

Městský úřad Třebíč, Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, jako pořizovatel dle § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), v platném znění, zpracoval v souladu s § 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

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘIBYSLAVICE

- 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 (dále jen „vyhláška“)

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč – oddělení Úřad územního plánování
Kontaktní osoba: Ing. Šárka Filipková, tel. 568 896 233, e-mail s.filipkova@trebic.cz
Datum : červenec 2012

Obsah	
NÁVRH ZADÁNÍ	1
OBEČNÉ ÚDAJE	3
I. DŮVODY PRO POŘIZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ	4
a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	4
b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
c) požadavky na rozvoj území obce	7
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	8
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	8
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	9
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	10
h) 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)	10
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	10
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	11
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	11
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	11
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	12
n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	12
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	12

OBECNÉ ÚDAJE

Území obce je tvořeno katastrálním územím Přibyslavice nad Jihlavou. Plošná výměra správního území je 615 ha.

Sousedními obcemi jsou obce Číchov, Červená Lhota, Číhalín, Nová Ves, Petrovice, městys Okříšky a obec Zašovice. Obec Přibyslavice spadá do obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje.

Záměr pořízení nového územního plánu schválilo zastupitelstvo obce Přibyslavice na svém zasedání dne 13.6.2012.

Důvodem pořízení nového územního plánu obce Přibyslavice je účinnost nového stavebního zákona, který omezil platnost stávajících územně plánovacích dokumentací a stanovil jasná pravidla pro zpracování nových územních plánů. Územní plán Přibyslavice bude zpracován na celé správní území, tj. pro katastrální území Přibyslavice nad Jihlavou.

Obec Přibyslavice má platný Územní plán obce Přibyslavice, který byl schválen v roce 2006. Následně byly zpracovány a vydány Změna č. 1 Územního plánu obce Přibyslavice a Změna č. 2 Územního plánu obce Přibyslavice a Regulační plán Přibyslavice – Pod tratí.

Nový územní plán bude představovat rozhodovací nástroj pro cílený a plánovitý rozvoj obce.

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

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

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále „PÚR“), jako nástroj územního plánování, byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009.

Území se nalézá mimo území rozvojových oblastí i rozvojových os dle PÚR, nepřímo sousedí s OS5 Rozvojová osa Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno.

Z republikových priorit je potřeba respektovat zejména tyto:

- (článek 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, budou zohledněny širší souvislosti okolí sídla a požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, vyplývající z územně analytických podkladů a 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 (viz níže),

- (článek 15) předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel → prověřit plochy a koridory potřebné dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení a vymežit plochy s rozdílným způsobem využití (bydlení, plochy výroby a skladování, plochy smíšené apod.),

- (článek 16) při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území, v územním plánu budou zohledněny historicky a kulturně cenné plochy architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. Je třeba respektovat významný kompoziční prvek – okrouhlé náměstí s kostelem, soubor kostelů a průhled na dominantu kostel,

- (článek 17) – vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí – prověřit plochy výroby a skladování, plochy občanského vybavení,

- (článek 19) – vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (brownfield) a hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území se zachováním veřejné zeleně, tzn. především prověřit existenci ploch a objektů, které jsou vhodné k přestavbě,

- (článek 20) respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Nové zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na veřejné zájmy, zpřesnit regionální ÚSES, vymezit lokální ÚSES, respektovat oblasti se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, podpořit zvýšení retenční schopnosti krajiny

- (článek 21) vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, vycházet při tom z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

- (článek 22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu – stanovit podmínky pro využití ploch rekreace,

- (článek 24) – vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy – stanovit koncepci dopravní infrastruktury,

- (článek 25) – vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před přírodními katastrofami v území – prověřit plochy pro protierozní opatření, vytvářet podmínky pro vsakování i využívání dešťových vod v zastavěném i zastavitelném území,

- (článek 26) – vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť zdůvodněných případech – v územním plánu stanovit podmínky k zajištění protipovodňové ochrany a pro zvýšení retence území, na území obce je vymezeno záplavové území VVT Jihlava.

- (článek 28) – pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území – účelně stanovit koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny.

- (článek 30) – úroveň technické infrastruktury je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti – jedním z podkladů pro zpracování územně plánovací dokumentace bude Plán rozvoje vodovodů a kanalizace Kraje Vysočina.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Kraj Vysočina má zpracovanou Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále „ZÚR“). V současné době je pořizována Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina vydaných 16.9.2008, nabytí účinnosti 22.11.2008 (dále „ZÚR“), v době zpracování návrhu územního plánu bude aktualizace již účinná.

Z priorit územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje je třeba respektovat zejména tyto:

- (výrok 03) - vytvářet podmínky pro rozvoj hospodářské základny v regionu,
- (výrok 06) - vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny, minimalizace záboru zemědělského půdního fondu, ochrana pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje, zajištění ochrany kvality životního prostředí včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod, snižovat potenciální riziko přírodních katastrof v území a zvyšovat přirozenou retenci srážkových vod,
- (výrok 07) – vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností ve vymezené rozvojové ose, tzn. navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, řešit veřejná prostranství, rozvíjet aktivity rekreace, doplnit krajinné prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny a rozvíjet systém dopravní obsluhy a technické vybavenosti.

Území obce je zařazeno do rozvojové osy OSk3 Jihlava – Brtnice – Třebíč. ZÚR stanovují mimo jiné tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (výrok 40):

- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (výrok 41):

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směr jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny,
- upřesnit vymezení skladebné části ÚSES – regionální biokoridor 513 Křástkův mlýn – U Trojáku.

Územím obce prochází železniční trať celostátních drah č. 240.

(Výrok 107, 108a) Respektovat plochy a koridory pro biocentra biokoridory ÚSES jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. V nezbytných případech lze v těchto plochách připouštět stavby dopravní a technické infrastruktury. Vymezení ploch a koridorů pro nadregionální a regionální biokoridory a biocentra je v ZÚR rámcové, lze se od něj podle konkrétních přírodních, urbanistických a vlastnických poměrů v území v odůvodněných odchýlit.

Přírodní hodnoty území kraje – (výrok 113)

- plochy kvalitní zemědělské půdy, zejména půdy s první a druhou třídou ochrany → minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany
- realizace opatření na růst biodiverzity a udržení ekologické stability

Území obce Přibyslavice je z převážné části zařazeno do oblasti krajinného rázu Horní Pojhlaví, malá část na jihovýchodě území je zařazena do oblasti Moravskobudějovicko.

Na území obce je vymezen typ krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, kapitola 6.1.7.

ZÚR stanovují hlavní cílové využití krajiny pro:

- intenzitní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity,
- bydlení,
- místní a nadmístní veřejnou vybavenost a ekonomické aktivity.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost území a rozhodování o změnách v území:

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
- soustředit zde aktivity republikového a krajského významu
- preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných ploch v zastavitelném území
- vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability
- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně

Veřejně prospěšná opatření vymezená v ZÚR – U245 RBK Křástkův mlýn – U Trojáku 513

Požadavky z dalších širších územních vztahů

Návrh územního plánu bude řešen v souladu s platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina a dalšími dokumenty vydanými Krajem Vysočina.

S přihlédnutím na širší územní vztahy budou při zpracování územního plánu zohledněny územně plánovací dokumentace sousedních obcí.

Dále bude respektován Strategický plán LEADER MAS Podhorácko a dokumenty Mikroregionu Černé lesy a také Plán oblasti povodí Dyje.

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územní podmínky pro příznivé životní prostředí

- posílit zastoupení krajinné a sídelní zeleně
- zvyšovat ekologickou stabilitu území

Územní podmínky pro hospodářský rozvoj

- vytvářet podmínky pro nové pracovní příležitosti

Územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel

- podpořit stabilizaci a mírný nárůst počtu obyvatel (vytvořit vhodné podmínky pro bydlení)
- zvýšit atraktivitu obce a tím vytvořit podmínky pro rozvoj turistického ruchu

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešení Územního plánu Přibyslavice následující požadavky:

- Respektovat limity využití území:
 - Silnice III/35113, III/35114, III/40510, III/40511
 - vedení železnice (č. 240 Brno – Jihlava)
 - elektrické vedení, elektrické zařízení a jejich ochranná pásma
 - vedení vodovodního řadu a zařízení na vodovodním řadu a ochranná pásma
 - ochranné pásmo vodního zdroje
 - vedení kanalizace, ČOV a jejich ochranná pásma
 - plynovod a zařízení na plynovodu a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
 - ochranné pásmo radiolokačního zařízení
 - ochranné pásmo hřbitova 100 m
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa a vzdálenost 50 m od lesa
 - investice do půdy – meliorace
 - záplavové území Q₁₀₀ VVT Jihlava
- Respektovat kulturní, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území:
 - území s archeologickými nálezy – kostel sv. Anny a Panny Marie
 - urbanisticky významné kompoziční prvky – okrouhlé náměstí s kostelem Panny Marie uprostřed, soubor přimknutých kostelů Narození Panny Marie a sv. Anny
 - hodnotná osa průhledu – průhled na dominantu kostela
 - architektonicky cenná stavba – vstupní objekt továrny (st. 274)
 - kulturně-historická dominanta – kostel Narození Panny Marie, budova obecné školy z roku 1930
 - nemovité památky – 28331/7-2993 kostel Narození P. Marie, kostel sv. Anny ve zdi na evangelijní str. presbytáře
 - evidované válečné hroby CZE-6113-08676, CZE-3113-26460
 - místo krajinného rázu Údolí Jihlavy I. – břehové porosty řeky Jihlavy, dochované prvky historického členění krajiny
 - registrované významné krajinné prvky – Nad tratí, Agrární terasy
 - polovina území je vymezena jako migračně významné území
- Využít silné stránky a příležitosti:
 - blízkost Třebíče, Okříšek a Jihlavy
 - dobrá dopravní obslužnost
 - možnost zaměstnání v místě nebo blízkém okolí
 - průmyslové zázemí Přibyslavice – Okříšky – Nová Ves

- kvalitní občanská vybavenost a vybavenost technickou infrastrukturou
- bohatý kulturní, společenský a sportovní život
- na území se téměř nevyskytují půdy v I. a II. třídě ochrany
- vhodné místo k rekreaci, pěkná příroda
- Řešení slabých stránek a hrozeb
 - vyhlášené záplavové území VVT Jihlava zasahuje do zastavěného území
 - obec je postihovaná záplavami, riziko lokálních povodní doprovázené zvýšenou erozí
 - vyskytuje se orná půda na svažitých pozemcích (12^oa více) a ohrožení extravilánovými vodami
 - evidovaná stará ekologická zátěž – skládka – již rekultivována
 - zdroj znečištění – Huhtamaki Česká republika, a.s.
 - hluk z dopravy a výroby
 - území ekologicky málo stabilní
 - nízký podíl lesů

Výsledky Rozboru udržitelného rozvoje území Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Třebíč

Vodní režim – respektovat ochranné pásma vodních zdrojů, změna hospodaření na sklonitých pozemcích (zatravnění, ÚSES, protierozní opatření), respektovat stanovené záplavové území, navrhnout protipovodňová opatření

Ochrana přírody a krajiny - území ekologicky málo stabilní – zajistit ochranu a rozvoj ekologicky stabilních ploch, vymezit lokální ÚSES, vymezit interakční prvky v krajině

Zemědělský a lesní půdní fond – zajistit ochranu půdního fondu před nadměrnými zábory

Dopravní a technická infrastruktura – hluk z dopravy – kamiony zajiždějící do průmyslové zóny

Sociodemografické podmínky – zajistit plochy pro bydlení, popř. plochy pro drobné podnikání, občanské vybavení

Rekreace – zvýšit přírodní atraktivitu (výsadba zeleně apod.)

Hospodářské podmínky – podpora tvorby nových pracovních míst, podmínky pro drobné podnikání a služby

c) požadavky na rozvoj území obce

Prvořadým úkolem územního plánu je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj území, což představuje zejména:

- zhodnotit rozvojové plochy a plochy rezerv z platného Územního plánu obce Přibyslavice ve znění pozdějších změn
- zabezpečit předpoklady mírného nárůstu trvale bydlících obyvatel vymezením ploch pro bydlení
- vytvořit územně technické podmínky s kvalitním bytovým fondem a veřejnou infrastrukturou
- záměr nové silnice na Okříšky
- umožnit přestavbu případných nevyužívaných objektů (např. opuštěný kravín)
- prověřit možnost umístění ploch pro drobnou výrobu, podnikání,
- prověřit možnost umístění domu s pečovatelskou službou, služby a další podnikatelské aktivity, občanské vybavení, popř. vymezit plochy smíšené
- prověřit rozšíření ploch pro výrobu
- prověřit plochy pro volnočasové aktivity (např. koupaliště)
- vytvořit podmínky pro rekreační a turistické aktivity
- prověřit možnost ubytování v obci (např. v nevyužívaných objektech zemědělského družstva)
- zakreslit objekty individuální rekreace a v případě požadavků umístit rozvojové plochy pro rekreaci
- stanovit prostorové podmínky využití ploch individuální rekreace (zejména výškové omezení – podlažnost, a možnou zastavěnou plochu objektu)
- prověřit plochy pro rozvoj hromadné rekreace, plochy pro stavby a zařízení pro sportovní, turistické a kulturně-společenské využití
- respektovat stávající zařízení zemědělské výroby, prověřit územní rozvoj stabilizovaných ploch
- respektovat prověřit síť cyklotras a cyklostezek, turistických tras a případně navrhnout jejich doplnění
- zajistit prostupnost krajiny a zvýšení ekologické stability

- prověřit umístění vodních nádrží v krajině (obnova rybníku nad vsí)

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

Urbanistická koncepce

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které lze dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Požadavky:

- stávající urbanistická koncepce bude zachována, respektovat dané výškové uspořádání zástavby v urbanizované části obce, nová zástavba bude respektovat charakter sídla
- respektovat pozitivní hodnotu obrazu sídla: dochované historické jádro sídla s významnou dominantou kostela se dvěma věžemi uplatňující se i v krajině rámci sídla, dochované prostory humen se sady a zahradami
- budou respektovány urbanisticky hodnotné kompoziční prvky – okrouhlé náměstí s kostelem
- bude respektován průhled na dominantu kostela, novou výstavbou nesmí být narušena silueta obce z dálkových pohledů
- respektovat prvky drobné architektury v území
- stanovit prostorové podmínky využití ploch
- prověřit požadavky vlastníků pozemků na specifikaci ploch s rozdílným způsobem využití a zařazení do územního plánu při zachování požadavku nenarušení urbanistické koncepce
- řešit sídelní a krajinnou zeleň
- podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro daný účel, v případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace
- respektovat pohledové horizonty a dálkové pohledy
- nové plochy přednostně navrhovat v přímé návaznosti na zastavěné území
- řešit nedostatky v oblasti dopravní infrastruktury

Koncepce uspořádání krajiny

- prověřit síť místních komunikací z hlediska potřeb zemědělství, lesnictví, cykloturistiky a pěší turistiky
- respektovat oblasti a místo krajinného rázu
- respektovat pozitivní hodnotu krajinného rámce – údolí řeky Jihlavy s břehovými porosty, dochované prvky historického členění krajiny, dominantu kostela uplatňující se v krajině
- prověřit ochranu před povodněmi, protierozní opatření
- doplnit krajinnou zeleň
- obraz obce doplnit o výsadbu vysoké zeleně podél záhumenních a polních cest
- umožnit výstavbu prvků drobné architektury (sakrační stavby, informační panely), stavby pro zajištění ochrany přírody a zkvalitnění životního prostředí a prostupnosti krajiny v nezastavěném území
- respektovat významné krajinné prvky
- respektovat biotop Amerika
- prověřit možnost zalesnění

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- respektovat stávající koncepci dopravy a ochranná pásma komunikací
- lokality pro výstavbu budou dopravně napojeny na stávající komunikace, které budou doplněny o nově navržené úseky místních komunikací
- prověřit nové dopravní spojení s městysem Okříšky, prověřit možnost vybudování nové komunikace, která by odklonila nákladní dopravu přejíždějící do průmyslového areálu v sousední Nové Vsi
- řešit dopravu v klidu (parkování, odstavení)
- územním plánem navrhnout opatření k minimalizaci negativních jevů vyplývajících z poloh silnic v zastavěném území
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany včetně podmínek využívání těchto území

Technická infrastruktura

- obec Přibyslavice má vybudovaný veřejný vodovod zásobovaný gravitačně z VDJ Přibyslavice, ten je plněný jednak z vlastního zdroje a jednak z VDJ Okříšky – Na babách, k.ú. Přibyslavice nad Jihlavou
- obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod na k.ú. Číhalín, na kterou v budoucnu mají být napojeny obce Nová Ves a Číhalín
- v listopadu 2011 byla kolaudována II. etapa výstavby kanalizace
- do doby napojení nemovitostí na obecní ČOV budou odpadní vody likvidovány individuálně v jímkách na vyvážení nebo jiným způsobem v souladu s platnou legislativou
- respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
- srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo zadržovány na pozemcích
- respektovat stávající vedení technické infrastruktury a její ochranná pásma, respektovat ochranná pásma vodních zdrojů
- dle potřeb rozvoje území navrhnout nové trafostanice, případně posílení stávajících
- v případě potřeby navrhnout přeložku elektrického vedení
- obec má vymezené záplavové území

Občanské vybavení

- občanská vybavenost odpovídá velikosti obce, a to rozsahem i pestrostí nabízených služeb
- v případě potřeby prověřit plochy pro další občanskou vybavenost, popř. stanovit podmínky pro případné umístění občanské vybavenosti i v jiných, k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využití
- prověřit využití objektu úpravny vody na víceúčelový objekt občanského vybavení
- prověřit možnost umístění domu s pečovatelskou službou
- prověřit plochy pro volnočasové aktivity

Veřejná prostranství

- respektovat stávající plochy veřejného prostranství
- umožnit revitalizaci návsi
- návrhem územního plánu prověřit nové plochy veřejného prostranství

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Historické, kulturní, urbanistické hodnoty

Podmínky na ochranu budou vycházet z územně analytických podkladů:

- na území obce Přibyslavice se nachází nemovité památky
- respektovat urbanisticky významné kompoziční prvky a architektonicky významné stavby
- území archeologického zájmu
- respektovat pohledové osy
- návrhem územního plánu respektovat a zachovat památky místního významu (kapličky, kříže, drobné sakrální stavby, pietní místa)
- ostatní viz kapitola b)

Přírodní hodnoty

- návrh územního plánu nesmí negativně ovlivňovat odtokové poměry v území
- likvidaci splaškových vod řešit bezodtokovými jímkami na vyvážení nebo domovními ČOV do doby napojení nemovitostí na ČOV
- území se nachází v oblasti krajinného rázu Horní Pohlaví a Moravskobudějovicko, je vymezeno místo krajinného rázu Udolí Jihlavy I.
- vymežit územní systém ekologické stability
- navrhnout opatření ke zvýšení ekologické stability
- chránit nivní půdy před zastavěním
- zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhovat v nezbytných případech
- objekty umístěné v řešeném území nesmí emisemi a hlukem z provozu negativně ovlivnit stávající okolní zástavbu
- navrhnout výsadbu zeleně s funkcí krajinoformující a ochrannou
- respektovat registrované významné krajinné prvky
- zpřesnit regionální ÚSES ze ZÚR a vymežit lokální ÚSES, dle územně analytických podkladů prochází jižní částí území nadregionální ÚSES K 181

- věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umisťování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního prostoru na exponovaných horizontech (hřbety, rekreační prostory), neumisťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou narušovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou vymezovány v případech nezbytných k naplnění koncepce územního plánu.

Do územního plánu bude převzato veřejně prospěšná opatření z platných ZÚR:

U245 RBK Křástkův mlýn – U Trojáku 513

Územní plán vymezí stavby a pozemky, pro které lze uplatnit právo na vyvlastnění – s uvedením, pro které lze současně uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury
- veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování ohrožení území přírodními katastrofami, opatření k založení prvků územního systému ekologické stability, opatření k ochraně archeologického dědictví

V případě potřeby územní plán vymezí stavby a opatření, pro které lze uplatnit vyvlastnění, a to:

- stavby a opatření pro obranu státu
- asanace

Územní plán prověří, zda je nutné vymezit další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- veřejná občanská vybavenost
- veřejná prostranství

U staveb a opatření s předkupním právem bude uveden výčet pozemků a informace, v čí prospěch má být předkupní právo vloženo.

Bude vypracován seznam všech veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s jednoznačnou identifikací pro ně určených ploch.

h) 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)

Nově navržené zastavitelné plochy budou umisťovány mimo dosah vyhlášených nebo předpokládaných ochranných pásem a zdrojů hluků, v opačném případě budou vymezeny jako podmíněně přípustné.

Při využívání území je třeba respektovat vymezené plochy se zvláštními podmínkami a ochrannými režimy.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. Zvláštní požadavky orgánů civilní ochrany nejsou.

Téměř celé území se nachází v kategorii středního radonového rizika.

Při návrhu zastavitelných ploch dbát na řešení odtokových poměrů tak, aby nedocházelo k jejich výraznému zhoršení. Prověřit další možnost protierozní ochrany a lokálními záplavami při přívalových deštích.

V řešeném není evidováno ložisko nerostných surovin ani evidované poddolované území.

Respektovat záplavové území Q₁₀₀.

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

- záplavové území zasahuje do zastavěného území – nové zastavitelné plochy v záplavovém území nevymezovat, výjimku může tvořit ve zvlášť odůvodněných případech dopravní a technická infrastruktura vzhledem k tomu, že ČOV se nachází v záplavovém území
- území je postihováno lokálními povodněmi doprovázenými zvýšenou erozí půdy → navrhnout protierozní a protipovodňová opatření

- vyhledat lokality, jejichž funkční využití je ve vzájemném střetu (např. bydlení x rušící výroba, bydlení x hluk z dopravy) a navrhnout řešení, které by tento problém do budoucna eliminovalo (izolační zeleň, podmíněně přípustné využití apod.)
- problémy se zápachem ČOV v průmyslové zóně Přibyslavice – Nová Ves → navrhnout opatření ke snížení tohoto problému (např. izolační zeleň)
- zajištění dostatečných ploch pro rozvoj je nutno řešit mimo zastavěné území, dojde ke střetu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu (chránit půdu před nadměrnými zábory), popř. ke střetu s hygienou prostředí (ochranné pásmo silnice II. třídy, železnice, areálu živočišné výroby)
- propustek na křížení potoka Sedlečka a železnice není dimenzován na Q_{100}
- regionální biokoridor kříží silnici III. třídy
- meliorace (odvodnění) se nachází v registrovaném VKP, navrhnout zeleň, která bude obnovovat a zvyšovat retenční schopnost krajiny
- část území vymezena jako místo krajinného rázu, významná hodnotná osa průhledu – průhled na dominantu kostela – stanovit prostorové podmínky tak, aby nedošlo k jejich narušení
- omezené možnosti rozvoje obce (ohraňována záplavovým územím řeky Jihlavy, železnicí celostátního významu a zemědělským areálem) → účelně využít zastavěné území a obnovu a přestavbu stávajících nevyužívaných objektů

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

Řešené území se nachází v krajské rozvojové oblasti OSK 3. S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch (blíže specifikovaných v kap. c) a e) zadání) pro:

- bydlení
- dopravu
- plochy nezastavěného území (přírodní apod.)

Nové zastavitelné plochy budou vymežovány v předpokládaných směrech dlouhodobého vývoje a s ohledem na potřeby obce, na účelné využití a uspořádání území. Budou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

S ohledem na zachování vývoje obce se předpokládá prověřit potřeby městyse v souvislosti s využitím návrhových ploch platného územního plánu obce včetně jeho změn.

Územní plán vymezí hranici zastavěného území dle § 58 stavebního zákona s uvedeným datem, ke kterému byla hranice vymezena.

V případě potřeby budou v rámci zastavěného území obce navrženy plochy přestavby a stanoveny regulační podmínky.

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

V případě potřeby v zastavitelných plochách, u kterých podmínky funkční a prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem, bude uloženo prověření jejich využití územní studií.

Územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

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

Vymezování těchto ploch a koridorů nebude v územním plánu účelné, vzhledem k charakteru území a požadovaným změnám v území.

Pokud při zpracování návrhu územního plánu vyjde na základě potřeby pořídit regulační plán, bude toto odůvodněno a územní plán obsahovat zadání regulačního plánu a bude v něm uvedeno, zda se jedná o regulační plán na žádost.

- 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 zájmovém území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast, územní plán tedy nebude mít významný vliv na tato území Natura 2000. Na území není vymezeno zvláště chráněné území, nachází se zde dva registrované významné krajinné prvky – Nad tratí a Agrární terasy. .
Návrh zadání neukládá vymezení ploch, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí.
Vzhledem k výše uvedenému se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
Případný požadavek na zpracování vyplyne až v průběhu procesu projednávání tohoto zadávacího dokumentu. Bude upřesněno na základě výsledků projednání návrhu Územního plánu Přibyslavice s dotčenými orgány.

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

Zpracování konceptu se nepředpokládá.

- 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 územního plánu bude zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Obsahově bude odpovídat příloze č. 7, část I. a II (včetně náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona), vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny v souladu s § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tyto plochy je možné dle § 3 odst. (4) téže vyhlášky dále členit, popř. lze stanovit i jiné plochy s rozdílným způsobem využití, což však bude rádě odůvodněno.

Územní plán bude zpracován nad katastrální mapou.

Výkresová a textová část jednotlivých etap bude odevzdána ve formátu *.pdf a *.doc. Digitální podoba vydaného územního plánu („čistopis“) bude zpracována dle metodiky MINIS a odevzdána ve formátu ArcGIS, současně bude označena „Sponzorským vzkazem – Podpořil Kraj Vysočina“.

Obsah

Obsah návrhu územního plánu bude vyhotoven v rozsahu:

- územní plán
 - textová část (příloha č. 7 vyhlášky)
 - výkres základního členění 1 : 5 000
 - hlavní výkres 1 : 5 000
 - koncepci veřejné infrastruktury lze zpracovat v samostatném výkrese
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - dle potřeby výkres etapizace 1 : 5 000
 - grafická část může být doplněna schématy
- odůvodnění územního plánu
 - textová část (příloha č. 7 vyhlášky)
 - koordinační výkres 1 : 5 000
 - výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Počet vyhotovení

Návrh pro společné jednání 2x tištěná verze, 2x CD
- projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele vyhotoví paré s návrhem územního plánu pro veřejné projednání
Územní plán k vydání (čistopis)4x tištěná verze, 4x CD