

ZADÁNÍ

Změny č. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU

PACOV

Podle zákona č.183 / 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 500 / 2006 Sb. o územně analytických podkladech,územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501 / 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

NÁVRH

(podle §47 odst.1 stavebního zákona)

Objednavatel :

Město
PACOV
náměstí Svobody 320
395 01 Pacov

Určený zastupitel
ke spolupráci s pořizovatelem:
Bc. Lukáš Vlček DiS.

Pořizovatel :

Městský úřad Pacov
Odbor výstavby
Náměstí Svobody 1
395 01 Pacov

Kvalifikovaná osoba
pořizovatele:
Pavel Strnad

Duben 2012

1. Úvod

Zadání změny územně plánovací dokumentace (dále ÚPD) je prvním, základním dokumentem při pořizování změn ÚPD ve smyslu zákona o územním plánování a stavebním řádu. Stanovuje požadavky na změny ve využívání a uspořádání území, které je obsaženo ve schváleném Územním plánu (dále ÚP) Pacov a požadavky na obsah a rozsah změn územně plánovací dokumentace.

Územní plán Pacov byl vydán Zastupitelstvem města Pacov dne 27.10.2008. Nabytí účinnosti dne 13.11.2008. Změny č. 1 ÚP Pacov byla vydána dne 20.12.2010 a nabyla účinnosti dne 6.1.2011.

O pořízení Změny č. 2 ÚP Pacov rozhodlo Zastupitelstvo města Pacov na 4 veřejném zasedání Zastupitelstva města Pacov dne 19.10.2011 pod číslem usnesení 2011/04/06 a doplnění návrhu ze dne 14.3.2012 pod číslem usnesení 2012/01/05.

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

Území města Pacov neleží v rozvojových oblastí a rozvojových osách vymezených v politice územního rozvoje. V širší návaznosti se nachází schválená rozvojová osa OS6 Praha-Jihlava-Brno, jejímž základem je osa dálnice D1, která bude iniciovat rozvojové impulsy v přilehlém územním pásu s výjimkou vodní nádrže Švihov s limitujícím vlivem ochrany zdrojů pitné vody.

Na návrh řešení změny č. 2 ÚP Pacov se nevztahují zvláštní požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky.

Řešené území je součástí vydaných Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (dále jen ZUR) ze dne 16.9.2008, která nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Požadavky vyplývající ze ZUR – veřejně prospěšné stavby dopravní DK07, technické infrastruktury E12 a veřejně prospěšná opatření U155, U193, U194 jsou řešeny již ve stávajícím územním plánu Pacov.

3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Podklady a výsledky z územně analytických podkladů jsou zpracovány do tohoto zadání. Zejména grafická část zadání je zpracována na výřezech z grafické části územně analytických podkladů. Tato grafická část tvoří přílohu tohoto zadání. Dále byly provedeny doplňující průzkumy a rozborů, které vyhodnocují současný stav a podmínky využívání území, rozvojové tendence, problémy a střety zájmů v řešeném území. Materiál je koncipován tak, aby byl podkladem pro stanovení návrhu zadání ke zpracování změny č. 2 ÚP Pacov.

4. Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu řešení Změny č. 2 ÚP Pacov bude zpracováno do ÚP Pacov šest změn. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch a změny funkčního využití.

a) Požadavek na rozvoj ploch

Lokalita Z2-1

Prověření možnosti změny na části nezastavitelného pozemku parc.č. 1312/1, 1336, 1319/1 a 2669 v katastrálním území Pacov na zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování. Jedná se o rozšíření stávající skladové plochy o cca. 0,2 ha.

Lokalita Z2-2

Prověření možnosti zařazení části pozemků parc.č. 305, 307, 309 a 296/6 v katastrálním území Zhoř u Pacova do zastavitelných ploch. Způsob využití jako zahrada k rodinnému domu čp. 7 Pacov – Zhoř. Rozloha cca. 0,2 ha.

Lokalita Z2-3

Prověření možnosti zařazení části pozemku parc.č. 44/2 v katastrálním území Zhoř u Pacova do zastavitelných ploch. Způsob využití jako plocha pro výrobu a skladování. Realizace objektu pro výrobu dřevěných pelet – plocha cca 0,15 ha.

Lokalita Z2-4

Prověření možnosti zařazení pozemku parc.č. 810/1 v k.ú. Roučkovice, který se nachází z části v zastavitelné ploše plochy pro občanské vybavení (OV.1.R) a z části v nezastavěném území do plochy pro občanské vybavení pro sport a rekreaci (OV.SR), za účelem vybudování hřiště o ploše 0,3 ha.

Lokalita Z2-5

Prověření možnosti Pozemek st. 20/1 v k.ú. Roučkovice. Pozemek je v zastavěném území obce ve funkční ploše smíšené obytné venkovské (SOV). Záměrem města Pacov je změna funkčního využití předmětného pozemku na plochu nezastavěného území zeleně městské (ZM) se zajištěním příjezdu a přístupu k nemovitostem čp. 74 a čp. 75 v místní části Roučkovice.

Lokalita Z2-6

Prověření možnosti provedení změny pozemku parc.č. 894/19 v katastrálním území Pacov na zastavitelnou plochu pro bydlení individuální. Záměrem je vytvořit základní technickou vybavenost a stavební parcely pro výstavbu max.9 rodinných domů. Plocha se nachází v územní rezervě pro výstavbu rodinných domů R-BI.2.PA. plocha 0,66 ha.

Z důvodu navýšení zastavitelného území byla provedena aktualizace stávajících návrhových ploch, jejich obsazenost a porovnání s rozбором udržitelného rozvoje území pro město Pacov, zpracovaným při pořízení aktualizace Územně analytických podkladů pro ORP Pacov z roku 2010. Z rozboru vychází nedostatečná zastavitelná plocha pro bydlení – Zastavitelné plochy pro bydlení celkem: 21,68 ha, což je 77,29% odhadované potřeby ploch pro bydlení

Umístění návrhových ploch je řešeno v návaznosti na zastavěné území a urbanistickou koncepci rozvoje města, nebo je stanoveno v plochách územní rezervy. Tyto územní rezervy zasahují pouze do ploch vysoce chráněných půd – zejména I. třídy ochrany ZPF.

Tabulka vyhodnocení ploch pro bydlení individuální v k.ú. Pacov dle územního plánu

| plocha | k.ú | označení | plocha (ha) | celkový počet parcel | celkem nezastavěno | poznámka |
|---------------|------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| 1 | Pacov | BI.1.PA | 0,46 | 4 | 3 | |
| 2 | Pacov | BI.4.PA | 2,26 | 22 | 1 | |
| 3 | Pacov | BI.5.PA | 0,21 | 2 | 2 | |
| 4 | Pacov | BI.6.PA | 0,41 | 3 | 3 | |
| 5 | Pacov | BI.8.PA | 0,25 | 2 | 2 | |
| 6 | Pacov | BI.9.PA | 0,31 | 4 | 3 | |
| 7 | Pacov | BI.10.PA | 0,3 | 3 | 3 | |

| | | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|--------------|------------|------------|-----------------------------|
| 8 | Pacov | Bl.11.PA | 0,75 | 7 | 4 | |
| 9 | Pacov | Bl.12.PA | 1,36 | 11 | 11 | |
| 10 | Pacov | Bl.13.PA | 10,02 | 78 | 63 | |
| 11 | Bedřichov u Zhořce | SOV.2.B | 0,8 | 3 | 3 | plocha bydlení 50% |
| 12 | Jetřichovec | SOV.3.J | 1,36 | 5 | 5 | plocha bydlení 50% |
| 13 | Jetřichovec | SOV.5.J | 0,44 | 2 | 0 | plocha bydlení 50% |
| 14 | Roučkovice | SOV.1.R | 1,24 | 5 | 5 | plocha bydlení 50% |
| 15 | Roučkovice-Hrádek | SOV.4.R | 1,05 | 4 | 4 | plocha bydlení 50% |
| 16 | Roučkovice-Hrádek | SOV.5.R | 0,49 | 1 | 1 | plocha bydlení 50% |
| 17 | Velká Rovná | SOV.1.VR | 1,06 | 4 | 4 | plocha bydlení 50% |
| 18 | Zhoř u Pacova | SOV.1.Z | 0,9 | 3 | 3 | plocha bydlení 50% |
| 19 | Zhoř u Pacova | SOV.2.Z | 0,55 | 2 | 2 | plocha bydlení 50% |
| Celkem z platného územního plánu | | | 24,22 | 165 | 122 | |
| | Pacov | R-BI.2.Pa (rezerva) | 0,66 | 9 | 9 | nová návrhová lokalita Z2-6 |
| Po provedené změně č. 2 | | | 24,88 | 174 | 131 | |

Tabulka obsahuje plochy bydlení individuálního v k.ú. Pacov s velikostí parcely 1200 m² a zároveň navýšení o plochy bydlení smíšené venkovské v místních částech, které jsou poníženy na plochu bydlení 50% z celkové návrhové plochy.

ZÁVĚR:

Navýšení ploch o lokalitu Z2-6 je z hlediska požadované potřeby počtu parcel v celkovém množství 174. Z hlediska výsledku rozboru udržitelného rozvoje území prováděného při úplné aktualizaci Územně analytických podkladů v roce 2010 je potřeba nových bytů do roku 2020 celkem **187**. Návrhové plochy pro výstavbu bydlení činí v současnosti 174 RD, z toho reálných volných ploch 122, zařazením nové lokality Z2-6 by se počet navýšil na 174, resp. 131 reálně zastavitelných. Z výše uvedených hodnot vyplývá, že město Pacov má pro rozvoj bytového fondu trvale nízký návrh, ještě pod hranici požadované potřeby. Z tohoto důvodu je naplněno ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona.

Součástí změny č.2 bude přehodnocení zastavitelných ploch a převod do stabilizovaných ploch v lokalitách, kde je ukončena výstavba.

b) Předpoklady rozvoje obce, demografie

Návrh změny č. 2 ÚP Pacov bude v souladu s celkovou koncepcí rozvoje města stanovenou ve stávajícím platném ÚP Pacov. Návrhem Změny č. 2 ÚP Pacov se nezmění celková demografická koncepce rozvoje města.

5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území a ochranu a rozvoj hodnot území

Řešené lokality, které jsou předmětem požadavků na změnu způsobu využití, jsou označeny vždy

značkou Z2 (značí změnu č. 2 ÚP Pacov) a číslicí 1 – 6, které vyjadřuje pořadí jednotlivých lokalit v rámci dané změny územního plánu.

Pořízením Změny č. 2 ÚP budou vytvořeny předpoklady pro zlepšení individuální bytové výstavby a podnikatelských aktivit. Přitom bude nezbytné zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní. Návrh řešení změny ÚP bude zpracován celkově tak, aby neměl negativní vliv na životní prostředí.

Řešení návrhu změny bude obsahovat i nejbližší okolí těchto pozemků, které může návrh změn ovlivnit. Jedná se zejména o zeleň a doplnění vzniklých proluk v okolí ploch požadovaných na změnu využití.

a) Požadavky na ochranu kulturních památek

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná. Změna č. 2 ÚP Pacov nebude mít vliv na celkovou koncepci ochrany kulturních památek podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Celé území obce lze považovat za území s možnými archeologickými nálezy. Proto je nutné řídit se § 22 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Městská památková zóna Pacov ani vesnická památková zóna Zhoř není návrhem přímo dotčena, lokality Z2-2 a Z2-3 jsou na hranici vesnické památkové zóny, lokalita Z2-6 je v blízkosti hranice městské památkové zóny Pacov.

b) Požadavky na ochranu životního prostředí

Změna č. 2 ÚP Pacov nesmí mít negativní vliv na celkovou koncepci ochrany přírody a krajiny a koncepci ochrany životního prostředí.

Krajina a příroda

V řešené lokalitě musí být organizace území řešena tak, aby vlivem změny využití území nedošlo k negativnímu zásahu do krajiny. Funkce vymezených prvků ÚSES nebude v návrhu Změny č. 2 ÚP Pacov dotčena a narušena. Návrh bude vycházet z charakteru řešeného území a bude chránit jeho krajinný ráz.

Vodní hospodářství

V návrhu Změny č. 2 ÚP bude z vodohospodářského hlediska předepsáno zajištění likvidace srážkových dešťových vod podle platných předpisů.

Ochrana lesa - pozemků určených k plnění funkce lesa - PUPFL

V dokumentaci návrhu Změny č. 2 ÚP Pacov se návrh může dotknout záboru lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa - PUPFL. Jedná se zejména o řešenou lokalitu Z2-2 v k.ú. Zhoř u Pacova. Zde již existuje nesoulad s funkčním využitím pozemku PUPFL a zastavěného území pro bydlení smíšené venkovské. Návrh nově vymezené plochy bude prověřen a navržené řešení zdůvodněno.

Ochrana ZPF - zemědělského půdního fondu

V dokumentaci návrhu Změny č. 2 ÚP Pacov bude vyhodnocen vliv řešení Změny č. 2 ÚP na zábor zemědělského půdního fondu. dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a dle vyhlášky č. 13/1993 Sb.

V návrhu Změny č. 2 ÚP Pacov budou dodrženy zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona 334/1992 Sb. Vyhodnocení bude provedeno dle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.

Odpadové hospodářství

Změny č. 2 ÚP Pacov nebude mít vliv na koncepci likvidace odpadů.

Ochrana ovzduší

V dokumentaci návrhu Změny č. 2 ÚP Pacov bude předepsáno, že na úseku ochrany ovzduší se musí respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající z platných předpisů. V území dotčeném návrhem Změny č. 2 ÚP Pacov nesmí být umístěny činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší.

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

a) Dopravní infrastruktura - silnice, místní komunikace

Řešené lokality jsou přístupné přímo ze silnice a místní komunikace a nevyvolají nové nároky na řešení dopravní infrastruktury.

b) Technická infrastruktura

V návrhu změny č.2 ÚP Pacov bude odpovídajícím způsobem řešeno technické vybavení v souvislosti se záměry, které jsou předmětem této změny.

7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Změna č. 2 nevyvolává požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

8. Požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů

a) Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

b) Požadavky na civilní ochranu

Návrh změny územního plánu bude obsahovat požadavky uvedené v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva

c) Požadavky na požární ochranu

Návrhem Změny č. 2 ÚP Pacov nebudou měněny stávající zásady požární ochrany. Návrhem řešení Změny č. 2 ÚP nebudou dotčeny zdroje požární vody a přístupnost staveb pro jednotky HZS oproti stávajícímu ÚP Pacov.

d) Požadavky na obranu a bezpečnost státu

Návrhem řešení Změny č. 2 ÚP Pacov nebudou dotčeny vojenské objekty a vojenská zařízení. Na návrh řešení Změny č. 2 ÚP Pacov se nevztahují žádné zvláštní požadavky na obranu a bezpečnost státu.

e) Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin a geologické stavby území

Návrhem řešení Změny č. 2 ÚP Pacov nebudou dotčeny ložiska nerostných surovin a geologická stavba území.

f) Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Na návrh řešení Změny č. 2 ÚP Pacov se nevztahují žádné zvláštní požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.

g) Požadavky na ochranná pásma

V rámci ochrany před povodněmi bude limitována využitelnost pozemků podél vodních toků. Budou respektována ochranná pásma vodních zdrojů.

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

Na návrh řešení Změny č. 2 ÚP Pacov se nevztahují žádné zvláštní požadavky na řešení střetů zájmů a problémů v území. Požadavek na změnu se týká pouze šesti dílčích změn ve stanoveném způsobu využití ploch.

10. 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 Pacov se nenachází v rozvojových oblasti nebo rozvojové ose. Vymezení těchto ploch není předpokládáno.

11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů

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

V rámci změny č.2 ÚP Pacov se nepředpokládá prověření plochy územní studií.

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

Vzhledem k rozsahu ploch ve změně č.2 ÚP Pacov není vymezení takovýchto ploch či koridorů předpokládáno.

12. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Změna č. 2 ÚP Pacov vytvoří předpoklady pro koordinovaný rozvoj všech sídlotvorných složek. Rozsah rozvojových ploch je limitovaný tak, aby nedošlo ke znehodnocení kulturních a přírodních hodnot území, ke ztrátě občanské pospolitosti, sociálního, etického a estetického cítění obyvatel a k setření identity města. Zadání řeší potřebu navýšení ploch pro bydlení vycházející z rozboru udržitelného rozvoje území města Pacov, který je součástí územně analytických podkladů z roku 2010.

13. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Nepředpokládá se zpracování variantního řešení. Změna č.2 ÚP Pacov bude řešena bez konceptu.

14. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu

Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a vyhláškou č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Dokumentace bude zpracována v rozsahu návrhu změny č.2 územního plánu dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech.

Dokumentace bude provedena v digitální formě v podrobnosti dodaných digitálních podkladů.

Tištěná forma pro projednání bude předána pořizovateli ve dvou vyhotoveních. Dále bude dokumentace předána ve vektorové a rastrové digitální podobě. Čistopis bude předám po vydání změny č. 2 zahrnující právní stav vydání této změny v rozsahu celého správního území města Pacov ve třech vyhotoveních.

Obsah územního plánu

A/ Textová část:

- Rozsah textové části bude dle přílohy č.7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

B/ Grafická část:

- Výkres základního členění
- Hlavní výkres (M 1:5 000)
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (M 1:5 000)

Obsah odůvodnění územního plánu

A/ Textová část:

- Rozsah textové části bude dle přílohy č.7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

B/ Grafická část:

- Koordinační výkres (M 1:5 000)
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (M 1:5 000)

V Pacově, dne 24.4.2012

Josef S m e t a n a
vedoucí odboru výstavby

Příloha:

Rozbor udržitelného rozvoje území pro město Pacov

Výřez výkresu limitů – 1: 15 000

Výřez výkresu hodnot – 1: 15 000

Výřez výkresu záměrů – 1: 15 000

Výřez problémového výkresu I – 1: 30 000