

Návrh
ZADÁNÍ
ZMĚNY Č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
ZÁRUBICE

Zadavatel: Obec Zárubice
Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, oddělení Úřad územního plánování

Prověří změny využití území:

- Aktualizuje zastavěné území obce.
- Upřesní řešení existujících zastavitelných ploch na severním okraji sídla (označeny B1, B2, B7), včetně související veřejné infrastruktury.
- Prověří možnost vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení (severně od plochy B2).
- Prověří možnost vymezení nové zastavitelné plochy umožňující bydlení na části pozemku p.č. 76.
- Upraví koncepci nakládání s odpadními vodami.

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

Obecné republikové priority definované v Politice územního rozvoje (PÚR) budou při řešení Změny č. 1 územního plánu Zárubice (dále jen Změny č. 1) vzaty na zřetel. Území obce není dotčeno předpokládanými rozvojovými záměry PÚR.

Zásady územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR) nestanovují na území obce pro územní plánování žádné konkrétní úkoly. Obec není součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti. Územím obce nejsou vedeny žádné koridory pro záměry nadmístního významu (vymezené v ZÚR). Obecné zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území definované ZÚR budou při řešení respektovány.

Změna č. 1 zajistí soulad s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Je požadováno rámcově respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (více bod e)).

Záplavové území vodního toku Rouchovanka bylo stanoveno až po vydání Územním plánu Zárubice. Záplavové území bude Změnou č. 1 zaneseno do dokumentace, přestože záměry Změny č. 1 do záplavového území nezasahují (více bod b)).

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Limity využití území budou Změnou č. 1 aktualizovány (zobrazení v grafické části odůvodnění, kontrola souladu územního plánu s hájenými zájmy, doplnění limitů do textu odůvodnění). Ze srovnání dosavadního Územního plánu Zárubice s Územně analytickými podklady správního obvodu ORP Třebíč je zřejmé, že Změnou č. 1 bude nutné aktualizovat/doplnit zejména:

- záplavové území vodního toku Rouchovanka;
- vzdálenost 50m od okraje lesa;
- ochranné pásmo letiště Náměšť nad Oslavou;
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení na stanovišti Klučovská hora.

Limity, které nemohou mít vliv na řešení Změny č. 1, lze doplnit až ve vyhotovení právního stavu Územního plánu Zárubice po vydání Změny č. 1.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Změna č. 1:

- Aktualizuje zastavěné území obce. (Poznámka: Opravit nesoulad – např. na p.č. 69/1 k.ú. Zárubice)
- Upřesní řešení zastavitelných ploch na severním okraji sídla (označeny B1, B2, B7): zpřesní hranice ploch, členění ploch a související veřejnou infrastrukturu. Podkladem pro řešení bude mj. zpracovaná navazující dokumentace (umístění veřejné infrastruktury v lokalitě) a doplňující informace obce.
- Prověří možnost vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení (severně od plochy B2).
- Prověří možnost vymezení nové zastavitelné plochy umožňující bydlení na části pozemku p.č. 76 (v návrhu žadatele je požadována plocha asi 800m²).
- Upraví koncepci nakládání s odpadními vodami (viz bod e)).

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

Urbanistická koncepce stanovená Územním plánem Zárubice nebude zásadně měněna. Změna č. 1 prověří možnost doplnění zastavitelných ploch a dle potřeby upraví územní souvislosti.

V souvislosti s prověřením možnosti rozšíření zastavitelných ploch a zásahem ohraničení ploch budou korigována navržená opatření k ochraně před extravilánovými vodami (z Územního plánu Zárubice).

Posun navržené čistírny odpadních vod (viz bod e)) si vyžádá zásah do trasování lokálního biokoridoru podél potoka k Zárubickému rybníku.

Územní systém ekologické stability z Územního plánu Zárubice bude Změnou č. 1 omezen pouze na území samotné obce (s naznačením napojení na sousedícím území).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Změna č. 1 upraví, zpřesní koncepci nakládání s odpadními vodami stanovenou Územním plánem Zárubice. Územní plán Zárubice zakotvil odlišné umístění čističky odpadních vod než předpokládá Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK) a předjímal připojení kanalizace ze sousední obce Odunec.

Změna č. 1 vyřeší odchytky:

- Rozpracovaný Územní plán Odunec (v souladu s PRVK) neuvažuje s napojením kanalizace a navrhuje vlastní čistírnu odpadních vod.
- Dokumentace pro umístění stavby kanalizace a čistírny odpadních vod v obci Zárubice navrhuje posun čistírny odpadních vod asi o 200m východním směrem. Po prověření navazující dokumentací se posun čistírny odpadních vod jeví jako výhodnější.

Je požadováno:

- Rámcově respektovat Plán vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina,
- Sladit návaznost v širších územních vztazích,
- Vycházet z dokumentace pro umístění stavby kanalizace a čistírny odpadních vod pro obec Zárubice.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Protože Územní plán Zárubice nabyl účinnosti na počátku roku 2008, jsou některé údaje v jeho textové části neaktuální. Rozsah a forma textu nereflktují potřebu současné rozhodovací praxe. Textová část bude Změnou č. 1 v možné míře aktualizována a zestručněna.

Územní plán Zárubice přesáhl svými požadavky správní území obce (týká se především koncepce ÚSES), a proto Změna č. 1 omezí dosah dokumentace jen na správní území obce.

Změna č. 1 posoudí také aktuálnost „podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ a sladí je s platnými právními předpisy (např. ověřit, zda lze umístit dopravní a technickou infrastrukturu v plochách).

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

Změna č. 1 podle potřeby doplní veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření související s obsluhou navržených či upravených ploch. Asanace nebudou řešeny.

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)

Při zpracování Změny č. 1 je nezbytné dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru zemědělské půdy bude zpracováno v souladu s požadavky § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění a rozsahu stanoveném přílohou č. vyhlášky č. 13/1994 Sb. v platném znění. Potřeba záboru bude odůvodněna s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vyhodnocení záboru bude zpracováno podle společného metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, které je dálkově přístupné na www.uur.cz – požadavek se vztahuje především na zpracování

textové a tabulkové části, zpracování výkresové části doporučujeme konzultovat s příslušným dotčeným orgánem (neboť upřednostňuje jiné zobrazení jevů).

Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území. Aktualizace bude součástí návrhu pro společné jednání.

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

Protože ne všechny zastavitelné plochy navržené v Územním plánu Zárubice jsou již využity, lze očekávat střet s ochranou zemědělského půdního fondu. Při hledání kompromisu budou preferovány zájmy obce před požadavky jednotlivých vlastníků a bude zohledněna nákladnost, realizovatelnost a účelnost nutné veřejné infrastruktury.

Při hledání konsensu je možné upravit dosavadní etapizaci výstavby a/nebo se souhlasem obce přesunout nevyužité zastavitelné plochy do územních rezerv.

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

Rozsah zastavitelných ploch není nutné naddimenzovat (obec leží mimo rozvojovou oblast i mimo rozvojovou osu). Současný zvýšený zájem o bydlení v obci však bude zohledněn.

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

Prověření územní studií není požadováno.

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

Není požadováno, aby rozhodování o změnách v území upřesnil regulační plán.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny 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 záměrů vylučuje jejich přímý i 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 řešena přímo návrhem (koncept nebude řešen, varianty nebudou zpracovány).

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

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. Po vydání Změny č. 1 bude dodán úplný právní stav, tj. Územní plán Zárubice ve znění Změny č. 1 - v kompletním rozsahu textové

a grafické části. Pořizovatel požaduje, aby mu náhled úplného právního stavu (v elektronické podobě) byl předložen ke kontrole společně s dodáním upraveného návrhu (tzn. před zahájením řízení o vydání).

Zpracování grafické i textové části (členění výkresů, měřítko, ...) naváže na Územní plán Zárubice. Výkresy Změny č. 1 budou zobrazovat celé sídlo a území se změnou kanalizace.

Požadovaný počet vyhotovení:

- 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).
- Po vydání 4 výtisky Změny č. 1 (a 4 CD) a 4 výtisky Územního plánu Zárubice ve znění Změny č. 1 (4 CD).

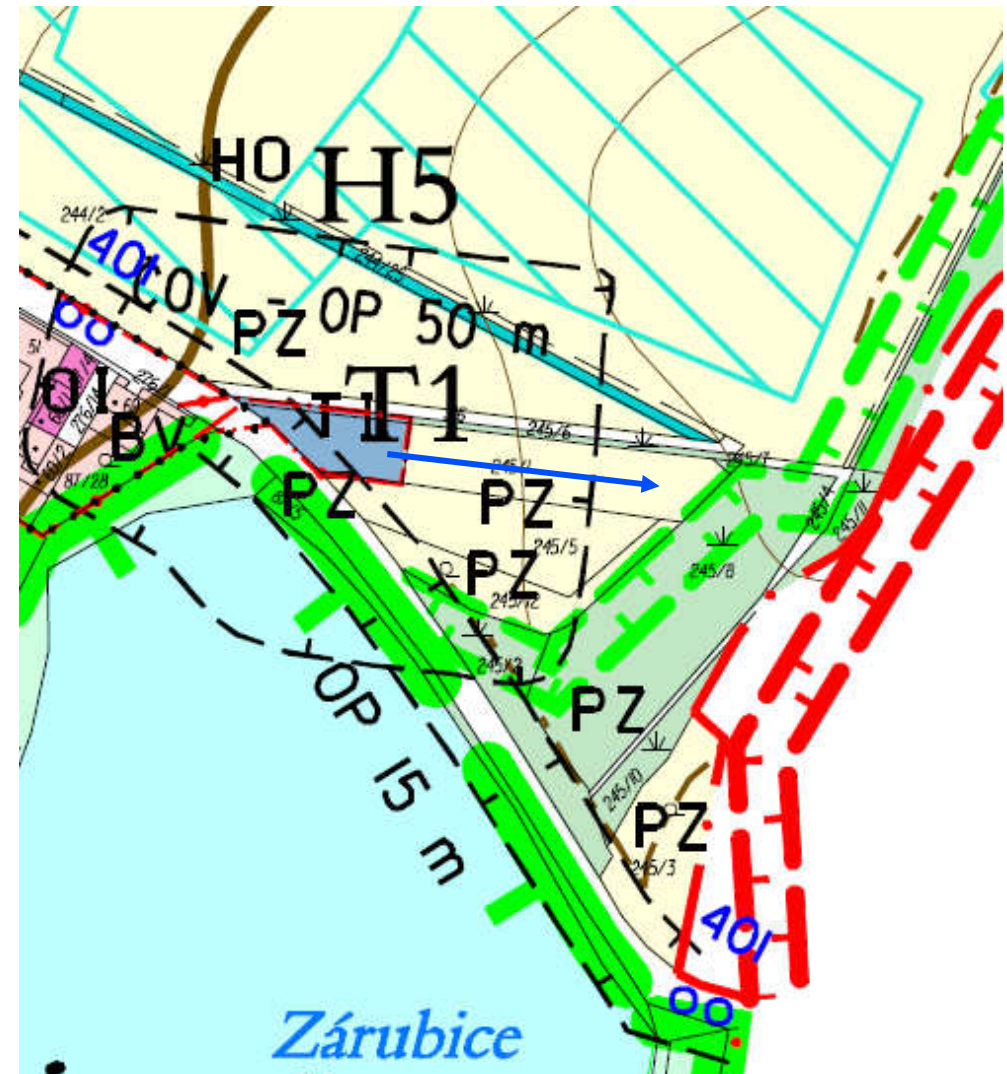
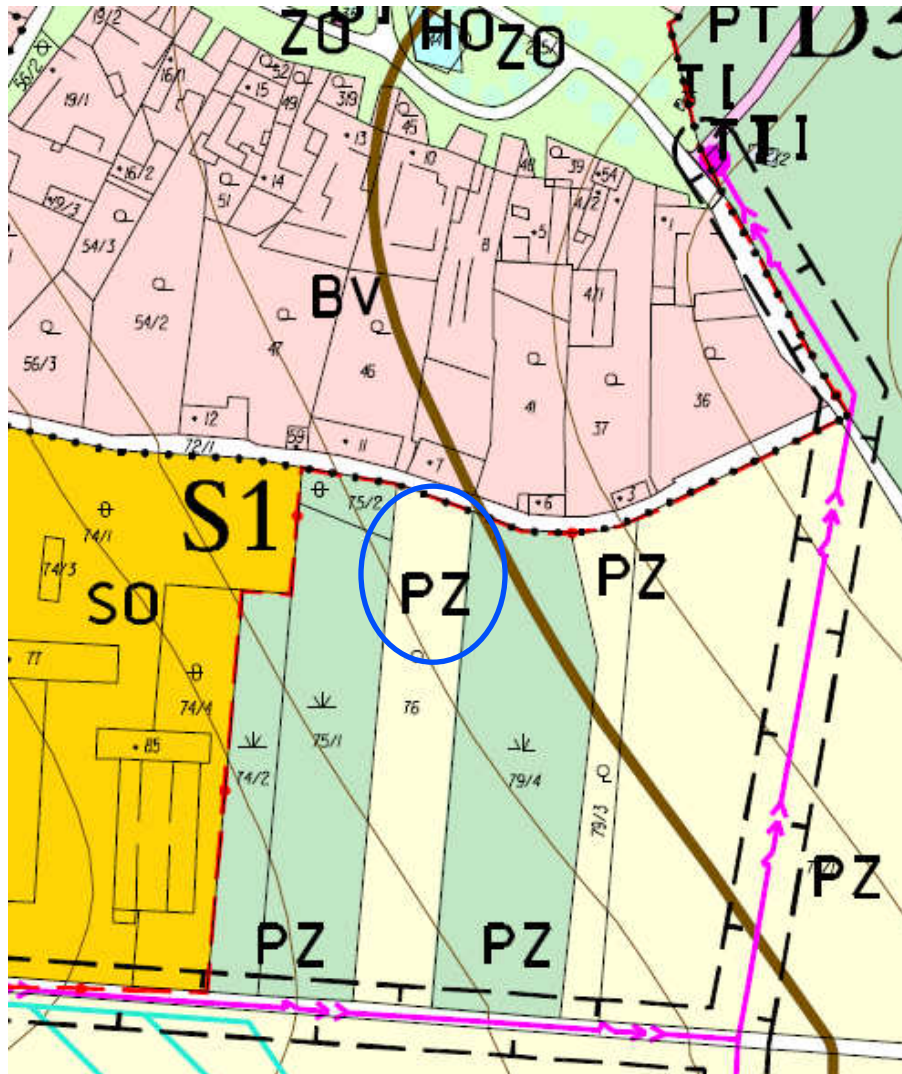
Územně plánovací dokumentace bude zpracována digitálně. Po vydání bude dodána ve vektorovém i rastrovém formátu.

Příloha:

Orientační zakres záměrů Změny č. 1 na podkladu výřezů koordinačního výkresu Územního plánu Zárubice (zvětšeno – bez udání měřítka).

Příloha:

- Prověří možnost zastavitelné plochy umožňující bydlení na části pozemku p.č. 76 (orientačně 800m²)
- Upraví koncepci nakládání s odpadními vodami (mj. posun ČOV Zárubice)



- Upřesní zastavitelné plochy B1, B2, B7, včetně související veřejné infrastruktury
- Prověří možnost navržení další zastavitelné plochy severně od B2

