

Návrh zadání územního plánu Zhoř

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

Datum: červen 2013

Návrh zadání územního plánu Zhoř obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Územního plánu Zhoř 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.....	7
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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	8
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	9
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	9
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	9
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	11

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 vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností

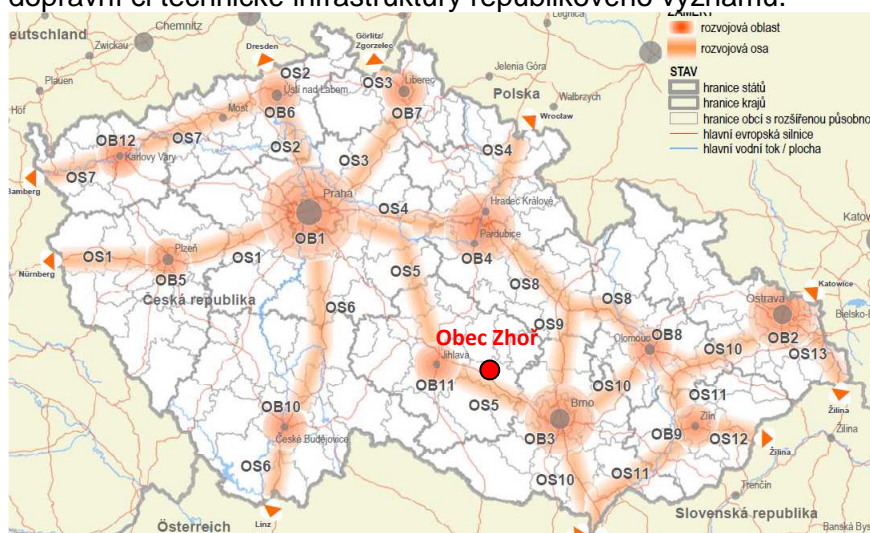
- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce; cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území; požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Vymezení řešeného území:

Obec Zhoř 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. Zhoř u Jihlavy o výměře 535 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:

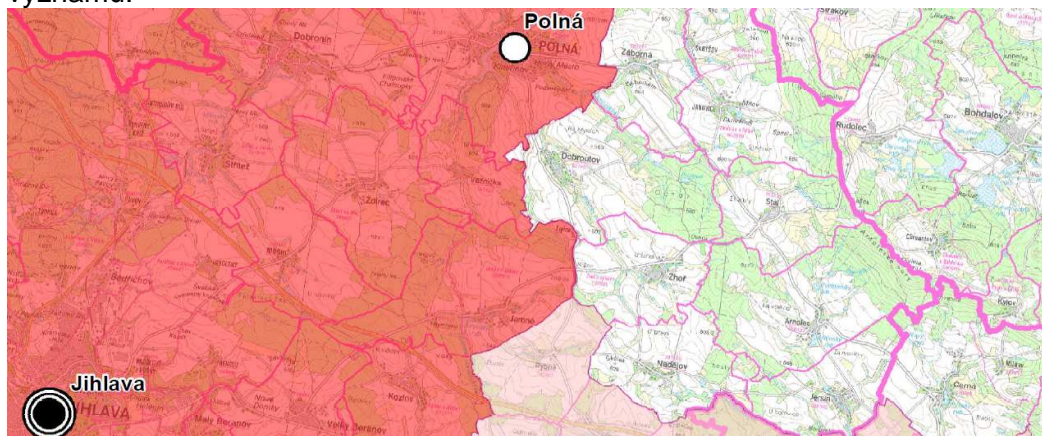
Řešené území neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti republikového významu. Nejsou v něm vymezeny ke zpřesnění koridory ani plochy dopravní či technické infrastruktury republikového významu.



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

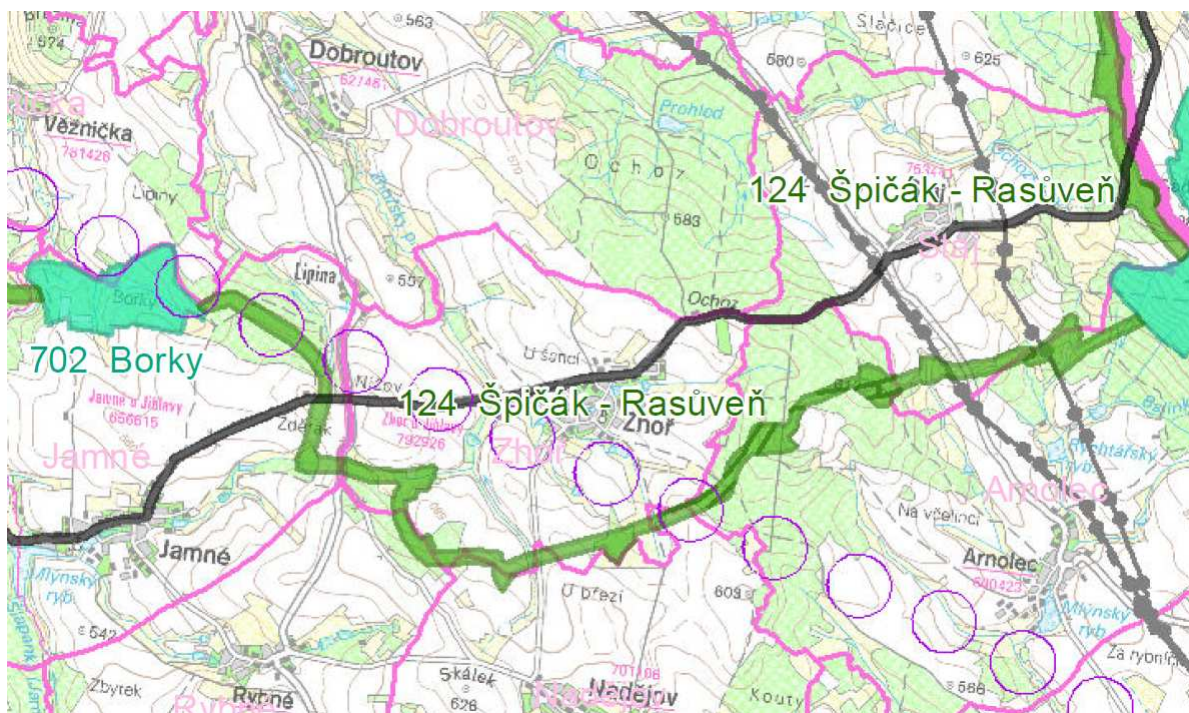
Priority a úkoly územního plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (dále jen ZÚR), aktualizovaných dne 23. 10. 2012:

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



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

A/ Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:					
VPS	Stavba	Název ORP	Dotčené obce		
DK19	Silnice II/353	Jihlava	Arnolec, Dobrouťov, Jamné, Kozlov, Polná, Stáj, Velký Beranov, Zhoř		
B/ Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury: Nejsou pro obec Zhoř vymezeny.					
C/ Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability:					
VPO	Typ	Název	NKOD	Název ORP	Dotčené obce
U017	NRBK	Špičák – Rasúveň	124	Jihlava	Arnolec, Bílý Kámen, Hybrálec, Jamné, Jihlava, Kostelec, Měšín, Nadějov, Plandry, Polná, Rantířov, Rybné, Smrčná, Stáj, Velký Beranov, Věžnička, Vyskytná nad Jihlavou, Zhoř, Ždírec
D/ Územní rezervy:					
Územní rezerva		Název ORP	Dotčené obce		
VRT – jižní varianta		Jihlava	Arnolec, Dobronín, Dobrouťov, Jamné, Jersín, Kamenná, Nadějov, Věžnice, Věžnička, Zhoř, Ždírec		



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

Územní plán Zhoř prověří zastavěné území, které má dle aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jihlava (dále jen ÚAP ORP Jihlava) rozlohu 21,67 ha, tj. 3,73% z celkové rozlohy obce.

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

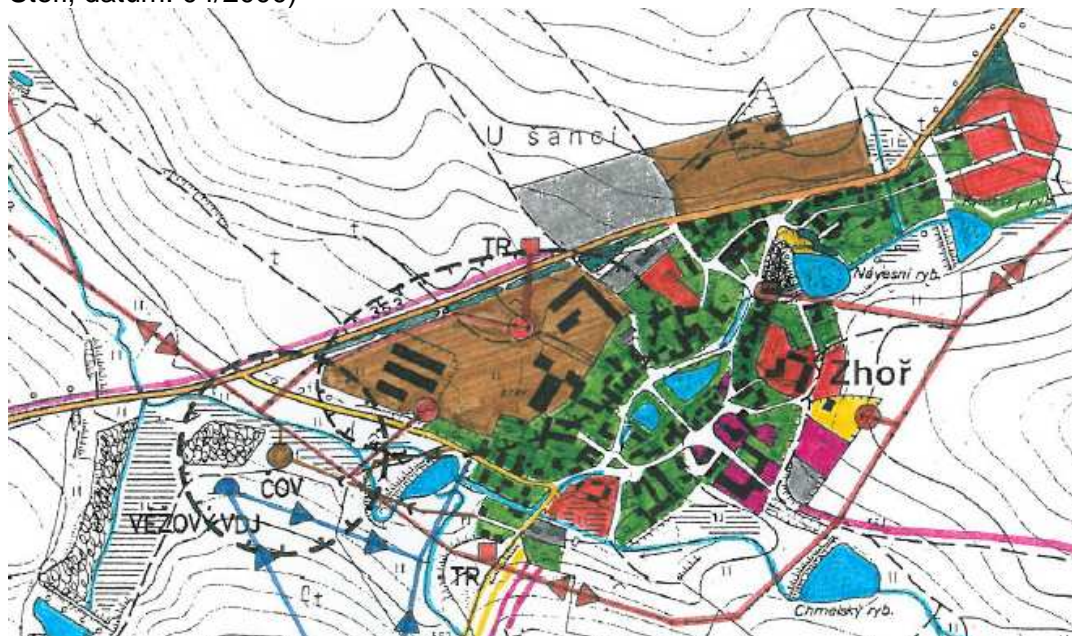
vodní režim:	<ul style="list-style-type: none"> 7 x zranitelná oblast o rozloze 581,7 ha, tj. 100% z celkové rozlohy obce
hygiena životního prostředí:	<ul style="list-style-type: none"> 2 x zdroj znečištění REZZO radonové riziko o rozloze 459,83 ha, tj. 79,05% z celkové rozlohy obce
ochrana památek:	<ul style="list-style-type: none"> 3 x kulturní památka
občanská vybavenost:	<ul style="list-style-type: none"> 1 x MŠ 1 x ZŠ 2 místa významné události
hospodářské podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> plochy průmyslové výroby o rozloze 4,82 ha

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

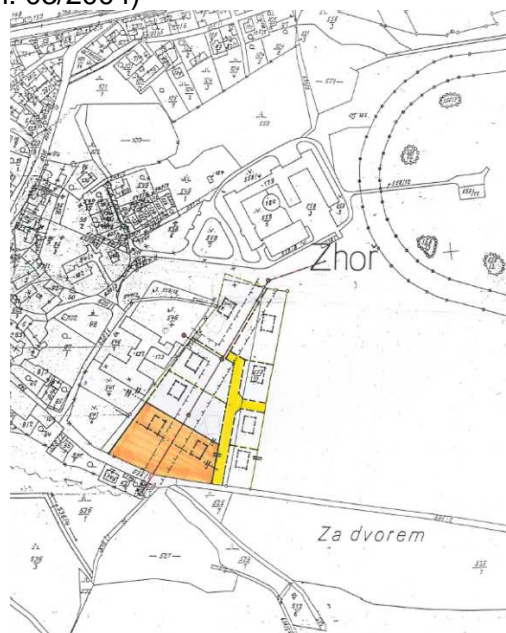
demografický vývoj:	<ul style="list-style-type: none"> v rozvojových záměrech obce zohlednit vývoj demografické situace v obci a aktualizovat prognózu demografického vývoje pro další období
ZÚR kraje Vysočina:	<ul style="list-style-type: none"> zpřesnit koridor dopravní infrastruktury DK19 (homogenizace silnice II/353) zpřesnit koridor naregionálního ÚSES (dle návrhu ZÚR kraje Vysočina), tj. skladebný prvek U017 (NRBK), procházející jižním okrajem obce respektovat koridor pro Vysokorychlostní železniční trať (dále jen VRT), vymezený v ZÚR jako územní rezerva
urbanistická problematika:	<ul style="list-style-type: none"> při řešení koncepce rozvoje obce využívat výhodnou polohu obce v kontaktu s rozvojovou oblastí (republikového významu) Jihlava OB11 využít příznivou dopravní polohu obce: <ul style="list-style-type: none"> dobrá dostupnost mimoúrovňové křižovatky (dále jen MÚK) na dálnici D1 MÚK je na hranici dostupnosti 5 km, ale existuje předpoklad dalšího zlepšení, kterým by se měl stát obchvat Jamné mimo území obce existuje předpoklad zlepšení dopravních vztahů do Žďáru nad Sázavou přeložkou silnice II/353
ostatní:	<ul style="list-style-type: none"> zohlednit ztížené klimatické podmínky obce, dané geografickou polohou v nadmořské výšce v rozmezí 550 - 600 m n. m. zohlednit skutečnost, že část obce leží v oblasti se zvýšeným výskytem vlivu radonu

Po prověření stávajícího využití zastavěného území bude územní plán Zhoř řešit další problémy a záměry, které vyplynou z urbanistické koncepce. Řešením záměrů a požadavků dojde k vymezení zastavitelných ploch. Při řešení budou zohledněny a vyhodnoceny:

- urbanistická studie Zhoř (zhotovitel: ATD JIHLAVA s.r.o., autor: ing. arch. Lubomír Štefl, datum: 04/2000)



- studie zástavby 9 RD v obci Zhoř – lokalita „Za školou“ (zhotovitel: ATD JIHLAVA s.r.o., autor: ing. arch. Lubomír Štefl, datum: 03/2004)



- 3. etapa rozvoje lokality bydlení na severozápadě obce:



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

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

veřejná dopravní infrastruktura:	<ul style="list-style-type: none"> • silnice II. třídy délky 4,64 km • 2 x zastávka hromadné dopravy
veřejná technická infrastruktura:	<ul style="list-style-type: none"> • vodovod v provozu: ano • zdroj pitné vody: 4 x • kanalizace: ne • čistírna odpadních vod: ne • plynovod VVTL: ne • plynovod VTL: ne • plynovod STL: ano • plynovod NTL: ano • skládka: ne

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

dopravní problematika:	<ul style="list-style-type: none"> • zohlednit aktuální vymezení koridoru VRT, protínající obec v doteku se zastavěným územím na jižním okraji obce • zohlednit ochranné pásmo letiště lokálního významu, situovaného severně od zastavěného území obce na území sousední obce
vodohospodářská problematika:	<ul style="list-style-type: none"> • navrhnout posílení zdrojů pitné vody • navrhnout systém odkanalizování obce • navrhnout centrální ČOV v kombinaci s domovními ČOV (dle PRVK kraje Vysočina, aktualizace 2010)

Po prověření uspořádání stávající sítě veřejné infrastruktury bude územní plán Zhoř řešit další problémy a záměry veřejné infrastruktury, které vyplynou z urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury. Při řešení veřejné infrastruktury budou zohledněny a vyhodnoceny:

- návrh veřejné infrastruktury dle urbanistické studie Zhoř (zhotovitel: ATD JIHLAVA s.r.o., autor: ing. arch. Lubomír Štefl, datum: 04/2000)
- studie zástavby 9 RD v obci Zhoř – lokalita „Za školou“ (zhotovitel: ATD JIHLAVA s.r.o., autor: ing. arch. Lubomír Štefl, datum: 03/2004)
- 3. etapa rozvoje lokality bydlení na severozápadě obce

- Projekt průzkumných hydrogeologických prací Zhoř, kraj Vysočina (vypracoval: Hydrogeologie Chrudim, spol. s r. o., datum: 05/2005)
- Rozšíření projektu průzkumných hydrogeologických prací Zhoř, kraj Vysočina (vypracoval: Hydrogeologie Chrudim, spol. s r. o., datum: 10/2007)
- technicko-ekonomická studie čištění odpadních vod v přírodních biologických nádržích - rybnících (vypracovali: ing. Jiří Ježek, ing. Ludvík Koumar, datum: 08/2008)
- technicko-ekonomická studie odvádění a čištění splaškových vod (vypracoval: ing. Ludvík Koumar, spolupráce: ing. Jiří Ježek, datum: 06/2009)

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 umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

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

krajinný ráz:	<ul style="list-style-type: none"> • Havlíčkovobrodsko • ochrana krajinného rázu – stavby s dvojnásobnou výškou porostu, Vraní vrch, Lhotský vrch, Spálený vrch
zemědělský a lesní půdní fond:	<ul style="list-style-type: none"> • půdy I. a II. třídy ochrany tvořící 22,05% z celkové rozlohy obce • lesy zvláštního určení o rozloze 30,89 ha, tj. 5,31 % z celkové rozlohy obce
hospodářské podmínky:	<ul style="list-style-type: none"> • plocha zemědělské půdy (ČSÚ) o rozloze 489 ha

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

krajinářská problematika:	<ul style="list-style-type: none"> • vyhodnotit, případně navrhnout opatření k ochraně krajinného rázu dle Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina
---------------------------	--

Po prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území bude územní plán Zhoř řešit další problémy a záměry ploch krajiny, které vyplynou z koncepce nezastavěného území. Stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona nebudou z ploch krajiny vyloučeny.

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

Územní plán Zhoř vymezí koridor územní rezervy VRT dle pokynů ze ZÚR a ÚAP. Vzejde-li z urbanistické koncepce potřeba, vymezí územní plán Zhoř 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. Dle ZÚR bude vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury DK19 - silnice II/353. Dle ZÚR bude vymezeno veřejně prospěšné opatření U017 – neregionální biokoridor Špičák – Rasúveň, NKOD 124. Nejsou známy žádné požadavky na vymezení staveb a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu. Nejsou známy žádné požadavky na asanace v území. Případné požadavky vyplynou z navrhovaného řešení územního plánu.

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 Zhoř ve variantách. Jestliže však 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 Zhoř 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	Výkres základního členění území	M 1 : 5 000
		Hlavní výkres	M 1 : 5 000
		Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací dle potřeby výkres pořadí změn v území	M 1 : 5 000 M 1 : 5 000

B/ Odůvodnění	1) Textová část		
	2) Grafická část	Koordinační výkres	M 1 : 5 000
		Výkres širších vztahů	M 1 : 10 000
		Výkres záborů půdního fondu	M 1 : 5 000
		Výkres technické infrastruktury	M 1 : 5 000

Návrh ve všech fázích bude zpracován digitálně (ve vektorové podobě) nad referenčním mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí s úpravou dat vhodnou pro začlenění do geografického informačního systému (GIS) Magistrátu města Jihlavy (MMJ) dle „**Metodiky jednotného zpracování územních plánů v prostředí GIS**“ v aktuální verzi, kterou úřad územního plánování (ÚÚP) na vyžádání poskytne.

Návrh územního plánu bude k jednotlivým fázím /ke společnému jednání a poté upravený k veřejnému projednání/ zpracován na základě standardů stanovaných jednotným datovým modelem v aktuální verzi, který je součástí výše uvedené metodiky. Kompletní data budou předána pořizovateli v tištěné podobě a dále v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu *.pdf a *.doc (pro připomínkování pak *.tif, *.shp/*.dgn, *.htm/*.doc – viz níže), oboje ve dvojnásobném vyhotovení.

Připomínkování návrhu ÚP obce – PUP – online

Pro připomínkování návrhu územního plánu bude využita aplikace Připomínkování územních plánů (PUP – pup.jihlava.cz) vyvinuté pro tyto účely úřadem územního plánování Magistrátu města Jihlavy. Testovací provoz aplikace je možné si vyzkoušet [zde](http://1url.cz/GNWD) (<http://1url.cz/GNWD>). Pro tento účel je potřeba dodat podklady a) a b):

a) **výkresy** - pro účely připomínkování budou dodány výkresy vyplývající ze zadání ÚP s těmito náležitostmi:

- georeferencovaný (umístěný) TIF v souřadnicích S-JTSK;
 - bez katastrální mapy;
 - bez hranic a popisků funkčních ploch;
 - bez údajů okolo výkresu (rámečky, legendy, nadpis, růžice, ...);
 - bez vrstevnic;
 - barva pozadí výkresu bude touto barvou RGB: 255 255 254;
- dále bude dodána vrstva (SHP / DGN) s funkčním využitím ploch dle datového modelu (*ZFP_zakladni_funkc_plocha_P*).

b) **popis ploch** s rozdílným způsobem využití

- každá podmínka využití bude uložena zvlášť v samostatném souboru ve formátu *.htm případně *.doc s názvem plochy, např. **B.htm**, **BH.htm** apod., tak jak se vyskytuje v popisném atributovém poli *LABEL* z vrstvy *ZFP_zakladni_funkc_plocha_P*
- u podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití (např. BH, RI či OT) bude např. v souboru **BH.htm** na začátku textu uveden i textový popis plochy nadřazené (např. B, R či O).

Schválený územní plán bude pro účely zveřejnění ÚP v GIS a pro účely aktualizace ÚAP ORP Jihlava zpracován dle „Metodiky jednotného zpracování ÚPD v prostředí GIS“ v aktuální verzi odsouhlasené ÚÚP MMJ a předán v tištěné podobě a rovněž na datovém nosiči ve formátech *.gdb, *.shp/*.dgn, *.pdf, *.tif , *.htm a *.doc, oboje ve čtyřech vyhotoveních.

Ve všech výkresech musí uvedená legenda korespondovat s grafickou částí výkresu. Každá entita vyskytující se ve výkresu musí být vysvětlena v legendě příslušného výkresu.

V textové části návrhu UP bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Převod dat ÚP pro potřeby Kraje Vysočina – datový model MINIS zajišťuje na své náklady úřad územního plánování.

Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

„Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:

označení orgánu, který územní plán vydal:

č.j.:

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Jméno, příjmení a funkci oprávněné osoby pořizovatele:

Plocha pro otisk úředního razítka:

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 Zhoř 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.