

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

Návrh zadání

Změn XIX Územního plánu sídelního útvaru Třebíč

- k projednání –

Obsah 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: květen 2016

Zadání Změn XIX Územního plánu sídelního útvaru Třebíč bylo schváleno
Zastupitelstvem města Třebíč dne usnesením č. (bude doplněno)

Obsah

I.	DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚN XIX ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TŘEBÍČ	3
II.	OBSAH NÁVRHU 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	8
2.	Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti změn	8
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.....	8
b)	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	10
c)	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	10
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	10
e)	případný požadavek na zpracování variant	11
f)	požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhodnocení	11
g)	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	11

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

Pořízení Změn XIX Územního plánu sídelního útvaru Třebíč schválilo Zastupitelstvo města Třebíč.

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

- 19.1. Dubinka – občanská vybavenost s byty
- 19.2. Dubinka – zemědělská výroba
- 19.3. Račerovice – rozšíření zastavitelné plochy bydlení v lokalitě Nad Dubinskou cestou
- 19.4. Ul. Brněnská – občanská vybavenost

II. OBSAH NÁVRHU 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

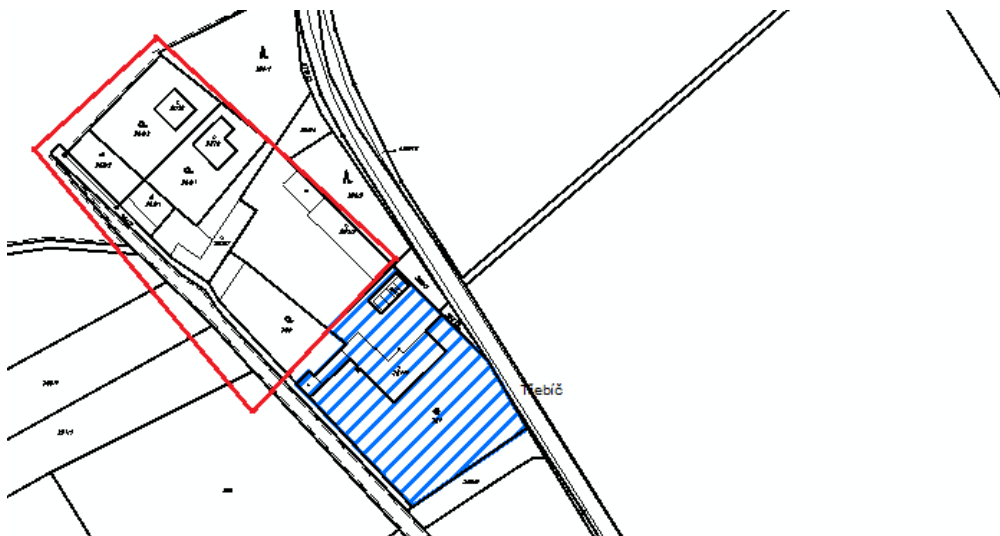
Změny územního plánu prověří následující podněty:

19.1. Dubinka – občanská vybavenost s byty

Dílčí podnět prověří vymezení plochy umožňující občanskou vybavenost (např. dům s pečovatelskou službou, byty pro správce), byty, agroturistiku na stavebních pozemcích p.č. st. 261/1, st. 261/3 a p.č. 361 v k.ú. Podklášteří. Jedná se o umožnění nového způsobu využití objektu lesní správy (bývalé kanceláře). Budovy mají nevyhovující stav s ohledem na dnešní technické požadavky. Dle dosavadně platné územně plánovací dokumentace města Třebíč není možné využít tyto objekty pro občanskou vybavenost s byty, popř. agroturistiku, území není územně plánovací dokumentací řešeno.

Vymezením plochy pro uvedený záměr nedojde k záboru zemědělského půdního fondu a nebude narušena kvalita navazujícího území. Požadované vymezení plochy je v souladu s charakterem této lokality.

Na prověřovanou lokalitu navazují další stavební pozemky dle katastru nemovitostí. Pořizovatel požaduje ve změnách územního plánu vyřešit i vymezení ploch na pozemcích severozápadně od dotčené lokality (dle katastru nemovitostí se jedná např. o rodinné domy, zemědělskou stavbu) – na obrázku níže označeno červeně.



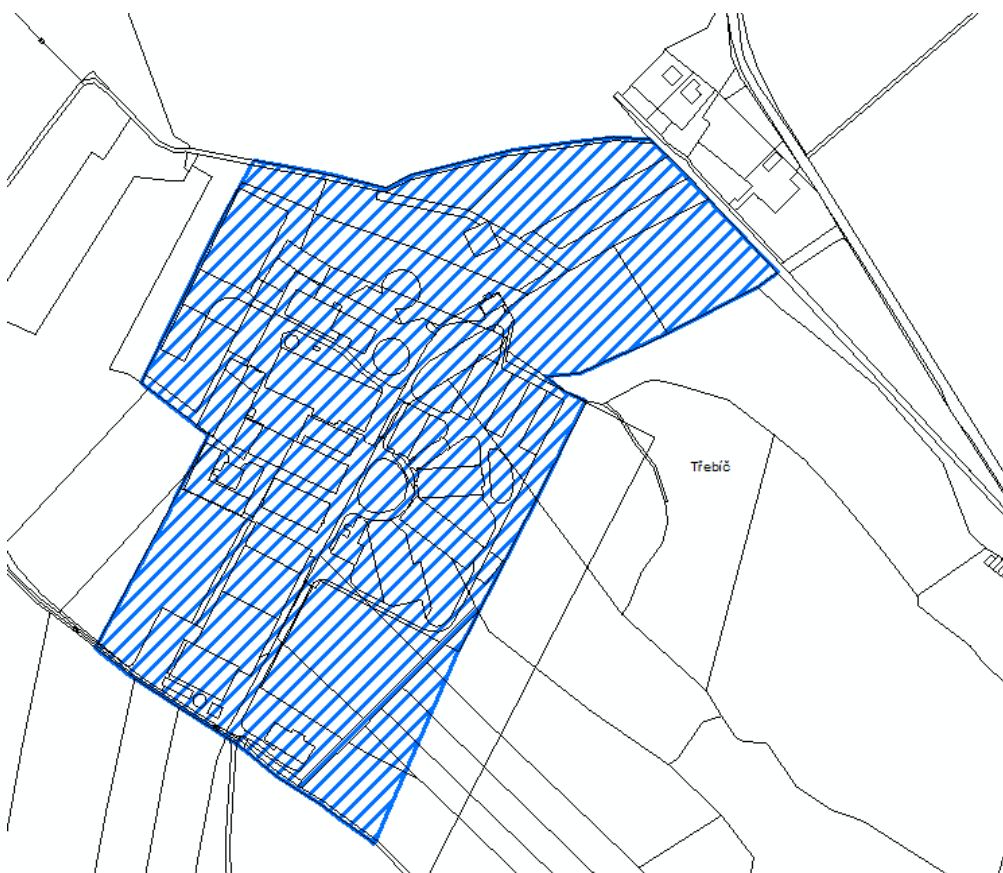
Výřez katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků

19.2. Dubinka – zemědělská výroba

Změnami územního plánu bude vymezeno zastavěné území areálu Dubinka a současně budou prověřeny nové zastavitelné plochy umožňující rozšíření plochy výrobních aktivit se zaměřením na zemědělskou výrobu. V současnosti není v okolí areálu Dubinka umožněna zemědělská výroba. Změnou územního plánu bude podpořen vznik pracovních příležitostí.

Areál Dubinky není řešen dosavadní územně plánovací dokumentací města s výjimkou jižního okraje, který je vymezen jako zastavěného území, stávající plocha výrobních aktivit bez bližší specifikace. Tímto podnětem bude:

- řešen celý areál Dubinka včetně vymezení zastavěného území a vymezení příslušné stávající plochy, do které budou zařazeny stávající objekty (zemědělská výroba, lehká výroba apod.). Vymezení plochy zastavěného území umožní i lehkou výrobu.
- vymezena zastavitelná plocha umožňující rozšíření výrobních aktivit se zaměřením na zemědělskou výrobu (stavby pro zemědělství, prvovýroba).



Výřez katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků

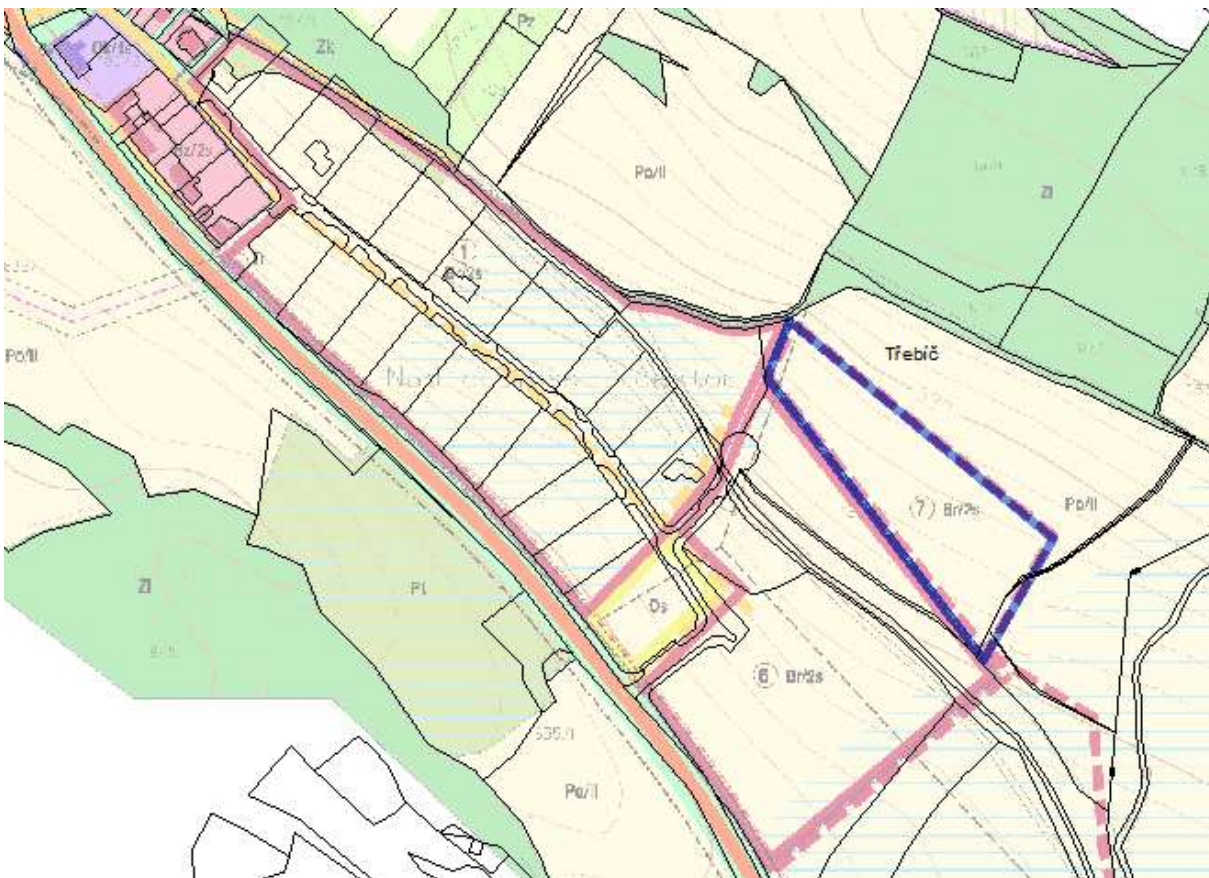
Vymezením zastavitelné plochy bude dotčen zemědělský půdní fond. Zábor je nutné důkladně odůvodnit. Nově vymezovaná zastavitelná plocha však umožní vytvoření nových pracovních míst a přispěje tak k hospodářskému rozvoji sídla.

19.3. Račerovice - rozšíření zastavitelné plochy bydlení v lokalitě Nad Dubinskou cestou

Dílčí podnět prověřit rozšíření zastavitelné plochy bydlení, dotčená plocha je v dosavadní územně plánovací dokumentaci územní rezervou pro bydlení. Záměrem je vytvořit podmínky pro výstavbu rodinných domů. Výstavba v celé lokalitě je regulována přísným a závazným Regulačním plánem Nad Dubinskou cestou. Stávající vymezení zastavitelných ploch a především řešení regulačního plánu však nevyhovují současným požadavkům na výstavbu (např. co se týče dopravní obslužnosti).

Využití současně vymezených zastavitelných plochy i prověřovaná nová zastavitelná plocha bude podmíněno zpracováním územní studie. Tato územní studie poté „nahradí“ regulační plán (po jeho zrušení v souladu s platnou legislativou). Zrušení regulačního plánu je časově méně náročné než pořízení změny územního plánu. Z důvodu zachování ochrany lokality před možnou nerozmyšlenou zástavbou bude zrušení regulačního plánu řešeno tak, aby vydání změny územního plánu (obsahující podmínku prověřit řešení lokality územní studií) předešlo zrušení regulačního plánu.

Vzhledem k tomu, že vymezením zastavitelné plochy bydlení dojde k záboru půd II. třídy ochrany, bude nutné toto důkladně odůvodnit.



Výřez Územního plánu sídelního útvaru Račerovice s vyznačením dotčené plochy

19.4. ul. Brněnská – občanská vybavenost

Je požadováno změnit stávající plochu výrobních aktivit na plochu občanského vybavení, které umožní výstavbu obchodu jednoho z významných obchodních řetězců. Změnou plochy nedojde k záboru zemědělského půdního fondu. V celé ulici Brněnská se střídají plochy výroby a občanského vybavení, nebude narušen charakter území.

Lokalita je dotčena záplavovým územím významného vodního toku Jihlava.

Díličím podnětem jsou dotčeny plochy zeleně kolem řeky Jihlava, v těchto plochách se však nachází i stavební pozemek (p. č. st. 6439 v k.ú. Třebíč).



Výřez katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků

Požadavky z dalších širších územních vztahů

Žádný z díličích podnětů nebude mít významný vliv na širší územní vztahy a území sousedních obcí. Předmětem změn územního plánu není vymezit plochu, která by měla výrazně vyšší nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, popř. občanskou vybavenost.

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 XVII bude zachována. Změnami územního plánu nebudou dotčeny hodnoty sídla.

Koncepce veřejné infrastruktury nebude zásadním způsobem měněna, dojde pouze k navýšení ploch občanského vybavení, s čímž souvisí i zrušení ploch liniové zeleně kolem významného vodního toku Jihlava.

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

Dopravní infrastruktura

Žádná z lokalit si nevyžádá nové řešení dopravního napojení. Lokality dotčené jednotlivými podněty jsou mají dopravní napojení již vyřešeno.

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

Změnami územního plánu dojde k navýšení ploch občanského vybavení..

Veřejné prostranství

Nejsou požadavky na vymezení nových ploch veřejného prostranství.

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

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

Návaznost územního systému ekologické stability na území sousedních obcí je řešena v pořizovaném Územním plánu Třebíč.

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 (tento požadavek bude případně řešen v pořizovaném Územním plánu Třebíč.

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

- (článek 17) vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn – nově vymezované zastavitelné plochy nabídnou možnost vytvořit pracovní příležitosti (zemědělská výroba, občanské vybavení atd.)
- (článek 19) hospodárně využívat zastavěné území – změnami územního plánu bude upraveno využití ploch v zastavěném území, současně budou řešeny stávající plochy v lokalitě Dubinka. Vymezení zastavitelné plochy bydlení umožní efektivnější využívání ploch bydlení v Račerovicích.

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 – koncepce rozvoje území města stanovená platnou územně plánovací dokumentací nebude změnami územního plánu měněna. I nadále bude zajištěn vyvážený rozvoj města, budou prověřovány plochy bydlení, plochy občanského vybavení a plochy výroby.
- priorita 06 – dojde k nejmenšímu nutnému záboru zemědělského půdního fondu
- priorita 07 – dojde k vytvoření příznivých urbanistických řešení umožňující efektivní využití zastavitelných ploch v Račerovicích, bude řešeno využití zastavěného území.

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 Změnami XIX Územního plánu sídelního útvaru Třebíč nejsou dotčeny žádnou veřejně prospěšnou stavbou a žádným veřejně prospěšným opatřením vymezenými v ZÚR na správním území města Třebíč. V blízkosti podnětů 19.1, 19.2 a 19.3 prochází nadregionální biokoridor U023 NRBK K124-Mohelno 181.

Dotčené území je krajinou s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změnami územního plánu dojde k minimálnímu záboru zemědělského půdního fondu v nejmenším možném rozsahu.

Území města se nachází v oblastech krajinného rázu CZ0610-OB010 Třebíčsko – Velkomeziříčsko a CZ0610-OB011 Moravskobudějovicko. Změnami územního plánu nebudou vymezovány plochy pro umístění výškových staveb.

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:

- 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)

V souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch je požadováno, aby odůvodnění Změn XIX Územního plánu sídelního útvaru Třebíč obsahovalo vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona.

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

Změnami XIX 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

Nepředpokládá se vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

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

Račerovice - Rozhodování o změnách v území v zastavitelných plochách bydlení a občanského vybavení východně od sídla Račerovice a rovněž v nově prověřované zastavitelné ploše bydlení v Račerovicích bude podmíněno zpracováním územní studie.

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

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 zpracovávají pořizovatelem).

V souvislosti s vymežováním zastavitelných ploch je požadováno, aby odůvodnění Změn XIX Územního plánu sídelního útvaru Třebíč obsahovalo vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona.

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

Změny XIX 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 XIX 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 (město Třebíč a místní část Račerovice) se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Na území místní části Ptáčov je vyhlášena evropsky významná lokalita Ptáčovský kopeček. Vzhledem ke vzdálenosti a charakteru změn územního plánu se však nepředpokládá negativní vliv na tuto lokalitu soustavy NATURA 2000. Ze stejného důvodu se nepředpokládá významný vliv na udržitelný rozvoj území, popř. vliv na území sousedních obcí.

Všechny lokality, které jsou předmětem změn územního plánu, se nachází mimo přírodní park Třebíčsko. Stejně tak nejsou dotčena zvláště chráněná území vyhlášená na správním území města Třebíč.