

## NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU HABRY



Návrh zadání Změny č.1 Územního plánu Habry byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva města Habry o pořízení změny územního plánu ze dne 15.6.2012.

Návrh zadání byl zpracován (přiměřeně) v rozsahu přílohy č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

---

Pro pořizovatele Městský úřad Havlíčkův Brod zpracovala návrh zadání firma REGIO, projektový ateliér s.r.o., působící ve smyslu § 6 odst. 2) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Datum zpracování návrhu zadání : září 2012

## **Obsah:**

1. Vymezení řešeného území, důvod pořízení Změny č.1 Habry
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
  - 2.1 Politika územního rozvoje
  - 2.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem
  - 2.3 Širší územní vztahy
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
4. Požadavky na rozvoj území obce
5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
  - 5.1 Urbanistická koncepce
  - 5.2 Koncepce uspořádání krajiny
6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
  - 6.1 Dopravní infrastruktura
  - 6.2 Technická infrastruktura
  - 6.3 Občanské vybavení
  - 6.4 Veřejná prostranství
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:
  - 7.1 Historické, kulturní, urbanistické hodnoty
  - 7.2 Přírodní hodnoty
8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů
10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
11. 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
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
16. 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
17. Řešení podnětů sousedních obcí a připomínek právnických a fyzických osob

Grafická příloha : Plocha k prověření

## **1. Vymezení řešeného území, důvod pořízení Změny**

Územní plán je zpracován v rozsahu administrativního území města Habry o rozloze 2743,02 hektarů. Habry se v současnosti skládají ze 4 katastrálních území, 4 částí obce a 4 základních sídelních jednotek, Habry, Frýdnava, Lubno a Zboží. Na vlastní k.ú. Habry připadá 1361,94 ha, k.ú. Frýdnava 566,97 ha, k.ú. Lubno u Bačkova 177,68 ha a k.ú. Zboží 636,43 ha. Habry jsou obcí se stavebním a matričním úřadem, přičemž funkci obce s pověřeným úřadem a s rozšířenou působností pro Habry zajišťuje Havlíčkův Brod. Územní plán Habry byl vydán 9.6.2011, nabyl účinnosti 30.6.2011.

Důvodem pro pořízení změny ÚP je zejména prověření ploch nacházejících se mezi zastavěným územím vlastního města Habry a komunikačním obchvatem – silnicí I/38 pro možnost využití jako plochy smíšené obytné komerční.

Dalším důvodem změny je zajištění souladu ÚP Habry s projednávanou aktualizací ZÚR.

## **2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů:**

### 2.1 Politika územního rozvoje

Ze schválené Politiky územního rozvoje České republiky 2008 nevyplývají pro řešené území kromě obecných republikových priorit (nejkonkrétněji v bodech č. 14, 16, 19 a 20 PÚR ČR 2008) žádné úkoly, tzn. z tohoto dokumentu nejsou na řešené území kladeny speciální požadavky vyplývající z navržených koridorů, ploch dopravy a technické infrastruktury.

### 2.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

V současnosti je projednávána aktualizace ZÚR. Ze ZÚR jsou v ÚP Habry zpracovány následující návrhy z nadřazené UPD:

- nadregionální biokoridor NRBK 77 (též jako VPO U013) včetně jeho ochranné zóny, biocentrum regionálního významu RBC 1624 (též jako VPO U037), biokoridor regionálního významu RBK R01 (též jako VPO U309);
- koridor pro homogenizaci dopravního tahu silnice I/38 (též jako VPS DK01)
- koridor ropovodu (též jako VPS R01);
- výhledová nádrž pro akumulaci povrchových vod Štěpánov (územní rezerva);

Změnou bude prověřeno zapracování návrhových prvků vyplývajících z aktualizace ZÚR:

- nové vymezení územní rezervy pro výhledovou nádrž pro akumulaci povrchových vod Štěpánov;
- koridor pro homogenizaci vedení silnice II/347;
- koridor pro nadzemní elektrické vedení VVN 100, resp. 400 kV;

## **3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů:**

Územně analytické podklady pro ORP Havlíčkův Brod (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s § 25 – 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Z ÚAP ORP Havlíčkův Brod aktualizovaných v roce 2010 vyplývá potřeba řešení:

- koordinace záměrů ZÚR, ÚP a oborových záměrů (bude částečně předmětem Změny);
- nevyhovující odvádění odpadních vod (již řešeno v ÚP);
- území nenapojené na plynovodní síť (nebude předmětem řešení změny);
- zastavitelné plochy vs. záplavové území (již řešeno v ÚP);

#### **4. Požadavky na rozvoj území obce:**

Změnou budou prověřeny plochy nacházející se mezi zastavěným územím vlastního města Habry a komunikačním obchvatem – silnicí I/38 pro možnost využití jako plochy smíšené obytné komerční. Dle definice MINIS se jedná o plochy pro komerční obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení včetně přechodného ubytování. Důvodem je vymezení ploch, které by bylo možno využít jako smíšené území zejména pro umístování objektů a areálů občanského vybavení a drobné výroby. Tedy umístování těchto aktivit v ploše smíšeného charakteru, která nemá jako hlavní funkci uvedeno bydlení. Prověřovaná plocha se nachází mezi frekventovanou silnicí a zástavbou města, je vhodně napojitelná na vyšší silniční síť a tedy lze umístit i aktivity s vyššími nároky na dopravu, což vylučuje umístování takových aktivit v zónách, kde je hlavním využitím bydlení.

Ve smyslu § 55 odst. 3) stavebního zákona je třeba prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Bude prověřeno vymezení zastavitelné plochy s novou funkční náplní.

#### **5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny):**

##### 5.1 Urbanistická koncepce

Návrhové plochy budou vhodně začleněny do urbanistické struktury města. V návrhu Změny bude případně zhodnocena i účelnost následného zpracování územní studie pro rozsáhlejší lokality uvažované zástavby. V případě potřeby budou stanoveny základní plošné a prostorové regulativy.

##### 5.2 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se zásadním způsobem nemění. Budou prověřeny požadavky ze ZÚR v souvislosti s ochranou přírody a krajiny.

#### **6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:**

##### 6.1 Dopravní infrastruktura

###### Silniční doprava

Bude prověřeno napojení nových ploch na stávající komunikační systém. Bude řešen požadavek aktualizace ZÚR na vymezení koridoru homogenizace silnice II/347.

Jiné druhy dopravy – beze změny.

##### 6.2 Technická infrastruktura

###### Zásobování vodou

Nejsou požadavky na změnu koncepce zásobování vodou, budoucí lokality Změny budou vodofikovány přípojkami ze stávajících vodovodních řadů.

###### Kanalizace a ČOV

Nejsou požadavky na změnu koncepce odkanalizování. Do doby koncepčního řešení bude odvod odpadních vod řešen individuálně.

###### Elektrorozvody

Změnou bude prověřen požadavek vyplývající z aktualizace ZÚR na vymezení koridoru nadzemního elektrického vedení VVN 100, resp. 400 kV;

###### Spoje, telekomunikace, radiokomunikace

Nedochází ke změně koncepce, bude respektován OP komunikačních kabelů.

###### Zásobování plynem a teplem

Bude řešeno napojením na stávající rozvody STL plynovodu. Zásobování teplem bude možno uskutečnit i individuálním způsobem.

### 6.3 Občanské vybavení veřejného charakteru

Nejsou nové požadavky.

### 6.4 Veřejná prostranství

Bude prověřena potřeba vymezení veřejných prostranství.

## 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Budou respektovány chráněné kulturní památky:

Číslo rejstříku	Část obce	č.p.	Památk	Umístění (ulice, náměstí)
34292 / 6-153	Habry		kostel Nanebevzetí P. Marie	
28513 / 6-163	Habry		židovský hřbitov	Z od silnice k Čáslavi
22554 / 6-164	Habry		smírčí kříž	při silnici k Havlíčkovu Brodu
21041 / 6-5070	Habry		pomník sovětského vojáka	při silnici na Kámen
17410 / 6-160	Habry	čp.4	městský dům	Žižkovo nám.
30834 / 6-154	Habry	čp.9	městský dům	Žižkovo nám.
21580 / 6-155	Habry	čp.65	městský dům	Žižkovo nám.
20106 / 6-156	Habry	čp.66	radnice	Žižkovo nám., Říhova, postavena 1818 (1770)
19886 / 6-161	Habry	čp.152	městský dům	Brodská
40973 / 6-162	Habry	čp.232	venkovská usedlost	Brodská
44742 / 6-362	Zboží	čp.1	zámek	náves

### Památky místního významu:

#### Habry

- Železný kříž na kamenném podstavci na náměstí naproti MÚ pod kaštaný;
- Sousoší Sv. Floriána u kostela;
- Pomník padlých v 1. a 2. světové válce, u kostela;
- Židovská synagoga (1825), přestavěná v roce 1979 na širokoúhlé kino
- Kaplička v polích jižně Habrů, dnes pouze rozvalina;
- Křížek na západním okraji Habrů u sběrného dvora;
- Železný kříž na kamenném podstavci na východním okraji Habrů při silnici do Chotěboře;
- Železný kříž na kamenném podstavci v Sázavské ulici;
- Mlýn Kysibl severně Lubna, dnes sloužící k rekreaci;
- Dolní (Vašatův) Mlýn jihozápadně Habrů, dnes opuštěný;
- Pomník padlých rudoarmějců na hřbitově;
- Žižkův kamenný stolec na návrší jižně Habrů z roku 1422;
- Kamenný most na státní silnici přes říčku Malá Sázavka (1825);
- Kříž na hřbitově;
- Křížek na východním okraji Habrů;
- Křížek faráře Herolda jižně od Habrů u silnice;

## Frýdnava

- Kaplička na návsi;
- Železný kříž na kamenném podstavci na severním okraji zástavby
- Pomník obětem padlým za 1. světové války;
- Křížek při silnici I. třídy po pravé straně do Habrů;

## Lubno

- Kaplička na návsi;
- Železný kříž na kamenném podstavci a dřevěná zvonice v centru zástavby;
- Obrázek P. Marie na solitérním stromě při cestě z Bačkova do Lubna;

## Zboží

- Železný kříž na kamenném podstavci v centrálním prostoru;
- Železný kříž na kamenném podstavci v jižní části zastavěného území;
- Zděná kaplička v návsním prostoru, stavebně propojená s hasičskou zbrojnicí;
- Železný kříž na kamenném podstavci na rozcestí v krajině severozápadně Zboží;

Řešené území je územím s archeologickými nálezy. V tomto území je stavebník povinen dle § 22 odst.2 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu AV ČR umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum. Archeologický ústav AV ČR a oprávněná organizace jsou povinny uzavřít s vlastníkem nemovitosti dohodu o provedení záchranného archeologického výzkumu v rozsahu nutném pro zajištění ochrany a záchrany archeologických památek.

Změnami bude respektována založená urbanistická struktura města, případné základní prostorové regulativy pro využití lokalit Změny budou stanoveny tak, aby nové objekty respektovaly měřítkem a formou původní zástavbu, resp. aby tuto zástavbu vhodně dotvářely.

Ostatní hodnoty:

- cestní síť v krajině, vč. turistických značených stezek, naučných stezek a cyklotras;
- občanská vybavenost veřejného charakteru, obslužnost hromadnou dopravou;
- drobné sakrální, technické i jiné historicky hodnotné stavby či prvky v krajině (staré patníky aj.);
- prvky meliorační soustavy;
- přirozená dominanta kostela Nanebevzetí Panny Marie a dominanta haberské radnice;
- krajinná dominanta – Březová alej u Kysibelského dvora;
- výhledy do krajiny z nejnvýše položených partií od Frýdnavy;
- významná solitérní a liniová zeleň s parametry památných stromů v krajině i zastavěném území (alej na hrázi haberského rybníka, vzrostlé stromy v okolí kostela a na náměstí v Habrech, vzrostlá zeleň v zámeckém parku ve Zboží apod.);

## 7.2 Přírodní hodnoty

### Ochrana vod

Budou respektovány stávající vodní plochy a toky. Změnou bude prověřen požadavek vyplývající z aktualizace ZÚR - nové vymezení územní rezervy pro výhledovou nádrž pro akumulaci povrchových vod Štěpánov;

### Ochrana ovzduší

Nové velké zdroje znečištění ovzduší se v rámci změny nepředpokládají.

### Chráněná území, významné krajinné prvky, památné stromy

V řešeném území není zastoupena žádná z kategorií zvláště chráněných území přírody ( § 6 dle zák. č. 114/ 92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), nachází se zde ale významné krajinné prvky dané přímo ze zákona – lesy, rybníky, bažiny apod. ( § 6 dle zák. č. 114/ 92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění).

VKP Peklo, registrovaný významný krajinný prvek, Památný strom Březová alej u Kysibelského dvora, památné stromy

Lokality Natura 2000, evropsky významné lokality – v řešeném území se nenachází.

Systém ekologické stability krajiny

Ochrana zemědělského půdního fondu

Při zpracování změn územního plánu je nutné dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu uvedené v § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. V další fázi bude vyhodnocen a odůvodněn případný zábor ZPF v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch a záměrů vyplývajících ze ZUR.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

Zábor lesních pozemků se nepředpokládá. Bude respektováno pásmo 50 m od hranice lesa.

#### **8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace:**

Bude prověřen požadavek na vymezení VPS E01 ze ZÚR – nadzemní elektrické vedení 400 kV.

#### **9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů:**

Ochrana proti hluku

Budou řešeny případné požadavky vyplývající z vyjádření příslušného dotčeného orgánu.

Požadavky z hlediska protipožární ochrany

Koncepce zásobování požární vodou se nemění, plánovaná zástavba v zastavěném území bude obsloužena z hlediska protipožární ochrany ze stávajících hydrantů. Množství požární vody a přístupové komunikace u navrhovaných lokalit Změny musí odpovídat ČSN 730873 a 752411.

Civilní ochrana

Změna nepřináší nové požadavky. Požadavky na ochranu obyvatelstva ve vztahu k ÚPD musí v dalších stupních pořizování Změny odpovídat (přiměřeně) § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Je řešeno platnou ÚPD.

Obrana a bezpečnost státu

Zvláštní podmínky z hlediska obrany státu nejsou známy.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Všechny navrhované lokality se nacházejí mimo ložiska nerostných surovin poddolovaná území.

Poddolovaná a sesuvná území

Nejsou nové požadavky.

Ochrana před povodněmi

Lokality Změny určené k zástavbě nebudou situovány do území ohrožených záplavami.

Větrná a vodní eroze

Nejsou nové požadavky.

Radonové riziko

Dopady na řešení se nepředpokládají.

Odstraňování odpadů domovních a průmyslových

Nejsou stanoveny speciální požadavky.

#### **10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území:**

Nejsou stanoveny požadavky, střety zájmů a problémů v území se nepředpokládají.

**11. 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:**

Nejsou požadavky.

**12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií:**

Vymezení ploch a koridorů pro územní studie se nepředpokládá.

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

Vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, se nepředpokládá.

**14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Pokud příslušný dotčený orgán při posouzení vyloučí významný vliv návrhu zadání na významné lokality uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit ( nařízení vlády č. 132/2005 Sb. ) a na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny a neuplatní požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, nebude odůvodnění návrhu Změny obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

**15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant:**

Zpracování konceptu se nepředpokládá.

**16. 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 bude v grafické i textové části respektovat požadavky stanovené zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a prováděcími předpisy.

Změna bude vydána v rozsahu měněných částí Územního plánu Habry. Návrh Změny bude obsahovat textovou část a grafickou část – Výkres základního členění území, Hlavní výkres a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v sekcích zachycujících území dílčích změn. Odůvodnění Změny bude obsahovat textovou část a grafickou část – Koordinační výkres a Vyhodnocení záborů PF v sekcích zachycujících území dílčích změn. Grafická část dokumentace bude provedena na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:5000. Změna bude zpracována v digitální podobě.

Počet tištěných vyhotovení (kompletních paré včetně grafických příloh a odůvodnění) k předání pořizovateli je stanoven takto:

Návrh změny ke společnému jednání	1x
Upravený návrh změny k veřejnému projednání	2x
Čistopis změny k vydání	4x

Pro každou fázi projednání bude pořizovateli předána kompletní dokumentace v elektronické formě.

Po vydání změny č.1 ÚP Habry bude textová i grafická část územního plánu upravena a vytištěna v právním stavu po vydání změny ( v počtu 4 paré).

**17. Řešení podnětů sousedních obcí a připomínek právnických a fyzických osob:**

Bude doplněno na základě výsledků projednání návrhu Změny.



Grafická příloha:

