

Návrh
ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU STŘÍTEŽ

Zadavatel: Obec Střítež
Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, oddělení Úřad územního plánování
Řešené území: Správní obvod obce Střítež, k.ú. Střítež u Třebíče

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

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR) schválené usnesením vlády ČR dne 20.07.2008 vyplývají následující požadavky k řešení v Územním plánu Střítež (dále též územní plán):

- Respektovat a konkretizovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.
- Z obecných republikových priorit je nutné upozornit na čl. (19), jež zdůrazňuje, že cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty.

Podle PÚR není řešené území součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti celostátního významu. Do řešeného území nezasahují koridory ani plochy pro umístění záměrů dopravní infrastruktury ani technické infrastruktury celostátního významu.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina vydané Zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.09.2008, jež nabyly účinnosti dne 22.11.2008 (dále též ZÚR), zařadily správní území obce Střítež (dále též řešené území) do rozvojové oblasti krajského významu OBk3. K řešenému území se vztahují následující požadavky:

- Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

Při řešení Územního plánu Střítež budou respektovány priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje. Zejména je požadováno dbát na :

- Vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využívání ploch a objektů v zastavěném území.
- Rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v řešeném území vymezily koridor pro homogenizaci trasy silnice II/360 v šířce 80 m. Záměr je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění (označen DK21).

Je požadováno:

- Vymezit a zpřesnit koridor pro umístění stavby.
- Zajistit koordinaci s ostatními záměry v území. Při upřesnění koridoru respektovat kulturní, civilizační, přírodní i krajinné hodnoty v území, skladebné prvky ÚSES a pozitivní charakteristiky krajinného rázu. Zohlednit další limity rozvoje v území.
- Začlenit záměr mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

Podle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočiny zasahuje na sever řešeného území část koridoru pro homogenizaci trasy silnice I/23 a pro napojení přeložek (obchvatů Třebíče). Hájený koridor (o celkové šířce 150 m) zasahuje zčásti do řešeného území, avšak Aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dosud nebyl vydán, nenabyl účinnosti) hájený koridor ruší. Je proto požadováno v Územním plánu Střítež řešit záměr v souladu s aktuální platnou nadřizenou územně plánovací dokumentací. Je však nutné koordinovat s ostatními záměry v území a zohlednit požadavky sousedních dotčených obcí.

Podle krajinných znaků identifikovaly ZÚR řešené území jako „krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“.

Je požadováno:

- Respektovat stanovené cílové využití krajiny a zásady pro rozhodování o změnách v území.
- Ze zásad pro rozhodování v území zdůrazňujeme především následující požadavky:
 - Dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu.
 - Soustředěním aktivit přispívat k zachování charakteru a ochraně krajinných hodnot. Před zastavěním chránit pozemky, zajišťující prostupnost krajiny a zvýšení ekologické stability.
 - Zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplněním rozptýlené zeleně.

V současné době je Krajským úřadem Kraje Vysočina pořizována Aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále jen Aktualizace ZÚR). Její návrh je dálkově dostupný na www.kr-vysocina.cz. Protože po vydání a nabytí účinnosti bude Aktualizace ZÚR závaznou nadřízenou dokumentací, je požadováno již při zpracování návrhu územního plánu zohlednit Aktualizaci ZÚR a po jejím vydání a nabytí účinnosti zajistit soulad s touto nadřízenou dokumentací. Řešeného území se týká především zrušení koridoru pro přeložku silnice I/23 (více viz výše).

Územní plán Střítež bude koordinován s územně plánovací dokumentací sousedních obcí a s územně plánovacími podklady okolních obcí – nejen s platnou dokumentací, ale (podle pokynů pořizovatele) i s rozpracovanou dokumentací.

Při zpracování územního plánu budou zohledněny dokumenty vydané Krajem Vysočina. Především:

- Program rozvoje Kraje Vysočina.
- Strategie rozvoje cestovního ruchu v Kraji Vysočina v období 2008 – 2013.
- Plán odpadového hospodářství Kraje Vysočina v platném znění a Koncepce hospodaření s odpady v Kraji Vysočina.
- Územně energetická koncepce Kraje Vysočina v platném znění.
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění.
- Strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina.

Podkladem pro návrh Územního plánu Střítež bude také Plán oblasti povodí Dyje v platném znění. Kromě obecných principů se řešeného území týká navržené opatření DY10322 „Střítež, výstavba kanalizace a napojení na ČOV Třebíč“.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování Územního plánu Střítež budou využity Územně analytické podklady správního obvodu ORP Třebíč. Limity využití území, hodnoty a záměry budou do Územního plánu Střítež začleněny, v řešení zohledněny a v průběhu pořizování aktualizovány podle pokynů pořizovatele na základě požadavků dotčených orgánů uplatněných v průběhu pořizování.

Limity využití území vyplývající z platných právních předpisů i stanovené rozhodnutími správních orgánů budou při řešení respektovány, v možné míře zobrazeny, v textu odůvodnění v souvislostech objasněny. Případně v průběhu pořízení aktualizovány, doplněny. Upozorňujeme zejména na následující limity a hodnoty:

- VTL plynovod, jeho ochranné a bezpečnostní pásmo, regulační stanici.
- Nadzemní elektrické vedení VVN 110 kV, jeho ochranné pásmo.
- Ochranné pásmo radiolokačního zařízení letiště Náměšť nad Oslavou.
- Ochranné pásmo komunikačního vedení, radioreléové trasy.
- Nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy.
- Místa krajinného rázu.
- Zranitelnou oblast.

SWOT analýza Rozboru udržitelného rozvoje správního obvodu Třebíč (aktualizace 2010) vyhodnotila silné stránky a příležitosti, které by měly být při řešení zúročeny, a slabé stránky a hrozby, jež by měl územní plán řešit (nebo vytvořit předpoklady pro jejich řešení).

Silné stránky a příležitosti:

- blízkost Třebíče, dobrá dopravní obslužnost a hospodářské zázemí;
- dobrá občanská vybavenost v obci a možnosti kulturní vyžití;
- zájem o bydlení v obci.

Slabé stránky a hrozby:

- nedostatek rozvojových ploch pro bydlení;
- nedostatek pracovních příležitostí;
- nepříhodné podmínky pro rekreaci;
- nízká ekologická stabilita převážné části území.

Územní plán Střítež prověří ochranná pásma „navržená“ v dosavadním Územní plánu obce Střítež v platném znění (navržená ochranná pásma areálu zemědělské výroby).

c) Požadavky na rozvoj území obce

Řešené území: správní území obce Střítež; katastrální území Střítež u Třebíče; rozloha 7,57 km²; počet obyvatel 514 (v roce 2011); osídlení: Střítež, převážně obchodní a průmyslová zóna v lokalitě Čihadla (navazující na zástavbu Třebíče), osada v lokalitě U Fořtovny.

Poloha obce (v sousedství Třebíče) a dobré dopravní napojení jsou určujícími faktory pro vysoký zájem o bydlení v obci. Obec má v současné době nedostatek rozvojových ploch především pro bydlení – je nutné objasnit, že Změna č. 6 územního plánu obce Střítež zrušila rozvojové plochy, které byly (dle názoru obce) nevyužitelné. Tento zásah umožnil stanovit v Územní plánu Střítež zcela novou koncepci rozvoje území.

- Záměrem je vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj území a nárůst trvale bydlících obyvatel.
- Plochy umožňující bydlení (a to plochy stabilizované i plochy změn) budou přednostně řešeny jako „smíšené obytné“. Za předpokladu bezkolizní interakce umožní umístění staveb občanské vybavenosti, sportu, rekreace, drobné nerušící výroby, služeb a podnikání. Samostatné funkční plochy budou vymezeny v případě jejich jedinečného funkčního postavení v urbanistické struktuře obce či monofunkčnosti využití, resp. v případě funkční neslučitelnosti s funkcí smíšenou obytnou.
- Bude řešeno napojení a vybavení rozvojových lokalit veřejnou infrastrukturou, stanoveny podmínky jejich využití. Využití ploch lze upravit etapizací výstavby.
- Ve zvlášť odůvodněných případech lze stanovit plochy s jiným způsobem využití než umožňuje prováděcí vyhláška stavebního zákona.
- Podle účelnosti lze vymezit plochy a koridory územních rezerv, nebo podmínit využití prověřením v územní studii. V případě požadavku obce lze využití rozvojových ploch podmínit regulačním plánem (požadavky k regulačnímu plánu viz bod l) tohoto zadání).
- V případě potřeby lze určit pořadí změn v území – etapizace.

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

Požadavky na urbanistickou koncepci:

- Charakter sídla včetně výškové hladiny zástavby, uspořádání a měřítko hmot bude zachován. Rozvojové lokality nenaruší siluetu obce a pohledové horizonty.
- Nové zastavitelné plochy naváží na zastavěné území.
- Plochy pro rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit budou řešeny v návaznosti na zastavěné území mimo přímý negativní vliv na současné i navržené obytné území.
- Veřejná prostranství a plochy zeleně budou vymezeny, hájeny a podle potřeby doplněny.
- Územní plán stanoví celkovou koncepci veřejné infrastruktury (včetně napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby). Navrhne řešení nedostatků a doplnění chybějící veřejně dopravní a technické infrastruktury.

- Územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci zástavby, podíl zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití, intenzitu využití pozemků).
- Prověří požadavky vlastníků pozemků na specifikaci ploch a vymezení zastavitelných ploch.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- Územní plán stanoví koncepci uspořádání ploch v nezastavěném území, požadavky na jejich využívání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.
- V k.ú. Střítež u Třebíče byly zahájeny komplexní pozemkové úpravy, jsou ve stádiu přípravy. Územní plán bude průběžně koordinován s dokumentací komplexních pozemkových úprav.
- Územní plán vymezení územní systém ekologické stability (ÚSES), stanoví podmínky využití území tak, aby ÚSES byl respektován a plnil stabilizační funkci krajiny. Zajistí návaznost ÚSES na území sousedních obcí.
- Zvýšit prostupnost krajiny (obnovou cestní sítě) a pestrost krajiny (obnovou a doplňováním liniové zeleně a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad a trvalých travních porostů) – buď jen stanovením podmínek využití území nebo (se souhlasem určeného zastupitele) přímo vymezením navrženým opatření.
- Usměrní využití území pro rekreační účely.
- Územní plán prověří dostatečnost sítě účelových komunikací (s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky).
- Navržením doprovodné liniové zeleně podél komunikací a vodotečí, doplnění krajinné zeleně (plošné) i protierozních a protipovodňových opatření je možné.
- Při řešení bude respektován krajinný ráz a chráněně hodnotná silueta sídla (regulovaným rozvojem jeho okrajových částí).

Koncepce základních funkčních ploch:

Plochy pro bydlení

Je požadováno:

- Zajistit všechny podmínky pro stabilizaci a mírný nárůst počtu obyvatel (návrh rozvojových ploch a stanovení podmínek pro využití stabilizovaných ploch v zastavěném území, vymezení stabilizačních aktivit v území, posouzení rozvojových ploch pro výstavbu dle relevantní aktuální poptávky vlastníků pozemků při zachování požadavku nenarušení urbanistické koncepce).
- Rozvojové lokality řešit včetně jejich mediální vybavenosti, stanovit podmínky pro jejich využití a případnou etapizaci.
- Využít v možné míře proluky v zastavěném území. Pro umístění rozvojových ploch využít území s vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Provéřit nevyužité plochy z dosavadního územního plánu obce.
- Ve stabilizovaných plochách (pro bydlení) umožnit změnu užívání na rekreační chalupu. Podle případných požadavků prověřit možnost umístění např. staveb pro individuální případně hromadnou rekreaci, staveb a zařízení pro sportovní či kulturně-společenské vyžití,...

Plochy pro rekreaci

Podle rozboru udržitelného rozvoje Územně analytických podkladů správního obvodu OPR Třebíč nejsou v obci Střítež příhodné podmínky pro rekreaci. V dosavadním Územním plánu obce Střítež jsou vymezeny dvě plochy pro hromadnou rekreaci - podél severního břehu vodní nádrže Markovka a plocha přestavby v obci u silnice II/360 (obě jsou určeny pro hromadnou rekreaci a turismus).

Je požadováno:

- Stanovit vyváženou koncepci rozvoje území.
- Provéřit dosud nevyužité plochy rekreace.
- Podle případných požadavků prověřit i plochy pro individuální nebo hromadnou rekreaci.
- Zaměřit se také na zvýšení atraktivity území, prostupnosti krajiny a zázemí pro sportovní, turistické, kulturně-společenské vyžití,...

Občanská vybavenost

Je požadováno:

- U stabilizovaných ploch občanské vybavenosti (dosavadního územního plánu obce) posoudit možnost začlenění do ploch smíšených obytných (jak je deklarováno v kapitole c) tohoto zadání).
- V souladu s cílovým využitím krajiny (dle ZÚR) orientovat rozvoj občanské vybavenosti „místního“ a „nadmístního“ významu a ekonomických aktivit komerčního charakteru především do území s obdobným využitím, tj. rozvojové plochy řešit v návaznosti na stávající plochy s obdobným využitím nebo řešit přestavbou stávajících ploch.

Plochy výroby

Je požadováno:

- Respektovat stavby, areály a zařízení výroby a zemědělské výroby.
- Umožnit přestavbu nevyužitých zemědělských objektů a areálů pro jiné funkční využití, např. výrobu a skladování, smíšenou výrobu,...
- Provéřit aktuálnost ochranných pásem navržených u areálu zemědělské výroby v dosavadním územním plánu obce.
- Umožnit rozvoj stabilizovaných ploch výroby. Při umístění rozvojových ploch vyloučit negativní vliv na obytné území a rekreační funkce v území. Na rozhraní ploch řešit umístění eliminačních opatření (ochrannou a izolační zeleň).
- V souladu s cílovým využitím krajiny (dle ZÚR) umisťovat ekonomické aktivity „místního“ a „nadmístního“ významu a veřejnou vybavenost především do území s vazbami na stávající plochy výrobního nebo zemědělského charakteru, nebo je řešit v jejich rámci přestavbou.
- Územní rozvoj nebo přestavbu ploch pro účely výroby umožnit tam, kde nebudou v rozporu s hlavním způsobem využití území sídla – bydlením a rekreací.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešeným územím prochází silnice:

II/351 Chotěboř – Polná – Třebíč – Dalešice;

II/360 Letohrad – Polička – Nové Město na Moravě – Třebíč – Jaroměřice nad Rokytnou

III/36063 Střítež – Lipník - Myslibořice

- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina požadují vymezit a zpřesnit koridor nadmístního (krajského) významu pro rozvoj dopravní infrastruktury (podél silnice II/360). Požadavky kladené na územní plán jsou shrnuty výše v bodě a) tohoto textu.
- Silniční ochranná pásma (v rozsahu podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb. v platném znění) budou při řešení rozvojových ploch respektována. S přihlédnutím k čitelnosti budou ve výkresové části odůvodnění zobrazena v úsecích silnic mimo souvisle zastavěné území.
- Při návrhu silniční sítě i místních komunikací je nutné předcházet střetům v území – zohlednit, že v navazující dokumentaci staveb bude požadováno technické řešení dle ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“, ČSN 766110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 736102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“.

Je požadováno:

- Navrhnout veřejnou dopravní infrastrukturu k zajištění obsluhy rozvojových ploch a ploch přestavby.
- Provéřit dostatečnost sítě místních a účelových komunikací (s ohledem na vymezení nových rozvojových funkčních ploch, přístupnost krajiny, potřeby obhospodařování krajiny). Případně umožnit její doplnění.
- V rámci vymezení jednotlivých funkčních ploch určit podmínku pro umístění odstavných a parkovacích ploch, pokud z povahy funkce tato potřeba vyplývá.
- Popsat umístění autobusových zastávek.
- Respektovat, aktualizovat, případně navrhnout rozšíření stávající sítě cyklistických tras. Při navržených rozšíření minimalizovat jejich napojování na silniční síť.
- Případné změny komunikační sítě zapracovat do návrhu veřejně prospěšných staveb.

Řešeným územím neprochází železniční trať. Rozvoj železniční dopravy v řešeném území se nepředpokládá.

Technická infrastruktura

- Územní plán navrhne doplnění chybějících hlavních tras veřejné technické infrastruktury a navrhne koncepci v zastavitelných plochách – východiskem bude urbanistická koncepce.
- Koncepce zásobování vodou a energiemi, stejně jako koncepce odvádění (stanovená v dosavadním územním plánu obce) bude aktualizován. Koncepce likvidace odpadních vod bude upřesněna.
- Bude prověřena funkčnost stávající veřejné technické infrastruktury a případně navržena rekonstrukci nevyhovujících sítí.
- Územní plán navrhne odpovídající veřejnou technickou infrastrukturu pro obsluhu zastavitelných ploch a pro plochy přestavby.

Zásobování pitnou vodou

V obci Střítež je vybudován veřejný vodovod, přímo zásobovaný z třebíčské větve skupinového vodovodu Třebíč. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (dále též PRVK) hodnotí stav zásobování pitnou vodou jako vyhovující. Do budoucna počítá pouze s rozšířením rozvodné sítě v lokalitách s plánovanou výstavbou.

- Podkladem pro řešení bude Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění.
- Stávající systém zásobování a stávající veřejná technická infrastruktura (včetně ochranných pásem) budou respektovány.
- Řešení obchodní a průmyslové zóny na Čihadlech zohlední požadavky sousedního města Třebíč.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina hodnotí stávající stav (jednotnou kanalizační síť v obci zaústěnou do místní vodoteče) jako nevyhovující. Navrhuje vybudování nové kanalizace k odvádění splaškových odpadních vod a vybudování čistírny odpadních vod (ČOV) na jihovýchodě obce. Technické řešení společného odkanalizování se předpokládá do roku 2014 (tj. v období platnosti PRVK). Připouští, že v částech obce, kde jsou navrženy soukromé jímky na vyvážení lze využít také domovní ČOV, nebo jiné ekvivalentní technologie čištění odpadních vod. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina dále navrhuje svedení odpadních vod z místní části Slavice (součást správního území města Třebíč) na ČOV Třebíč - trasa je navržena podél silnice II/360.

Vodoprávní úřad (ve svém stanovisku k pořizované Změně č. 7 územního plánu obce Střítež) upozornil, že dokud nebude v obci vybudována ČOV, musí být likvidace splaškových odpadních vod u jednotlivých objektů řešena samostatně, neboť na stávající kanalizační řad v obci nelze napojovat žádnou novou výstavbu. K tomuto upozornění dotčeného orgánu je nutné přihlédnout i při řešení Územního plánu Střítež.

Je požadováno:

- Podkladem pro řešení bude Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění.
- Mimo zastavěné území navrhnout nezbytné koridory pro umístění kanalizačních řadů.
- Řešení obchodní a průmyslové zóny na Čihadlech zohlední požadavky sousedního města Třebíč.
- Respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem.
- V závislosti na rozmístění rozvojových ploch navrhnout koncepci veřejné technické infrastruktury.
- Zakotvit likvidace neznečištěných dešťových vod na vlastních pozemcích, jak požaduje prováděcí vyhláška stavebního zákona.

Zásobování zemním plynem

Obec je plynofikována. Řešeným územím prochází VTL plynovod. Severně od obce je umístěna regulační stanice VTL. Obec Střítež je plynofikována ze STL plynovodu.

- Stávající plynárenská zařízení, ochranná pásma i bezpečnostní pásmo budou respektována (zobrazena ve výkresové části, popsána v textu).
- Bude řešeno prodloužení plynovodní sítě pro novou zástavbu.

Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází VVN 110 kV. Obec je zásobována elektrickou energií nadzemním vedením VN.

- Bude posouzeno kapacitní pokrytí nárůstu potřeby elektrické energie pro novou výstavbu, případně budou navrženy nové trafostanice.
- Stávající energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem budou respektována.

Spoje, zařízení spojů

Řešeným územím jsou vedeny dálkové kabely a prochází jím radioreléové trasy.

- Zařízení spojů budou respektována, v možné míře zobrazena.

Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství kraje, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území. V řešeném území není evidována nepovolená skládka. Podkladem pro řešení bude Plán odpadového hospodářství Kraje Vysočina a plán odpadového hospodářství obce. Bez konkrétních požadavků na řešení.

Občanská vybavenost

Stávající (veřejná) občanská vybavenost v obci (ve smyslu § 2, odst. 1, písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění) bude respektována.

- Požadavky jsou shrnuty v bodě d) tohoto textu.

Veřejná prostranství

- V rámci zastavěného území budou vymezena veřejná prostranství.
- Navržení zastavitelné plochy rozsáhlejší než 2 ha se nepředpokládá. Pokud však bude navržena, je požadováno, aby na každé 2 ha zastavitelné plochy (bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné) byla vymezena s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Má-li být veřejné prostranství součástí navržené plochy (tj. jeho umístění v ploše není jednoznačné), bude plocha podmíněna prověřením územní studií, nebo bude území pro veřejné prostranství hájeno jiným opatřením.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Na správním území obce Střítež není v současné době evidována žádná národní kulturní památka, není v něm vymezena památková rezervace ani památková zóna.

Nemovitě kulturní památky:

- 17749/7-3060 kostel sv. Marka;
- 14601/7-3064 zvonička, na návsi;
- 13903/7-3065 pamětní kámen;
- 46210/73063 socha sv. Jana Nepomuckého, při vsi.

Území s archeologickými nálezy:

- novověké jádro obce;
- zaniklá středověká ves Kosovice.
- Nemovitě kulturní památky i území s archeologickými nálezy budou hájeny. Ve výkresové části odůvodnění zobrazeny, v textu odůvodnění uveden výčet a objasněny požadavky právních předpisů.

Ochrana tradičních urbanistických a architektonických hodnot území

Územně analytické podklady správního obvodu ORP Třebíč v řešeném území evidují:

Urbanistické hodnoty:

- stavebně ucelenou zástavbu bloku severní návsi;
- rybník v obci.

Historicky významnou stavbu:

- rodný dům malíře J. Dvořáka, čp. 6.

Architektonicky cennou stavbu:

- objekt statku čp. 12.

Kulturně historickou dominantu:

- kostel sv. Marka – kostel náleží k nejstarším dochovaným památkám středověké sakrální architektury (12. století). Je pokládán za zbytek zaniklé vsi Kosovice.

Pietní místo

- CZE-6113-22187 pietní místo, pomník (památník obětem I. světové války).
- Pietní místo bude při řešení respektováno. Ve výkresové části odůvodnění zobrazeno, v textu odůvodnění uvedeno a objasněny požadavky právních předpisů.
- Obdobně bude respektován hřbitov. Ve výkresové části odůvodnění bude zobrazeno pietní pásmo hřbitova, v textu odůvodnění objasněny požadavky z právní předpisů.

V doplňujících průzkumech a rozborech byly identifikovány stavby a objekty místního významu:

- Boží muka;
- tzv. robotní kříž;
- památník Josefu Zvěřinovi;
- pomníček obětem II. světové války;
- studna „Libuše“;
- kamenný kříž.

Je požadováno:

- Nad rámec existující ochrany stanovit koncepci ochrany hodnot.
- Identifikovat a vyznačit „památky místního významu“, tj. stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní a urbanistický význam. Tyto objekty respektovat v řešení, zajistit jejich ochranu, zobrazit jejich umístění (s přihlédnutím k čitelnosti) a uvést v textu.
- Respektovat prostorové uspořádání krajiny a návesní uspořádání sídla, jeho historický půdorys, charakter a měřítko zástavby, zachovat panoramatické pohledy.
- Zachovat ráz urbanistické struktury obce. Respektovat a návrhem podpořit architektonické a urbanistické hodnoty v území.

Ochrana přírodních hodnot území

Vodní toky

Řešeným územím a v blízkosti jeho hranic protékají:

- vodní tok Markovka;
- bezejmenný drobný vodní tok, pravostranný přítok Markovky jižně od obce;
- bezejmenný drobný vodní tok, pravostranný přítok Markovky, protéká podél východní hranice;

Vodní plochy

V řešeném území se nachází:

- vodní nádrž Markovka;
- návesní nádrž;
- rybník na jihu vsi;
- Lesní rybník.

Je požadováno:

- Respektovat vodní plochy a vodní toky v území. Ve výkresové části zobrazit jejich názvy. V textu odůvodnění uvést správce vodního toku.
- „Manipulační“ pásmo vodních toků zohlednit v řešení. V textu odůvodnění objasnit a ve výkresové části odůvodnění (s přihlédnutím k čitelnosti) zobrazit.
- Stanovit podmínky využití ploch nezastavěného území tak, aby v nich bylo možné umístit i menší vodní plochy.

Ochranná pásma vodních zdrojů - řešeném území nejsou stanovena.

Protipovodňová a protierozní opatření

Katastrální území Střítež u Třebíče je součástí zranitelné oblasti. V sousedícím k.ú. Petrůvky byly dokončeny komplexní pozemkové úpravy. Komplexní pozemkové úpravy k.ú. Střítež u Třebíče jsou teprve zahájeny (žádná dokumentace zatím není k dispozici).

Je požadováno:

- Podmínky využití ploch stanovit tak, aby protierozní a protipovodňová opatření bylo možné umístit i v jiných nezastavitelných plochách.
- Průběžně koordinovat s dokumentací komplexních pozemkových úprav.
- Po dohodě s určeným zastupitelem lze navrhnout další protierozní opatření a protipovodňová opatření (zatravnění, ochranné pásy zeleně, obnovení melioračních struh, poldry). Zvážit možnost retence povrchových vod.

- Při řešení zohlednit omezení pro využití území ve zranitelných oblastech, stanovená právními předpisy a nařízeními vlády.
- Zohlednit plán společných zařízení Komplexních pozemkových úprav k.ú. Petrůvky.

Ochrana ovzduší

Je požadováno:

- Větší zdroje znečištění ovzduší nebudou navrhovány.
- Objekty nesmí emisemi a hlukem z provozu negativně ovlivňovat okolní zástavbu.

Zvláště chráněná území – v řešeném území se nenachází.

Lokality výskytu zvláště chráněných druhů - v řešeném území se nenachází.

NATURA 2000 - v řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Památné stromy – v řešeném území nejsou žádné evidovány.

Významné krajinné prvky (tzv. ze zákona) – zastoupeny lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

Registrované významné krajinné prvky (VKP) – v řešeném území není žádný VKP registrován. Významné krajinné prvky, které zachycuje dosavadní územní plán obce nejsou registrovány.

Migračně významná území – do řešeného území nezasahuje.

Ochrana krajinného rázu

Řešené území je součástí oblasti krajinného rázu Moravskobudějovicko. V řešeném území jsou vymezena místa krajinného rázu „Vodní nádrž Markovka“ a „Pod Klučovskou horou“

Je požadováno:

- Stanovit funkční a prostorové podmínky využití území také mimo zastavěné území. Usilovat o zachování přírodních a krajinných hodnot a zachování harmonického měřítká krajiny. Identifikovat pozitivní znaky krajinného rázu a zajistit jejich ochranu (mj. vhodným rozmístěním ploch s odlišným využitím a stanovením regulativů omezujících výšku, plošný rozsah staveb).
- Vymezit místa krajinného rázu – charakterizovat je, stanovit podmínky jejich ochrany, v možné míře je zobrazit ve výkresové části.
- Podklady pro řešení: Strategie ochrany krajinného rázu ORP Třebíč (dálkově dostupná na www.trebic.cz) a Strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina (na www.kr-vysocina.cz).

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Podklady pro řešení:

- Územně technický podklad regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability České republiky z roku 1996 (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí a Společnost pro životní prostředí Brno, s.r.o., 1996).
- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění – v řešeném území nejsou vymezeny nadregionální ani regionální skladebné prvky územního systému ekologické stability.
- Lokální systém ekologické stability, který zpracoval Agroprojekt Brno - Ing. David Mikolášek v prosinci 1994 na úrovni generelu. V roce 2000 byla stejným zpracovatelem provedena aktualizace generelů v okrese Třebíč.
- Územní plán obce Střítež.

Je požadováno:

- Vymezit územní systém ekologické stability. Zajistit návaznost ÚSES na hranicích řešeného území.
- Zohlednit plán společných zařízení Komplexních pozemkových úprav k. ú. Petruvky. Řešení koordinovat s Komplexními pozemkovými úpravami k. ú. Střítež.
- Koordinovat návrh ÚSES s ostatními funkcemi a zájmy v řešeném území (případně v navazujícím území). Zohlednit řešení zeleně v zastavěném území a zeleň v krajině.
- Prvky ÚSES zařadit jako obecně nezastavitelné území a mezi veřejně prospěšná opatření.
- Doplnění interakčních prvků a ploch PUPFL je možné.

Ochrana ZPF a PUPFL

Je požadováno:

- Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) bude jedním z hledisek pro umístění nových rozvojových ploch.
- Zábor PUPFL navrhnout pouze v nezbytných případech. Případné zvýšení ploch PUPFL řešit v návaznosti ÚSES.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a na PUPFL bude součástí odůvodnění. Bude zpracováno v rozsahu požadovaném dotčenými orgány a v souladu s platnými právními předpisy. (Dále viz bod h) tohoto zadání.)

V k.ú. Střítež u Třebíče byly zatím pouze zahájeny komplexní pozemkové úpravy (dosud není k dispozici žádná dokumentace). Pořizovatel doporučuje přizpůsobit podmínky využití nezastavěného území tak, aby síť účelových komunikací i navržená protierozní a protipovodňová opatření bylo možné v plochách nezastavěného území umístit.

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

Územní plán vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Dále může vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Předkupní právo bude uplatněno pouze v rozsahu požadovaném obcí, krajem či státem. Uplatnění předkupního práva bude zpracováno dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje zveřejněné na www.uur.cz. (soupis dotčených pozemků, uvedení účelu, v čí prospěch,...).

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 územního plánu a pro jeho odůvodnění 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).

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. 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 – požadavek se vztahuje především na zpracování textové a tabulkové části, zpracování výkresové části vyhodnocení doporučujeme konzultovat s dotčeným orgánem (preferuje odlišné zobrazení jevů).

Ve vyhodnocení budou odlišeny zastavitelné plochy „převzaté“ z dosavadního územního plánu obce od ploch „nově navržených“. U koridoru převzatého ze ZÚR bude uveden odkaz na „kvalifikovaný odhad záboru půdního fondu“ provedený v odůvodnění ZÚR.

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. Navržené řešení bude zároveň odůvodněno z hlediska ochrany ZPF.

V případě, dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (včetně dotčení ochranného pásma lesa), je zpracovatelům a pořizovatelům územně plánovací dokumentace 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. Ve výkresové části odůvodnění bude zobrazena vzdálenost 50 m od hranice lesa (tzv. ochranné pásmo lesa). V řešení bude respektována – v případě dotčení ochranného pásma lesa zastavitelnou plochou bude stanovena podmínka využití této plochy. V textu odůvodnění pak budou souvislosti objasněny.

Při umisťování objektů veřejné infrastruktury a zastavitelných ploch v území, které jsou chráněným prostorem podle zákona č. 258/2000 Sb. v platném znění, stanovit hlukové limity ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Z pohledu dodržení a zachování urbanistické struktury je přípustné situování rozvojových obytných ploch v hlukových pásmech provozu na pozemních komunikacích. Pro takto navržené plochy musí být stanoveny regulativy zástavby.

Požadavky civilní ochrany budou zpracovány v souladu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů). Územní plán vytipuje rizikové faktory, které by mohly zapříčinit vznik havarijní situace a ohrozit civilní obyvatelstvo obce.

Územní plán zajistí základní předpoklady pro protipožární ochranu.

Je požadováno:

- Respektovat odběrná místa vody z vodních ploch a vodních toků a odběrná místa z vodovodní sítě.
- V případě potřeby doplnit odběrná místa požární vody u nových rozvojových ploch.
- Přístupové komunikace navrhnout v kategoriích a parametrech odpovídajících pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému.

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR, v ochranném pásmu radiolokačního zařízení letiště Náměšť nad Oslavou, v ochranném pásmu elektronického komunikačního zařízení Klučovská hora a prochází jím radioreléové trasy. Požadavky dotčeného orgánu budou doplněny během projednání. Při řešení pak respektovány, v textové části odůvodnění shrnuty a ve výkresové části odůvodnění zobrazeny (případně doplněna textová poznámka k legendě).

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj. Nejsou zde stanovena chráněná ložisková území. Nejsou evidována žádná sesuvná území ani poddolovaná území.

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

Změna č. 6 územního plánu obce Střítež zrušila zastavitelné plochy, které byly podle názoru obce nevyužitelné (z různých důvodů byla výstavba na nich blokována). Tímto zásahem byl dán prostor pro stanovení nové komplexní koncepce rozvoje území Územním plánem Střítež. Zrušení „zbylých“ dosud nevyužitých zastavitelných ploch (tzn. jejich nepřevzetí do Územního plánu Střítež) lze provést jen s vědomím a po kontrole určeného zastupitele. Probíhající správní řízení a vydaná správní rozhodnutí budou při řešení zohledněna. Pořizovatel doporučuje vypracovat grafický zákres pozemků, na nichž se ruší jejich určení k zastavění.

Poloha obce je hlavním důvodem pro zvýšený zájem o bydlení. Lze očekávat zvýšený zájem vlastníků pozemků o vymezení zastavitelných ploch. Pořizovatel upozorňuje, že při vymezení zastavitelných ploch by měla být zohledněna i „dostupnost, skutečná využitelnost“ pozemků. Vzhledem k vysokému podílu chráněných zemědělských půd, je kladen důraz také na hospodárné využívání zemědělských půd a omezení navržených záborů ZPF na nutnou míru.

V lokalitách, jejichž funkční využití se dostává do vzájemného střetu (výroba vs. bydlení, ...) budou navržena opatření k eliminaci budoucích střetů (návrh izolační zeleně, podmíněně přípustné využití).

Řešené území sousedí s městem Třebíč. Zasahují do něj jak stabilizované plochy (obchodní a průmyslová zóna na Čihadlech) tak záměry města Třebíč (koridor pro kanalizaci ze Slavic, ...). Je kladen důraz na součinnost s městem Třebíč.

V případě navržení etapizace výstavby, je nutné stanovit podmínky pro započítání další etapy.

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s platnými právními předpisy. V textové i grafické části uvést datum vymezení.

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

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OBk3.

Požadavky stanovené ZÚR:

- Respektovat hodnoty území (přírodní, kulturní a civilizační). Chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.
- Ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje a ochranu hodnot. Zastavitelné plochy navrhnout především v návaznosti na urbanisticky vhodné řešení (v souladu s urbanistickou strukturou).
- Koordinovat všechny limity využití území.

Dále je požadováno:

- Vymezené zastavitelné plochy odůvodnit s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- Požadavky na vymezení zastavitelných ploch usměrnit, např. etapizací.

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

Není vyloučeno, že navržené změny v území bude nutné prověřit územní studií. V průběhu pořízení územního plánu může zpracovatel vytipovat plochy a koridory, u nichž by změny v území měly být prověřeny územní studií. Zařazení vytipovaných ploch či koridorů, požadovaný obsah, rozsah územní studie a lhůty projedná zpracovatel s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Regulační plán není požadován, avšak není vyloučen. Pořízení regulačního plánu lze požadovat pouze po dohodě a se souhlasem určeného zastupitele.

V případě „předepsání“ regulačního plánu je požadováno:

- Součástí územního plánu bude návrh zadání regulačního plánu (v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění)
- V územním plánu bude uvedeno, zda půjde o regulační plán tzv. „na žádost“ nebo „z podnětu“.
- Protože při projednání návrhu zadání regulačního plánu je nutné oznámit záměr orgánu příslušnému k posuzování vlivů na životní prostředí, bude pořizovatel požadovat též dodání podkladů pro oznámení záměru v rozsahu požadovaném zákonem č. 100/2001 Sb. v platném znění. Rozsah nutných podkladů se odvíjí od povahy záměru, nelze jej proto v tomto zadání předjímat.
- Potřeba pořídit regulační plán bude odůvodněna.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů 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

Na správním území obce Střítež (ani v území sousedícím) se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Domníváme se, že ochranu životního prostředí a ochranu zdraví v území lze prosadit obvyklými správními postupy. Předpokládáme, že jednotlivé záměry ani jejich synergické působení nebude mít významný negativní vliv na životní prostředí, a proto vyhodnocení vlivů Územního plánu Střítež na životní prostředí není nutné.

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 Územní plán Střítež řešen přímo návrhem (koncept nebude řešen, varianty nebudou zpracovány).

Bod bude upraven po projednání návrhu zadání.

o) 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

Pořizovatel požaduje, aby mu vždy před odevzdáním výtisků byla poskytnuta elektronická verze ke kontrole.

Protože územní plán je podkladem pro rozhodování v území, je kladen důraz na stručnost a jednoznačnost textové části (závazné) a na přehlednost výkresové části.

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 a 4 CD (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy v rastrovém i vektorovém formátu).

Během pořizování může vyvstat potřeba dílčí úpravy dokumentace (např. podklady pro řešení rozporu, úpravy pro navazující stanoviska). Dílčí úpravy dokumentace budou dodány (v rozsahu požadovaném pořizovatelem) pouze v elektronické verzi.

Územní plán Střítež bude zpracován digitálně. Po vydání bude dodán ve vektorovém i rastrovém formátu. Bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán nejlépe v měřítku 1: 5 000. Textová a grafická část (tzv. závazná) budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Obec Střítež má v úmyslu žádat o dotaci Krajského úřadu Kraje Vysočina, proto je požadováno, aby Územní plán Střítež byl zpracován v souladu s metodikou MINIS.

Rozsah, obsah, členění dokumentace, apod. musí odpovídat platným právním předpisům.