

## Zpráva o uplatňování Územního plánu Střítež - NÁVRH

Návrh zprávy určený k projednání dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále pouze stavební zákon).

### Úvod

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
  - A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu
  - A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán
  - A.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  - C.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR
  - C.2. Soulad s územně plánovací dokumentací Kraje Vysočina
- D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje
- K. Vyhodnocení projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi
- L. Závěr, postup při projednání a schválení zprávy o uplatňování územního plánu Střítež

## Úvod

Zpráva o uplatňování Územního plánu Střítež (dále jen „zpráva“) byla vypracována na základě § 55 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu prováděcí vyhlášky tohoto zákona č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále pouze „vyhláška“).

Plošná výměra řešeného území je celkem 746,458 ha, z této výměry je:

zemědělský půdní fond	537,648
lesní půda	114,7506
vodní plochy	26,0228
zastavěné plochy	16,6262
ostatní plochy	51,4104

Na území obce žilo dle informací z Českého statistického úřadu k 1. 1. 2015 427 trvale bydlících obyvatel.

Územní plán Střítež je zveřejněn webových stránkách města Jihlavy na adrese:  
<http://www.jihlava.cz/stritez/ds-54824/archiv=0&p1=75646>

### **A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

#### **A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Územní plán obce Střítež byl pořízen podle legislativy platné v době pořizování a schválení této územně plánovací dokumentace a aktuálně platných prováděcích předpisů. Územní plán vydalo zastupitelstvo obce Stříteže dne 6. 10. 2011 jako opatření obecné povahy pod č. usn. 293. Účinnosti nabyl 28. 10. 2011. Řešeno je celé správní území obce Stříteže. Změny územního plánu obce dosud pořízeny nebyly. V řešeném území také neexistuje podrobnější územně plánovací dokumentace - regulační plán. Dne 14. 9. 2012 byla vložena do centrální evidence ÚÚR územní studie zpracovaná Ing. arch. Jiřím Váchou z Obchodního projektu Jihlava, spol. s r. o., která řeší umístění 7 RD v lokalitě 2b-B/1/I. a 17 RD v lokalitě 2c-B/1/II. V současné době se pořizuje územní studie na rozvojovou lokalitu pro bydlení 13 B, zpracovatelem tohoto územně plánovacího podkladu je Ing. arch. Lubomír Štefl.

#### **Hranice zastavěného území**

Do územního plánu byla převzata hranice zastavěného území stanovená samostatným procesem dle § 59 stavebního zákona. Kromě vlastní obce byly jako samostatné zastavěné území dále vymezeny: výrobně skladovací areál v západní části řešeného území, penzion U tří věžiček, areál celního úřadu, území židovského hřbitova, území hřbitova a bývalý mlýn v severovýchodní části správního území obce.

**Hranice zastavěného území neodpovídá současné situaci zástavby obce.**

#### **Hlavní cíle rozvoje území**

Hlavním cílem rozvoje obce bylo stanovení nových a doplnění stávajících ploch pro bydlení, výrobu a veřejnou infrastrukturu. Stanovení podmínek využití jednotlivých ploch. Navrnutí systému dopravní obsluhy území a technické infrastruktury a funkčního systému ekologické stability. Na základě stanovené koncepce rozvoje byly vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření.

**Stanovené hlavní cíle rozvoje území jsou v pořádku.**

**Charakteristika obce a urbanistická koncepce**

Obec Střítež je samostatná obec v Kraji Vysočina ležící při severovýchodní hranici města Jihlavy. Město Jihlava plní pro obec Střítež funkci obce s rozšířenou působností a obec z velké části také využívá vybavenost a pracovní příležitosti na území Jihlavy. Správní území obce Střítež je tvořeno pouze jedním katastrálním územím Střítež u Jihlavy.

Urbanistická koncepce je postavena na principech udržitelného rozvoje venkova a vytváří územně technické podmínky pro zachování a kultivaci prostorových kvalit obce a krajiny. Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Také nové výrobní plochy rozšiřují stávající. Rozvojem obce by nemělo dojít k narušení celkového krajinného rázu.

**Charakteristika obce a urbanistická koncepce jejího rozvoje je územním plánem stanovena, není nutné je zásadním způsobem upravovat.**

**Zhodnocení zastavitelných ploch:**

Označení plochy v ÚP	Zařazení plochy dle způsobu využití	Výměra v ÚP v (ha)	Využití území	poznámky
1	B - plochy bydlení	1,3643	0	US, posudek hluk
2a	B - plochy bydlení	0,6737	0,6737 (ÚR+SP RD)	
2b	B - plochy bydlení	0,8122	0,8122 (ÚR síť + komunikace)	US
2c	B - plochy bydlení	1,8684	1,8684 (ÚR síť + komunikace)	US, II etapa po zaplnění 90% 2b
3	B - plochy bydlení	1,1251	0	US
4	B - plochy bydlení	0,4910	0	US
5	B - plochy bydlení	0,4987	0	
6	B - plochy bydlení	0,1200	0,1200 (ÚR RD)	
7	B - plochy bydlení	3,1863	0	US
8	B - plochy bydlení	0,2814	0	
9	B - plochy bydlení	0,5257	0,5257	
10	B - plochy bydlení	0,7351	0	
11	B - plochy bydlení	0,1622	0	posudek hluk
12	B - plochy bydlení	0,5753	0,1382	posudek hluk
13	B - plochy bydlení	1,8280	0	US, posudek hluk
14	B - plochy bydlení	0,1902	0,1902 (ÚR RD)	posudek hluk
35	B - plochy bydlení	0,3163	0,0835 (ÚR RD)	posudek hluk
<b>Plochy obytné celkem</b>		<b>14,7539</b>	<b>Využito celkem 4,4119 ha</b>	<b>Celkem volných cca 10,342 ha</b>
36	Sv - smíšené obytné - venkovské	0,4377	0	
<b>Plochy smíšené obytné - venkovské celkem</b>		<b>0,4377</b>	<b>Využito celkem 0 ha</b>	<b>Celkem volných cca 0,4377 ha</b>
22	V - výroba	0,6956	0,6956	
<b>Plochy výroby celkem</b>		<b>0,6956</b>	<b>Využito celkem 0,6956 ha</b>	<b>Celkem volných cca 0 ha</b>

23	Ov - občanské vybavení	2,0247	1,0297	
<b>Plochy celkem</b>	<b>občanského vybavení</b>	<b>2,0247</b>	<b>Využito celkem 1,0297 ha</b>	<b>Celkem volných cca 0,995 ha</b>
30	Ti - technická infrastruktura	0,0526	0	navrhovaná centrální ČOV
<b>Plochy celkem</b>	<b>technické infrastruktury</b>	<b>0,0526</b>	<b>Využito celkem 0 ha</b>	<b>Celkem volných cca 0,0526 ha</b>
34	Du - doprava účelová	0,0885	0	komunik. k ČOV
<b>Plochy celkem (nezastavitelné území)</b>	<b>účelové dopravy</b>	<b>0,0885</b>	<b>Využito celkem 0 ha</b>	<b>Celkem volných cca 0,0885 ha</b>
37	Ds - doprava silniční	0,2425	0	úprava křižovatky I/38 x III/3525 x MK
<b>Plochy celkem (nezastavitelné území)</b>	<b>silniční dopravy</b>	<b>0,2425</b>	<b>Využito celkem 0 ha</b>	<b>Celkem volných cca 0,2425 ha</b>

### **Veřejná infrastruktura**

Železniční trať prochází napříč řešeným územím. Nové plochy pro rozvoj železniční dopravy v území nejsou navrhované. V ochranném pásmu dráhy nejsou navrhované nové rozvojové plochy pro výstavbu. Silniční síť je stabilizována, územní plán ji respektuje, a to včetně ochranných pásem. Pro dopravní napojení rozvojových lokalit a pro zlepšení napojení stávajících lokalit je doplněn systém místních obslužných komunikací. Nad rámec současného stavu je navržena plocha dopravy pro úpravu křižovatky silnice I/38 x silnice III/3525 x místní účelová komunikace. Nejsou navrhovány nové cyklotrasy ani propojení pro pěší. Parkování a odstavení automobilů je řešeno dostavbou garáží u stávajících rodinných domů, omezeně podél komunikací, pokud to parametry komunikace dovolí. U nových rodinných a bytových domů bude parkování řešeno v rámci objektu nebo stavebního pozemku. Samostatně nejsou vymezeny nové funkční plochy pro realizaci parkování, lze ho však realizovat ve stávajících plochách dopravy a veřejných prostranství nebo jako funkci přípustnou u některých jiných funkčních ploch (např. bydlení, smíšená obytná venkovská).

Plochy a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Jsou stanoveny koridory pro vedení sítí technické infrastruktury a podmínky jejich využití. Dle potřeb území jsou koridory zpřesněny nebo zařazeny jako veřejně prospěšné. Nová výstavba bude zásobena na základě rozšíření a doplnění stávající infrastruktury. Trasy nových inženýrských sítí mají být v následné dokumentaci navrženy tak, aby bylo minimalizováno dotčení silnic. Přednostně budou vedeny po veřejných pozemcích. V území je stanoveno PHO vodního zdroje (OÚ v Jihlavě ze dne 21. 4. 1992 č. j. ŽP/585/92-Vod-235). Navržena je oddílná kanalizace, přičemž stávající jednotná bude do budoucna využita jako dešťová. Splaškové vody budou vedeny do nově navržené centrální ČOV umístěné v severovýchodní části obce. Kanalizace je navržena jako gravitační. Nová výstavba před vybudováním ČOV bude dočasně odkanalizována do jímek na vyvážení. Po uvedení ČOV do provozu bude odkanalizování nových rodinných domku přepojeno na veřejnou splaškovou kanalizaci.

**Vodní toky a nádrže**

Nová vodní díla v území nejsou navrhována. Předpokládá se pouze běžná údržba vodních toků. V manipulačních pásmech kolem vodních toků nejsou umísťovány žádné stavby s výjimkou staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Mezi Cihlářským rybníkem a Zámeckým rybníkem bylo vydáno územní rozhodnutí (U-3-00) na realizaci vodní nádrže, což je v souladu s přípustným využitím území.

**Koncepce rozvoje občanského vybavenosti**

Vzhledem k velikosti obce a jejím potřebám jsou stávající plochy občanské vybavenosti dostačující. Nově jsou navrženy plochy veřejného a komerčního občanského vybavení nadmístního významu v návaznosti na dopravní uzel (mimoúrovňová křižovatka dálnice D1 a silnice I/38). Obchod a služby je možné rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných jako doplňkovou funkci.

**Koncepci veřejné infrastruktury není třeba upravovat.**

**Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

V územním plánu jsou navržena opatření vedoucí k ochraně krajiny a krajinného rázu. Pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES), který je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 (Hlavní výkres - návrh uspořádání území). Skládá se z regionálních lokálních ploch biocenter a biokoridorů. Činnosti v plochách biocenter a biokoridorů jsou regulovány přípustným, podmíněně přípustným a nepřípustným využitím. V lokalitách s vyšším rizikem vodní eroze jsou navržena protierozní opatření plošným zatravněním nebo vhodným osetím. V řešeném území je stanoveno záplavové území Q100 na vodním toku Zlatý potok (vyhlášeno dne 9. 8. 2006, č. j. KUJI 58424/2006), které je v územním plánu respektováno.

**Navrhovaná opatření jsou funkční a účelná a není potřeba je upravovat.**

**Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:**

- Plochy bydlení (B)
- Plochy smíšené obytné - venkovské (Sv)
- Plochy rekreace (R)
- Plochy občanského vybavení (Ov)
- Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (Os)
- Plochy občanského vybavení - hřbitov (Oh)
- Plochy veřejných prostranství (Pv)
- Plochy veřejných prostranství - zeleň (Zv)
- Plochy zeleně soukromé a vyhrazené (Zs)
- Plochy výroby a skladování (V)
- Plochy dopravní infrastruktury (D)
- Plochy pro technickou infrastrukturu (Ti)
- Plochy vodní a vodohospodářské (W)
- Plochy přírodní (NP)
- Plochy zemědělské (NZ)
- Plochy lesní (NL)
- Plochy smíšené nezastavěného území (NSx)

Stanovení podmínek využití je popsáno v textové části územního plánu v kapitole č. 6. Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen grafické části

dokumentace, výkres č. 2 (Hlavní výkres - návrh uspořádání území). Základní členění vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle specifických podmínek a s ohledem na charakter území jsou plochy ještě podrobněji členěny.

#### **Územní plán dále vymezuje:**

Plochy veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit.

#### Veřejně prospěšné stavby (VPS)

- dopravní infrastruktura (komunikace, chodníky)
  - WD 1 - účelová komunikace k navrhované centrální ČOV
  - WD 2 - plocha pro úpravu křižovatky I/38 x III/3525 x MK
  - DK01 - koridor silnice I/38 - 150 m (převzato ze ZÚR kraje Vysočina)
- technická infrastruktura
  - WT 1 Centrální ČOV
  - WT 2 kmenová stoka splaškové kanalizace a splašková kanalizace
  - E06 - koridor pro vedení VVN 110 kV Mírovka - Jihlava západ, šířka 400 m (ZÚR KV)

#### Veřejně prospěšná opatření (VPO)

WU1 - založení prvků lokálního ÚSES - doplnění LBK 7

U 232 - regionální biokoridor RDK RK 455

Dále jsou vymezeny další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Jedná se převážně plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně (PV 1-7 a PZ 1-4).

Pořadí změn tzv. etapizace je zakreslena v grafické části územního plánu ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu č. 6, v textové části je uvedena v tabulce navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití 3.2.1. a kapitole č. 10 Stanovení pořadí změn v území - etapizace. Do II. etapy je zařazena pouze plocha ozn. 2c-B, jejíž zástavba je podmíněna 90% zastavěním plochy ozn. 2b-B. Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením regulačního plánu ani dohody o parcelaci, ale v kapitole č. 9 jsou vymezeny plochy, u kterých je podmínkou pro rozhodování prověřit jejich využití územní studií. Kromě kapitoly č. 9 jsou plochy uvedeny v textové části v tabulce navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití 3.2.1. a ve výkresu č. 1 Základní členění. Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt. Lhůta pořízení územních studií je stanovena na dobu platnosti územního plánu. Navržen je územní systém ekologické stability (ÚSES) a zároveň jsou popsány možnosti využití těchto ploch. V textové části odůvodnění je vyhodnocení požadovaného záboru zemědělského půdního fondu (ZPF). Pro realizaci záměrů v územním plánu se nepředpokládá zábor ploch určených k funkci lesa.

## **A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

### **A.2.1 Nová legislativa**

V průběhu uplatňování územního plánu došlo ke třem novelizacím zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Od 1. 1. 2013 je v platnosti zákon č. **350/2012 Sb.**, kterým se mění stavební zákon a některé související zákony. Tato novela stavebního zákona mění podmínky pro použití částí územního plánu vydaného před její platností. Dle přechodných ustanovení musí být



z dokumentace při nejbližší aktualizaci nebo změně vypuštěna ta část schváleného územního plánu, která nemůže být podle novely jeho součástí. Ustanovení se týká § 18 odst. 5 - cíle územního plánování v nezastavěném území, § 43 odst. 3 přílišná podrobnost územního plánu a § 101 předkupní právo. Dále z přechodných ustanovení vyplývá, že podmínky stanovené v územním plánu - prověřit územní studii změny využití území nebo pořídit a vydat regulační plán jako podmínku pro rozhodování o změnách v území pozbývají platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti novely, pokud v územním plánu není zároveň stanovena lhůta pro vložení dat o této územní studii do centrální evidence územně plánovací činnosti nebo lhůta pro pořízení a vydání regulačního plánu. Od 1. 1. 2014 je v platnosti zákon č. **257/2013 Sb.**, kterým se měnil stavební zákon v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí. Od 1. 3. 2015 je v platnosti zákon č. **39/2015 Sb.**, kterým se měnil stavební zákon v souvislosti s přijetím zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

#### **A.2.2 Aktualizace územně analytických podkladů ORP Jihlava (ÚAP ORP Jihlava)**

Územně analytické podklady ORP Jihlava (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. K 31. 12. 2014 byla provedena zatím poslední 3. úplná aktualizace ÚAP ORP Jihlava. Vyhodnocení změněných podmínek ve vztahu k územnímu plánu je provedeno v části B zprávy.

#### **A.2.3 Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**

Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) 2008 byla schválena 20. 7. 2009 usnesením vlády ČR č. 929/2009, její Aktualizace č. 1 byla schválena dne 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 276. Vyhodnocení souladu s aktuální PÚR ČR je uvedeno v části C.1 zprávy.

#### **A.2.3 Aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KV)**

Aktualizace ZÚR KV č. 1 byla vydána 8. 10. 2012 a nabyla účinnosti dne 23. 10. 2012. Rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj vydaným pod čj. 33094/2013-81/2 dne 29. 1. 2014 byl zrušen bod 108a písm. b) ZÚR KV. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu čj. 8 AOS 2/2013 - 85 ze dne 25. 9. 2014 byl zrušen rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 24. 5. 2013, čj. 66 A1/2013 - 154 ve věci zrušení opatření obecné povahy - Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje kraje Vysočina čj. KUJI 47789/2012 ze dne 18. 9. 2012 v části vymezení koridoru č. E05a [Nadzemní vedení ZVN (zvláště vysoké napětí) 400 kV Mírovka-Kočín]. Vyhodnocení souladu se ZÚR KV a požadavky na návrh změny územního plánu vyplývající ze ZÚR KV je uvedeno v části C.2 zprávy.

#### **A.2.4 Komplexní pozemkové úpravy**

Od schválení územního plánu neproběhly na katastrálním území Stříteže žádné pozemkové úpravy.

#### **A.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

V dokladové části k projednání zadání byl příslušným orgánem ochrany životního prostředí formulován požadavek na vypracování posudku vlivu koncepce na životní prostředí (SEA). Řešení návrhu územního plánu však svou věcnou povahou nemělo potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na celistvost a příznivý stav evropsky významných lokalit (EVL) ani ptačích oblastí (PO). Krajský úřad Kraje Vysočina,

odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů proto přehodnotil svoje stanovisko a požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu Střítež na životní prostředí neuplatnil (vyjádření ze dne 4.10.2010, č.j. KUJI 74557/2010, OZP 871/2006).

Územní plán byl řešen tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj všech třech pilířů udržitelného rozvoje území - příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti obyvatel obce. Uplatňování územního plánu nemělo negativní dopad na environmentální, sociální a ani ekonomickou složku prostředí obce. Naopak realizací výstavby rodinných domků v rozsahu přirozeného rozvoje byly tyto složky upevněny. Nastavená koncepce rozvoje obce a její postupné naplňování směřuje k vyváženému rozvoji území.

#### **A.4. Požadavky z širších územních vztahů**

Na správní území obce Střítež přímo navazuje území obcí Jihlava, Dobronín, Ždírec a Měšín, které spadají do ORP Jihlava a obec Štoky spadá do ORP Havlíčkův Brod. Obce Štoky, Ždírec a Měšín mají schválený územní plán podle nového stavebního zákona. Obce Jihlava a Dobronín mají platné územní plán, jsou však pořízené před rokem 2007, proto si pořizují územní plány nové. Dobronín má schválené zadání a pracuje na návrhu. Jihlava je před schválením nového územního plánu města.

### **B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

#### **Vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území:**

Podmínky z hlediska hospodářského pilíře byly hodnoceny jako dobré, území je z hlediska územních podmínek pro hospodářský rozvoj charakterizováno jako progresivní. Z hlediska územních podmínek pro soudržnost obyvatel je území obce charakterizováno jako stabilizované a podmínky pro rozvoj tohoto pilíře byly hodnoceny jako dobré. Z hlediska územních podmínek pro životní prostředí je území obce charakterizováno jako regresivní a podmínky pro rozvoj životního prostředí jsou hodnoceny jako špatné.

Obec je v těsné blízkosti krajského města Jihlavy a nájezdu na dálnici D1. Tato poloha je pro obec příležitostí a zároveň i hrozbou. Výhodou je možnost využívat občanskou vybavenost a zázemí velkého města i příležitosti k zaměstnání v nedalekých výrobních a logistických areálech navázaných na dopravní infrastrukturu ve výhodné poloze mezi Prahou a Brnem. Železniční zastávka v obci umožňuje využít další možnost dopravního spojení s nedalekým krajským městem a průmyslovou zónou nebo významným železničním uzlem severním směrem v Havlíčkově Brodu. Přestože se v území nevyskytuje bodový zdroj znečištění ani stará ekologická zátěž, je z pohledu environmentálního hodnoceno špatně. Kromě blízkosti silnice I. třídy je toto hodnocení ovlivněno především nízkým zastoupením lesních porostů a vysokým indexem vývoje zastavěných ploch. Území obce je zásobováno vodou z vlastních zdrojů – 3 studně a 1 vrt. Úpravna vody se nachází v lokalitě „za hřištěm“. Obec je vlastníkem vodovodního řádu v obci. V obci funguje jednotná kanalizace s ČOV v JV části obce. Poloha obce a dobrá dopravní dostupnost umožňuje progresivní hospodářský rozvoj obce, vysokou míru podnikatelských aktivit, ale i rozvoj cestovního ruchu.

#### **Obecné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci popsané v ÚAP:**

Demografický vývoj - V rozvojových záměrech obce zohlednit vývoj demografické situace v obci, proto je doporučeno aktualizovat prognózu demografického vývoje pro další období.  
ZÚR kraje Vysočina - Respektovat a zpřesnit koridor dopravy DK01 (silnice I/38), energetiky E06 (vedení VVN 110kV), dále respektovat a zpřesnit skladebné části ÚSES U124 a U232



vymezené v ZÚR kraje Vysočina jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Urbanistická problematika - Při řešení koncepce rozvoje obce zohlednit její výjimečnou polohu v rozvojové oblasti (republikového významu) Jihlava OB11 s vynikající dopravní obslužností danou přímým napojením na MÚK dálnice D1. Rozhodujícími rozvojovými impulsy na území obce jsou zejména dynamika krajského města a poloha na dálnici D1 (dokladem je rozvíjející se komerčně industriální zóna). Mimořádná hodnota území i potřeba citlivého architektonicko-urbanistického řešení vyžaduje věnovat pozornost další zástavbě formou zpracování regulačních plánů nebo územních studií.

Dále je možno sledovat zlepšení podmínek dopravní obsluhy obce, která je spojena s náměty na modernizaci železniční trati č. 225 Havlíčkův Brod – Jihlava – (Veselí nad Lužnicí – České Budějovice). Současný stav tratě neumožňuje zajistit potřebnou úroveň, kvalitu přepravy ani jízdní dobu, konkurenceschopnou silniční dopravě. ÚAP kraje Vysočina 2008 doporučuje a zdůvodňuje zpracování studie modernizace železniční tratě č. 225 v úseku Havlíčkův Brod – Jihlava - Veselí nad Lužnicí, ve vnitrokrajské úrovni s prověřením podmínek začlenění přepravního ramene Jihlava – Havlíčkův Brod do systému příměstské integrované dopravy.

S urbanistickou problematikou souvisí vodohospodářské řešení rozvoje obce - zejm. rozšíření vodovodní sítě, vybudování splaškové kanalizace a ČOV, doplňkové individuální jímání a čištění odpadních vod (dle PRVK kraje Vysočina, aktualizace 2015).

Krajinářská problematika - Respektovat opatření k ochraně krajinného rázu dle Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina.

Poznámka - Součástí výčtu problémů a úkolů k řešení v ÚPD je výřez z problémového výkresu ÚAP ORP Jihlava zobrazující problematiku administrativního území obce včetně širších vazeb.

## **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

### **C.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena 20. 7. 2009 usnesením vlády ČR č. 929/2009. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena dne 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 276.

Územní plán Střítež respektuje obecně republikové priority stanovené pro oblast územního plánování, které jsou nezbytné pro zajištění udržitelného rozvoje území a jsou popsány v Politice územního rozvoje ČR, v kapitole 2.2 Republikové priority, odstavci 14 - 32. Území je řešeno komplexně, důraz byl kladen na zvyšování kvality prostředí, hospodářský rozvoj území a sociální soudržnost obyvatel. Obecně jsou chráněny stávající hodnoty v území. Vzhledem k omezeným pracovním možnostem a občanské vybavenosti je podporován polycentrický rozvoj sídelní struktury ve vazbě na město Jihlavu. Rozvoj území je koncepčně řešen tak, aby nebyl ekonomicky náročný. Koncepce rozvoje obce vytváří předpoklady ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů vedoucí k omezení negativní důsledky suburbanizace území. Rozvojové záměry jsou umísťovány do nekonfliktních lokalit. Územní plán vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěném území. Realizací záměrů by neměly být narušeny veřejné zájmy a nemělo by dojít ke změně krajinného rázu území. Při rozvoji obce je využívána především stávající infrastruktura. Nová je navrhována účelně, v souladu se záměry Kraje Vysočina, především pro rozvojové plochy. Územní plán řeší preventivní ochranu před ničivými dopady záplav a erozí půdy. Ve stanoveném záplavovém území

nejsou navrhovány nové plochy pro výstavbu. Na území obce nejsou vymezeny stávající ani návrhové plochy pro výrobu el. energie.

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti OB11 - Rozvojová oblast Jihlava. V souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury je při respektování republikových priorit v rozvojové oblasti umožněno intenzivní využití území, tím se přispívá k zachování charakteru území mimo rozvojovou oblast. Protože se jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy, jsou aplikovány obecné republikové priority v území pouze přiměřeně. Ze zařazení nevyplývají žádné specifické úkoly, které by musely být převzaty do územně plánovací dokumentace obce. Další zařazení území do rozvojových os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravní a technické infrastruktury ani v souvisejících rozvojových záměrech vymezených v aktuální PÚR ČR není.

#### **Požadavky na územní plán z hlediska aktuální PÚR ČR:**

Územní plán Střítež není v rozporu aktualizovanou Politikou územního rozvoje České republiky.

V územním plánu není zajištěna priorita uvedená v bodě č. 31. Výrobu energií z obnovitelných zdrojů je možné řešit v rámci realizace individuálních staveb pomocí malých systémů především pro zajištění individuální spotřeby.

#### **C.2. Soulad s územně plánovací dokumentací Kraje Vysočina**

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KV) byly vydány 16. 9. 2008 a nabylly účinnosti 22. 11. 2008.

Aktualizace ZÚR KV č. 1 byla vydána 8. 10. 2012 a nabyla účinnosti dne 23. 10. 2012.

Rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj vydaným pod čj. 33094/2013-81/2 dne 29. 1. 2014 byl zrušen bod 108a písm. b) ZÚR KV.

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu čj. 8 AOs 2/2013 - 85 ze dne 25. 9. 2014 byl zrušen rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 24. 5. 2013, čj. 66 A1/2013 - 154 ve věci zrušení opatření obecné povahy - Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje kraje Vysočina čj. KUJI 47789/2012 ze dne 18. 9. 2012 v části vymezení koridoru č. E05a [Nadzemní vedení ZVN (zvláště vysoké napětí) 400 kV Mírovka-Kočín].

Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu na území Kraje Vysočina nebyl pořízen.

Územní plán respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina, které jsou stanoveny pro zajištění udržitelného rozvoje území. Především dle bodu 04c) podporuje funkční vztahy mezi městem (Jihlava) a venkovským osídlením (Střítež).

Území obce Střítež se nachází ve zpřesněné rozvojové oblasti republikového významu OB11 Jihlava. Územní plán je řešen dle zásad pro usměrňování územního rozvoje stanovených pro tuto rozvojovou oblast. Úkolem pro územní plánování je prověření možnosti zlepšit silniční síť v prostoru Střítež ve vazbách na silniční síť nadmístního významu sledovanou v ZÚR.

Typem krajiny spadá území do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Cílové využití krajiny dle ZÚR je v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými v kapitole č. 6 územního plánu. Při rozhodování v území by měly být dodržovány zásady pro činnost v území v krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace dle bodu 146 odstavce 6.1.7 ZÚR. Oblastí krajinného rázu spadá Střítež do území CZ0610-OB001Havlíčkobrodsko. Území je zároveň zařazeno i do rozvojové oblasti OB 11 a tomu také odpovídá intenzita využití ploch v návaznosti na silnici I/38 investory. Lze ale konstatovat, že navržená koncepce rozvoje obce vychází z obecných zásad ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny.

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšnou stavbu v oblasti dopravy ozn. DK01 stavbu silnice I/38, která je do územního plánu zanesena.

Do území obce zasahuje veřejně prospěšná stavba v oblasti energetiky vymezená v ZÚR. Je ozn. jako veřejně prospěšná stavba (VPS) E06, dotýká se stavby nadzemního vedení VVN 110 kV Mírovka - Jihlava - západ. V řešeném území je trasa VPS zpřesněna na podrobnost územního plánu. Územím také prochází koridory územního systému ekologické stability, které je v ZÚR vymezen jako veřejně prospěšné opatření (VPO). Jedná se o regionální biocentrum s názvem Dobronín ozn. U124 a regionální biokoridor s názvem Vysoký kámen - Dobronín ozn. U232.

#### **D. Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Během uplatňování územního plánu obce Střítež nebyly zaznamenány požadavky na vymezení nových rozvojových ploch ani na revizi ploch stávajících.

#### **Demografický vývoj počtu obyvatel (zdroj ÚAP a ČSÚ, data vždy k 1. 1.)**

rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Počet obyv.	322	336	351	355	403	405	413	426	430

Celková nárůst obyvatel v průběhu uplatňování územního plánu: 22

Z toho migrační přírůstek: -5

Vzhledem k velikosti obce, přírůstku obyvatel a využití rozvojových ploch během uplatňování územního plánu vymezení nových zastavitelných ploch není nutné. Z tohoto důvodu není nutné ani účelné prokazovat nemožnost využití zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu a potřebnost nových zastavitelných ploch.

#### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

##### **E.1 Požadavky na úpravu územního plánu vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu:**

Požadavky úpravu dokumentace mohou vyplynout ze zákona 350/2012 Sb. bude posouzen:

- soulad s cíli územního plánování v nezastavěném území a na základě vyhodnocení budou uvedeny podmínky využití ploch s rozdílným využitím v nezastavěném území dány do souladu s § 18 odst. 5 (přechodné ustanovení, bod 4);
- přílišná podrobnost a na základě vyhodnocení bude územní plán dán do souladu s § 43 odst. 3 (přechodné ustanovení, bod 4);
- možnost uplatnění předkupního práva dle § 101; pro stavby PV 1-7 a PZ 1-4, u kterých dle územního plánu lze uplatnit předkupní právo, je sice uvedeno v čí prospěch je možné předkupní právo uplatnit, ale zápis o předkupním právu nebyl proveden v katastru nemovitostí a v současné době již je většina z uvedených parcel v majetku obce Střítež;

V územním plánu jsou sice vymezeny plochy, jejichž využití je podmíněno prověřit územní studii. Lhůta pořízení územních studií je ve schválené dokumentaci stanovena na dobu platnosti územního plánu. Dle 5. bodu čl. II přechodných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. musí být stanovena konkrétní lhůta pro vložení dat o zhotovené územní studii

do centrální evidence územně plánovací činnosti, jinak požadavek na prověření změny využití území územní studií jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., což je od 1. ledna 2013. Z přechodného ustanovení vyplývá, že by formou změny územního plánu měla být do konce roku 2016 stanovena konkrétní lhůta pro pořízení územních studií např. čtyřletá, což je v souladu s lhůtou pro povinnost zpracovat zprávu o uplatnění územního plánu, jinak stanovená podmínka vypracovat územní studii pro plochy 1-B, 3-B, 4-B a 7-B zanikne.

Další požadavky:

Aktualizovat hranici zastavěného území podle § 58 stavebního zákona, a to zejména ve vztahu k ploše logistiky, občanské vybavenosti a bydlení na severu a jihovýchodě obce, kde je v souladu s územním plánem postupně realizována výstavba.

## **E.2 Požadavky na úpravu územního plánu vyplývající z územně analytických podkladů:**

Přírůstek obyvatel obce se nevyvíjí nijak dramaticky. Skokový přírůstek proběhl pouze v roce 2011, a to o 48 obyvatel, jinak vývoj plynulý.

Při řešení koncepce dalšího rozvoje obce je potřeba zohlednit její výjimečnou polohu (rozvojová oblast republikového významu OB11, blízkost krajského města a ploch výroby a skladování), vynikající dopravní obslužnost (přímé napojení MÚK dálnice D1, železnice se zastávkou). Rozhodujícími impulsy při rozvoji obce je dynamika krajského města v sousedství a poloha při dálnici D1 (dokladem je komerční logistická plocha a fungující plocha občanské vybavenosti - pohostinství s ubytováním). Při aktualizaci územního plánu je třeba se zaměřit především na zlepšení životního prostředí v obci, které ve vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území vycházelo nejhůře. Měla by být prověřena možnost propojit obec vycházkovými trasami s fungujícími prvky ÚSES (stávající prvky zeleně mimo obec). Je třeba důsledně držet nezastavitelnost koridorů kolem vodních toků (zejména záplavová území), což by sloužilo jednak jako protipovodňová ochrana a zároveň jako klidová rekreační zóna a přirozené odclonění od funkce výroby a dopravy. Posouzena by mohla být možnost realizace bytové výstavby v území jako doplněk k bydlení individuálnímu. Tyto kroky by v budoucnu mohly zatraktivnit území a zlepšit záporné saldo migrace. V obci zcela chybí místní občanská vybavenost. Obec Střítež patří mezi malá sídla, u kterých není možné z ekonomického hlediska zajistit plné vybavení technickou a občanskou infrastrukturou. Je však otázkou, zda vzhledem k blízkosti Jihlavy mají tyto aktivity v obci vůbec šanci na prosperitu a je potřeba jim vymezovat speciální plochy, zvláště když občanská vybavenost je přípustnou činností v plochách bydlení. Vybudování splaškové kanalizace a nové ČOV je otázkou především obecního rozpočtu a z pohledu územního plánu v realizaci nic nebrání.

Zákres územních limitů - ochranného pásma muničního skladu a kabelových rozvodů katodové ochrany by bylo vhodné upravit dle aktuálně dodaných podkladů poskytovatelů dat.

## **E.3 Požadavky na úpravu územního plánu vyplývající z vyhodnocení Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina:**

Vymezení a popis regionálního biokoridoru a biocentra (RBK 455 = VPO U232 a RBC 701 = VPO 124) neodpovídá popisu a vymezení v ZÚR, proto je třeba prvky regionálního systému územní stability aktualizovat dle platné nadřazené územně plánovací dokumentace.

Úkolem pro územní plánování je prověření možnosti zlepšit silniční síť v prostoru Střítež ve vazbách na silniční síť nadmístního významu sledovanou v ZÚR.

Výše uváděné požadavky na úpravu územního plánu nevyvolávají potřebu aktuálně zpracovat změnu územního plánu. Navržená koncepce rozvoje obce se postupně naplňuje a je možné podle ní obec i nadále rozvíjet. Úpravy je možné provést, až na základě požadavku obce týkajícího se stávajících zastavitelných ploch nebo návrhu ploch nových, tudíž bude vycházet z potřeb obce.

**F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Ze zprávy o uplatnění územního plánu Střítež nevyplývají požadavky na aktuální provedení změny tohoto územního plánu, proto také nejsou stanoveny žádné požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona).

**G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Bez požadavků.

**H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Bez požadavku.

**I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Bez požadavků.

**J. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina nejsou požadovány.

**K. Vyhodnocení projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi**

Bude doplněno po projednání.

**L. Závěr, postup při projednání a schválení zprávy o uplatňování územního plánu Střítež**

K návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Střítež za uplynulé období od jeho vydání (6. 10. 2011) doposud se mohou ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce vyjádřit dotčené orgány a krajský úřad. V této době bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Statutárního města Jihlavy a obce Střítež, aby se s návrhem zprávy mohla seznámit také veřejnost. Upravená zpráva na základě projednání bude předložena dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona Zastupitelstvu obce Střítež ke schválení.

Zpracovala:

Bc. Pavlína Razimová  
referentka úřadu územního plánování  
Magistrátu města Jihlavy

Datum zpracování:

prosinec 2015