

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 STAŘEČ

- 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 : červen 2012

Obsah

OBECNÉ ÚDAJE	3
I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ	4
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.....	6
c) požadavky na rozvoj území obce.....	8
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	8
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.....	10
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).....	10
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	11
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.....	11
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	11
l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	11
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.....	12
n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	12
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.....	12

OBECNÉ ÚDAJE

Území městyse Stařeč je tvořeno katastrálním územím Stařeč a katastrálním územím Kracovice. Plošná výměra správního území je 1 538 ha, žije zde 1668 obyvatel (údaj ke dni 26.3.2011). Sousedními obcemi jsou obce Třebíč (místní části Říčov, Slavice, Sokolí a město Třebíč), Mastník, Rokytnice nad Rokytnou, Markvartice, Čechočovice a Krahulov. Městys Stařeč spadá 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 Stařeč na svém zasedání dne 3.4.2012.

Důvodem pořízení nového územního plánu městyse Stařeč je účinnost nového stavebního zákona, který omezil platnost stávajících územně plánovacích dokumentací a stanovil jasná pravidla pro zpracování nových územních plánů. Územní plán Stařeč bude zpracován na celé správní území, tj. k.ú. Stařeč a k.ú. Kracovice.

Městys Stařeč má platný Územní plán sídelního útvaru Stařeč, vyhláška obce o závazné části této územně plánovací dokumentace nabyла účinnosti dne 8.2.1996, byly zpracovány Změny č. 1 – 5A Územního plánu sídelního útvaru Stařeč a v současnosti jsou pořizovány Změny č. 5B a 6 Územního plánu sídelního útvaru Stařeč.

Nový územní plán prověří aktuální potřeby obce a možnosti jejího dalšího rozvoje.

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.

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 obce, budou uplatněny požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané kraje, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a budou stanoveny požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.

- (článek 16) při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením, při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat 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, zároveň však budou navrženy plochy zajišťující zvyšování kvality života obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

- (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, vytvořit podmínky pro drobnou výrobu a řemesla.

- (článek 19) vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území. → vycházet přitom z informací v územně analytických podkladech.

- (článek 20) rozvojové záměry umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit, respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu. → vymezit zastavitelné plochy tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, vymezit veřejně prospěšné stavby k zajištění kvalitní technické infrastruktury a veřejně prospěšná opatření podporující retenční schopnosti krajiny, vymezit prvky ÚSES.

- (článek 22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu. → prověřit plochy pro rekreaci, prověřit propojení městyse s městem Třebíč a s plánovanou rozhlednou na Pekelném kopci (k.ú. Mastník), prověřit rekreační zónu u koupaliště.

- (článek 23) vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury → prověřit dopravní obslužnost území a stanovit koncepci technické infrastruktury.

- (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 zpracované Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, vydané zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.9.2008 s nabytím účinnosti 22.11.2008, je zpracována Aktualizací 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, prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury,

- (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 oblasti, 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 městyse nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk 3. ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území dotýkající se městyse Stařeč:

- urychlit výstavbu obchvatu Třebíče na silnici I/23,
- urychlit zásadní přestavbu silnice II/405,
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dovážet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování vztahující se k městyse Stařeč:

- územně stabilizovat vedení obchvatu Třebíče na silnici I/23,
- územně stabilizovat přeložku II/405,
- 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

ZÚR stanovují pro oblast dopravní infrastruktury tyto základní zásady:

- (výrok 62, 63) – připravit a realizovat stavby dopravní infrastruktury jako zásadní investice – silnice I/23 a II/405
- (výrok 70a) – ZÚR stanovují pro územní plánování prověřit a stabilizovat na silnici I/23 umístění obchvatu obce Stařeč.

Železniční doprava

- (výrok 91) - ZÚR vymezují na území městyse Stařeč celostátní dráhu č. 240 Brno – Jihlava a č. 241 Okříšky – Znojmo

Přírodní hodnoty území kraje

- (výrok 113) – přírodní hodnotou kraje se rozumí plochy kvalitní zemědělské půdy, zejména půdy s první a druhou třídou ochrany
- (výrok 114) – zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách: realizovat opatření na růst biodiverzity, udržení ekologické stability a posilování pozitivních charakteristik krajinného rázu, prosazovat opatření na zvýšení retenční schopnosti krajiny a minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany.

Kulturní hodnoty kraje

- (výrok 116) – kulturní hodnotou se rozumí urbanisticky hodnotné celky, architektonicky hodnotné objekty, soubory staveb a jejich areály.

Krajinné hodnoty území kraje

- (výrok 119, 120) – krajinnými hodnotami se rozumí krajinářsky exponovaná území s vysokou hodnotou krajinného rázu, jimiž se rozumí území s významným uplatněním pozitivních znaků krajinného rázu. Je třeba zajistit jejich ochranu a věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování výškových staveb)
- (výrok 122) – úkolem územního plánování je identifikovat pozitivní znaky krajinného rázu a stanovit podmínky pro jejich ochranu.

Civilizační hodnoty území kraje

- (výrok 123) – mezi civilizační hodnoty kraje patří nadmístní komunikační síť tvořená silnicí I. třídy číslo 23 a silnicí II. třídy číslo 405 a 410, železniční tratě celostátních drah č. 240 a č. 241

Cílové charakteristiky krajiny na území Kraje Vysočina

- (výrok 125a, 146d, 146l) – na území městyse Stařeč jsou vymezeny oblasti krajinného rázu – Moravskobudějovicko, Želetavsko a stanoveny specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: zachovat historické siluety sídel, neumisťovat výškové stavby v prostorech, odkud mohou vizuálně kontaminovat dochované historicky cenné prostory. Na území městyse je vymezen krajinný typ krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (kapitola 6.1.7.).

Hlavní cílové využití krajiny je následující:

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

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

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu,
- v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech,
- preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných ploch,
- 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 obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

Veřejně prospěšné stavby

ZÚR vymezují na území obce Stařeč veřejně prospěšnou stavbu v oblasti dopravy DK03 Silnice I/23, DK27 Silnice II/405.

V oblasti energetiky je vymezena veřejně prospěšná stavba E16 Nadzemní vedení VVN 110 kV a rozvodna Krahulov, je stanovena výměra pro její umístění na 120 000 m² a koridor 400 m.

Územím prochází vedení VTL plynovodu a vedení el. 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 Třebíčsko a Mikroregionu obcí Povodí Stařečského potoka
- 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

Územní podmínky pro hospodářský rozvoj

- vytvářet podmínky pro nové pracovní příležitosti

Územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel

- podpořit stabilizaci a mírný nárůst 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 Stařeč následující požadavky:

- Respektovat limity využití území:
 - silnice I/23, II/405, III/410, III/4101, III/4102, III/4103, III/4105, III/4106 a III/40514
 - vedení železnice (č. 240 Brno – Jihlava, č. 241 Okříšky – Znojmo) a její ochranné pásmo
 - elektrické vedení 110 kV a ostatní, elektrické zařízení a jejich ochranná pásma
 - vedení vodovodního řadu a zařízení na vodovodním řadu a ochranná pásma
 - vedení kanalizace a jejich ochranná pásma

- plynovod VTL a zařízení na plynovodu a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
 - radioreléová trasa, ochranné pásmo radaru Letiště Náměšť nad Oslavou, letový koridor pro létání v malých a přízemních výškách
 - ochranné pásmo hřbitova 100 m
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa a vzdálenost 50 m od lesa
 - investice do půdy – meliorace
- Respektovat kulturní, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území:
 - území s archeologickými nálezy – farní kostel Sv. Jakuba, středověké a novověké jádro obce Stařeč, středověké novověké jádro obce Čechočovice a Kracovice, Jablůňky, U rybníčku pod krajinou, lom
 - urbanisticky hodnotné kompoziční prvky – část Kracovice – stavebně ucelená zástavba na návsi, část Stařeč – stavebně ucelená zástavba ulice Horní, Jakubské nám. a ústí ulice Perk
 - historicky významná stavba – objekt místa pobytu MUDr. V. Šilhavého a PhDr. B. Václavka (č.p.3)
 - architektonicky cenné stavby – Stařeč - č.p. (st. 36/1) – stará pošta, č.p. 148 (st. 124/2) – nová pošta, č.p. 4 (st. 38) – fara (je i kulturní památkou), č.p. 50 (st. 84) – radnice, č.p. 62 (st. 118/1) – tzv. Sandrův dům, zdravotní středisko, Č. Hospoda – kaple sv. Rodiny (st. 302), Kracovice – kaple na návsi z roku 1866 (st. 5), stavení č.p. 1 (st. 1/2). Za architektonicky cennou stavbu je možno považovat i hasičskou zbrojnicí (významná polohou a historií), příp. i školu a sokolovnu.
 - nemovité památky – 45974/7-3055 kostel sv. Jakuba Staršího (kulturně historická dominanta)
 - 30975/7-3059 boží muka v severní části obce u č.p. 364
 - 16573/7-7176 socha sv. Jana Nepomuckého
 - 27417/7-3057 socha sv. Jana Nepomuckého
 - 86965/7-3056 socha sv. Jana Sarkandra
 - 21323/7-3056 fara č.p. 4
 - evidované válečné hroby CZE-3113-08681, CZE-6113-26270
 - významný vyhlídkový bod – Mastník – Stařeč
 - místo krajinného rázu Kracovice – významný podíl dochovaných prvků historického členění krajiny traťové plužiny v krajinném rámci Kracovic
 - poddolované území – nerudy, haldy a propadliny
 - Využít silné stránky a příležitosti:
 - blízkost Třebíče
 - dobrá dopravní obslužnost
 - 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 – U mrchoviště – již rekultivována
 - průtah silnice I. třídy a II. třídy zastavěným územím
 - brownfield – objekt č.p. 58
 - nízká ekologická stabilita krajiny
 - nepříhodné podmínky pro rekreaci
 - obec má vymezené záplavové území v rámci povodňového plánu
 - svažitě pozemky (nad 12°) a ohrožení extravilánovými vodami
 - obec byla postihována záplavami (byl vybudován poldr)
 - problémy v zásobování vodou – nedostačující kapacita, časté poruchy (staré vedení)

Výsledky Rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Třebíč

Vodní režim – obec byla postihována záplavami, čemuž by měl zabránit nově vybudovaný poldr, zvýšený výskyt nadměrně sklonitých pozemků orné půdy

Hygiena životního prostředí – na území obce je uváděna přítomnost staré ekologické zátěže

Ochrana přírody a krajiny - území ekologicky málo stabilní – zajistit ochranu a rozvoj ekologicky stabilních ploch, vymezit lokální ÚSES, vymezit interakční prvky v krajině

Zemědělský a lesní půdní fond – zajistit ochranu půdního fondu před nadměrnými zábory, prověřit možnost zvýšení zastoupení lesního půdního fondu

Dopravní a technická infrastruktura – silnice I. a II. třídy prochází zastavěným územím, problematika v zásobování obce pitnou vodou

Sociodemografické podmínky – zajistit plochy pro bydlení, popř. plochy pro drobné podnikání, občanské vybavení

Rekreace – zvýšit přírodní atraktivitu (výsadba zeleně apod.)

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, což představuje zejména:

- zhodnotit rozvojové plochy a plochy rezerv z platného Územního plánu sídelního útvaru Stařeč ve znění pozdějších změn
- zabezpečit předpoklady mírného nárůstu trvale bydlících obyvatel vymezením ploch pro bydlení
- vytvořit územně technické podmínky s kvalitním bytovým fondem a veřejnou infrastrukturou
- umožnit přestavbu případných nevyužívaných objektů
- prověřit možnost umístění ploch pro drobnou výrobu, podnikání, služby a další podnikatelské aktivity, občanské vybavení, popř. vymežit plochy smíšené
- plochu objektu bývalé bramborárny prověřit jako plochu pro parkoviště
- vytvořit podmínky pro rekreační a turistické aktivity
- zakreslit objekt pily jako výrobu
- zakreslit objekty individuální rekreace a v případě požadavků umístit rozvojové plochy pro rekreaci
- respektovat stávající zařízení zemědělské výroby
- prověřit rozšíření zemědělského areálu a prověřit velikost ochranného pásma
- prověřit síť cyklotras a cyklostezek, turistických tras a případně navrhnout jejich doplnění
- zajistit prostupnost krajiny a zvýšení ekologické stability
- prověřit umístění vodních nádrží v krajině
- prověřit doplnění zeleně v okolí Králíkova rybníka a podél Stařečského potoka
- prověřit železniční zastávku v Červené Hospodě
- propojení Starče s plánovanou rozhlednou na Pekelném kopci (cyklotrasa, trasa pro pěší)

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí 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.

Požadavky:

- stávající urbanistická koncepce bude zachována, respektovat dané výškové uspořádání zástavby v urbanizované části obce, nová zástavba bude respektovat charakter sídla
- budou respektovány urbanisticky hodnotné kompoziční prvky – část Kracovice – stavebně ucelená zástavba na návsi, část Stařeč – stavebně ucelená zástavba ulice Horní, Jakubské nám. a ústí ulice Perk
- respektovat prvky drobné architektury v území
- stanovit prostorové podmínky využití ploch
- prověřit požadavky vlastníků pozemků na specifikaci ploch s rozdílným způsobem využití a zařazení do územního plánu při zachování požadavku nenarušení urbanistické koncepce
- řešit nedostatky v dopravní a technické infrastruktuře (především problematika v zásobování obce pitnou vodou)
- řešit sídelní a krajinnou zeleň
- 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
- respektovat pohledové horizonty a dálkové pohledy

Koncepce uspořádání krajiny

- prověřit síť místních komunikací z hlediska potřeb zemědělství, lesnictví, cykloturistiky a pěší turistiky
- respektovat místo krajinného rázu Kracovice
- respektovat pozitivní hodnotu krajinného rámce – Kracovice: vzrostlá zeleň v sídle, fragmenty historického členění krajiny, zalesněné horizonty, Stařeč – dochované tradiční zahrady a sady, významný krajinný prvek údolní nivy Stařečského potok, zalesněné horizonty
- prověřit další ochranu před přívalovými dešti, protierozní a protipovodňová opatření
- doplnit krajinnou zeleň
- obraz obce doplnit o výsadbu vysoké zeleně podél záhumenních a polních cest
- umožnit výstavbu prvků drobné architektury (sakrální stavby, informační panely), stavby pro zajištění ochrany přírody a zkvalitnění životního prostředí a dostupnosti krajiny v nezastavěném území

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

- respektovat požadavky ze ZÚR
- respektovat stávající koncepci dopravy a ochranná pásma komunikací
- lokality pro výstavbu budou dopravně napojeny na stávající komunikace, které budou doplněny o nově navržené úseky místních komunikací
- prověřit zlepšení dopravního napojení ve východní části městyse
- řešit dopravu v klidu (parkování, odstavování) – parkoviště v místě bývalé bramborárny
- prověřit novou železniční zastávku na Červené Hospodě
- prověřit síť cyklotras a cyklostezek, případně navrhnout jejich doplnění
- prověřit propojení sídla s plánovanou rozhlednou na Pekelném kopci
- území obce se nachází v ochranném pásmu radaru Letiště Náměšť nad Oslavou a letovém koridoru pro létání v malých a přizemních výškách

Technická infrastruktura

- městyse Stařeč má vybudovaný veřejný vodovod, samostatný zdroj vody, v místní části Kracovice jsou obyvatelé zásobováni ze soukromých studní. Osada Červená Hospoda má vybudovaný veřejný vodovod, napojený částečně na zásobovací řad Heraltice – Třebíč a částečně na vlastní samostatný zdroj vody. Řešit zásobování obce pitnou vodou.
- obec Stařeč má vybudovanou jednotnou kanalizační síť napojenou z 80 % na stávající ČOV Třebíč, zbývající stoky jsou zaústěny do místního recipientu. Místní část Kracovice a osada Červená Hospoda nemají vybudovanou veřejnou kanalizační síť. Řešit odkanalizování obce, místní části i osady s odvodem na ČOV Třebíč.
- do doby vybudování kanalizace a napojení na ČOV budou odpadní vody likvidovány individuálně v jímkách na vyvážení nebo jiným způsobem v souladu s platnou legislativou
- respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
- srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo zadržovány na pozemcích
- respektovat stávající vedení technické infrastruktury a její ochranná pásma
- dle potřeb rozvoje území navrhnout nové trafostanice, případně posílení stávajících
- v případě potřeby navrhnout přeložku vedení
- obec má vymezené území ohrožené záplavou v rámci povodňového plánu

Občanské vybavení

- občanská vybavenost odpovídá velikosti městyse, a to rozsahem i pestrostí nabízených služeb
- v případě potřeby prověřit plochy pro další občanskou vybavenost, popř. stanovit podmínky pro případné umístění občanské vybavenosti i v jiných, k tomu příhodných plochách s rozdílným způsobem využití
- prověřit využití budov za účelem muzea řemesel
- prověřit přestavbu plochy bývalého lihovaru na výstavbu domu s pečovatelskou službou
- prověření využití plochy u nádraží na zařízení městyse

Veřejná prostranství

- respektovat stávající plochy veřejného prostranství
- návrhem územního plánu prověřit nové plochy veřejného prostranství (okolí Králíkova rybníka a Stařečského potoka)

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Historické, kulturní, urbanistické hodnoty

Podmínky na ochranu budou vycházet z územně analytických podkladů:

- na území městyse Stařeč se nachází nemovité památky
- respektovat urbanisticky významné kompoziční prvky a architektonicky významné stavby
- území archeologického zájmu
- respektovat pohledové osy
- ostatní viz kapitola b)

Přírodní hodnoty

- návrh územního plánu nesmí negativně ovlivňovat odtokové poměry v území
- likvidaci splaškových vod řešit bezodtokovými jímkami na vyvážení nebo domovními ČOV do doby vyřešení kanalizace
- území se nachází v oblasti krajinného rázu Moravskobudějovicko a Želetavsko, je vymezeno místo krajinného rázu – Kracovice
- vymežit územní systém ekologické stability
- navrhnout opatření ke zvýšení ekologické stability
- chránit půdu vysoké třídy ochrany před nadměrnými zábory
- zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout v nezbytných případech

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:

- DK03 Silnice I/23
- DK27 Silnice II/405
- E16 Nadzemní vedení VVN 110 kV a rozvodna Krahulov

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 snižování 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 vymežit 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.

V území se vyskytuje poddolované území – nerudy, haldy a propadliny. Na území se nenachází sesuvné území, dobývací prostory, chráněná ložisková území ani ložiska výhradních či prognózních zdrojů surovin.

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

Téměř celé území se nachází v kategorii středního radonového rizika, vyskytují se místa s nízkým, nebo naopak vysokým radonovým indexem.

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

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

- vyhledat lokality, jejichž 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.)
- silnice II. třídy prochází zastavěným územím
- zajištění dostatečných ploch pro rozvoj je nutno řešit mimo zastavěné území, dojde ke střetu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu (I. a II. třídy ochrany), popř. ke středu s hygienou prostředí (ochranné pásmo silnice II. třídy, železnice, areálu živočišné výroby)
- chránit půdy s nejvyšší třídou ochrany před nadměrnými zábory
- část území vymezena jako místo krajinného rázu – bude řešeno prostorovými podmínkami využití území

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 oblasti OBk 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
- dopravu
- plochy nezastavěného území (přírodní apod.)

Nové zastavitelné plochy budou vymežovány 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 sídelního útvaru 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 vložení 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

Vymežování 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 pořídit 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 nevyloučil 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.

Návrh zadání neukládá vymezení ploch, které by mohly mít negativní vliv na životní prostředí.

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 Stařeč s dotčenými orgány.

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

Zpracování konceptu se nepředpokládá.

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

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

Návrh pro společné jednání 2x tištěná verze, 1x CD

- projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele vyhotoví paré s návrhem územního plánu pro veřejné projednání

Územní plán k vydání (čistopis)4x tištěná verze, 4x CD