |

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚN XVIII ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TŘEBÍČ

O pořízení Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč rozhodlo Zastupitelstvo města Třebíč na svém zasedání konaném dne 25.06.2015..

Předmětem Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč (dále také „změny územního plánu“) jsou tři podněty:

1. Borovina – bydlení: změna plochy, ve které se nachází bývalý objekt Západosmoravské vysoké školy Třebíč, o.p.s., bude prověřována změna plochy občanského vybavení na plochu umožňující bydlení a občanskou vybavenost
2. Nehradov - koně: je požadováno vymezit plochu umožňující výstavbu objektu souvisejícího s chovem koní
3. ul. Okrajová – komerční aktivity: rozšířit plochu komerčních aktivit pro výstavbu halových skladovacích objektů

Následně Zastupitelstvo města Třebíč na svém zasedání konaném dne 10.09.2015 rozhodlo o pořízení doplňku zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč , čímž souhlasí se zařazením dalších tří dílčích podnětů,. Tyto podněty jsou obsahem tohoto návrhu zadání doplňku zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč. Jedná se o:

- vymezení zastavitelné plochy výrobních aktivit na severním okraji města
- zrušení podmínek využití vymezených zastavitelných ploch výrobních aktivit na severním okraji města
- ulice Branka x Cyrilometodějská x Velkomeziříčská x Brněnská

Poté Zastupitelstvo města Třebíč na svém zasedání konaném dne 17.12.2015 rozhodlo o zařazení dalšího podnětu do pořizovaných Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč, a to:

- „Komerční aktivity nad Spartakem“.

Tento podnět je předmětem doplňku č. 2 zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč (dále „změny územního plánu“).

Návrh Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč bude dále zpracován dle zadání, dle doplňku a dle doplňku č. 2 zadání těchto změn územního plánu. Určeným zastupitelem při pořízení Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč byl na zasedání zastupitelstva města dne 25.06.2015 zvolen MVDr. Pavel Heřman.

II. OBSAH DOPLŇKU ZADÁNÍ

- 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

Změny územního plánu dle tohoto doplňku prověří následující podnět:

- komerční aktivity nad Spartakem - změna plochy s rozdílným způsobem využití

Jedná se o lokalitu na severním okraji města u silnice II/360. Na základě požadavků budoucího investora je vzhledem k charakteru plánované výstavby nutné změnit část plochy výrobních aktivit na plochu aktivit komerčních. Plochy komerčních aktivit umožňují umístování a uskutečňování podnikatelských dějů a činnosti poskytujících služby obyvatelstvu. Jedná se prakticky o smíšenou zónu (služby a komerce, sklady, prodejní sklady, logistika). Plocha bude umožňovat výstavbu provozovny – autosklo servisní centrum, dále zázemí firmy, výrobní aktivity (v oblasti informačních technologií) a fast food. Je třeba prověřit nutnost podmíněně přípustného využití plochy pro některé z uvedených způsobů využití. Tato plocha bude současně tvořit přechod mezi stávající plochou občanského vybavení (Střední průmyslová škola Třebíč) a zastavitelnou plochou výrobních aktivit.

Změnou plochy s rozdílným způsobem využití nedojde k záboru zemědělského půdního fondu, nedojde k dotčení pozemku určených k plnění funkcí lesa. Lokalita se nenachází v přírodním parku Třebíčsko.

Změnou plochy s rozdílným způsobem využití bude podpořeno využití potenciálu této části města. Jedná se o relativně nejsnazší přístup k dálnici D1.

V nově vymezené ploše komerčních aktivit je nutno řešit podmínku zajišťující kvalitu a pohodu bydlení v navazujících zastavitelných plochách bydlení.



Výřez Změn XIIB Územního plánu sídelního útvaru Třebíč, modře zobrazena prověřovaná lokalita.

Požadavky z dalších širších územních vztahů

Prověřovaný podnět nebude mít přímý významný vliv na širší územní vztahy a území sousedních obcí.

Předmětem doplňku č. 2 zadání změn územního plánu není vymezit plochu, která by měla výrazně vyšší nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.

Jako pozitivní dopad z hlediska širších vztahů lze hodnotit nárůst potenciálních pracovních míst, které sníží nezaměstnanost ve městě Třebíči a jejím okolí.

Návaznost územního systému ekologické stability, dopravní a technické infrastruktury na území sousedních obcí je řešena pořizovaným Územním plánem Třebíč.

1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Stávající urbanistická koncepce, stanovená platným Územním plánem sídelního útvaru Třebíč ve znění Změn I až XVI, bude zachována.

2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti změn

Nepředpokládá se změna koncepce veřejné infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

Bez požadavků na řešení.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury stanovená v platné územně plánovací dokumentaci města nebude změnami územního plánu měněna. Srážkové vody budou v nejvyšší možné míře vsakovány a zadržovány na pozemcích.

Koncepce zásobování energiemi, daná platnou územně plánovací dokumentací, se nemění.

Občanské vybavení

Bez požadavků.

Veřejné prostranství

Bez požadavků.

3. koncepce uspořádání krajiny, 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 dle § 18 odst. 5 stavebního zákona

Nebudou dotčeny přírodní hodnoty území – fragmenty typických přírodních prvků se skalkami. Zastavitelná plocha byla v této části území již vymezena, změnami dojde pouze ke změně plochy s rozdílným způsobem využití.

Změnami územního plánu nebude měněna koncepce uspořádání krajiny, nebudou měněny podmínky využití nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

A. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009. Usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15. 4. 2015 byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 je v následném textu uváděna jako „PÚR“.

Dle PÚR není území města Třebíč zařazeno do žádné z rozvojových oblastí a rozvojových os. Území města se nachází v blízkosti koridoru OS5 (Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno). Územně plánovací dokumentace vydaná krajem však tuto osu zpřesňuje mimo území správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

Dle článku (195) PÚR je nutno prověřit zlepšení průjezdnosti silnice České Budějovice-Jindřichův Hradec-Třebíč-D1, bude obsaženo v pořizovaném Územním plánu Třebíč.

Z obecných republikových priorit je s ohledem na předmět změn územního plánu potřeba respektovat zejména:

- (článek 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území; včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. → dle požadavku řešeného doplňkem č. 2 nedojde k vymezení další zastavitelné plochy, nedojde tedy k dotčení přírodních hodnot území, prověřovaný podnět se nachází mimo přírodní park Třebíčsko.

- (článek 17) vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn – nově vymezené zastavitelné plochy nabídnou možnost vytvořit pracovní příležitosti v oblasti průmyslové výroby, výrobních služeb a řemesel.

B. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány 16.09.2008 a nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Dne 08.10.2012 byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, která nabyla účinnosti dne 23.10.2012 (dále „ZÚR“).

Naplnění krajských priorit územního plánování Kraje Vysočina s ohledem na předmět změn územního plánu:

- priorita 01, priorita 04 – koncepce rozvoje území města stanovená platnou územně plánovací dokumentací nebude změnami územního plánu měněna. Bude podpořen hospodářský rozvoj města.
- priorita 06 – změnami územního plánu nedojde k zaboru zemědělského půdního fondu.

- priorita 07 – změnami územního plánu bude vymezena zastavitelná plocha výrobních aktivit, bude podpořen rozvoj ekonomických aktivit.

Území města Třebíč je dle ZÚR zařazeno v rozvojové oblasti krajského významu OBk3. Změnami územního plánu budou respektovány přírodní a zejména kulturní hodnoty území s ohledem na charakter krajinného rázu.

Změnami územního plánu nebude řešena koncepce dopravní a technické infrastruktury. Tyto jsou řešeny v pořizovaném Územním plánu Třebíč.

Lokality řešené doplňkem zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč se nachází v přímém sousedství s veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v ZÚR – DK21 Silnice II/360. Změnami bude řešen koridor 80 m pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

Dotčené území je krajinou s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Podnětem obsaženým v doplňku č. 2 zadání změn územního plánu nedojde k záboru zemědělského půdního fondu.

Dotčené území se nachází v oblastech krajinného rázu CZ0610-OB010 Třebíčsko – Velkomeziříčsko. Změnami územního plánu bude řešena ochrana krajinného rázu.

C. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

V souvislosti s předmětem změn územního plánu je třeba řešit následující:

- zajistit ochranu přírodních hodnot (dochované prvky historického členění krajiny, drobné remízky s vegetací, syenitové kamenné ostrůvky s vegetací typické pro přírodní park Třebíčsko)
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

D. Další požadavky (požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Bez požadavků.

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

Změnami XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč není uloženo vymežit plochu nebo koridor územní rezervy.

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

Je nutné respektovat veřejně prospěšnou stavbu vyplývající ze ZÚR:

- DK21 Silnice II/360, pro kterou je stanovena šířka koridoru 80 m

Lokality řešené doplňkem zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč se nachází v přímém sousedství s veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v ZÚR – DK21 Silnice II/360. Změnami bude řešen koridor 80 m pro tuto veřejně prospěšnou stavbu.

- 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 pro podnět řešený v tomto doplňku č. 2 zadání změn územního plánu.

- e) případný požadavek na zpracování variant**

S ohledem na charakter a rozsah řešených změn se nepožaduje zpracování variant řešení.

- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhodnocení**

Návrh Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč bude zpracován na základě zadání, doplňku zadání a doplňku č. 2 zadání Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč (pod souhrnným názvem Změny XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč).

Textová část odůvodnění změn územního plánu bude obsahovat veškeré části vyplývající ze stavebního zákona, správního řádu a části II. odst. 1 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., krom § 53 odst. 4 stavebního zákona (vlastní přezkum změny územního plánu zpracovávány pořizovatelem).

Grafická část změn územního plánu bude obsahově odpovídat platné územně plánovací dokumentaci města Třebíč (tedy Územní plán sídelního útvaru Třebíč ve znění Změn I – XVI).

Změny XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Počet vyhotovení:

- dokumentace bude v tištěné podobě dodána vždy až po kontrole elektronické verze pořizovatelem.
- pro společné jednání: 1 výtisk a elektronická verze (textová část v *.doc, výkres v *.pdf)
- projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele vyhotoví paré s návrhem změn územního plánu pro veřejné projednání, příp. pro opakované veřejné projednání
- po vydání 4 výtisky Změn XVIII Územního plánu sídelního útvaru Třebíč a elektronická verze (textová část v *.doc, výkres v *.pdf)

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

V řešeném území (samotné město Třebíč) se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Na území místní části Ptáčov je vyhlášena evropsky významná lokalita Ptáčovský kopeček. V sousední obci Trnava se nachází evropsky významná lokalita Kobylínek. Vzhledem ke vzdálenosti a charakteru změn územního plánu se však nepředpokládá negativní vliv na tyto lokality soustavy NATURA 2000. Ze stejného důvodu se nepředpokládá významný vliv na udržitelný rozvoj území, popř. vliv na území sousedních obcí.

Prověřovaná lokalita se nenachází v přírodním parku Třebíčsko. Nejsou dotčena zvláště chráněná území vyhlášená na správním území města Třebíč.