Čj. ORÚP 41909/12 - SPIS 5327/2012/Hr

Návrh
ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘÍMOV

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

Změna č. 1 územního plánu Římov

prověří změny využití území:

- Prověří možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení (umožňující také využití pro rekreaci) na pozemku v lokalitě Na Podsedkách.
- Prověří možnost rozšíření zemědělského areálu ZOD Čáslavice, tj. prověří možnost vymezení zastavitelné plochy zemědělské výroby v sousedství stávající plochy.
- Prověří možnost zařazení rekreačního areálu Březová mezi zastavitelné plochy pro hromadnou rekreaci.

aktualizuje znění:

- Aktualizuje zastavěné území obce, limity využití území, navržené využití podle skutečného stavu v území.
- Ověří aktuálnost požadavků obce stanovených v dosavadním Územním plánu Římov. Opraví nepřesnosti v Územním plánu Římov.

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 Římov vzaty na zřetel. Území obce není dotčeno předpokládanými rozvojovými záměry PÚR.

Zásady územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR) vydané Zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.09.2008, jež nabyly účinnosti dne 22.11.2008, nestanovují na správním území obce Římov plochy ani koridory pro umístění záměrů nadmístního významu, a nevymezují v něm ani jiné veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření. Podle ZÚR není správní území obce Římov součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy, ani specifické oblasti nadmístního (krajského) významu. Priority územního plánování Kraje Vysočina, tj. obecné zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území definované ZÚR, budou při řešení respektovány.

V současné době je Krajským úřadem Kraje Vysočina pořizována Aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále Aktualizace ZÚR). Její návrh je dálkově dostupný na www.kr-vysocina.cz. Po vydání a nabytí účinnosti bude Aktualizace ZÚR závaznou nadřízenou dokumentací. Je požadováno již při zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Římov zohlednit Aktualizaci ZÚR tak, aby po jejím vydání a nabytí účinnosti s ní byla Změna č. 1 územního plánu Římov v souladu.

Protože Změna č. 1 územního plánu Římov prověří změny využití území lokálního významu, domníváme se, že nebude mít vliv na širší územní vztahy a její dopad nepřesáhne na území sousedících obcí.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Limity využití území budou Změnou č. 1 územního plánu Římov (dále jen Změny č. 1) aktualizovány (zobrazení v grafické části odůvodnění, kontrola souladu územního plánu s hájenými zájmy, doplnění limitů do textu odůvodnění).

Bude ověřena aktuálnost zejména těchto limitů:
- letový koridor pro létání v malých a přízemních výškách;
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení letiště Náměšť nad Oslavou;
- radioreléové trasy;

Pořizovatel dále požaduje doplnit:
- vzdálenost 50 m od okraje lesa (tzv. „ochranné pásmo lesa“)

Změna č. 1 může doplnit také hodnoty evidované v Územně analytických podkladech správního obvodu ORP Třebíč (např. místo krajinného rázu).

c) Požadavky na rozvoj území obce

Změna č. 1 územního plánu prověří podnět majitelky pozemku a podněty podnikatelských subjektů:

Z1.1 Bydlení v lokalitě Na Podsedkách

Prověří možnost změny využití pozemku p.č. KN 706/7 v k.ú. Římov na Moravě na zastavitelnou plochu umožňující bydlení a rekreaci. Navrhovatelka by ráda využila pozemek pro umístění zahradní chaty a posléze pro výstavbu rodinného domu. Bude prověřena možnost změny využití z nynější plochy zemědělské půdy na zastavitelnou plochu „bydlení venkovského charakteru (BV)“ – současně bude nutné upravit dosavadním podmínky využití BV (vysvětlení viz bod i) tohoto zadání).

Z1.2 Rozšíření ZOD Čáslavice

Zemědělské a obchodní družstvo Čáslavice požádalo o rozšíření zemědělského areálu (v Římově) na sousední pozemky (navrhuje rozšíření po obvodu stávajícího areálu o 40 m až 60 m). Záměr zasahuje na pozemky p.č. KN 404, 403, 396/7, 395/6, 775, 408/9, 408/2 v k.ú. Římov na Moravě. Vytipované pozemky jsou součástí ploch zemědělských půd. Bude prověřena možnost změny využití požadovaných pozemků na zastavitelnou plochu „zemědělské výroby (VZ)", tj. na shodné využití jako má stávající zemědělský areál. Pořizovatel požaduje řešit ochrannou a izolační zeleň po obvodu areálu. (K vymezení plochy více viz bod i) tohoto zadání.)

Z1.3 Rekreační areál Březová

Podnikatelský subjekt spravující rekreační areál Březová žádá o změnu pozemků v areálu, konkrétně pozemků p.č. KN 666/3, 666/6, 672, 666/11, 671/1, 674/1, 800/1, 800/2, 667, 666/4 v k.ú. Římov na Moravě a (bude-li to možné) i p.č. KN 666/12 v k.ú. Římov na Moravě na zastavitelnou plochu pro hromadnou rekreaci. Pozemky v blízkosti rekreačních objektů (v územním plánu už zařazeny jako stabilizovaná plocha rekreace) jsou součástí areálu (pod společným oplocením). Ve skutečnosti jsou pro rekreaci využívány. Jejich současné zařazení v územním plánu (nezastavitelné plochy krajinné zeleně a plochy zemědělské půdy) však neumožňuje umístění nových staveb a zařízení pro rekreaci, pro další sportovní a společenské vyžití, ani vybudování rekreačního zázemí. Bude prověřena změna využití na zastavitelnou plochu „hromadné rekreace". (Požadavky na řešení více viz též bod i) tohoto zadání.)

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

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

Změna č. 1 aktualizuje zastavěné území. Aktualizuje také údaje uvedené v dosavadním územním plánu podle skutečného stavu v území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Koncepce veřejné infrastruktury stanovená Územním plánem Římov nebude zásadním způsobem měněna. Bude doplněna o napojení rozvojových ploch a zajištění územních souvislostí.

Změna č. 1 dále aktualizuje údaje uvedené v dosavadním územním plánu podle skutečného stavu v území (např. už realizované úseky technické infrastruktury navržené v Územním plánu Římov – je požadována aktualizace grafické části a pouze nezbytná aktualizace textu).

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

Likvidace neznečištěných dešťových vod může být Změnou č. 1 upřesněna.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán Římov nestanovil podmínky prostorového uspořádání ploch (výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemku). Po dohodě s určenými zastupitelem lze tedy prostorové podmínky (případně i základní podmínky ochrany krajinného rázu) doplnit tak, aby byl zachován stávající venkovský charakter sídla a hájena místa se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Při zpracování bude ověřena aktuálnost požadavků obce Římov, které jsou stanoveny v dosavadním Územním plánu Římov. Týká se zejména zpracování dokumentace staveb autorizovaným architektem

(v Územním plánu Římov nyní požadováno nejen pro novostavby ale i pro změny dokončených staveb občanské vybavenosti).

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. Změna č. 1 ověří aktuálnost požadavků u veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření z Územního plánu Římov. 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)

Podkladem pro řešení Změny č. 1 územního plánu Římov budou nejen platné právní předpisy a nařízení, ale také metodiky Ministerstva místního rozvoje (dálkově dostupné na www.mmr.cz a na www.uur.cz) a oficiální výklad právních předpisů (dle rozsudků správních soudů).

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. U lokalit umístěných na půdách vysoce chráněných (I. a II. třída ochrany), u lokalit s vloženými investicemi a u lokalit porušujících zásady ochrany zemědělského půdního fondu budou vyhodnocena jiná možná řešení. Zároveň bude řešení odůvodněno z hlediska ochrany ZPF. 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.

Změna č. 1 aktualizuje vymezení zastavěného území. Aktualizace bude součástí návrhu pro společné jednání. Výkresy zobrazí všechna zastavěná území na správním území obce Římov. Zastavěné území bude vymezeno v souladu s platnými právními předpisy. V textové i grafické části bude uvedeno datum vymezení.

Dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) se nepředpokládá. Pokud dojde k dotčení pozemků (včetně dotčení ochranného pásma lesa), je stanovena povinnost dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními lesního zákona. Vyhodnocení záboru bude zpracováno v rozsahu požadovaném platnými právními předpisy a dle požadavků dotčeného orgánu uplatněných při projednání. Zejména u návrhových ploch rekreace je kladen důraz na důsledné vyhodnocení předpokládaného záboru lesního půdního fondu a jeho odůvodnění. Ve výkresové části odůvodnění bude zobrazena vzdálenost 50 m od hranice lesa (tzv. ochranné pásmo lesa) – a to i ochranné pásmo přesahující z území jiné obce. V případě dotčení ochranného pásma lesa bude řešená zastavitelná plocha podmíněně přípustná. V textu odůvodnění pak budou souvislosti objasněny.

Změna č. 1 ověří aktuálnost požadavku z dosavadního Územního plán Římov, který mj. stanovil: „…stavby v ochranném pásmu lesa nelze umístit blíže než 30 m od hranice lesa“.

Změna č. 1 prověří aktuálnost ochranného pásma kolem zemědělského areálu (ZOD Čáslavice). Z výkresu musí být jasné, zda se jedná o ochranné pásmo navržené nebo platné.

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR. Požadavky dotčeného orgánu budou doplněny a aktualizovány během projednání. Při řešení pak respektovány, v textové části odůvodnění shrnuty a ve výkresové části odůvodnění zobrazeny (případně doplněna textová poznámka k legendě). Ve výkrese bude zobrazení dostatečně zřetelné.

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

Z1.1 Bydlení v lokalitě Na Podsedkách

Protože podmínky využití ploch „bydlení venkovského charakteru (BV)“ nepřipouští umístění nových staveb pro rekreaci (pouze umožňují rekonstrukce stávajících staveb na rekreační chalupy), bude nezbytné doplnit textovou část dosavadního územního plánu (funkční využití plochy BV). Při rozšíření podmínek funkčního využití je nutné zajistit soulad s platnými právními předpisy. Dbát na začlenění rekreačních staveb do okolí.

Zařazení pozemku mezi jiné funkční plochy je možné, pokud bude lépe vyhovovat požadovanému využití.

Protože zastavitelné plochy pro bydlení stanovené v Územním plánu Římov nejsou dosud využity, lze předpokládat nesouhlas dotčeného orgánu se záborem další zemědělské půdy. Po dohodě s určeným zastupitelem je možné řešit etapizací výstavby (dodáváme, že dosavadní Územní plán Římov etapizaci nestanovil). Případné zrušení jiné zastavitelné plochy (jako kompenzace nového záboru) lze provést až na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu a se souhlasem určeného zastupitele.

Z1.2 Rozšíření ZOD Čáslavice

Podle současné právní úpravy tvoří „plochu“ pozemek nebo soubor pozemků (nikoli pouze části pozemků). Záměr navrhovatele bude jen východiskem pro návrh – vymezení a rozsah zastavitelné plochy se může lišit. Při vymezení plochy je nutná spolupráce zpracovatele s určeným zastupitelem a doporučuje se také konzultace s navrhovatelem.

Pořizovatel požaduje řešit ochrannou a izolační zeleň po obvodu plochy.

Z1.3 Rekreační areál Březová

Protože pozemek p.č. KN 666/12 v k.ú Římov na Moravě je dle Katastru nemovitostí vodní plochou (dle sdělení navrhovatele betonová vodní nádrž určená dříve ke koupání je zanesena splaveninami), lze ji mezi zastavitelné plochy zařadit až po posouzení příslušným správním orgánem. Změna č. 1 pak zohlední výsledek samostatného správního řízení (z podnětu navrhovatele).

Podél vodního toku Římovka je vymezen lokální biokoridor. Vodní tok prochází rekreačním areálem (protíná jej na od severu k jihu na poloviny). Předpokládá se, že příslušný orgán ochrany přírody bude trvat na zachování funkčnosti lokálního biokoridoru. Pro dosažení kompromisu mohou být části areálu řešeny jako samostatné funkční plochy se specifickými podmínkami využití, apod. Je nutná spolupráce zpracovatele s dotčenými orgánem a doporučuje se také konzultace s navrhovatelem.

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

Správní území obce Římov není součástí rozvojové osy ani rozvojové oblasti. Bez požadavku na řešení.

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

Prověření územní studií není požadováno. Pokud v průběhu řešení zpracovatel usoudí, že prověření územní studií je nezbytné, je požadováno, aby vymezení plochy, rozsah územní studie a lhůtu odsouhlasil určený zastupitel.

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

Regulační plán není požadován.

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 nebude mít přímý 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 změny 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 opraví nepřesnosti ve zpracování Územního plánu Římov:
- Sladí textovou a grafickou část (shodné označení ploch v legendě výkresů a v textu – týká se zejména ploch RH, SV, VZ, ZK).
- Ve výkrese základního členění vyznačí plochy s požadavkem územní studie.

Změna č. 1 bude řešena a projednána v rozsahu měněných částí. Grafická část může být zpracována ve výřezech, avšak ty musí zobrazit všechna zastavěná území na správním území obce Římov a řešením dotčené zastavitelné plochy. Zpracování grafické i textové části (členění výkresů, měřítko, …) naváže na Územní plán Římov.

Po vydání Změny č. 1 bude dodán úplný právní stav, tj. Územní plán Římov ve znění Změny č. 1 - v kompletním rozsahu textové a grafické části, opatřený záznamem o účinnosti. 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).

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 Římov ve znění Změny č. 1 (4 CD).

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