

# Zadání územního plánu Jersín

návrh zadání pro projednání dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



**Pořizovatel:** Magistrát města Jihlavy, úřad územního plánování

**Krajský úřad:** Krajský úřad Kraje Vysočina,  
odbor územního plánování a stavebního řádu

**Určený zastupitel:** Luboš Čížek, místostarosta obce

**Odborná pomoc při zpracování návrhu zadání:** Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o.  
Pod Příkopem 933/6, 586 01 Jihlava

**Datum:** květen 2015

Návrh zadání Územního plánu Jersín obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Územního plánu Jersín a byl zpracován v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky 458/2012 Sb., kterou byla novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh zadání bude upraven ve spolupráci s určeným zastupitelem a na základě uplatněných stanovisek, požadavků a podnětů dotčených orgánů a veřejnosti.

### Obsah:

- |  |    |
|--|----|
| a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce; cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území; požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury .....                                     | 3  |
| a.1) Urbanistická koncepce, tj. prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....   | 5  |
| a.2) Koncepce veřejné infrastruktury, tj. prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....  | 10 |
| a.3) Koncepce uspořádání krajiny, tj. prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona ..... | 11 |
| b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....   | 12 |
| c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....  | 12 |
| 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 .....  | 12 |
| e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....  | 12 |
| f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....   | 13 |
| g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ...  | 13 |

### Shora uvedené body zahrnují:

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
- další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

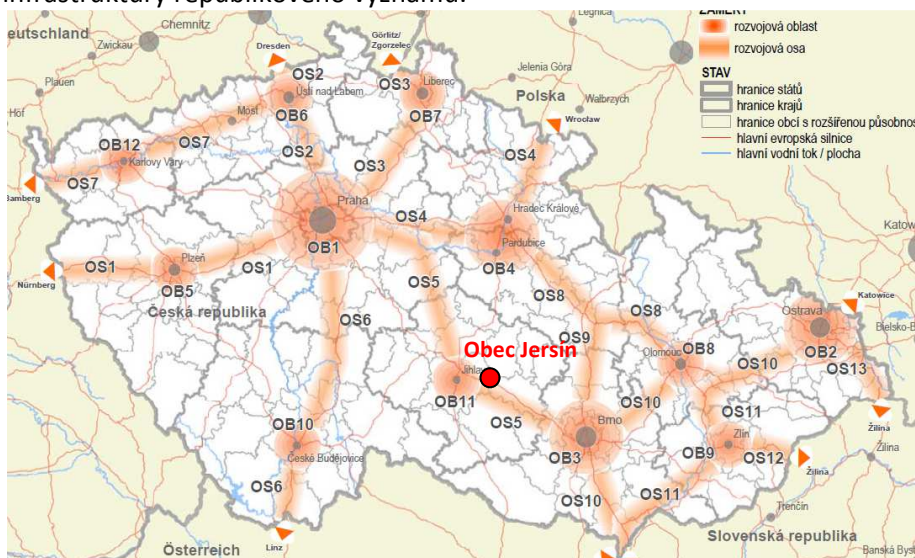
## a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce; cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území; požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

### Vymezení řešeného území:

Obec Jersín leží v kraji Vysočina, v okrese Jihlava. Spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Jihlava a správního obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Polná. Zahrnuje jedno katastrální území (k.ú. Jersín o výměře 594 ha). Nemá platnou územně plánovací dokumentaci.

### Priority územního plánování vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PUR), která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009:

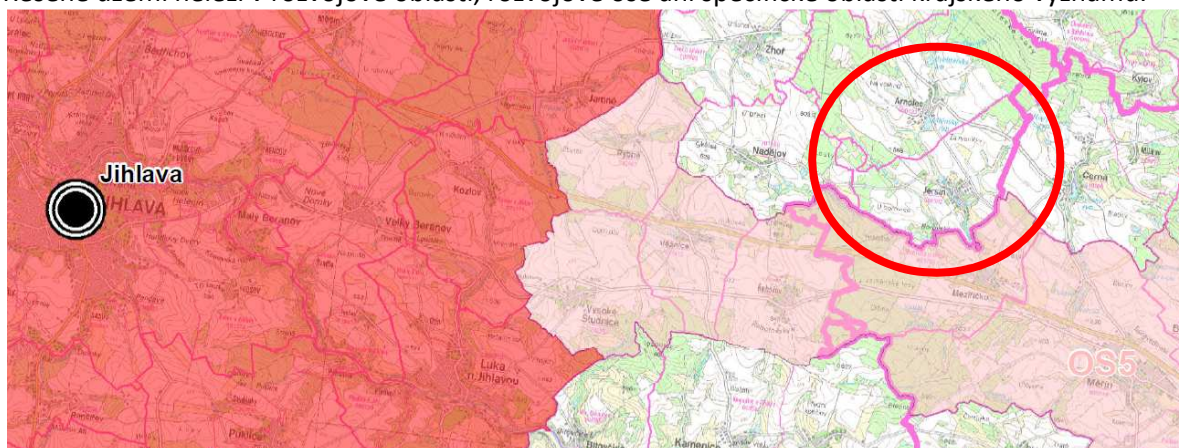
Řešené území neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti republikového významu. Nejsou v něm vymezeny ke zpřesnění koridory ani plochy dopravní či technické infrastruktury republikového významu.



Územní plán Jersín bude respektovat obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

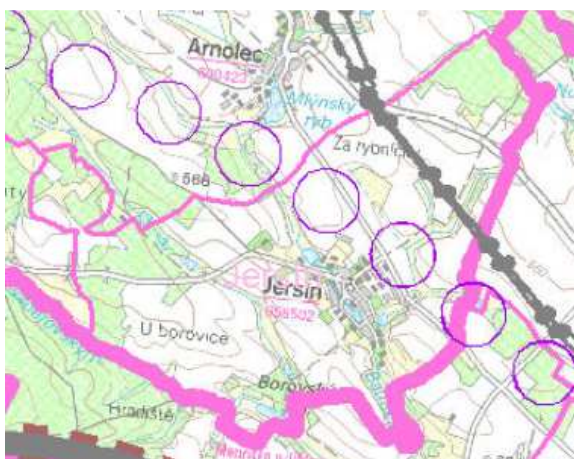
### Priority a úkoly územního plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (dále jen ZÚR), aktualizovaných dne 23. 10. 2012:

Řešené území neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti krajského významu:



V územním plánu Jihlava budou zpřesněny tyto koridory a plochy krajského významu:

|  |           |  |
|--|-----------|--|
| A/ Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:<br><i>Nejsou pro obec Jersín vymezeny.</i>  |           |  |
| B/ Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:<br><i>Nejsou pro obec Jersín vymezeny.</i>   |           |  |
| C/ Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability:<br><i>Nejsou pro obec Jersín vymezeny.</i>   |           |  |
| D/ Územní rezervy:   |           |  |
| Územní rezerva   | Název ORP | Dotčené obce   |
| <b>VRT – jižní varianta</b>  | Jihlava   | Arnolec, Dobronín, Dobrouťov, Jamné, Jersín, Kamenná, Nadějov, Věžnice, Věžnička, Zhoř, Ždírec |
| ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při prověření <u>budoucího</u> umístění staveb ev. <u>jiných opatření</u> v koridorech a plochách vymezených jako územní rezervy. |           |  |



## DOPRAVA

|      |       |                |                                      |
|------|-------|----------------|--------------------------------------|
| STAV | NÁVRH | ÚZEMNÍ REZERVA |                                      |
|      |       |                | ○ ○ ○ KORIDOR VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATI |

## JEVY INFORMATIVNÍ

### ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

|       |              |
|-------|--------------|
| ••••• | VTL PLYNOVOD |
| ••••• | VTL PLYNOVOD |
| ----- | ROPOVOD      |

## a.1) Urbanistická koncepce, tj. prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Jersín prověří zastavěné území, které má dle aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jihlava (dále jen ÚAP ORP Jihlava) rozlohu 16,19 ha, tj. 2,73% z celkové rozlohy obce.

Územní plán Jersín bude respektovat tyto hodnoty a limity řešeného území, vyplývající z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

| 01. Horninové prostředí:              | ---   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
|---------------------------------------|---|-----|----------|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|
| 02. Vodní režim:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3x zranitelná oblast o rozloze 591,03 ha, tj. 99,52% z celkové rozlohy obce</li> <li>• 1x záplavové území 100 let o rozloze 9,75 ha, tj. 1,64% z celkové rozlohy obce</li> <li>• 1x aktivní zóna záplavového území o rozloze 6,01 ha, tj. 1,01% z celkové rozlohy obce</li> </ul>  |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 03. Hygiena životního prostředí:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1x zdroj znečištění REZZO</li> <li>• radonové riziko o rozloze 313,82 ha, tj. 52,84% z celkové rozlohy obce</li> </ul>   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 04. Ochrana přírody a krajiny:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1x přírodní památka o rozloze 0,64 ha, tj. 0,11% z celkové rozlohy obce</li> <li>• krajinný ráz Třebíčsko – Velkomeziříčsko (ochrana krajinného rázu – stavby s dvojnásobnou výškou porostu, údolí Balinky a Oslavy, omezení rekreační výstavby)</li> </ul>  |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 05. Ochrana památek:                  | ---   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 06. Zemědělský a lesní půdní fond:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12,89% půd I. a II. třídy ochrany</li> <li>• 1,17% (6,97 ha) lesů</li> </ul>   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 07. Veřejná dopravní infrastruktura:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,08 km silnic II. třídy</li> <li>• 1x zastávka hromadné dopravy</li> </ul>  |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 08. Veřejná technická infrastruktura: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vodovod</li> <li>• kanalizace</li> <li>• plynovod VVTL</li> </ul>  |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 09. Socioekonomické podmínky:         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vývoj počtu obyvatel za 10 let: -3 (-1,51%)</li> <li>• vývoj počtu obyvatel za 20 let: -10 (-4,85%)</li> </ul>   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 10. Bydlení a občanská vybavenost:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2x místo významné události</li> <li>• 0 dokončených bytů</li> <li>• 0 dokončených bytů v rodinných domech</li> <li>• 0 hromadných ubytovacích zařízení</li> </ul>  |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 11. Hospodářské podmínky:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy průmyslové výroby o rozloze 6,33 ha</li> <li>• plocha zemědělské půdy 452 ha</li> <li>• míra registrované nezaměstnanosti 10,7%</li> </ul> <p><b>Vývoj obyvatel (1971 - 2014)</b></p> <table border="1"> <caption>Vývoj obyvatel (1971 - 2014)</caption> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Obyvatel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1971</td><td>260</td></tr> <tr><td>1972</td><td>250</td></tr> <tr><td>1976</td><td>220</td></tr> <tr><td>1980</td><td>210</td></tr> <tr><td>1982</td><td>230</td></tr> <tr><td>1984</td><td>210</td></tr> <tr><td>1988</td><td>170</td></tr> <tr><td>1992</td><td>210</td></tr> <tr><td>1996</td><td>205</td></tr> <tr><td>2000</td><td>200</td></tr> <tr><td>2004</td><td>195</td></tr> <tr><td>2008</td><td>200</td></tr> <tr><td>2012</td><td>195</td></tr> <tr><td>2014</td><td>195</td></tr> </tbody> </table> | Rok | Obyvatel | 1971 | 260 | 1972 | 250 | 1976 | 220 | 1980 | 210 | 1982 | 230 | 1984 | 210 | 1988 | 170 | 1992 | 210 | 1996 | 205 | 2000 | 200 | 2004 | 195 | 2008 | 200 | 2012 | 195 | 2014 | 195 |
| Rok                                   | Obyvatel  |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1971                                  | 260   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1972                                  | 250   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1976                                  | 220   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1980                                  | 210   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1982                                  | 230   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1984                                  | 210   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1988                                  | 170   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1992                                  | 210   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 1996                                  | 205   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 2000                                  | 200   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 2004                                  | 195   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 2008                                  | 200   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 2012                                  | 195   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |
| 2014                                  | 195   |     |          |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |      |     |

Územní plán Jersín zohlední tyto silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby řešeného území, vyplývající ze SWOT analýzy aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

| <b>Environmentální pilíř</b> |  |
|------------------------------|--|
| Silné stránky:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• v území se nevyskytuje stará ekologická zátěž</li> </ul>  |
| Slabé stránky:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• území bez vodního zdroje</li> <li>• výskyt záplavového území</li> <li>• existence bodových zdrojů znečištění</li> <li>• území se zvýšeným radonovým rizikem</li> <li>• území bez čistírny odpadních vod</li> <li>• malý podíl kvalitních půd</li> <li>• ve správním území obce je nízké zastoupení lesních porostů</li> <li>• antropogenizovaná krajina (KES)</li> <li>• špatné územní podmínky z hlediska životního prostředí</li> </ul> |
| Příležitosti:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizace protipovodňových opatření</li> <li>• vyšší podíl nekvalitních půd vhodných pro zatravnění/zalesnění</li> </ul>  |
| Hrozby:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vymezení zastavitelných ploch v záplavových územích</li> <li>• zvýšení zdrojů znečištění vod (nerealizace ČOV)</li> </ul>   |
| <b>Ekonomický pilíř</b>      |  |
| Silné stránky:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• obec je ve spádovém území k pracovnímu centru - město Jihlava</li> <li>• vysoká míra podnikatelské aktivity</li> <li>• dobrá dopravní dostupnost</li> <li>• progresivní hospodářský rozvoj</li> <li>• dobré územní podmínky pro hospodářský rozvoj</li> </ul>   |
| Slabé stránky:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vyšší míra nezaměstnanosti</li> </ul>   |
| Příležitosti:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vyšší míra bytové výstavby</li> </ul>   |
| Hrozby:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nebyly stanoveny</li> </ul>   |
| <b>Sociální pilíř</b>        |  |
| Silné stránky:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• napojení na vodovod</li> <li>• napojení na kanalizaci</li> <li>• dobrá dopravní dostupnost významného centra Jihlavy a středních center ORP</li> <li>• relativně vyšší nárůst bytového fondu</li> <li>• nárůst počtu obyvatelstva</li> <li>• dobré podmínky pro sociální rozvoj</li> </ul>  |
| Slabé stránky:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nepřítomnost obchodu s potravinami</li> <li>• záporné saldo migrace</li> </ul>  |
| Příležitosti:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• chybějící školské zařízení</li> <li>• zlepšení občanské vybavenosti</li> </ul>  |
| Hrozby:                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pokračující trend stárnutí populace, přibývání počtu obyvatel nad 65 let</li> </ul>   |

Územní plán Jersín zohlední vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území, vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hospodářský pilíř:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• podmínky v tomto pilíři byly vyhodnoceny jako <b>dobré</b></li> <li>• z hlediska územních podmínek pro hospodářský rozvoj je území obce charakterizováno jako mírně progresivní</li> </ul> |
| Soudržnost obyvatel: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• podmínky pro tento pilíř jsou hodnoceny jako <b>dobré</b></li> <li>• z hlediska územních podmínek pro hospodářský rozvoj je území obce charakterizováno jako regresivní</li> </ul>         |
| Životní prostředí:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• podmínky pro tento pilíř jsou hodnoceny jako <b>špatně</b></li> <li>• z hlediska územních podmínek pro životní prostředí je území obce charakterizováno jako mírně regresivní</li> </ul>   |

Územní plán Jersín bude řešit tyto problémy a záměry, vyplývající z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| demografický vývoj:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• v rozvojových záměrech obce <b>zohlednit</b> demografický vývoj, <b>aktualizovat</b> jeho prognózu pro další období</li> </ul>   |
| ZÚR kraje Vysočina:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>respektovat</b> koridor pro Vysokorychlostní železniční trať (VRT – jižní varianta), vymezený v ZÚR jako územní rezerva včetně požadavku na respektování podmínky stanoviska MŽP k vyhodnocení vlivu na životní prostředí vydané pod č. j. 47390/ENV/12 dne 10.7.2012</li> </ul>  |
| urbanistická problematika:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• při řešení koncepce rozvoje obce využívat relativně výhodnou polohu obce v kontaktu s rozvojovou oblastí (republikového významu) Jihlava OB11</li> <li>• využít příznivou dopravní polohu obce s dobrou dostupností mimoúrovňové křižovatky (dále jen MÚK) na dálnici D1</li> <li>• ověřit potřebný rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny</li> <li>• řešit vztah mezi obytnou zástavbou a bezprostředně přiléhajícími výrobními plochami</li> </ul>  |
| vodohospodářská problematika: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vodohospodářskou problematiku obce řešit s přihlédnutím k Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (2004): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vybudování splaškové kanalizace a souvisejících zařízení s napojením na ČOV Měřín</li> <li>○ doplňkově řešení místními jímkami a lokálním čištěním odpadních vod</li> </ul> </li> <li>• zohledňovat při řešení rozvoje obce aktuální stav vymezení koridoru pro Vysokorychlostní železniční trať protínající obec v doteku se zastavěným územím na jižním okraji obce</li> </ul>  |
| klimatické podmínky:          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zohlednit ztížené klimatické podmínky obce dané geografickou polohou v nadmořské výšce v rozmezí 520 - 530 m n.m.</li> <li>• zohlednit skutečnost část obce leží v oblasti se zvýšeným výskytem vlivu radonu</li> </ul>  |
| krajinářská problematika:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• respektovat zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje Vysočina pro krajinu lesozemědělskou ostatní: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků</li> <li>○ respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami</li> <li>○ zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.</li> </ul> </li> <li>• respektovat zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny stanovenou v ZÚR Kraji Vysočina pro všechny oblasti krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území</li> <li>• respektovat specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje Vysočina pro oblast krajinného rázu Třebíčsko – Velkomeziříčsko</li> <li>• respektovat opatření k ochraně krajinného rázu oblasti Třebíčsko - Velkomeziříčsko definovaná ve Strategii ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina, zejm. rozvoj orientovat do zastavěného území a do kontaktu s ním, zachování měřítká a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu, omezení výšky staveb aj.</li> </ul> |

Po prověření stávajícího využití zastavěného území zohlední územní plán Jersín požadavky, které vyplynou z doplňujících průzkumů a rozborů, a bude řešit další problémy a záměry, které vyplynou z urbanistické koncepce a dalších požadavků, např. požadavků obce, požadavků vyplývajících z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Řešením záměrů a požadavků dojde k vymezení zastavitelných ploch, nezastavitelných ploch, ploch územních rezerv a v rámci případné intenzifikace zastavěného území též ploch přestaveb. Při řešení budou zohledněny a vyhodnoceny následující záměry na změny využití území, které vyplynou z doplňujících průzkumů a rozborů (viz též příloha tohoto zadání):

|                         |
|-------------------------|
| Z - zastavitelné plochy |
|-------------------------|

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

**Z1 - OV**

plocha pro rozvoj občanského vybavení v obci

- záměr bude zpracován, plocha se nachází ve výhodné pozici při přístupové komunikaci do obce (silnice III/3515)
- záměr bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Jersín
- ploše bude stanovena specifická podmínka, která zajistí ochranu chráněných prostor před hlukem z dopravy v navazující projektové dokumentaci

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

**Z2 - SV**

plocha pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských

- plocha bude zpracována, neboť vhodně dotváří kompaktní tvar sídla podél svahu
- plocha bude zpracována, neboť respektuje charakter venkovské zástavby a vhodně navazuje na stávající plochy téhož využití tvořené venkovskou zástavbou s venkovskými sídly, usedlostmi, hospodářským zázemím, obslužnou sférou a drobnou a řemeslnou výrobní činností

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

**Z3 - SV**

plocha pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských

- plocha bude zpracována, neboť vhodně dotváří kompaktní tvar sídla podél svahu
- plocha bude zpracována, neboť respektuje charakter venkovské zástavby a vhodně navazuje na stávající plochy téhož využití tvořené venkovskou zástavbou s venkovskými sídly, usedlostmi, hospodářským zázemím, obslužnou sférou a drobnou a řemeslnou výrobní činností

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

**Z4 - SV**

plocha pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských

- plocha bude zpracována, neboť vhodně dotváří kompaktní tvar sídla podél svahu
- plocha bude zpracována, neboť respektuje charakter venkovské zástavby a vhodně navazuje na stávající plochy téhož využití tvořené venkovskou zástavbou s venkovskými



sídly, usedlostmi, hospodářským zázemím, obslužnou sférou a drobnou a řemeslnou výrobní činností

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

#### **Z5 - SV**

- plocha pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských
- plocha bude zapracována, neboť vhodně dotváří kompaktní tvar sídla podél svahu
  - plocha bude zapracována, neboť respektuje charakter venkovské zástavby a vhodně navazuje na stávající plochy téhož využití tvořené venkovskou zástavbou s venkovskými sídly, usedlostmi, hospodářským zázemím, obslužnou sférou a drobnou a řemeslnou výrobní činností
  - plocha bude zapracována, neboť kompenzuje nemožnost rozvoje obce severním směrem omezený koridorem územní rezervy R1 - (DZ) jako dopravní bariéry nadmístního významu

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

#### **Z6 - SV**

- plocha pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských
- plocha bude zapracována, neboť vhodně dotváří kompaktní tvar sídla na severu obce
  - plocha bude zapracována, neboť respektuje charakter venkovské zástavby a vhodně navazuje na stávající plochy téhož využití tvořené venkovskou zástavbou s venkovskými sídly, usedlostmi, hospodářským zázemím, obslužnou sférou a drobnou a řemeslnou výrobní činností
  - plocha bude zapracována, neboť představuje jednu z mála možností severního rozvoje omezeného koridorem územní rezervy R1 - (DZ) jako dopravní bariéry nadmístního významu

### N - nezastavitelné plochy

Označení plochy:

Popis záměru:

Pokyn k řešení v územním plánu:

#### **N1 - RN**

- plocha rekreace přírodního charakteru, která bude řešit problém v území, jímž je stávající zástavba jako negativní dominanta území; tento problém vyhodnotil Rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) Územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Jihlava
- záměr bude zapracován v návaznosti na problém vyhodnocený v RURÚ ÚAP ORP Jihlava
  - ploše bude stanovena specifická podmínka, která zajistí, že využití plochy neztíží nebo znemožní umístění stavby vysokorychlostní železniční tratě VRT v koridoru územní rezervy R1 - (DZ)
  - ploše bude stanovena specifická podmínka, která bude řešit způsob a rozsah zachování či kompletní asanaci stávajících objektů nacházejících se v ploše

## R - koridory územních rezerv

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Označení plochy:                | <b>R1 - (DZ)</b>   |
| Popis záměru:                   | koridor územní rezervy vysokorychlostní železniční tratě VRT obsažený v Zásadách územního rozvoje kraje Vysočina   |
| Pokyn k řešení v územním plánu: | - záměr bude přejat ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina a zpřesněn v měřítku územního plánu, neboť se jedná o koridor pro umístění dopravní stavby nadmístního významu<br>- koridoru bude stanovena podmínka prověření budoucího využití, která zajistí, že budou prověřeny možnosti respektování a plnohodnotného zachování stávající zástavby v území dotčeném koridorem tak, aby byl v navazující projektové dokumentaci vyřešeno riziko střetu stávající zástavby s koridorem VRT |

## a.2) Koncepce veřejné infrastruktury, tj. prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Územní plán Jersín bude respektovat tyto hodnoty a limity využití řešeného území, vyplývající z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Veřejná dopravní infrastruktura:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,08 km silnic II. třídy</li> <li>• 1x zastávka hromadné dopravy</li> </ul> |
| Veřejná technická infrastruktura: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vodovod</li> <li>• kanalizace</li> <li>• plynovod VVTL</li> </ul>           |

Územní plán Jersín bude řešit tyto problémy a záměry, vyplývající z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

|  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• respektovat koridor pro Vysokorychlostní železniční trať (VRT – jižní varianta), vymezený v ZÚR jako územní rezerva včetně požadavku na respektování podmínky stanoviska MŽP k vyhodnocení vlivu na životní prostředí vydané pod č. j. 47390/ENV/12 dne 10.7.2012</li> <li>• využít příznivou dopravní polohu obce s dobrou dostupností mimoúrovňové křižovatky (dále jen MÚK) na dálnici D1</li> <li>• vodohospodářskou problematiku obce řešit s přihlédnutím k Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (2004): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ vybudování splaškové kanalizace a souvisejících zařízení s napojením na ČOV Měřín</li> <li>○ doplňkově řešení místními jímkami a lokálním čištěním odpadních vod</li> </ul> </li> <li>• zohledňovat při řešení rozvoje obce aktuální stav vymezení koridoru pro Vysokorychlostní železniční trať protínající obec v doteku se zastavěným územím na jižním okraji obce</li> </ul> |
|--|

Po prověření uspořádání stávající sítě veřejné infrastruktury bude územní plán Jersín řešit další problémy a záměry veřejné infrastruktury, které vyplynou z urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury.

**a.3) Koncepce uspořádání krajiny, tj. prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Územní plán Jersín bude respektovat tyto hodnoty a limity řešeného území, vyplývající z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Vodní režim:                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3x zranitelná oblast o rozloze 591,03 ha, tj. 99,52% z celkové rozlohy obce</li> <li>• 1x záplavové území 100 let o rozloze 9,75 ha, tj. 1,64% z celkové rozlohy obce</li> <li>• 1x aktivní zóna záplavového území o rozloze 6,01 ha, tj. 1,01% z celkové rozlohy obce</li> </ul> |
| Ochrana přírody a krajiny:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1x přírodní památka o rozloze 0,64 ha, tj. 0,11% z celkové rozlohy obce</li> <li>• krajinný ráz Třebíčsko – Velkomeziříčsko (ochrana krajinného rázu – stavby s dvojnásobnou výškou porostu, údolí Balinky a Oslavy, omezení rekreační výstavby)</li> </ul>                       |
| Zemědělský a lesní půdní fond: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12,89% půd I. a II. třídy ochrany</li> <li>• 1,17% (6,97 ha) lesů</li> </ul>  |
| Hospodářské podmínky:          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha zemědělské půdy 452 ha</li> </ul>  |

Územní plán Jersín bude řešit tyto problémy a záměry, slabé stránky a příležitosti vyplývající z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava:

|                           |   |
|---------------------------|---|
| krajinářská problematika: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• respektovat zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje Vysočina pro krajinu lesozemědělskou ostatní: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků</li> <li>○ respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami</li> <li>○ zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.</li> </ul> </li> <li>• respektovat zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny stanovenou v ZÚR Kraji Vysočina pro všechny oblasti krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území</li> <li>• respektovat specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovené v ZÚR Kraje Vysočina pro oblast krajinného rázu Třebíčsko – Velkomeziříčsko</li> <li>• respektovat opatření k ochraně krajinného rázu oblasti Třebíčsko - Velkomeziříčsko definovaná ve Strategii ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina, zejm. rozvoj orientovat do zastavěného území a do kontaktu s ním, zachování měřítka a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu, omezení výšky staveb aj.</li> </ul> |
| Slabé stránky:            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• výskyt záplavového území</li> <li>• malý podíl kvalitních půd</li> <li>• ve správním území obce je nízké zastoupení lesních porostů</li> <li>• antropogenizovaná krajina (KES)</li> <li>• špatné územní podmínky z hlediska životního prostředí</li> </ul>   |
| Příležitosti:             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizace protipovodňových opatření</li> <li>• vyšší podíl nekvalitních půd vhodných pro zatravnění/zalesnění</li> </ul>   |

Po prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území bude územní plán Jersín řešit další problémy a záměry ploch krajiny, které vyplynou z koncepce nezastavěného území včetně vymezení územního systému ekologické stability. Bude prověřeno, zda stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona budou či nebudou z ploch krajiny výslovně vyloučeny.

## **b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Územní plán Jersín vymezí koridor územní rezervy VRT dle pokynů ze ZÚR a ÚAP. Vzejde-li z urbanistické koncepce potřeba, vymezí územní plán Jersín další územní rezervy pro výhledový rozvoj obce a tyto územní rezervy odůvodní v textové části odůvodnění s uvedením podmínek budoucího využití.

## **c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, budou vymezeny v souladu se stavebním zákonem v platném znění a s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj České republiky.

## **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**

V řešeném území nebudou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Navržené zastavitelné plochy a koridory, u nichž nebude jasná koncepce veřejné infrastruktury, budou podmíněny zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

## **e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Nepředpokládá se zpracování návrhu územního plánu Jersín ve variantách. Jestliže vyplyne potřeba variantního zpracování z návrhu řešení, potom budou varianty odůvodněny v textové části odůvodnění, porovnány a doporučena nejvhodnější varianta.

## f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah návrhu územního plánu Jersín a jeho odůvodnění bude uspořádán v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění. Územní plán bude obsahovat:

|               |                  |  |               |
|---------------|------------------|--|---------------|
| A/ Návrh      | 1) Textová část  |  |               |
|               | 2) Grafická část | 01 – Výkres základního členění území                       | M 1 : 5 000   |
|               |                  | 02 – Hlavní výkres   | M 1 : 5 000   |
|               |                  | 03 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | M 1 : 5 000   |
| B/ Odůvodnění | 1) Textová část  |  |               |
|               | 2) Grafická část | 04 – Koordinační výkres                                    | M 1 : 5 000   |
|               |                  | 05 – Výkres širších vztahů                                 | M 1 : 100 000 |
|               |                  | 06 – Výkres záborů půdního fondu                           | M 1 : 5 000   |
|               |                  | 07 – Technická infrastruktura                              | M 1 : 5 000   |

Rastrovým podkladem pro výkres širších vztahů bude v souladu s doporučením Ministerstva pro místní rozvoj Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření ZÚR Kraje Vysočina (M 1: 100 000).

Územní plán bude zpracován digitálně v souladu s metodikou MINIS verze 2.2.

Územní plán bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku 1: 5 000. Počet tištěných vyhotovení (grafické i textové části) k předání pořizovateli je stanoven takto:

- návrh ke společnému jednání dotčených orgánů a org. územního plánování..... 2x
- upravený návrh k posouzení krajským úřadem a k veřejnému projednání.....2x
- čistopis územního plánu k vydání .....4x

Ve stejném počtu budou vyhotoveny i tištěné vyhotovení odůvodnění. Pro každou fázi projednání bude také obci a pořizovateli předána elektronická data ve formátu .pdf za účelem vystavení elektronické úřední desce a pro potřeby aktualizace a archivace územního plánu.

V rámci úprav návrhu územního plánu po veřejném projednání bude do textové i grafické části doplněn záznam o účinnosti v souladu s §14 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění.

Vydaný územní plán bude pro účely zveřejnění v GIS a pro účely aktualizace ÚAP ORP Jihlava zpracován dle „Metodiky jednotného zpracování ÚPD v prostředí GIS“ v aktuální verzi odsouhlasené Úřadem územního plánování Magistrátu města Jihlavy a předán v tištěné podobě a rovněž na datovém nosiči v příslušných požadovaných formátech ve čtyřech vyhotoveních / verze ve formátu .shp/.

## g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

V souladu s § 18 odst. 1 a § 19 odst. 2 stavebního zákona v platném znění bude v textové části odůvodnění zpracováno základní vyhodnocení vlivů územního plánu Jersín na udržitelný rozvoj území ve třech pilířích. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí bude zpracováno až na základě stanoviska dotčeného orgánu k návrhu zadání. V řešeném území se nenacházejí lokality NATURA 2000.