

Městský úřad Třebíč, Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, jako pořizovatel dle § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), v platném znění, zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

## NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OKŘÍŠKY

- k projednání -



Obsah zadání odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „vyhláška“)

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč – oddělení Úřad územního plánování  
Kontaktní osoba: Ing. Šárka Filipková, tel. 568 896 233, e-mail s.filipkova@trebic.cz  
Datum : květen 2012

## Obsah

<b>OBECNÉ ÚDAJE</b> .....	<b>3</b>
<b>I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>3</b>
<b>II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ</b> .....	<b>4</b>
a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů .....	4
b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů .....	7
c) požadavky na rozvoj území obce.....	8
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) .....	9
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	9
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	10
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	11
h) 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).....	11
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních středů zájmů a problémů v území .....	12
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 .....	12
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	12
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	12
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.....	13
n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant .....	13
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 .....	13

## **OBEČNÉ ÚDAJE**

Území obce je tvořeno katastrálním územím Okříšky a katastrálním územím Nové Petrovice.

Plošná výměra správního území je 658 ha.

Sousedními obcemi jsou obce Heraltice, Zašovice, Přibyslavice, Nová Ves, Petrovice, Hvězdoňovice a Pokojovice.

Okříšky spadají do obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

### **I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Územní plán je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje.

Záměr pořízení nového územního plánu schválilo zastupitelstvo městyse Okříšky na svém zasedání dne 10.2.2011.

Důvodem pořízení nového územního plánu městyse Okříšky je účinnost nového stavebního zákona, který omezil platnost stávajících územně plánovacích dokumentací a stanovil jasná pravidla pro zpracování nových územních plánů. Územní plán Okříšky bude zpracován na celé správní území skládající se ze dvou katastrálních území – k.ú. Okříšky, k.ú. Nové Petrovice.

Městys Okříšky má platný Územní plán obce Okříšky, který byl schválen v roce 2000. Tato platná územně plánovací dokumentace se v současnosti jeví jako nevyhovující, jelikož není zpracována na celé katastrální území. Zároveň se kapacita všech rozvojových ploch pro potřeby městyse jeví jako nedostačující. Je potřeba pořídit rozhodovací nástroj pro cílený a plánovitý rozvoj obce a řešit komplexní koncepci dopravní obsluhy daného území.

V roce 2011 nabyla účinnost Změny č. 1 Územního plánu obce Okříšky a červnu 2012 nabyla účinnosti Změna č. 2 Územního plánu obce Okříšky.

## II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

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

#### Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále „PÚR“), jako nástroj územního plánování, byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009.

Území se nalézá mimo území rozvojových oblastí i rozvojových os dle PÚR, nepřímo sousedí s OB11 Rozvojovou oblastí Jihlava.

Území městyse se dotýká koridor dopravy z PÚR, a to koridor kapacitní silnice S8 – Havlíčkův Brod-Jihlava-Znojmo-Hatě-hranice ČR/Rakousko (Wien). Je třeba přednostně sledovat posílení obsluhy území při minimalizaci dopadu na životní prostředí.

Z republikových priorit je potřeba respektovat zejména tyto:

- (článek 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, budou zohledněny širší souvislosti okolí sídla a požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, vyplývající z územně analytických podkladů a 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 (viz níže),

- (článek 16) při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území, v územním plánu budou zohledněny historicky a kulturně cenné plochy architektonicky nebo urbanisticky významných staveb. Je třeba respektovat hlavní kompoziční osu tvořenou zámeckým rybníkem, zámkem a kostelem a místo krajinného rázu – zámecký rybník,

(článek 17) – vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí – prověřit plochy výroby a skladování, plochy občanského vybavení

- (článek 19) – vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (brownfield) a hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území se zachováním veřejné zeleně, tzn. především prověřit existenci ploch a objektů, které jsou vhodné k přestavbě, prověřit využití areálů brownfield - Štěrковиště

- (článek 20) respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Nové zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na veřejné zájmy, zpřesnit nadregionální ÚSES, vymezit lokální ÚSES, respektovat oblasti se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, podpořit zvýšení retenční schopnosti krajiny

- (článek 21) vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, vycházet při tom z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

(článek 22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu – prověřit vymezení plochy pro rekreační zónu u rybníka Pilný, stanovit podmínky pro využití případných ploch rekreace,

- (článek 23) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, tzn. prověřit dopravní obslužnost území, prověřit navýšení kapacity ČOV Okříšky,

(článek 24) – vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy – vymezit koridory dopravní infrastruktury včetně podmínek pro jejich umístování – obchvat Okříšek,

- (článek 25) – vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před přírodními katastrofami v území – prověřit plochy pro další protierozní opatření, vytvářet podmínky pro vsakování i využívání dešťových vod v zastavěném i zastavitelném území.

(článek 28) – pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území – účelně stanovit koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny. (článek 30) – úroveň technické infrastruktury je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti – podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace bude Plán rozvoje vodovodů a kanalizace Kraje Vysočina.

### Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Kraj Vysočina má zpracovanou Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále „ZÚR“).

Z priorit územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje je třeba respektovat zejména tyto:

- (výrok 03) - vytvářet podmínky pro rozvoj hospodářské základny v regionu,
- (výrok 06) - vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny, minimalizace záboru zemědělského půdního fondu, ochrana pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje, zajištění ochrany kvality životního prostředí včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod, snižovat potenciální riziko přírodních katastrof v území a zvyšovat přirozenou retenci srážkových vod,,
- (článek 07) – vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností ve vymezené rozvojové ose, tzn. navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, řešit veřejná prostranství, rozvíjet aktivity rekreace, doplnit krajinné prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny a rozvíjet systém dopravní obsluhy a technické vybavenosti. .

Dle ZÚR se městys nachází v rozvojové ose krajského významu OSk 3 Jihlava – Brtnice – Třebíč. Pro tuto oblast jsou stanoveny tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (výrok 40):

- realizovat přestavbu silnice II/405,
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

ZÚR stanovují mimo jiné tyto úkoly pro územní plánování (výrok 41):

- zpřesnit koridor silnice II/405 vymezení v ZÚR,
- 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.
- Dopravní infrastruktura
- výrok (62c) připravit přeložky silnic a další stavby dopravní infrastruktury
  - výrok (62d) zpřesnit plochy a koridory pro umístění staveb a zajistit jejich koordinaci s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí
  - výrok (63b) ZÚR na území Kraje Vysočina stanovují pro ) zemní plánování úkol odstraňovat dopravní závady na silniční síti nadmístního významu řešením obchvatů a přeložek stávajících tahů silnic
  - výrok (87) ZÚR vymezují koridor silnice II/405 v šířce 80 m pro homogenizaci celého stávajícího tahu
  - výrok (91) územím prochází železniční tratě celostátních drah č. 240 a č. 241

Plochy a koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

- nadregionální biokoridor ÚSES U023 – NRBK 124 – Mohelno
- výrok (107, 108, 108a) respektovat koridor jako nezastavitelný
- stavby dopravní a technické infrastruktury v koridoru připouštět pouze v nezbytných případech
- zpřesnit vedení nadregionálního biokoridoru
- vymezení ploch a koridorů pro nadregionální biokoridory je rámcové
- 

Přírodní hodnoty území kraje – výrok (113)

- plochy kvalitní zemědělské půdy, zejména půdy s první a druhou třídou ochrany
- realizace opatření na růst biodiverzity a udržení ekologické stability

Krajinné hodnoty kraje

- výrok (119) krajinnými hodnotami jsou krajinářsky exponovaná území s vysokou hodnotou krajinného rázu, jimž se rozumí území s významným uplatněním pozitivních znaků krajinného rázu, zejména:

- nerušené významné horizonty
- významné krajinné osy spojující prvky územního prostoru
- terénní dominanty vytvářející pohledově exponované prostory

- pozitivně přijímané kulturní dominanty, které svým významem převyšují svůj bezprostřední prostor

výrok (120, 122) – je třeba zajistit ochranu pozitivních znaků krajinného rázu daného území a věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umisťování výškových staveb, jež mohou způsobit vizuální znehodnocení typických průhledů a je třeba identifikovat uvedené znaky krajinného rázu a stanovit podmínky pro jejich ochranu.

Civilizační hodnoty kraje – výrok (123) – nadmístní komunikační síť tvořená silnicí II/405, železniční trati celostátních drah č. 240 a č. 241

Výrok (125a) – ZÚR vymezují na území městyse Okříšky tyto oblasti krajinného rázu – Horní Pojihlaví a Moravskobějovicko.

Výrok (146a) – je třeba chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny – typickou strukturu kulturní krajiny, přírodní složky krajiny, kulturní dominanty, urbanistickou strukturu sídla.

Výrok (146c) – v oblasti krajinného rázu Horní Pojihlaví je třeba věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umisťování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu na exponovaných horizontech.

Výrok (146l) – v oblasti krajinného rázu Moravskobudějovicko platí neumisťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory s typickými kulturními dominantami a dochovanými prostory krajiny.

#### Charakteristika krajiny

Na území městyse je vymezen typ krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (kapitola 6.1.7) a krajina lesozemědělská harmonická (kapitola 6.1.3).

#### Krajiny lesozemědělská harmonická

Hlavní cílové využití krajiny je následující:

- zemědělství a lesní hospodářství,
- bydlení,
- základní veřejná vybavenost a místní ekonomické aktivity,
- cestovní ruch a rekreace.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- zachovat v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků,
- lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením,
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hotmově a tvarově vhodnými stavbami,
- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů,
- rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit, rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny, chránit luční porosty.

Hlavní cílové využití krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace je následující:

- intenzivní zemědělská výroba a s ní spojené ekonomické aktivity
- bydlení
- místní a nadmístní veřejná vybavenost
- místní a nadmístní ekonomické aktivity

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu
- soustřeďovat zde aktivity republikového a krajského významu
- preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných ploch v zastavitelném území
- vymežit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability
- zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně

Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy – práva k pozemkům a stavbám lze vyvlastnit

- DK27 silnice II/405 – šířka koridoru 80 m

Veřejně prospěšné opatření územní systém ekologické stability – práva k pozemkům a stavbám lze vyvlastnit

- U023 NRBK K 124 – Mohelno 181

Územím prochází vedení elektrické energie 110 kV.

#### Požadavky z dalších širších územních vztahů

##### Dokumenty

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
- územně plánovací dokumentace sousedních obcí
- Strategický plán LEADER MAS Podhorácko
- dokumenty Mikroregionu Černé Lesy
- a další.

#### **b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Třebíč byly zpracovány v prosinci 2008, jejich první aktualizace proběhla v prosinci 2010.

##### *Územní podmínky pro příznivé životní prostředí*

- posílit zastoupení krajinné a sídelní zeleně
- zvyšovat ekologickou stabilitu území
- prověřit využití starých ekologických zátěží

##### *Územní podmínky pro hospodářský rozvoj*

- vytvářet podmínky pro nové pracovní příležitosti

##### *Územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel*

- podpořit růst počtu obyvatel (vytvořit vhodné podmínky pro bydlení)
- zvýšit atraktivitu městyse a tím vytvořit podmínky pro rozvoj turistického ruchu

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešení Územního plánu Okříšky následující požadavky:

- Respektovat limity využití území:
  - silnice II/405, III/4057, III/4058 a III/40510 a jejich ochranná pásma
  - vedení železnice (č. 240 Brno – Jihlava, č. 241 Okříšky – Znojmo, vlečka) a její ochranné pásmo
  - elektrické vedení 110 kV a ostatní, elektrické zařízení a jejich ochranná pásma
  - vedení dálkového vodovodního řádu, místního vodovodu a jeho ochranné pásmo
  - vedení kanalizace, ČOV a jejich ochranná pásma
  - plynovod VTL, STL a zařízení na plynovodu a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
  - komunikační vedení
  - letecký koridor pro létání v malých a přízemních výškách, ochranné pásmo radiolokačního zařízení
  - ochranné pásmo hřbitova 100 m
  - nadregionální biokoridor ÚSES
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa a vzdálenost 50 m od lesa
  - investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
  - na území je vymezeno migračně významné území
- Respektovat kulturní, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území:
  - území s archeologickými nálezy (Cihelna, zámek a kostel Panny Marie, lom, ZSV Hofeřice)
  - místo krajinného rázu (Zámecký rybník)
  - komplex spojující nejvýznamnější objekty (kostel, zámek)
  - urbanisticky významný kompoziční prvek – areál kolem kostel Panny Marie obklopený zelení a zámku s navazujícím Zámeckým rybníkem a s tím související hlavní kompoziční osa, prostranství s původními štíty lidového stavitelství, vodní nádrž

- kulturně historická dominanta – kostel Panny Marie
  - nemovité památky – kostel Panny Marie, vodní mlýn (barokní štít č.p. 22), zámek – areál s hospodářským dvorem
  - chránit původní zástavbu – Stará Osada, Kopeček
  - významný vyhlídkový bod – Strážka
- Využít silné stránky a příležitosti:
    - blízkost Třebíče
    - dobrá dopravní obslužnost (silnice, železnice)
    - průmyslové zázemí Přibyslavice – Okříšky – Nová Ves
    - významnější železniční uzel v regionu
    - zájem o bydlení
    - kvalitní občanská vybavenost a vybavenost technickou infrastrukturou
    - bohatý kulturní, společenský a sportovní život
  - Řešení slabých stránek a hrozeb
    - evidovaná stará ekologická zátěž - Štěrковиště, Cihelna (již rekultivovaná)
    - průtah silnice II. třídy zastavěným územím
    - zvýšit počet pracovních míst (vytvoření podmínek pro podnikání, výrobu, služby, atd.)
    - nízká ekologická stabilita krajiny – vymezení lokální ÚSES
    - nepříhodné podmínky pro rekreaci

Výsledky Rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Třebíč

Vodní režim – ekologický stav povrchových vod je hodnocen jako rizikový, v území jsou již vybudovány poldry

Hygiena životního prostředí – podporovat snižování negativního vlivu dopravy na bydlení, prověřit míru rizika a zajistit adekvátní využití ploch starých ekologických zátěží

Ochrana přírody a krajiny – území ekologicky málo stabilní – zajistit ochranu a rozvoj ekologicky stabilních ploch, zpřesnit nadregionální a vymezení lokální systém ÚSES, vymezení interakční prvky v krajině

Zemědělský a lesní půdní fond – zajistit ochranu půdního fondu před nadměrnými zábory, zajistit ochranu volné krajiny

Dopravní a technická infrastruktura – prověřit výstavbu obchvatu silnice II/405 a prověřit vhodnost obchvatu na Přibyslavice z platné územně plánovací dokumentace (silnice III/40510), úrovně železniční přejezd – zbudování mimoúrovňového křížení

Sociodemografické podmínky – zvýšení atraktivity bydlení, rozvoj služeb

Rekreace – nízké přírodní podmínky rekreace, zvýšení přírodní atraktivity (výsadbě zeleně, úprava veřejných prostranství)

Hospodářské podmínky – podpora tvorby nových pracovních míst, podmínky pro drobné podnikání a služby

### c) požadavky na rozvoj území obce

Prvořadým úkolem územního plánu je vytvořit předpoklady pro harmonický rozvoj území obce ve všech známých souvislostech, což zejména představuje:

- do řešení zahrnout i samotou Loudilka
- budou zhodnoceny rozvojové plochy a plochy rezervy z platného Územního plánu obce Okříšky ve znění pozdějších změn
- zabezpečit předpoklady mírného nárůstu trvalé bydlících obyvatel
- vytvořit územně technické podmínky s kvalitním bytovým fondem a veřejnou infrastrukturou
- zakreslit stávající rekreační objekty, výstavba dalších rekreačních objektů se nepředpokládá, ale není vyloučena
- umožnit přestavbu nevyužívaných objektů
- prověřit kapacity ploch pro zemědělskou výrobu a respektovat stávající zařízení zemědělské výroby
- prověřit možnost umístění ploch pro drobnou výrobu, podnikání, služby a další podnikatelské aktivity, příp. vymezení plochy smíšené
- prověřit rozšíření ploch výroby a skladování především v návaznosti na stávající plochy
- vytvořit podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a turistické atraktivity



- vytvořit podmínky pro rozvoj občanského vybavení – vybudování dětského hřiště, vybudování nového hřbitova, rozšíření fotbalového hřiště, vybudování víceúčelového hřiště apod.
- vytvořit podmínky pro rekreační a turistické aktivity – úprava okolí rybníka Pilný, rekreační zóna atd.
- prověřit umístění nového autobusového nádraží, popř. autobusových zastávek a využití starého autobusového nádraží
- prověřit možnost využití náměstí (centrálního prostoru)
- prověřit míru rizika a zajistit adekvátní využití ploch starých ekologických zátěží
- prověřit nutnost zkapacitnění čistírny odpadních vod
- navrhnout dopravní řešení městyse – zohlednit požadavky na vybudování obchvatu II/405
- prověřit vedení obchvatu na Přibyslavice ze stávajícího platného Územního plánu obce Okříšky
- prověřit síť cyklotras a cyklostezek, případně navrhnout jejich doplnění
- zajistit prostupnost krajiny a zvýšení ekologické stability (zvýšit podíl zeleně)
- prověřit výstavbu malých vodních nádrží v krajině

#### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

##### Urbanistická koncepce

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které lze dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání.

Požadavky:

- stávající urbanistická koncepce bude zachována
- respektovat dané výškové uspořádání zástavby v urbanizované části obce, nová zástavba bude respektovat stávající charakter sídla
- bude respektován urbanisticky významný kompoziční prvek - areál kolem kostel Panny Marie obklopený zelení a zámku s navazujícím Zámeckým rybníkem a s tím související hlavní kompoziční osa, prostranství s původními štíty lidového stavitelství, vodní nádrž
- stanovit prostorové podmínky využití ploch
- rozvojové plochy budou navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů,
- nové rozvojové plochy navrhnout v návaznosti na zastavěné území, výjimku mohou tvořit plochy zvláštního určení (např. technická infrastruktura apod.)
- zachovat kulturní, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území
- řešit nedostatky v dopravní a technické infrastruktuře
- podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro daný účel, v případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace

##### Koncepce uspořádání krajiny

- prověřit síť místních komunikací z hlediska potřeb zemědělství, lesnictví, cykloturistiky a pěší turistiky
- respektovat pozitivní hodnotu krajinného rámce – nerušené lesní porosty, výhledová místa na údolí Jihlavy, niva Okříšského potoka, rybníky, vodoteče
- respektovat místa krajinného rázu a významný vyhlídkový bod - Strážka
- umožnit výstavbu prvků drobné architektury (sakrální stavby, informační panely), staveb pro zajištění ochrany přírody a zkvalitnění životního prostředí a prostupnosti krajiny v nezastavěném území
- zpřesnit nadregionální biokoridor a vymežit lokální systém ekologické stability
- navrhnout sídelní a krajinnou zeleň
- prověřit další ochranu před erozí (poldry, průlehy apod.)

#### **e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

##### Dopravní infrastruktura

- budou prověřeny varianty ochvatu městyse Okříšky silnice II/405
- prověřit vhodnost obchvatu na Přibyslavice ze stávajícího platného Územního plánu obce Okříšky (silnice III/40510)
- lokality pro výstavbu budou dopravně napojeny na stávající komunikace, které budou doplněny o nové navržené úseky místních komunikací

- řešit dopravu v klidu (parkování, odstavné stání), zklidnění dopravy okolo škol, prověřit odstavnou plochu pro kamiony mimo vlastní sídlo
- prověřit umístění nového autobusového nádraží, popř. autosubových zastávek a využití starého autobusového nádraží
- železniční doprava je na území města stabilizována, případné změny budou řešeny ve stávajících plochách
- prověřit síť cyklotras a cyklostezek, případně navrhnout jejich doplnění, respektovat stávající turistické trasy
- území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, a to v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a v leteckém koridoru pro létání v malých a přizemních výškách

#### Technická infrastruktura

- řešení technické infrastruktury bude reagovat na urbanistickou koncepci územního plánu
- městys má veřejný vodovod zásobovaný z VDJ Okříšky, tento systém je vyhovující, potřebná je rekonstrukce rozvodných řadů
- městys má vybudovanou jednotnou a oddílnou kanalizaci a vybudovanou ČOV, potřebná je rekonstrukce kanalizačních řadů
- vzhledem k napojení dalších obyvatel je nutné posílení biologické linky ČOV
- respektovat Plán rozvoje vodovodu a kanalizací kraje Vysočina
- srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo zadržovány na pozemcích
- respektovat stávající vedení technické infrastruktury a jejich ochranná pásma
- dle potřeb rozvoje území navrhnout nové trafostanice, případně posílení stávajících, včetně přípojek na hlavní vedení
- v případě potřeba navrhnout přeložku vedení
- obec je plynofikována
- řešeným územím prochází komunikační vedení
- respektovat ochranná pásma vodních toků

#### Občanské vybavení

- občanská vybavenost odpovídá velikosti městyse, a to rozsahem i pestrostí nabízených služeb
- stanovit podmínky pro případné umístování občanské vybavenosti i v jiných, k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využití
- prověřit možnost dalšího občanského vybavení – vybudování dětského hřiště, vybudování nového hřbitova, rozšíření fotbalového hřiště, vybudování víceúčelového hřiště apod.

#### Veřejná prostranství

- prověřit možnost využití náměstí (centrálního prostoru)
- budou respektovány stávající plochy veřejného prostranství
- návrhem územního plánu prověřit nové plochy veřejného prostranství
- významný podíl na výrazu veřejných prostranství bude mít zeleň

### **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

#### Historické, kulturní, urbanistické hodnoty

Podmínky na ochranu budou vycházet z územně analytických podkladů:

- na území Okříšek se nacházejí nemovité kulturní památky:
  - č. rejstříku 22881 / 7-2943 kostel Panny Marie
  - č. rejstříku 18372 / 7-2945 čp. 22, vodní mlýn, z toho jen barokní štít čp. 22
  - č. rejstříku 33503 / 7-2942 čp. 585 zámek – areál s hospodářským dvorem
- území s archeologickými nálezy a podmínky ochrany míst piety (hřbitovy)
- respektovat historickou zástavbu (Skalka, Kopeček, Stará Osada)
- stanovit podmínky pro územní a prostorovou ochranu urbanistiky hodnotných lokalit, architektonicky a historicky významných areálů, souboru a staveb a významných vyhlídkových bodů
- ostatní viz kapitola b)

#### Přírodní hodnoty

- návrh územního plánu nesmí negativně ovlivňovat odtokové poměry v území
- systém odkanalizování a čištění odpadních vod řešit v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina
- navrhnout výsadbu liniové a plošné zeleně s funkcí krajinyotvornou, ochrannou a hygienickou

- zpřesnit nadregionální a vymezit lokální systém územní stability
- území městyse se nachází v oblasti krajinného rázu Horní Pojihlaví a Moravskobudějovicko
- respektovat a chránit významný vyhlídkový bod Strážka
- upřednostňovat zábor půd nižších tříd ochrany, chránit půda vysoké třídy ochrany před nadmětnými zábory
- zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhovat v nezbytných případech
- navrhnout opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny

#### **g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou vymezovány v případech nezbytných k naplnění koncepce územního plánu.

Do územního plánu budou převzaty veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření z platných ZÚR:

DK 27 Silnice II/405  
U023 NRBK K124-Mohelno 181

Územní plán vymezí stavby a pozemky, pro které lze uplatnit právo na vyvlastnění – s uvedením, pro které lze současně uplatnit předkupní právo:

- veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury
- veřejně prospěšná opatření sloužící ke snížení ohrožení území přírodními katastrofami, opatření k založení prvků územního systému ekologické stability, opatření k ochraně archeologického dědictví

V případě potřeby územní plán vymezí stavby a opatření, pro které lze uplatnit vyvlastnění, a to:

- stavby a opatření pro obranu státu
- asanace

Územní plán prověří, zda je nutné vymezit další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- veřejná občanská vybavenost
- veřejná prostranství

U staveb a opatření s předkupním právem bude uveden výčet pozemků a informace, v čí prospěch má být předkupní právo vloženo.

Bude vypracován seznam všech veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s jednoznačnou identifikací pro ně určených ploch.

#### **h) 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)**

Při využívání území je třeba respektovat vymezené plochy se zvláštními podmínkami a ochrannými režimy.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. Na území městyse se nachází objekt civilní ochrany – budova nádraží.

Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází. Na území se nenachází dobývací prostory, chráněná ložisková území ani ložiska výhradních či prognózních zdrojů surovin.

Nově navržené zastavitelné plochy budou umístovány mimo dosah vyhlášených nebo předpokládaných ochranných pásem a zdrojů hluků, v opačném případě budou vymezeny jako podmíněně přípustné.

Celé území se nachází v kategorii středního radonového rizika.

Při návrhu zastavitelných ploch dbát na řešení odtokových poměrů tak, aby nedocházelo k jejich výraznému zhoršení. Prověřit možnost protierozní ochrany a ochrany před splachem půdy při přívalových deštích.

#### **i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních středů zájmů a problémů v území**

- vyhledat lokality, jejich funkční využití je ve vzájemném střetu (např. bydlení x rušící výroba) a navrhnout řešení, které by tento problém do budoucna eliminovalo (izolační zeleň, podmíněně přípustné využití apod.)
- zajištění stability demografického potenciálu v obci, což především znamená zabezpečení vhodných zastavitelných ploch pro bydlení
- silnice II. třídy prochází zastavěným územím – bude prověřeno nové dopravní řešení Okříšek
- prověřit využití starých ekologických zátěží – Štěrковиště, nachází se na pozemku určeném k plnění funkcí lesa
- zajištění dostatečných ploch pro rozvoj je nutno řešit mimo zastavěné území, tím dojde ke středu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu (I. a II. třídy ochrany, plochy meliorace) nebo ke střetu s hygienou prostředí (ochranné pásmo silnice II. třídy, železnice, areálu živočišné výroby, ČOV)
- vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad (průjezdna doprava centrem městyse)
- vedení tranzitní dopravy zastavěným územím do výrobních areálů v Přibyslavicích
- při hledání dopravního řešení respektovat místo krajinného rázu (areál zámku s rybníkem) a pohledovou osu na zámek
- při hledání dopravního řešení řešit střet s lokálním ÚSES

#### **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 se nachází v rozvojové ose krajského významu OSk 3. S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch (blíže specifikovaných v kap. c) a e) zadání) pro:

- bydlení
- dopravní infrastrukturu

Nové zastavitelné plochy budou vymezovány v předpokládaných směrech dlouhodobého vývoje a s ohledem na potřeby městyse, na účelné využití a uspořádání území. Budou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

S ohledem na zachování vývoje městyse se předpokládá prověřit potřeby městyse v souvislosti s využitím návrhových ploch platného územního plánu obce včetně jeho změn.

Územní plán vymezí hranici zastavěného území dle § 58 stavebního zákona s uvedeným datem, ke kterému byla hranice vymezena.

V případě potřeby budou v rámci zastavěného území městyse navrženy plochy přestavby a stanoveny regulační podmínky.

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

V případě potřeby v zastavitelných plochách, u kterých podmínky funkční a prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem, bude uloženo prověření jejich využití územní studií.

Územní plán bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a uložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

#### **l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Vymezování těchto ploch a koridorů nebude v územním plánu účelné, vzhledem k charakteru území a požadovaným změnám v území.

Pokud při zpracování návrhu územního plánu vyjde na základě potřeby poříditi regulační plán, bude územní plán obsahovat zadání regulačního plánu a bude v něm uvedeno, zda se jedná o regulační plán na žádost.

**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 nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

V zájmovém území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast, územní plán tedy nebude mít významný vliv na tato území Natura 2000. Na území není vymezeno zvláště chráněné území ani se nenachází registrovaný významný krajinný prvek.

Jedním z požadavků na rozvoj městyse je řešení dopravy formou obchvatu, jehož vedení by se mohlo střetnout s lokálním systémem ekologické stability.

Vzhledem k výše uvedenému se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Případný požadavek na zpracování vyplyne až v průběhu procesu projednávání tohoto zadávacího dokumentu. Bude upřesněno na základě výsledků projednání návrhu Územního plánu Okříšky s dotčenými orgány.

**n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Na základě skutečnosti, že územní plán bude hledat dopravní řešení městyse, a to ve variantách, bude zpracován koncept územního plánu.

Podmínky pro posuzování variant:

- ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů

Koncept územního plánu bude zpracován ve variantách ve stejném rozsahu jako návrh s tím, že koncept oproti návrhu nemusí obsahovat:

- zadání regulačního plánu (pokud budou vymezeny plochy a koridory, pro které bude stanoveno poříditi regulační plán)
- lhůtu pro pořízení územní studie
- výčet pozemků pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí
- údaje o počtu listů a počtu výkresů

Záměr, který bude zpracován ve variantách:

- řešení dopravního obchvatu silnice II/405
- obchvat na Přibyslavice, pokud bude stávající varianta v platném Územním plánu obce Okříšky vyhodnocena jako nevhodná – silnice III/40510

Podmínky pro posuzování variant:

- ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů

**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**

Koncept a návrh územního plánu bude zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Obsahově bude odpovídat příloze vyhlášky.

Územní plán bude zpracován nad katastrální mapou.

Výkresová a textová část jednotlivých etap bude odevzdána ve formátu \*.pdf a \*.doc. Digitální podoba vydaného územního plánu („čistopis“) bude zpracována dle metodiky MINIS a odevzdána ve formátu ArcGIS, současně bude označena „Sponzorským vzkazem – Podpořil Kraj Vysočina“.

Obsah

Obsah návrhu územního plánu bude vyhotoven v rozsahu:

- územní plán
  - textová část (příloha č. 7 vyhlášky)
  - výkres základního členění 1 : 5 000
  - hlavní výkres 1 : 5 000
    - koncepci veřejné infrastruktury lze zpracovat v samostatném výkrese
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
  - dle potřeby výkres etapizace 1 : 5 000
  - grafická část může být doplněna schématy

- odůvodnění územního plánu
  - textová část (příloha č. 7 vyhlášky)
  - koordinační výkres 1 : 5 000
  - výkres širších vztahů 1 : 100 000
  - výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Počet vyhotovení

- Koncept pro účely projednání..... 2x tištěná verze, 1x CD  
 Návrh pro společné jednání ..... 2x tištěná verze, 1x CD  
 - projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány. Dle požadavků pořizovatele připraví paré pro veřejné projednání.  
 Územní plán k vydání (čistopis) .....4x tištěná verze, 4x CD  
 Pořizovatel obdrží kompletní data k projednání konceptu a návrhu územního plánu v elektronické podobě ve formátu \*.pdf a \*.doc.  
 Digitální data čistopisu budou odevzdána dle metodiky MINIS ve formátu ArcGIS.