

Městský úřad Chotěboř, oddělení územního plánování a GIS, Trčků z Lípy 69,
583 01 Chotěboř

NÁVRH ZADÁNÍ PRO ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

CHOTĚBOŘ

Zpracovatel: Městský úřad Chotěboř, oddělení ÚP a GIS ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Stanislavem Pavlíčkem, určeným zastupitelstvem města dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a na základě usnesení zastupitelstva města č.316 ze dne 13.6.2012.

Datum: červenec 2012

úvod

Územní plán Chotěboř byl vydán Zastupitelstvem města Chotěboř dne 29.9.2010, nabyl účinnosti dne 8.11.2010. O pořízení změny č.1 ÚP Chotěboř rozhodlo zastupitelstvo města dne 13.6.2012.

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

1. Politika územního rozvoje ČR:

Na základě „Politiky územního rozvoje České republiky 2008“ schválené usnesením vlády ČR není Chotěboř zahrnuta do žádné ze sledovaných rozvojových oblastí, os, nebo specifických oblastí České republiky.

Město Chotěboř leží v severní části Kraje Vysočina mezi rozvojovými osami OS5 (Praha – Jihlava – Brno) a OS8 (Hradec Králové – Pardubice – Olomouc), jejichž základ tvoří důležité dopravní trasy a rozvojovými oblastmi OB4 Hradec Králové – Pardubice a OB11 Jihlava. Chotěboř tvoří v tomto území přirozené centrum osídlení.

Na řešení změny se nevztahují zvláštní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje.

2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem:

Řešené území je součástí vydaných Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (dále jen ZUR) ze dne 16. 9. 2008, které nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Požadavky vyplývající ze ZUR: veřejně prospěšné stavby dopravní DK04 – silnice I/34, DK12 – silnice II/344, DK13 – silnice II/345, technické infrastruktury E 05 (nadzemní vedení vvn 110 kV Mírovka – Hlinsko), veřejně prospěšná opatření U004 – NRBC Polom, U013 – NRBK Chraňbožský les – Údolí Doubravy, U019 – NRBK Údolí Doubravy K125, U172 – RBC – Stavenov, U177 – RBC Chotěboř, U206 – RBK – Volský vrch – K77, U219 – RBK – Údolí Doubravy – Štíří důl, U222 – RBK – RK442.

Všechny uvedené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou již řešeny ve stávajícím ÚP Chotěboř.

V současné době probíhá aktualizace ZÚR, případné změny ZÚR budou do změny č.1 ÚP Chotěboř zapracovány.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Podklady a výsledky z územně analytických podkladů jsou zapracovány do zadání. Přílohu zadání tvoří grafická část. Jako podklad pro návrh zadání byly provedeny doplňující průzkumy a rozbory.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Ve změně č.1 ÚP Chotěboř budou prověřeny následující požadavky na změny funkčního využití území, rozšíření zastavitelných ploch, požadavky na rozšíření podmínek využití.

Lokalita Z1-1

Prověření možnosti změny z plochy veřejného prostranství (U) na plochu bydlení (BR) na pozemcích č. 4446/2 a 4446/4 v k.ú. Chotěboř.

Lokalita Z1-2

Prověření možnosti změny z plochy bydlení (BR) na plochy smíšené výrobní (SV) na pozemcích č. parc. 329, 328, 330, 327, 332 v k.ú. Chotěboř a prověření rozšíření plochy smíšené výrobní na části plochy veřejného prostranství č.parc. 4405 v k.ú. Chotěboř (prověření křižovatky ulic Na Hlavaticích a Hromádky z Jistebnice.)

Lokalita Z1-3

Prověření možnosti změny z plochy bydlení (BR) na plochy smíšené výrobní (SV) na pozemku č.parc. 326/1 v k.ú. Chotěboř.

Lokalita Z1-4

Prověření možnosti změny z plochy veřejného prostranství (U) na plochy smíšené centrální (SC) na pozemku č.parc. 428 v k.ú. Chotěboř.

Lokalita Z1-5

Prověření možnosti změny z plochy plochy veřejného prostranství (U) na plochy bydlení (BR) na pozemku č.parc. 4406/3 v k.ú. Chotěboř.

Lokalita Z1-6

Prověření možnosti změny z plochy zemědělské (P) na plochu zeleň zahrad (ZZ) na pozemcích č.parc. 1915/4 a 1915/6 v k.ú. Chotěboř.

Lokalita Z1-7

Prověření možnosti změny z plochy zemědělské (P) na plochu zeleň zahrad (ZZ) na pozemku č.parc. 1915/5 v k.ú. Chotěboř.

Lokalita Z1-8

Prověření možnosti změny části stávající plochy občanského vybavení komerčního na plochu zemědělské výroby na částech pozemků č.parc. 431/2 a st. 120/1 v k.ú. Střížov u Chotěboře.

Lokalita Z1-9

Prověření možnosti změny spočívající v rozšíření podmínek využití v ploše občanského vybavení komerčního (dle ÚP plochy Z64 a Z65) ve Střížově.

Lokalita Z1 -10

Prověření možnosti změny z plochy smíšené nezastavěného území zemědělské na plochy smíšené obytné na částech pozemků č.parc. 368/7 a 368/8 v k.ú. Střížov u Chotěboře, jedná se pouze o rozšíření již stávající návrhové plochy Z 106; nejedná se tudíž o vymezení zastavitelné plochy pro nové RD. Bude prověřeno, zda je možné rozšířit plochu na max. zastavitelnou velikost pro 1 RD, příp. omezit regulativem, že v ploše bude umístěn 1 RD, zbývající část plochy případně zařadit do plochy zahrad.

Lokalita Z1- 11

Prověření možnosti změny spočívající v rozšíření podmínek využití stávající plochy průmyslové výroby na části pozemku č.parc. 68/2 a na pozemcích č.parc. 68/13, 356, 357, 110, st. 69, 77,79,80,105, 352, 353, 354 v k.ú. Rankov u Chotěboře i pro výrobu zemědělskou.

Lokalita Z1-12

Prověření možnosti změny z plochy veřejného prostranství na plochu bydlení na pozemku č.parc. 601/2 v k.ú. Chotěboř.

Dále budou ve změně prověřeny následující požadavky:

- snížit stanovené minimální % zainvestování v lokalitě Z9 Boží Muka jako podmínky pro možnost zahájení výstavby v lokalitě Z 10 Za hřbitovem
- nové napojení navržené obslužné komunikace na silnici č.II/345 směr Ždírec nad Doubravou
- zpřesnit plochy dopravy dle skutečného stavu (průtah městem apod.)
- upravit a rozšířit trasu cyklostezky
- upravit trasu chodníků do průmyslové zony
- aktualizovat plochy s rozdílným způsobem využití dle skutečného stavu (v zastavěném území)
- možnost rozšíření ploch pro rekreaci v návaznosti na stávající lokalitu Karlíkovo pole (nad Břevnickým mlýnem)

Cílem řešení změny č.1 ÚP Chotěboř je vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

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

Při návrhu ploch je nutné respektovat přírodní hodnoty území, vytvořit podmínky pro jejich ochranu a rozvoj a posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody.

V převážné míře se jedná o požadavky na změny funkčního využití v rámci zastavěného území, nejsou kladeny požadavky na nové zastavitelné lokality většího rozsahu.

Řešením změny budou vytvořeny předpoklady pro zlepšení především individuální výstavby a podnikatelských aktivit. Dále bude zabezpečen trvalý soulad všech hodnot v území, ať se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní. Návrh změny bude vypracován tak, aby neměl negativní vliv na životní prostředí.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura – silnice, místní komunikace :

- řešené lokality jsou přístupné přímo ze silnice a místních komunikací a nevyvolávají nároky na řešení dopravní infrastruktury.
- součástí změny je prověření možnosti nového napojení obslužné komunikace na silnici č.II/345 směr Ždírec nad Doubravou

Vodní režim, Zásobování vodou, Odkanalizování území, Zásobování el.energií, Zásobování plynem, Zásobování teplem, Telekomunikační vedení, Odpadové hospodářství

- nejsou stanoveny zvláštní požadavky

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Změnou nebudou dotčeny zájmy památkové péče, z hlediska lokálních zájmů bude respektována urbanistická struktura obce; bude respektován územní systém ekologické stability území.

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

V rámci změny č.1ÚP Chotěboř se nepožaduje vymezit nové veřejně prospěšné stavby, dojde pouze k případné úpravě na základě projednání změny. Západní obchvat – obslužná komunikace, cyklostezka, chodník do průmyslové zóny jsou již zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (ochrana obyvatelstva, obrana státu, ochrana ložisek nerostných surovin, ochrana před povodněmi)

1. Ochrana obyvatelstva

Stávající systém je stabilizován, změna nevyvolává požadavky na vymezení nových ploch.

2. Záplavové území

Řešené území není dotčeno záplavovým územím.

3. Zóny havarijního plánování

Není požadavek na řešení ve změně.

4. Úkryty

Jsou stabilizovány, nejsou požadavky na nová zařízení.

5. Obrana státu

Z hlediska obrany státu nejsou žádné požadavky na území města.

6. Ochrana ložisek nerostných surovin

Na území města se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin

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

Na řešení změny č.1 ÚP Chotěboř se nevztahují žádné zvláštní požadavky na řešení střetů zájmů a problémů k řešení v zájmovém území.

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

Město Chotěboř se nenachází v hlavních rozvojových oblastech a rozvojových osách. Vymezení těchto ploch není předpokládáno.

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

V rámci změny č.1 ÚP Chotěboř se nepředpokládá, vzhledem k velikosti řešených lokalit, prověření ploch a koridorů územní studií.

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

V rámci změny č.1 ÚP Chotěboř se nepředpokládá 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, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Nepředpokládá se posouzení změny územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj a z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

Nepředpokládá se požadavek na zpracování konceptu změny č.1 ÚP Chotěboř.

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

Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v souladu s vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Dokumentace návrhu změny č.1 bude obsahovat :

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

B. Grafickou část:

- | | |
|------------------------------------|--------|
| 1. Výkres základního členění území | 1:5000 |
| 2. Hlavní výkres | 1:5000 |

3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
1:5000
4. Koncepce veřejné infrastruktury (v samostatných výkresech)
1:5000

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

B. Grafickou část:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Koordinační výkres | 1:5000 |
| 2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5000 |
| 3. Výkres širších vztahů | 1:50000 |
| | příp. 1:100 000 |

Počet vyhotovení změny č.1 ÚP Chotěboř pro projednání – 2 vyhotovení v tištěné podobě , 1x ve formátu pdf. k vystavení

Čistopis změny územního plánu - 3 vyhotovení v tištěné podobě a 2x na CD ve formátu pro GIS

Změna územního plánu bude zpracována v digitální podobě v souladu s metodikou MINIS Krajského úřadu Kraje Vysočina