

Městský úřad Třebíč, Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, jako pořizovatel dle § 6 z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zpracoval v souladu s § 47 odst.1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU PETROVICE

- k projednání -

v rozsahu přílohy č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Petrovice

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, Oddělení Úřad územního plánování,
Karlovo nám. 104/55, 674 01 TŘEBÍČ

květen 2012

Obsah

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.
- c) Požadavky na rozvoj území obce.
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (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 apod.).
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.
- 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.

GRAFICKÁ ČÁST

- Lokalizace navržené změny v území

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

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR), schválené vládou České republiky dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929 se obec Petrovice nenachází v žádné rozvojové oblasti a ose a ani v žádné specifické oblasti.

Z republikových priorit je pro tuto územně plánovací dokumentaci významná priorita obsažená v čl. 22 – vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

Byly schváleny Zásady územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR), které nabyly účinnosti dne 22.11.2008. ZÚR zahrnují území obce Petrovice do rozvojové oblasti OBk 3. V této rozvojové oblasti jsou stanoveny zásady pro usměrňování územního rozvoje – pro tuto změnu územního plánu platí zejména respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit jejich směr s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Krajinný typ je charakterizován jako krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. ZÚR stanovují cílové využití krajiny pro místní a nadmístní ekonomické aktivity a veřejnou vybavenost, zároveň je třeba dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu, preferovat využití nevyužívaných ploch a zvyšovat ekologickou stabilitu.

ZÚR vymezují koridor silnice II/405 v šířce 80 m.

Na území obce Petrovice je vymezena veřejně prospěšná stavba DK27 Silnice II/405 a veřejně prospěšné opatření U023 NRBK K124 – Mohelno 181 a U110 RBC Palečkův Mlýn 659. Skladebné prvky ÚSES jsou vymezeny mimo území dané změny územního plánu. Jsou zpřesněny v platném Územním plánu Petrovice.

Územím prochází také VTL plynovod, opět mimo území dílčí změny.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Kolem plochy, která je předmětem změny územního plánu, prochází vedení dálkového vodovodu a VTL plynovodu. Území je archeologickým nalezištěm. Na území zasahuje ochranné pásmo silnice II. třídy a ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru.

Celé území obce se nachází v leteckém koridoru pro létání v malých a přizemních výškách a v ochranném pásmu radaru Náměšť nad Oslavou.

Z ÚAP ORP Třebíč nevyplývají pro plochy řešené změnou územního plánu žádné další limity ani požadavky.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Petrovice („změna územního plánu“, „Z1 ÚP“) je plocha u silnice II/405, jedná se o objekty bývalého mlýna, stodoly a hospodářských budov a jejich okolí.

Předmětem změny je prověření nové zastavitelné plochy za účelem výstavby sportovně rekreačního a relaxačního centra, zejména na pozemcích p.č. 442/2, 443/2, 437/19, 441/5 a 443/1 v k.ú. Petrovice u Třebíče. V případě nutnosti je možné prověřit změnu funkční plochy i na dalších přilehlých pozemcích. Umožnit výstavbu další vodní nádrže. Pozemky se nachází v návaznosti na stávající zastavěné území BV – plochy bydlení venkovského charakteru.

V souvislosti s touto změnou je možno změnit funkční využití stávajícího zastavěného území BV (objekty u silnice II/405).

Pozemky jsou zařazeny do V. třídy ochrany, popř. jsou vedeny jako ostatní plocha.

Změnou územního plánu dojde k novému záboru zemědělského půdního fondu.

Změnou územního plánu bude aktualizováno zastavěné území.

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

Plocha, která je předmětem změny územního plánu, leží v jižní části katastrálního území obce, navazuje na zastavěné území.

Základní urbanistická koncepce se mění pouze ve smyslu využití současně nezastavitelných ploch na plochy zastavitelné.

Místem protéká Okříšský potok, který představuje pozitivní hodnoty krajinného rámce, je lemovaný břehovými porosty vytvářejícími drobné údolí. V blízkosti stávajících objektů je malá vodní nádrž.

Změna územního plánu stanoví regulativy nově vymezených funkčních ploch.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Lokalita bude dopravně napojena na stávající komunikace.

Technická infrastruktura

Vodovod

V blízkosti prochází veřejný vodovod. Lokalita bude napojena na tento vodovod, popř. bude zásobování vodou řešenou jiným způsobem v souladu s příslušnou legislativou.

Kanalizace

Obec nemá v současnosti vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích. V obci není vybudována čistírna odpadních vod.

Vyprodukované odpadní vody budou likvidovány v souladu s platnou legislativou (např. individuálně – buď bezodtokovými vodotěsnými jímkami na vyvážení nebo domovní ČOV).

Srážkové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku, popř. zachycovány a účelově využívány.

Plynovod

Vlastní sídlo obce je plynofikováno, v blízkosti plochy, která je předmětem změny územního plánu, prochází VTL plynovod. Bude prověřeno napojení na stávající vedení.

Elektrizační síť

Bez zvláštního požadavku, respektovat stávající trasy s ochrannými pásmy.

Ostatní

Celé území obce se nachází v leteckém koridoru pro létání v malých a přízemních výškách.

Celé území obce se nachází v ochranném pásmu radaru Náměšť nad Oslavou.

Občanské vybavení

Změna územního plánu posílí občanskou vybavenost. Předmětem změny územního plánu je prověření plochy pro sportovně rekreační a relaxační centrum.

Veřejné prostranství

Bez požadavku na řešení.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Je třeba respektovat stávající vodní tok – Okříšský potok, který se svými břehovými porosty a dále s rybníčky v krajině lemovanými břehovými porosty představuje pozitivní hodnotu krajinného rámce.

Navrhovaná změna územního plánu se dotýká lokálního biokoridoru vymezeného platným Územním plánem Petrovice. Nemění však celkovou koncepci územního systému ekologické stability dle platné územně plánovací dokumentace.

Je požadováno, aby řešení Změny č. 1 Územního plánu Petrovice respektovalo zásady ochrany kulturních, přírodních a dalších hodnot obce a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje.

Respektovat požadavky ochrany území archeologického zájmu.

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

Zásady územního rozvoje kraje Vysočina vymezují na území obce Petrovice veřejně prospěšnou stavbu DK 27 Silnice II/405, koridor š. 80 m. Dále vymezují veřejně prospěšná opatření - prvky neregionálního a regionálního ÚSES, ty se však nachází mimo území dílčí změny.

Požadavky na vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření a asanací se nepředpokládají.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (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 apod.).

- požadavky na ochranu veřejného zdraví

Dílčí změna územního plánu je situována v blízkosti silnice II/405. Budou respektovány platné zákonné předpisy. Území se dle mapy radonového rizika nachází v kategorii středního radonového rizika.

- požadavky civilní ochrany a bezpečnosti

Na území obce se nenavrhuje výstavba žádných stálých úkrytů pro ukrytí obyvatelstva.

- ochrana ložisek nerostných surovin

V území řešeném změnou územního plánu se nenachází ložiska nerostných surovin. Nejsou požadavky.

- ochrana před povodněmi

Území řešené změnou územního plánu není ohrožováno povodněmi. Nejsou požadavky.

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

Při zpracování změny územního plánu dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Návrh záboru zemědělské půdy bude při řešení změny územního plánu projednán s příslušnými orgány ochrany ZPF.

Dílčí změna je situována v blízkosti silnice II/405, což znamená omezení z hlediska zvýšeného hluku, prašnosti a vibrací.

Provéřít posunutí lokálního systému územního ekologické stability.

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

Obec Petrovice se nachází v rozvojové ose OBk 3 dle platných Zásad územního rozvoje kraje Vysočina. Změna územního plánu posiluje hospodářský pilíř udržitelného rozvoje území, podporuje tvorbu pracovních míst.

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

Bez požadavku na řešení.

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

Bez požadavku na řešení.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast se nepředpokládá – změna územního plánu nepředstavuje žádnou zvláštní zátěž na životní prostředí. Ptačí oblast ani evropsky významná lokalita se v řešeném území nenachází.

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.

Zpracování konceptu není požadováno.

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.

Návrh změny územního plánu bude zpracován v nezbytném a přiměřeném rozsahu podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Grafická část bude vydána v měřítku současného územního plánu.

Počet vyhotovení dokumentace:

- návrh Změny č. 1 Územního plánu Petrovice - projednání s dotčenými orgány státní správy, krajským úřadem a sousedními obcemi – dvě paré vytištěné dokumentace + 1x CD s digitálními daty PDF, textová část v *.doc.
- upravený návrh po společném jednání pro veřejné projednání – digitálně, v případě potřeby vytištěná dokumentace (po dohodě s pořizovatelem).

Vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání Změny č. 1 Územního plánu Petrovice:

- po projednání a vydání změny územního plánu bude vyhotoveno znění územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání změny územního plánu, a to včetně aktualizace zastavěného území dle skutečného stavu – v kompletním rozsahu textové a grafické části
- dále bude vyhotoveno znění samostatné Změny č. 1 Územního plánu Petrovice
- územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení a 2x na CD

Příloha:
Lokalizace navržené změny v území

