

# NÁVRH ZADÁNÍ / ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČÍŽOV

určený k projednání ve smyslu § 47, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zpracovaný v souladu a rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

zpracoval / ING. ARCH BARBORA ZEMANOVÁ BROSOVÁ / autorizovaný  
architekt / č.a. 04116 /  
datum / 9 / 2013

## ÚVOD

- Obec Čížov má v současné době platný územní plán. Z důvodu nových ekonomických a společenských požadavků na územní rozvoj obce a požadavků na řešení koncepce rozvoje území bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nového územního plánu.
- Zastupitelstvo obce Čížov rozhodlo usnesením č. 110/2013 z 16/2013 zasedání zastupitelstva obce Čížov, konaného dne 27.6.2013 o pořízení nového ÚP Čížov.
- Určeným zastupitelem obce Čížov, spolupracujícím s pořizovatelem byl jmenován pan Přemysl Moravec, starosta obce.

OBJEDNATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU: obec Čížov

POŘIZOVATEL ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU: Magistrát města Jihlavy, úřad územního plánování.

KRAJSKÝ ÚŘAD: Krajský úřad kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu.

## POUŽITÉ ZKRATKY

ÚP Čížov	Územní plán Čížov
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ZÚR ZK	Zásady územního rozvoje kraje Vysočina
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ÚAP	Územně analytické podklady
VKP	Významný krajinný prvek dle zákona č. 114/1992 Sb.;
ZPF	Zemědělský půdní fond
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ZÚ	Zastavěné území obce
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje území
SO ORP	Správní obvod obce s rozšířenou působností

# A POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- Vymezení zastavitelných ploch všech funkčních využití bude podmíněno prověřením kapacit a návrhem koncepcí řešení veřejné infrastruktury.
- Celkový rozsah řešených zastavitelných ploch není jednoznačně určen pouze podněty vlastníků a obce, ale vyplývá z navržené koncepce rozvoje území zpracovatelem územního plánu.
- Územní plán bude dále koordinován se strategickým dokumentem rozvoje území ORP Jihlava.

p.05 SCHÉMA PLOCH K PROVĚŘENÍ V NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU

## A.1 POŽADAVKY PLYNOUCÍ Z NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

### A.1.1 POŽADAVKY PLYNOUCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Řešené území spadá do rozvojové oblasti vymezené v rámci Politiky územního rozvoje České republiky OB 11. V rámci tohoto nadřazeného územně plánovacího dokumentu, jsou pro rozvojové oblasti definovány východiska pro vymezení takovýchto území a v rámci koncepce Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v těchto územích.

V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

#### A.1.1.1 OB11 ROZVOJOVÁ OBLAST JIHLAVA

##### Vymezení

Území obcí z ORP Havlíčkův Brod (jen obce v jižní části), Humpolec (bez obcí v západní části), Jihlava (bez obcí v jihozápadní části).

Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Jihlavy. Jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1.

##### VÝCHODISKA

(33) Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

(34) V rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

(35) Zvýšené požadavky na změny v území rozvojových oblastí a rozvojových os vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení.

(36) Rozvojové oblasti zahrnují obce, ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra (krajského města)

při případném spolupůsobení vedlejších center.

(37) Rozvojové osy zahrnují obce, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice při spolupůsobení rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. V prostoru křížení rozvojových os mohou být obce zařazeny do kterékoli z těchto rozvojových os. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.

##### KRITÉRIA A PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:

a) rozvoj veřejné infrastruktury mezinárodního a republikového významu při současném zachování respektování hodnot území (§18 odst. 4 a 5 *stavebního zákona*)

b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně (§19 odst. 1 i) stavebního zákona)

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

f) ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny.

g) Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat posílení obsluhy území zejména v kraji Vysočina při minimalizaci dopadu na životní prostředí.

#### ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení jednotlivých rozvojových oblastí a rozvojových os.

#### A.1.1.2 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY / S8

##### Vymezení:

Havlíčkův Brod–Jihlava–Znojmo–Hatě–hranice ČR/Rakousko (Wien).

##### Důvody vymezení:

Dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod, s napojením na Rakousko, zkvalitnění mezinárodní silnice E 59 (-Wien)–hranice Rakousko/ČR–Znojmo–Jihlava–D1 a dále posílení vnitrostátní vazby Jihlava–Havlíčkův Brod s návazností na silniční síť ve směru Čáslav–Kutná Hora–Kolín–D11–Poděbrady–Nymburk s napojením na R10 u Mladé Boleslavi do Liberce.

#### A.1.2 POŽADAVKY PLYNOUCÍ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE VYSOČINA

##### A.1.2.1 ZÁSADY PRO USMĚŘŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

a) rozvoj ekonomických aktivit soustředit do ploch s vazbou na komunikace nadřazené sítě, zejména do území Jihlavy (ve vazbě na silnici I/38)

b) rozvoj bydlení soustředit do lokalit s možností kvalitní veřejné autobusové i železniční dopravy;

c) respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území;

d) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability;

##### A.1.2.2 ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

a) 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

##### A.1.2.3 KORIDOR S8 - SILNICE I/38 (E59)

(66) ZÚR zpřesňují koridor silniční dopravy republikového významu S8 Havlíčkův Brod – Jihlava – Znojmo – Hatě – hranice ČR/Rakousko (Wien) jeho vedením v koridoru silnice I/38 v úseku Havlíčkův Brod – Jihlava – Moravské Budějovice – hranice kraje vymezeném v šířce 150 m zahrnujícím:

a) koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;

(151) ZÚR stanovují tuto šířku koridorů pro umístění veřejně prospěšných staveb DK01 – DK35:

- a) 150 m pro silnice I. třídy;
- b) 80 m pro silnice II. třídy.

(152) Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy zahrnují:

- a) koridor pro homogenizaci stávajícího tahu;
- b) koridory pro umístění nových staveb.

### A.1.3 POŽADAVKY PLYNOUCÍ Z UAP ORP JIHLAVA

Sledování možností poskytování podpory obcím, které byly v rámci posouzení územních podmínek pro příznivé životní prostředí vyhodnoceny v rámci aktualizace ÚAP jako oslabené. Jedná se obce situované ve východní části území ORP (zejm. Brzkov, Dobronín, Jersín, Kamenice, Kozlov, Měšín, Nadějov, Polná, Puklice, Střítež, Velký Beranov, Věžnice (JI), Vysoké Studnice, Záborná a Zhoř), dále obcím v jižní části území ORP (zejm. Čížov, Hrutov, Stonařov a Pavlov), dále obcím v západní části území ORP (zejm. Dolní Cerekev a Ústí) a další obce dle vyhodnocení URÚ.

#### A.1.3.1 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚPD

- a) Demografický vývoj - V rozvojových záměrech obce zohlednit vývoj demografické situace v obci, aktualizovat prognózu demografického vývoje pro další období.
- b) ZÚR kraje Vysočina - Respektovat a zpřesnit koridory a plochy dopravní infrastruktury DK01 (I/38), vymezené v ZÚR jako veřejně prospěšná stavba
- c) Urbanistická problematika - Při řešení koncepce rozvoje obce zohlednit její polohu v těsném sousedství rozvojové oblasti (republikového významu) Jihlava OB11 s navazující rozvojovou osou krajského významu OSk3 vymezenou v ZÚR. Za rozhodující rozvojové impulsy obce pokládat vztahy ke krajskému městu a dynamiku jeho rozvoje.
- d) V rozvojových záměrech obce využít dosažitelnost silnice I/38, která je v ÚAP kraje Vysočina vymezena jako území předpokládaného rozvoje kooperačních vztahů s přesahem do Rakouska.
- e) Ověřit v těchto souvislostech potřebný rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- f) Řešit vodohospodářskou problematiku rozvoje obce - vybudování splaškové kanalizace a vedení odpadních vod do ČOV Jihlava, doplňkově ponechat individuální jímání a čištění odpadních vod (PRVK kraje Vysočina, aktualizace 2010). Závěry PRVK nutno posoudit vzhledem k urbanistické poloze obce a k výraznému nárůstu počtu obyvatel v posledním desetiletí.
- g) Zohlednit ztížené klimatické podmínky obce dané geografickou polohou v nadmořské výšce v rozmezí 550 - 600 m n.m.
- h) Krajinářská problematika - Respektovat opatření k ochraně krajinného rázu dle Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina.
- i) Poznámka - Součástí výčtu problémů a úkolů k řešení v ÚPD je výřez z problémového výkresu ÚAP ORP Jihlava zobrazující problematiku administrativního území obce včetně širších vazeb.

## A.2 POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

### A.2.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE REKREAČNÍ OBLASTI S NÁDMÍSTNÍM VÝZNAMEM

- Koncepce rozvoje a stabilizace rekreace v sídle, které bude maximálně dbát a hledat opatření vedoucí k posílení kvality životního prostředí v rekreační oblasti Okrouhlík v návaznosti na celé katastrální území. Koncepce řešení nezbytné veřejné infrastruktury.
- V souvislosti s nadmístním významem rekreační oblasti Okrouhlík doporučujeme prověřit opatření vedoucí k pojmání odpadních vod z celé rekreační lokality Okrouhlík. Tj. stávajících zastavěných ploch i navrhovaných zastavitelných ploch.
- Prověřit a navrhnout možnosti rozvoje rekreační oblasti Okrouhlík a to především s ohledem na její nadmístní význam. Koordinace řešení rozvoje nebo stabilizace rekreační oblasti Okrouhlík

s koncepcí rozvoje rekreace samotného krajského města, jehož obyvatelé tuto rekreační oblast využívají.

- Zakomponování podmínky postupného řešení náhrady nepůvodní vegetace za autochtonní (zastavěné území obce, rekreační oblast Okrouhlík).
- S ohledem na nízkou schopnost stávajícího řídkého porostu ploch plnicích funkci lesa lemujících pozemky chat prověřit vymezení současných ploch polomů pro jiné funkční využití. Případně v rámci ÚPD definovat jinou funkci zeleně na těchto plochách. Navrhnout polykulturní osázení těchto ploch v parametrech zeleně odolávající větrným poryvům.
- Prověření nutnosti řešení území Okrouhlíku regulačním plánem nebo urbanistickou studií a definování podmínek
- Navrhnout opatření vedoucí ke zlepšení kvality vody v Horním a Středním Okrouhlíku
- Provéřit důvody nesouhlasného stanoviska orgánů ochrany přírody k zastavění vymezené zastavitelné plochy rekreace v oblasti Okrouhlík, na mytíně podél asfaltové cesty vedoucí od "Zeleniny" k rybníkům. Provéřit a vyhodnotit vhodnost vymezení zastavitelné plochy na tomto místě, případně navrhnout alternativní plochu k zastavění objekty individuální rekreace
- Provéřit a navrhnout plochy pro parkování v rekreační oblasti Okrouhlík

## A.2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE SÍDLA

### A.2.2.1 POŽADAVKY NA OCHRANU A DEFINOVÁNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO A PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ URBANISTICKY VÝZNAMNÉ ČÁST SÍDLA / NÁVES

- Vymezení plochy návsi jako plochy, ve které rozhodování o změnách v území, výstavbě a rekonstrukci musí předcházet vydání regulačního plánu a vymezení základních regulačních principů.
- Definovat veřejný prostor a navrhnout regulativy vedoucí ke stabilizaci a posílení urbanistické hodnoty veřejného prostoru

### A.2.2.2 ROZSÁHLÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO BYDLENÍ V LOKALITĚ POD KAMENNÝM VRCHEM

- Nový územní plán by měl prověřit a navrhnout možnosti konkrétního urbanistického uchopení významné zastavitelné plochy pro bydlení ve východní části obce. Prověření nutnosti řešení území regulačním plánem nebo urbanistickou studií a definování podmínek.
- V rámci konkrétního urbanistického řešení lokality by měl být kladen důraz na zakomponování zástavby do okolní krajiny.
  - přizpůsobit velikost a orientaci parcel s ohledem na krajinný ráz místa
  - přizpůsobení orientaci hřebene morfologii terénu
  - zachovat vesnický charakter celé lokality, především s ohledem k objemům objektu
  - definovat maximální možnou zastavitelnost parcel
  - propojit zeleň urbanistického celku výstavby se zelení krajinou
  - propojit celek pěšími komunikacemi s okolní krajinou v strukturou sídla. Nevytvářet uzavřené neprůchodné celky, bez návaznosti na okolí.
  - navrhnout vymezení nových ploch parkové zeleně včetně hřišť a zapojení krajinné zeleně
- Provéřit a navrhnout ideální parametry dopravních komunikací, především pak dopravní strukturu mezi stávajícím sídlem a zastavitelnou plochou na severu území
- Provéřit a navrhnout ideální parametry dopravních komunikací, především pak dopravní strukturu mezi stávajícím sídlem a zastavitelnou plochou na severu území
- Provéřit a navrhnout prostorové a plošné uspořádání veřejného prostoru, vymežit dostatečné plochy veřejného prostoru v souvislosti s rozsahem zastavitelné plochy.
- Provéřit možnosti vymezení ploch občanské vybavenosti v souvislosti s vymezenou zastavitelnou plochou pro cca 70 domu na východě sídla. Provéřit potřebu vymezení plochy pro mateřskou školu, dětské hřiště atd v návaznosti a dobré dostupnosti k této ploše

### A.2.2.3 VÝROBA

- ÚP prověří možnosti umístění a regulace ploch pro realizaci fotovoltaických panelů.

- ÚP prověří a navrhne plochy pro drobné podnikatelské záměry v rámci sídla.

#### A.2.2.4 BYDLENÍ

- Územní plán prověří možnosti doplnění stávající sídelní struktury o rozvojové plochy pro bydlení.
- ÚP prověří a případně navrhne nové zastavitelné plochy pro bydlení v plochách požadavků soukromých vlastníků.
- ÚP prověří rozsáhlou zastavitelnou plochu bydlení dle A.2.2.2

### A.3 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

#### A.3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Prověřit a navrhnout možnosti minimalizace negativních dopadů souvisejících s průchodem I/38 zastavěným územím obce.
- Navrhnout zkapacitnění komunikace silnice III/03827, především v místě přechodu po mostě přes Jihlávku. Zapracování plošných nároků a vymezení VPS rekonstrukce mostu a komunikace do územně plánovací dokumentace.

##### A.3.1.1 HLAVNÍ KOMUNIKAČNÍ PROPOJENÍ REKREAČNÍ OBLASTI OKROUHLÍK

- Prověřit a navrhnout opatření vedoucí ke snížení negativních vlivů plynoucích z intenzivního automobilového provozu na asfaltové komunikaci vedoucí na Okrouhlík na zastavěné území a plochy bydlení. S ohledem ke spádovosti rekreační oblasti prověřit možnost napojení na navrhovaný nový koridor silnice I/38.

##### A.3.1.2 KORIDOR SILNIČNÍ DOPRAVY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU S8

- Konkrétní návrh komunikace by měl maximálně respektovat ochranu morfologické hodnoty místa a snažit se maximálně splynout s krajinou.
- S ohledem k nadmístnímu významu rekreační lokality, by mělo konkrétní řešení přeložky komunikace I/38 navrhnout vhodné řešení, které neznehodnotí toto napojení. Ideálně prověřit a zapracovat možnost sjezdu z této komunikace přímo do rekreační oblasti. Součástí podrobnější projektové dokumentace, případně návrhu územního plánu by mělo být posouzení negativních vlivů na území. Především v souvislosti s ochranou hygieny životního prostředí.

##### A.3.1.3 ÚČELOVÉ KOMUNIKACE / PĚŠÍ KOMUNIKACE / ZPRŮCHODNĚNÍ KRAJINY

- Prověřit a navrhnout možnosti zprůchodnění krajiny. Navrhnu nové účelové nebo pouze pěší komunikace v trasách zaniklých cest. Definovat prostorové a plošné požadavky na tyto plochy, především charakter doprovodné zeleně. Vyčlenit plochy vhodné pro obnovu remízů, ploch pro výsadbu liniové zeleně, případně zeleně s jinými specifickými parametry.
- Prověřit možnosti vedení nových turistických, cyklistických tras a hipotras, které by doplnily stávající síť a zpřístupnily území.
- Prověřit vymezení nových tras, propojující rekreační oblast Okrouhlík s centrem sídla, vojenským objektem (navrhovaným k prověření pro využití občanského nebo rekreačního charakteru) a dále přes Rosice, Sokolíčko až do Brtnice.
- Navrhnout cyklostezku propojující Čížov, Rančívov a Jihlavu. S ohledem k charakteru sídla Čížov a Rančívov, plnící především zázemí bydlení Jihlavě, vnímáme toto propojení jako nadmístní zájem.
- Navrhnout pěší propojení centrálního sídla s rekreační oblastí Okrouhlík mimo stávající asfaltovou komunikaci. Prověřit možnost vymezení pásu pro pěší podél této trasy, nebo navrhnout nové propojení.
- Prověřit jiné napojení pro individuální automobilovou dopravu rekreační oblasti Okrouhlík. Prověřit variantu přizpůsobení technických parametrů účelové komunikace od Vysoké.

##### A.3.1.4 PARKOVACÍ PLOCHY

- Prověřit a navrhnout plochy pro parkování v rámci veřejného prostu návsi. Tyto plochy navrhovat v souladu s požadavky na ochranu hodnot urbanisticky významného prostoru návsi.
- Prověřit a navrhnout parkovací plochy v rámci nové rozsáhlé zastavitelné plochy. Zakomponovat tyto plochy do ploch sídelní zeleně, ploch veřejných prostranství. Udržet měřítko krajiny a zástavby urbanisticky významné části sídla, návsi.

- Provéřit a navrhnout parkovací plochy v rámci rekreační oblasti Okrouhlík. Definovat podmínky realizace těchto ploch s ohledem na ochranu přírodních hodnot území.
- Provéřit a navrhnout parkovací plochy v souvislosti a navrženou plochou sportu u účelové komunikace do Rančířova.

## A.3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### A.3.2.1 ENERGETIKA

- V rámci územního plánu ukotvit stávající a navrhované vedení a objekty elektrické sítě.

### A.3.2.2 ZÁSOBENÍ PITNOU VODOU

- Ukotvit v územním plánu nový vrt pro doplnění stávajícího zásobování vodou sídla, realizovaný v lokalitě Pod Zeleninou.
- Provéřit a navrhnout vedení trasy vodovodního řádu od tohoto vrtu do sídla, a plochu pro případný vodojem.

### A.3.2.3 KANALIZACE A ČOV

- Nový územní plán by měl prověřit rozsah navrhované plochy ČOV a především odpovídající výškopisné umístění v souvislosti s nezbytným spádem. V případě opodstatnění vymezi širší plochu pro realizaci ČOV. Případně v rámci regulativu s jiným funkčním využitím uvést realizaci ČOV do přípustné činnosti. Konkrétní umístění tak bude vymezeno v rámci podrobnější dokumentace.
- V souvislosti s nadmístním významem rekreační oblasti Okrouhlík doporučujeme prověřit opatření vedoucí k pojmání odpadních vod z celé rekreační lokality Okrouhlík. Tj. stávajících zastavěných ploch i navrhovaných zastavitelných ploch.

### A.3.2.4 ZÁSOBENÍ ZEMNÍM PLYNEM

- Respektovat limity stávajícího vedení plynovodu a objektů protikorozní ochrany plynovodu.

### A.3.2.5 OSTATNÍ PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- Provéřit a vymezi plochu pro recyklaci biologického odpadu, vzniklého jak zemědělskou činností oblasti chovu zvířat tak údržbou zeleně v sídle. V případě zdůvodnění negativních vlivů vymezi tyto plochy separovaně.

## A.3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

- Prověření a navržení drobných ploch pro občanskou vybavenost a plochy relaxace a každodenní rekreace.
- Provéřit a vymezi plochy občanské pro přesunutí obecního úřadu.

### A.3.3.1 ŠKOLSTVÍ

- Provéřit nezbytnost plochy pro občanskou vybavenost školského charakteru a případně vymezi dostatečné plochy pro tyto činnosti.

### A.3.3.2 REKREACE A SPORT

- Rekreační lokalita Okrouhlík je řešena v samostatné kapitole
- Navrhnout regulativ pojící se k navrhované zastavitelné ploše sportu podél účelové cesty do Rančířova v souladu se zpracovanou studií rekonstrukce hřiště.
- Prověření možností využití stávajícího nevyužívaného vojenského objektu.
- Provéřit důvody nesouhlasného stanoviska orgánů ochrany přírody k zastavění vymezené zastavitelné plochy rekreace v oblasti Okrouhlík, na mýtině podél asfaltové cesty vedoucí od "Zeleniny" k rybníkům. Provéřit a vyhodnotit vhodnost vymezení zastavitelné plochy na tomto místě, případně navrhnout alternativní plochu k zastavění objekty individuální rekreace.

### A.3.3.3 SLUŽBY

- Provéřit konkrétní urbanistickou strukturu území nad restaurací Býk, vymezené stávajícím územním plánem pro blíže nespecifikovanou vybavenost a bydlení. Definovat podmínky



prostorového a plošného uspořádání, především s ohledem na vymezení kvalitního veřejného prostoru a dopravního obslužení všech ploch.

- Prověřit a navrhnout veřejný prostor a plochy občanské vybavenosti v rekreační oblasti Okrouhlík. Především v centrální části pláže a místního občerstvení.

#### A.3.3.4 OSTATNÍ

- Prověřit nezbytnost vymezené zastavitelné plochy pro realizaci hřbitova, případně prověřit jiné umístění plochy pro toto funkční využití.

## A.4 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Definovat plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

### A.4.1 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- Prověřit a navrhnout podmínky pro průchod biokoridorů zastavěným územím obce.
- Definování podmínek využití území vymezené údolní nivou.
- Definování podmínek využití území ploch prvků USES.
- Prověřit konkrétní trasování prvků USES, případně doplnit tak, aby vytvářely ucelený fungující celek.
- Respektovat podmínky ochrany ploch poddolovaných území.

### A.4.2 VODNÍ REŽIM

- Prověřit a navrhnout opatření proti vodní erozi rozsáhlých zemědělských ploch na obou svazích.
- Navrhnout opatření vedoucí ke zlepšení kvality povrchových vod, především obou rybníků v rekreační oblasti Okrouhlík, vedoucí ke zvýšení ekologického a rekreačního a využití vodních ploch.
- Prověřit a navrhnout revitalizaci koryta Čížovského potoka a navazující opatření pro retenci a akumulaci vody.
- Prověřit a navrhnout soustavy rybníků a vodních nádrží k retenci a akumulaci vody v řešeném území, především na potoce Šindelka a Čížovském potoce.
- Prověřit a navrhnout funkční využití území údolní nivy, které by nebylo z rozporu s vymezeným záplavovým územím, vymezeným VKP a respektovalo požadavek na průtok velké vody. Definovat jaké činnosti jsou v území přípustné a za jakých podmínek a jaké naopak nepřípustné.

### A.4.3 KOSTRA EKOLOGICKÉ STABILITY

- Navrátit měřítko krajiny (rázu krajiny) obnovou krajinnotvorných prvků.
- Zakomponování prvků ÚSES a interakčních prvků do celkové koncepce zeleně v katastru. Prověření a navržení doplnění této sítě, především interakčními prvky a definování jejich parametrů a podmínek pro užívání území.
- Posílit mimoprodukční funkci lesa.
- Upřesnění hranice údolní nivy.
- Prověřit a navrhnout plochy vhodné k doplnění chybějících významných krajinnotvorných prvků jako jsou drobné lesíky a meze s převážně keřovými porosty.
- Prověřit a navrhnout soustavy rybníků a vodních nádrží k retenci a akumulaci vody v řešeném území, především na potoce Šindelka a Čížovském potoce.
- Prověřit a navrhnout revitalizaci koryta Čížovského potoka a navazující opatření pro retenci a akumulaci vody.
- Prověřit a navrhnout opatření proti vodní erozi rozsáhlých zemědělských ploch na obou svazích.
- Prověřit a navrhnout plochy pro rybníky s rekreační funkcí na východním okraji katastrálního území při účelové komunikaci vedoucí do Rosic.

#### A.4.4 ZPŘÍSTUPNĚNÍ ÚZEMÍ

- V komplexních pozemkových úpravách dořešit navrhované zlepšení prostupnosti krajiny doplněním sítě polních cest. Prověřit a navrhnout trasy nových cyklistických, turistických tras a stezek, případně hiposteze.
- Využití a obnovení zaniklých a stávajících cestních sítí a atraktivních krajinných pohledů a dominant. Cestní síť bude doplněna o liniovou zeleň nebo zeleň remízů, a tak posílí hodnotu krajinné kompozice, krajinného rázu místa a vytváří podmínky pro vznik typických biotopů.
- Navrhnout koncepci ochrany a využití rekreačního potenciálu krajiny.
- Prověřit a navrhnout páteřní propojení rekreační oblasti Okrouhlík, přes centrální sídlo s oblastí Kamenného vrchu, účelovými nebo pěšími komunikacemi doplněnými plochami zeleně.

### A.5 POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT ÚZEMÍ

#### A.5.1 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ HODNOTY

- ÚP bude respektovat vymezené nemovité památky a zakomponuje principy ochrany do regulativů území a celkové koncepce řešení veřejného prostoru urbanisticky hodnotného území sídla, návsi.
- ÚP prověří a případně vymezení plochu návsi jako plochy, ve které rozhodování o změnách v území, výstavbě a rekonstrukci musí předcházet vydání regulačního plánu a vymezení základních regulačních principů.
- ÚP vydefinuje veřejný prostor a navrhne regulativy vedoucí ke stabilizaci a posílení urbanistické hodnoty veřejného prostoru.

#### A.5.2 HISTORICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

- ÚP plán bude respektovat limity archeologických lokalit.
- ÚP bude respektovat významná místa v území a snažit se je zakomponovat do celkové koncepce řešení území.

#### A.5.3 OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- ÚP bude respektovat podmínky ochrany dané dokumentem Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina.
- Zohlednění významu a cennosti údolních prostorů v lesních hospodářských plánech, v technologii údržby a managementu krajiny k zajištění zachování estetických hodnot údolních prostorů.
- Ochrana vegetačních prvků liniové zeleně podél komunikací, vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot.
- Respektování dochované a typické urbanistické struktury. Rozvoj venkovských sídel bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Zachování dimenze, měřítka a hmot tradiční architektury u nové výstavby situované v cenných lokalitách se soustředěnými hodnotami krajinného rázu. V kontextu s cennou lidovou architekturou bude nová výstavba respektovat i barevnost a použití materiálů.
- Zachování měřítka a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu u nové výstavby v polohách mimo kontakt s cennou lidovou architekturou.
- Rozlišování takových zón ve struktuře obcí, které zachovávají znaky historického charakteru obce a v polohách mimo kontakt s těmito zónami uplatňovat diferencovaný přístup k regulaci zástavby.
- Omezení možnosti umístění staveb a technických zařízení výškového charakteru (výška přes 20 m na volném prostranství nebo přes 8m nad obklopující lesní porost) na exponovaných horizontech (navazující hřbety, prostory s dochovanými strukturami původního členění krajiny, rekreační prostory jižně od Jihlavy, hrany údolí).
- Zachování siluet a charakteru okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou.
- Dbát na zachování historických krajinných úprav a na strukturu kulturní krajiny.

#### A.5.4 PLOCHY ÚDOLNÍCH NIV

- ÚP upřesní hranice vymezené údolní nivy a navrhne podmínky regulace činností v území údolní nivy

### A.6 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ MÍSTNÍCH A NADMÍSTNÍCH ZÁMĚRŮ

OZN.	POPIS ZÁMĚRU	STŘETY ZÁMĚRU	VYHODNOCENÍ ZPRACOVATELE / POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU
<b>NADMÍSTNÍ ZÁMĚRY</b>			
NZ.1	Koridor silniční dopravy republikového významu S8	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ve střetu se zastavěným územím obce / okrajové části koridoru/</li> <li>▪ Ve střetu s ochranou krajinného rázu místa / koridor významně zasahuje do úbočí údolí.</li> <li>▪ S asfaltovou účelovou komunikací, která představuje hlavní spojení automobilovou dopravou rekreační lokality Okrouhlík a její spádové oblasti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konkrétní návrh komunikace by měl maximálně respektovat ochranu morfologické hodnoty místa a snažit se maximálně splynout s krajinou.</li> <li>▪ S ohledem k nadmístnímu významu rekreační lokality, by mělo konkrétní řešení přeložky komunikace I/38 navrhnout vhodné řešení, které neznehodnotí toto napojení. Ideálně prověřit a zapracovat možnost sjezdu z této komunikace přímo do rekreační oblasti.</li> <li>▪ Součástí podrobnější projektové dokumentace, případně návrhu územního plánu by mělo být posouzení negativních vlivů na území. Především v souvislosti s ochranou hygieny životního prostředí.</li> </ul>
<b>ZÁMĚRY</b>			
Z.1	Žádost o změnu využití nezastavitelných ploch z pastvin na plochy zastavitelné smíšeného funkčního využití.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Částečně zasahuje do území koryta Čížovského potoka a rozlivové plochy</li> </ul>	DOPORUČUJEME k prověření možností zapracování požadavku a projednání v rámci návrhu územního plánu
Z.2	Prověření možnosti umístit na střechy objektů fotovoltaické panely.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S ohledem na nekonkrétní umístění, lze pouze předpokládat střet s ochrannou krajinného rázu v exponovaných místech katastru.</li> </ul>	DOPORUČUJEME k prověření možností zapracování požadavku a projednání v rámci návrhu územního plánu
Z.3	Žádost o změnu využití nezastavitelných ploch z ploch zahrad a sadů na plochy zastavitelné určené pro individuální rekreaci	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Řešený pozemek zasahuje do záplavového území Q100</li> </ul>	Plocha leží ve vymezeném zastavěném území obce. DOPORUČUJEME k prověření možností zapracování požadavku a projednání v rámci návrhu územního plánu
Z.4	Žádost o vymezení předmětných pozemků jako plochy individuální rekreace.		V toto případě se jedná o uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se stavem území. DOPORUČUJEME k prověření možností

			zpracování požadavku a projednání v rámci návrhu územního plánu
Z.5	Žádost o změnu využití nezastavitelných ploch z ploch zahrad a sadů na plochy zastavitelné určené pro individuální rekreaci	▪ Řešený pozemek zasahuje do záplavového území Q100	Plocha leží ve vymezeném zastavěném území obce. DOPORUČUJEME k prověření možností zpracování požadavku a projednání v rámci návrhu územního plánu
Z.6	Žádost o změnu využití nezastavitelných ploch z pastvin na plochy zastavitelné určené pro bydlení.	▪ Ochranné pásmo navrhovaného hřbitova	S ohledem k požadavku těchto průzkumů, prověřit nezbytnost vymezení plochy hřbitova a případné prověření jiného místa pro tuto funkci DOPORUČUJEME k prověření a projednání v rámci návrhu územního plánu
Z.7	Žádost o změnu využití nezastavitelných ploch z orné půdy na plochy zastavitelné určené pro bydlení.	Neznámá parcela	Neznámá parcela
Z.8	Žádost obce o vymezení ploch zahrad u ploch bydlení.		DOPORUČUJEME k prověření možností zpracování požadavku a projednání v rámci návrhu územního plánu

Grafické přílohy:

p.04 VÝŘEZ PROBLÉMOVÉHO VÝKRESY / STŘETY ZÁMĚRŮ

## B POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- ÚP prověří možnosti územních rezerv především pro funkci bydlení, rekreace a veřejné infrastruktury.

## C POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

- ÚP vymezí plochy pro dopravní stavbu přeložky I/38 dle platné ZUR Vysočina.
- ÚP prověří a vymezí základní strukturu veřejné infrastruktury a v případě potřeby vymezí VPS, VPO, asanace. Především bude vymezovat VPS, VPO a asanace v oblasti dopravní infrastruktury, veřejných prostor a občanské vybavenosti.
- ÚP prověří a případně vymezí VPS rekonstrukce mostu a komunikace silnice III/03827 do územně plánovací dokumentace.

## D POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- ÚP prověří možnosti a důvody vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie ve vymezené ploše urbanisticky významné část sídla, návsi.
- ÚP prověří vymezení těchto ploch v rekreační oblasti Okrouhlík a v rozsáhlé zastavitelné ploše určené pro bydlení v lokalitě Pod Kamenným vrchem

## E PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- ÚP nebude řešen ve variantách.

## F POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Obsah návrhu ÚP Čížov bude obsahovat:

### F.1 NÁVRH

- I. **Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhláška č. 500/2006 Sb. Od I.) odst. (1) a) – i), odst. (2)**
- II. **Grafická část:**
  - Výkres základního členění.....1 : 5 000
  - Hlavní výkres.....1 : 5 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5 000

Podkladem výkresu bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav.

### F.2 ODŮVODNĚNÍ

- I. **Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhláška 500/2006 Sb.**
- II. **Grafická část:**
  - Koordinační výkres.....1 : 5 000
  - Výkres širších vztahů..... 1 : 25 000 – 1 : 50 000
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....1 : 5 000
  - Konceptci veřejné infrastruktury .....1 : 10 000 -25 000
  - Konceptce zeleně a krajiny..... 1 : 10 000 -25 000
  - Konceptce rekreace / v návaznosti na širší území / .....1 : 10 000 -25 000
  - Urbanistickou rozvahu nad vymezením veřejného prostoru návsi.....1 : 500 -1 000
  - Urbanistickou rozvahu nad řešením rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení.....1 : 500 -1 000
  - Urbanistickou rozvahu nad řešením rekreační oblasti Okrouhlík.....1 : 500 -1 000

Počet vyhotovení 3 paré tiskový výstup, digitální výstup SHP nebo DWG, digitální výstup PDF všech výkresů a obou textových částí.

Pro účely fáze projednávání bude dokumentace předána ve 3 paré, předpokládá se její úprava dle výsledku projednávání.

Součástí grafické části bude digitální zpracování návrhu ve vektorové podobě, vyhotovení bude na CD s databází návrhové části.

## G POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že příslušný úřad Kraje Vysočina podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k provedení zjišťovacího řízení uplatní při projednání zadání požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí