

Návrh
ZADÁNÍ
ZMĚNY Č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
TŘEBENICE

Zadavatel: Obec Třebenice
Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, oddělení Úřad územního plánování
Zhotovitel: DISprojekt, s. r. o., Třebíč

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje neklade na území, které bude řešeno Změnou č. 1 územního plánu Třebenice (dále jen Změna č. 1), žádné konkrétní požadavky. Obecné republikové priority budou při řešení Změny č. 1 vzaty na zřetel.

Zásady územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR) nestanovují žádné úkoly, jež by se vztahovaly k řešenému území. Veřejně prospěšná opatření (nadregionální biokoridor K124, regionální biocentrum RBC 360), vymezená v ZÚR na území obce Třebenice, do řešeného území nezasahují a nebudou Změnou č. 1 nikterak dotčena.

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje území (řeší pouze doplnění nevelké zastavitelné plochy smíšeného bydlení) a nebude mít vliv na širší územní vztahy.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina bude i nadále respektován.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Podle požadavků vznesených dotčenými orgány při projednání návrhu zadání budou ve Změně č. 1 aktualizovány limity využití území (zobrazení v grafické části odůvodnění, kontrola souladu textu s požadavky dotčeného orgánu, případně doplnění textu odůvodnění). Předpokládá se zejména aktualizace jevů poskytnutých Ministerstvem obrany ČR (ochranné pásmo letiště Náměšť nad Oslavou, ...). Bude-li to pro řešení Změny č. 1 podstatné, budou doplněny i jiné limity či hodnoty evidované v územně analytických podkladech správního obvodu ORP Třebíč.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Změna č. 1 územního plánu Třebenice bude řešit rozvoj území obce v místní části Chroustov - změnu využití stávající zemědělské plochy na zastavitelnou plochu (smíšenou obytnou) na části pozemku p.č. 55KN v k.ú. Chroustov u Třebenic. Předpokládaná rozloha zastavitelné plochy bude asi 2300m².

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Základní koncepce rozvoje obce stanovená Územním plánem Třebenice zůstává zachována. Změna č. 1 navrhne novou zastavitelnou plochu navazující na zastavěné území, která bude určena ke smíšenému bydlení.

Podmínky využití plochy a podmínky prostorového uspořádání budou převzaty z platného územního plánu – tzn. smíšené obytné plochy jsou určeny pro umístění bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, související dopravní a technické infrastruktury, případně pro nerušící drobné podnikatelské aktivity; je stanovena výšková regulace zástavby (maximálně 1 nadzemní podlaží).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Změna č. 1 navrhne účelné napojení rozvojové plochy na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana a rozvoj hodnot je v dostatečné míře zajištěna stávajícím územním plánem. Úpravy nejsou požadovány.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh jiných veřejně prospěšných staveb (než souvisejících s obsluhou navrhované plochy), veřejně prospěšných opatření a asanací se nepředpokládá.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Základní koncepce rozvoje zakotvená v Územním plánu Třebenice zůstane zachována. Doplnění požadavků se nepředpokládá.

Při zpracování Změny č. 1 je nezbytné dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru zemědělské půdy bude součástí odůvodnění. Bude zpracováno v souladu s požadavky § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění a rozsahu stanoveném přílohou č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. v platném znění. Potřeba záboru bude odůvodněna s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území – všech tří místních částí. Aktualizace bude součástí návrhu pro společné jednání.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Střet zájmů se nepředpokládá.

Možné výhrady orgánu ochrany zemědělského půdního fondu proti novému záboru zemědělské půdy by mohly být zmírněny následujícím vyhodnocením současného stavu a navrhované změny:

- Současný stav: Centrální části Třebenic, Plešic i Chroustova (tzn. všech tří místních částí) jsou v Územním plánu Třebenice vyhodnoceny jako „území zásadního významu“ – území se zachovalou půdorysnou strukturou, urbanisticky cenné. V tomto území není možné umisťovat nové objekty ani umisťovat stavby, které by prostor znehodnotily (drobné stavby, garáže, apod.). Značná část zastavěného území je tak nezastavitelná. Rozsah nových zastavitelných ploch v místní části Chroustov je nevelký. Místní část Chroustov má vymezeny tři plochy územních rezerv (určených pro budoucí umístění zastavitelných ploch smíšených obytných).
- Požadovaná změna: Zastavitelná plocha smíšená obytná nevyužívá vytipované územní rezervy. Rozsah plochy je malý (předpoklad 2300m²). Plocha navazuje na zastavěné území, nenarušuje souvislé zemědělské pozemky.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Jiné zastavitelné plochy ani plochy přestavby nejsou požadovány.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nejsou stanoveny.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Nejsou stanoveny.

- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

V řešeném území ani v území, jež by Změnou č. 1 mohlo být dotčeno se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Domníváme se, že rozsah, účel a umístění rozvojové plochy vylučuje její přímý či nepřímý negativní vliv na životní prostředí.

Bod bude upraven po projednání návrhu zadání s příslušným dotčeným orgánem.

- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Pokud nutnost zpracování konceptu nevzejde z požadavků dotčeného orgánu, bude Změna č.1 územního plánu Třebenice řešena přímo návrhem (koncept nebude řešen, varianty nebudou zpracovány).

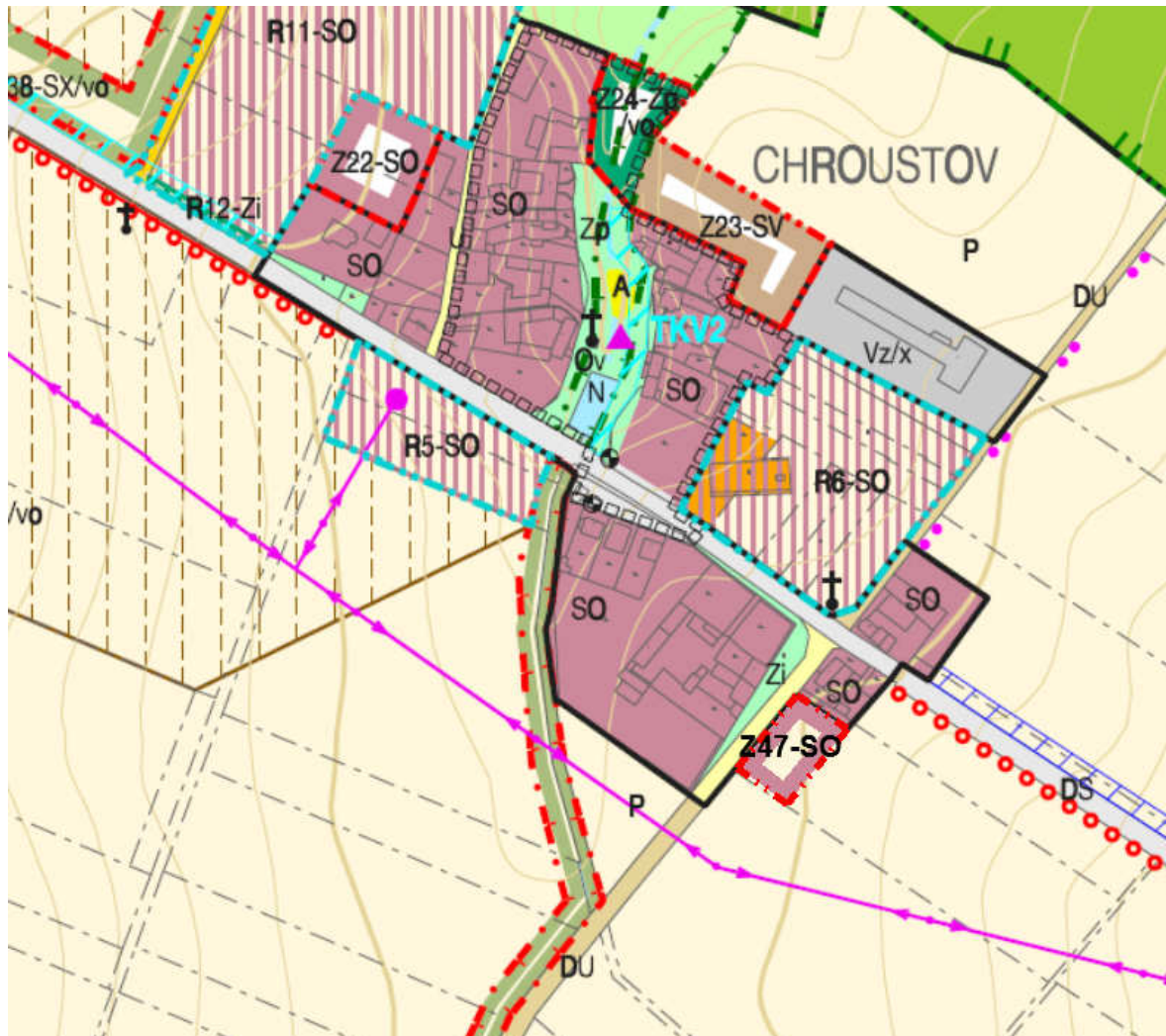
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 1 bude řešena a projednána v rozsahu měněných částí. Členění grafické i textové části naváže na Územní plán Třebenice. Po vydání Změny č. 1 bude dodán úplný právní stav (tzn. Územní plán Třebenice ve znění Změny č. 1) - v kompletním rozsahu textové a grafické části.

Počet vyhotovení během projednání:

- Pro společné jednání 1 výtisk a elektronická verze (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy nejlépe ve formátu .pdf)
- Pro řízení a veřejné projednání 1 výtisk a elektronická verze (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy nejlépe ve formátu .pdf)

Územně plánovací dokumentace bude zpracována a dodána v digitální podobě (ve vektorovém i rastrovém formátu). Jsou požadovány 4 výtisky a 2 CD.



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			HRANICE	
SMĚLOVÁ PLOCHA	PLOCHA ZÁMĚR	ÚZEMNÍ ROZBÝH		zastavěná území k 31.12.2007
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO				zastavěná plocha
SO	Z	R		územní hranice
PLOCHY REKREAČNÍ - R			IDENTIFIKACE, DOPLNŮJÍCÍ ÚDAJE	
Rr		REKREAČNÍ ZÓNA	1-	hranice lesního území (zastavěná území)
Rh		REKREAČNÍ PLOCHA		identifikační číslo plochy území
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O			OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	
Ov		VEŘEJNÁ VYBAVENOST	STAV	stav
Ou		UBYTOVNÍ, STRAVOVACÍ, SLUŽBY	MĚŘÍ	území určeného výhradně pro charakter sídla a krajiny
PLOCHY SPORTOVNÍ - A			I	významná dobrá architektura
A				dominantní vzhled, kulturní či jiná významných prvků
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRÁNŮV - U				evoluční lokality ochrany přírody
U				hranice regionálního významu dopravy
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENE - Z				přírodní památkový území, památk. území
Zp		VEŘEJNÁ ZELEŇ, PARKY		přírodní památkový území, památk. území
Zi		ZELENÁ DOPLŇKŮ		oproti území v podobě regionálního významu dopravy
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - SV			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
SV				koridor pro přeložku silnice II/351
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - V			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
Vp		PŘEMYSLOVÁ VÝROBA BUDOV		koridor pro vodovod
Vs		DŘEVNÁ VÝROBA, SLUŽBY		koridor pro kanalizaci
Vz		ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA		koridor pro nadzemní vedení vysokého napětí
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - D				koridor pro dálkový optický kabel
DS		SILNIČNÍ DOPRAVA		specifický koridor pro kanalizaci a vodovod
DU		ÚČELOVÉ KOMUNIKACE		specifický koridor pro kanalizaci, vodovod a přívod
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - T				specifický koridor pro dálkový optický kabel a vodovod
T				vodovodní řád
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - N				VTL, přívod
N				VTL, regulátory, stanice
PLOCHY PŘÍRODNÍ - E				radarní vedení, linie
E		PLOCHY PŘÍRODNÍ - PUP, P, ZP A KRAJINNÁ ZELEN		telestanice
EN		PLOCHY PŘÍRODNÍ - VOŠP, P, OCHY A TOY		VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P				veřejné prospěšné stavby
P				veřejné prospěšné opatření
PLOCHY LESNÍ - L				ÚZEMNÍ SYSTÉM, EKOLOGICKÉ STABILITY
L				regionální biocentrum
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÝ RÁMEC - SX				regionální biokoridor
SX				oblastní biocentrum
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - SM				oblastní biokoridor
SM				interakční plochy
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - REKREAČNÍ - SR				ostřední biocentrum a biokoridor
SR		SPROCHOVÁ REKREAČNÍ		

HLAVNÍ VÝKRES – NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA A KRAJINY (VÝŘEZ VE ZNĚNÍ ZMĚNY Z1 ÚP) – 1:5000

Z1/1 – ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ DLE PLATNÉHO ÚP
 STAV: STABILIZOVANÉ PLOCHY - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ P (K.Ú. CHROUSTOV U TŘEBENIC)
 NÁVRH: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SO