



Městský úřad Telč

Odbor rozvoje a územního plánování
nám. Zachariáše z Hradce 10, 58856 Telč

Spisová značka

MěÚTelč 4256/2016 ORUP

Číslo jednací

Telč 7136/2016 ORÚP - Piv

Vyřizuje

Ing. arch. Lukáš Pivonka
567 112 423, lukas.pivonka@telc.eu

Telč

13. 10. 2016

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TELČ - NÁVRH

říjen 2016

Návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Telč byl zpracován v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a §11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č.500/2006 Sb. Návrh zadání je určen k projednání v souladu s ust. § 47, odst. 2 stavebního zákona.

Úvodní ustanovení:

Územní plán Telč (dále jen ÚPT) byl vydán Zastupitelstvem města Telč usnesením č. UZ 49-10/6/2011 a nabyl účinnosti dne 4. 10. 2011. Dosud nebyly pořízeny žádné změny ÚPT. 19. září 2016 byla Zastupitelstvem města Telč projednána Zpráva o uplatňování ÚPT (dále jen Zpráva) a schváleny pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚPT, v současné době probíhá výběr projektanta.

Vzhledem k rozsahu navrhovaných změn v k. ú. Studnice u Telče, které byly pořizovateli doručeny v rámci lhůty pro projednání Zprávy, se pořizovatel rozhodl, že podněty a návrhy na změnu ÚPT týkající se katastrálního území Studnic u Telče budou předloženy zastupitelstvu města Telč k odsouhlasení a poté případně řešeny v rámci samostatné změny č. 2 ÚP Telč, protože by se jednalo o podstatnou úpravu Návrhu Zprávy. Změna č. 2 ÚPT se bude týkat pouze k. ú. Studnice u Telče.

Zastupitelstvo města Telč dne 19. září 2016 rozhodlo o pořízení Změny č. 2 ÚPT.

V rámci zadání Změny č. 2 ÚPT jsou stanoveny pouze požadavky na změnu č. 2 ÚPT vyplývající z návrhu akciové společnosti Farma Telč Studnice a z podnětu osadního výboru Studnice u Telče, protože veškeré další požadavky na změnu ÚPT, vyplývající ze změny legislativy, z územně analytických podkladů, z Politiky územního rozvoje ČR či z územně plánovací dokumentace Kraje Vysočina..., byly shrnuty ve Zprávě a jsou součástí zadání Změny č. 1 ÚPT.

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

- **Veškeré požadavky se týkají pouze katastrálního území Studnice u Telče (dále jen „obce“)**

1. Urbanistická koncepce

- prověřit vymezení nové zastavitelné plochy pro smíšenou zemědělskou výrobu na pozemku p. č. 577/1 *Nová zastavitelná plocha je navrhována vlastníkem pozemku, který zde plánuje výstavbu rodinné zemědělské usedlosti (ekofarmy) jako nezbytné základny pro obhospodařování uceleného bloku zemědělských a lesních pozemků a rybníků soustředěných kolem objektu farmy v celkové výměře cca 50 ha, které jsou taktéž v jeho majetku. Přesné umístění a popis záměru této návrhové plochy je v příloze č. 1 návrhu zadání.*

Dle platného ÚPT se pozemek nachází v nezastavitelné ploše s funkčním využitím rekreace. Půda je v současné době zemědělsky obhospodařována. Půda byla původně I. třídy ochrany, na pozemku proběhla zkouška skutečné bonity a bylo zjištěno, že ve skutečnosti se jedná o půdu III. třídy ochrany. Návrh změn map bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) je v současné době k nahlédnutí na Krajském pozemkovém úřadu a na MěÚ v Telči. Po vyhodnocení došlých vyjádření bude ukončena předmětná aktualizace BPEJ (předpoklad v průběhu měsíce listopadu). Pozemek je v sousedství chatové oblasti se zhruba 27 rekreačními objekty.

- pro katastrální území obce vyhodnotit účelné využití zastavěného území a vyhodnotit potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení. Toto vyhodnocení bude uvedeno v odůvodnění návrhu Změny č. 2 ÚPT

ÚPT nevymezuje na katastrálním území Studnice u Telče žádnou zastavitelnou plochu pro bydlení. Ze zprávy nevyplývá potřeba vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení, protože na území Telče je vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení a žádné požadavky ze strany občanů obce v období uplatňování ÚPT také nebyly zaznamenány. Podnět byl doručen až v rámci projednání Zprávy. Dle pořizovatele je ale nutno z pohledu územního plánování na Studnice nahlížet jako na samostatnou obec a umožnit její samostatný urbanistický rozvoj.

- prověřit vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení západním směrem od obce (na pozemcích zejména p. č. 333/1, 328/8, 288) v návaznosti na zastavěné území obce.

V rámci zjištěné potřeby nových zastavitelných ploch prověřit vymezení zastavitelné plochy východně od obce. Přesné umístění a popis plochy návrhové Osadním výborem Studnice u Telče je v příloze č. 2 návrhu

žadání. Dle platného ÚPT se pozemky nachází v ploše smíšeného nezastavěného území. Na ploše se nachází půda V. třídy ochrany ZPF a v malém rozsahu půda II. třídy ochrany ZPF.

- prověřit vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení severním směrem od obce (na pozemcích zejména p. č. 52/2, 48, 50) v návaznosti na zastavěné území obce
V rámci zjištěné potřeby nových zastavitelných ploch prověřit vymezení zastavitelné plochy severně od obce. Přesné umístění a popis plochy návrhové Osadním výborem Studnic u Telče je v příloze č. 2 návrhu žadání. Dle platného ÚPT se pozemky nachází v ploše smíšeného nezastavěného území. Na ploše se nachází půda II. třídy ochrany ZPF a v malém rozsahu půda V. třídy ochrany ZPF.
- prověřit vymezení nové či rozšíření stávající zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu jižním směrem od obce (na pozemcích zejména p. č. 474, 464/8) v návaznosti na zastavěné území obce
ÚPT vymezuje na katastrálním území Studnice u Telče zastavitelnou plochu pro výrobu, určenou pro umístění ČOV. Přesné umístění a popis záměru této návrhové plochy je v příloze č. 2 návrhu žadání. Dle platného ÚPT se pozemky nachází v ploše smíšeného nezastavěného území. Na ploše se nachází půda V. třídy ochrany ZPF a v malém rozsahu půda III. třídy ochrany ZPF.
- u nových zastavitelných ploch pro bydlení v návaznosti na zastavěné území obce respektovat charakter stávajícího zastavění obce a převládající hladinu zástavby
- u nových zastavitelných ploch pro bydlení prověřit možnost stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na charakter obce, který je odlišný od charakteru města Telče
ÚPT stanovuje stejné podmínky využití pro plochy smíšené obytné jak na katastrálním území Telče, tak i Studnic u Telče.
- u nových zastavitelných ploch navrhnout přechod urbanizovaného území do volné krajiny tak, aby tato hranice nebyla ostrá

2. Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura:

- prověřit napojení nových zastavitelných ploch na stávající dopravní infrastrukturu obce
- prověřit případnou potřebu rozšíření stávajících profilů komunikací a doplnění chybějících pěších komunikací
- u nových komunikací ve volné krajině (zj. u navrhované plochy pro smíšenou zemědělskou výrobu) prověřit vymezení plochy pro doprovodnou zeleň

Technická infrastruktura:

- prověřit napojení nových zastavitelných ploch na stávající technickou infrastrukturu obce, zj. systém zásobování elektrickou energií
- u plochy pro smíšenou zemědělskou výrobu prověřit možnost odkanalizování a navržení plochy pro kořenovou ČOV
- prověřit současnou koncepci odkanalizování obce, případně prověřit navržení nové koncepce vedení kanalizační sítě a plochy pro umístění kořenové ČOV jižně od obce

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

- Tyto požadavky nejsou stanoveny

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

- prověřit zařazení případného rozšíření dopravní a technické infrastruktury do veřejně prospěšných staveb v podobě koridorů dopravní a technické infrastruktury

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

- prověřit možnost stanovení podmínky zpracování regulačního plánu či územní studie pro nově navrhované zastavitelné plochy pro bydlení

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- pro řešení návrhu Změny č. 2 ÚPT není dán požadavek na zpracování variant řešení

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh změny č. 2 ÚPT bude obsahovat návrh výrokové části opatření obecné povahy a jeho odůvodnění
- Návrh výrokové textové části návrhu změny č. 2 ÚPT bude obsahovat popis změn územního plánu s odkazy na kapitoly textové výrokové části územního plánu, jejichž části budou změnou doplněny, změněny, příp. zrušeny
- Bude dodržen obsah členění ÚPT podle přílohy č. 7 k platné vyhlášce 500/2006 Sb. a bude dodržen rozsah všech schematických výkresů ÚPT
- Jako mapový podklad pro grafickou výrokovou část návrhu bude použita aktuální katastrální mapa
- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu a před jeho odevzdáním projektant změnu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem
- Návrh změny pro společné jednání bude odevzdán ve 2 vyhotoveních (+ 1 vyhotovení na datovém nosiči – grafická část ve formátu *.pdf, textová část ve formátu *.doc nebo *.docx)
- Upravený návrh pro veřejné projednání ve 2 vyhotoveních (+ 1 vyhotovení na datovém nosiči – grafická část ve formátu *.pdf, textová část ve formátu *.doc nebo *.docx).
- Konečné znění bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních. Konečné znění bude odevzdáno rovněž na datových nosičích ve 2 vyhotoveních, a to grafická část ve formátu *.pdf. Grafická část dokumentace může být odevzdána i ve formátu *.dwg - data musejí být topologicky čistá a musí být řádně odlišena v hladinách CAD souborů nebo *.dgn.
- Grafická část dokumentace musí být odevzdána ve formátu ESRI (shapefile). Členění datových souborů se doporučuje dle metodiky „MINIS“ poslední verze, uveřejněné na adrese <http://www.kr->

vysocina.cz/minis-nova-verze-2-2/d-4027256/p1=38858. Textová část pak ve formátech *.pdf a *.doc nebo *.docx.

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

Požadavky a podmínky vyplynou ze stanoviska dotčených orgánů.

Požadavky na zpracování Právního stavu po vydání změny ÚP Telč

- Právní stav po změně ÚP Telč bude zpracován nad aktuální katastrální mapou
- Textová část právního stavu po změně ÚP Telč = Textová část původního výroku ÚP Telč, ve které se projeví jednotlivé změny ze Změny ÚP Telč. Právní stav nebude obsahovat žádnou textovou část odůvodnění
- Výkresová část právního stavu po změně ÚP Telč = Všechny výkresy obsažené ve výroku ÚP Telč opraveny podle změněných částí obsažených ve výkresech změny ÚP Telč. Bude zpracován také právní stav koordinačního výkresu z odůvodnění ÚP Telč!
- Čistopis Právního stavu po změně ÚP Telč bude odevzdán ve 4 vyhotoveních, bude odevzdán rovněž na datových nosičích ve 2 vyhotoveních, a to grafická část ve formátu *.pdf. Grafická část dokumentace může být odevzdána i ve formátu *.dwg - data musejí být topologicky čistá a musí být řádně odlišena v hladinách CAD souborů nebo *.dgn.
- Grafická část dokumentace Právního stavu po změně ÚP Telč musí být odevzdána ve formátu ESRI (shapefile). Členění datových souborů se doporučuje dle metodiky „MINIS“ poslední verze, uveřejněné na adrese <http://www.kr-vysocina.cz/minis-nova-verze-2-2/d-4027256/p1=38858>. Textová část pak ve formátech *.pdf a *.doc nebo *.docx.

Zpracoval odbor rozvoje a územního plánování MěÚ Telč ve spolupráci s určeným zastupitelem Pavlem Komínem.

Ing. arch. Lukáš Pivonka
referent odboru rozvoje a územního plánování Městského úřadu Telč