

Ú Z E M N Í P L Á N

R A N Ě Č Í Ř O V

+ ODŮVODNĚNÍ ÚP - TEXTOVÁ ČÁST



Zpracovatelský kolektiv: Pavel Ondráček, Ing. arch. Jan Psota, Ing. arch. Tomáš Bezchleba

Datum: září 2023

Zakázkové číslo: 2/3/19

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN

Zastupitelstvo obce Rančířov

Datum nabytí účinnosti ÚP:

POŘIZOVATEL

Magistrát města Jihlavy, úřad územního plánování,
Masarykovo náměstí 1, 586 28 Jihlava

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

jméno a příjmení: Bc. Pavlína Razimová

Podpis:

OBSAH :**A. TEXTOVÁ ČÁST**

- 1. Vymezení zastavěného území**
- 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
 - 2.1. Základní koncepce rozvoje území
 - 2.2. Hlavní cíle rozvoje území
 - 2.3. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot
 - 2.4. Koncepce ochrany veřejného zdraví
- 3. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**
 - 3.1. Urbanistická koncepce a kompozice
 - 3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - 3.3. Plochy se změnou v území
 - 3.4. Systém sídelní zeleně
- 4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**
 - 4.1. Koncepce dopravní infrastruktury
 - 4.2. Koncepce technické infrastruktury
 - 4.3. Koncepce občanského vybavení
 - 4.4. Koncepce veřejných prostranství
 - 4.5. Koridory pro veřejnou infrastrukturu
- 5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**
 - 5.1. Koncepce uspořádání krajiny
 - 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - 5.3. Vymezení ploch se změnou v krajině
 - 5.4. Územní systém ekologické stability (ÚSES)
 - 5.5. Prostupnost krajiny
 - 5.6. Vodní hospodářství
 - 5.7. Podmínky pro rekreaci
 - 5.8. Dobývání ložisek nerostných surovin
- 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**
 - 6.1. Podmínky pro využití ploch
 - 6.2. Zajištění podmínek ochrany krajinného rázu
 - 6.3. Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu
- 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
 - 7.1. Veřejně prospěšné stavby (VPS) dopravní a technické infrastruktury
 - 7.2. Veřejně prospěšná opatření (VPO)
 - 7.3. Stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu
 - 7.4. Plochy pro asanaci
- 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**
- 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**
- 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití vč. podmínek pro jeho prověření**
- 11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**
- 12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této územní studii do evidence územně plánovací činnosti**
- 13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**
- 14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**
- 15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

B. GRAFICKÁ ČÁST (samostatně řazené výkresy)

1.	Výkres základního členění území	1: 5 000
2.	Hlavní výkres	1: 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, asanace	1: 5 000

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Postup při pořizování územního plánu**
2. **Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**
 - 2.1. Soulad s PÚR a ÚPD vydanou krajem
 - 2.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování
 - 2.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
 - 2.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů
3. **Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu**
4. **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**
 - 4.1 Variantní řešení
 - 4.2 Základní koncepce rozvoje území
 - 4.3 Ochrana hodnot území
 - 4.4 Urbanistická koncepce, sídlení zeleně
 - 4.5 Koncepce veřejné infrastruktury
 - 4.6 Koncepce uspořádání krajiny
 - 4.7 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání
 - 4.8 Vodní plochy a toky, povodí
 - 4.9 Limity využití území
 - 4.10 Vymezení pojmů
5. **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**
 - 5.1 Vymezení zastavěného území
 - 5.2 Vyhodnocení využití zastavěného území
 - 5.3 Potřeba vymezení zastavitelných ploch
6. **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**
7. **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**
 - 7.1 Postavení obce v systému osídlení
 - 7.2 Širší dopravní vztahy
 - 7.3 Širší vztahy technické infrastruktury
 - 7.4 Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů
8. **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**
 - 8.1 Dotčení ZPF
 - 8.2 Dotčení PUPFL

PŘÍLOHY

1. Seznam zkratk použitých v územním plánu
2. Porovnání rozvojových ploch původního a nového ÚP

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ (samostatně řazené výkresy)

O.1	Koordinační výkres	1: 5 000
O.2	Výkres širších vztahů	1: 100 000
O.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
O.4	Dopravní řešení - doplňující výkres	1: 5 000
O.5	Zásobování vodou, kanalizace - doplňující výkres	1: 5 000
O.6	Energetika, elektronické komunikace - doplňující výkres	1: 5 000

A. Textová část:

1. Vymezení zastavěného území

- (1) Zastavěné území bylo vymezeno k 25.05.2022.
- (2) Zastavěné území je vyznačeno těchto výkresech územního plánu:
 - a) výkres č. 1 - Základní členění území,
 - b) výkres č. 2 - Hlavní výkres.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1. Základní koncepce rozvoje území

- (3) Obec Rančívov rozvíjet jako místo pro kvalitní bydlení, práci i rekreaci s ohledem na probíhající územní rozvoj krajského města Jihlavy s nímž obec vytváří funkční aglomeraci.
- (4) Na území bývalého vojenského prostoru konsolidovat různorodou náhodně roztroušenou zástavbu.
- (5) Efektivně využít ploch zastavěného území, aniž by došlo k narušení identity obce. Pro potřebné vymezení zastavitelných ploch využít vhodné příležitosti, které nabízí správní území obce.
- (6) Zabezpečit podmínky pro další zlepšování obsluhy území veřejnou infrastrukturou.
- (7) Krajinu chránit a kultivovat jako podstatnou složku prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti, minimalizovat fragmentaci krajiny.

2.2. Hlavní cíle rozvoje území

- (8) Vytvářet vhodné podmínky pro rozvoj správního území obce při respektování přírodních podmínek, historického vývoje obce a nových potřeb obce.
- (9) Stabilizovat funkci a význam obce ve struktuře osídlení.
- (10) Vytvořit podmínky pro zajištění kontinuálního rozvoje správního území obce s dostatečnou flexibilitou ve využívání území.
- (11) Vytvořit podmínky pro vhodné začlenění kamenolomu pod Holým vrchem včetně souvisejících výsypek do krajinného prostředí.

2.3. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot

Přírodní hodnoty

- (12) Nedopustit významné snížení podílu trvalých travních porostů na celkové výměře zemědělského půdního fondu.
- (13) Zvýšit zastoupení rozptýlené zeleně (např. stromořadí, remízky) v zemědělsky využívané krajině.
- (14) Nepřipustit vizuální kontaminaci pozitivně vnímaných zelených horizontů:
 - a) zalesněné hřbetnici směřující od křižovatky silnic III/4062 a III/4063 směrem jihovýchodním,
 - b) lesních porostů a Rančívovského lesa tvořící optickou clonu ploch výroby drobné vč. zastavitelné plochy Z.21,
 - c) lesních porostů severně od zahrádkové osady - plochy rekreace individuální nad silnicí I/38.
- (15) Zachovat bohatost členitých okrajů lesa se zvýšenou druhovou diverzitou a estetickou kvalitou.
- (16) Respektovat území s prokázaným výskytem řady chráněných živočichů, obojživelníků a mokřadních společenstev v opuštěném vojenském prostoru.
- (17) V přirozeném stavu ponechat zářez údolí říčky Jihlávky s úzkým dnem u místní trati Ráj. Nezastavovat údolí Jihlávky s rovným dnem v úseku bývalý mlýn - hranice obce s obcí Čížov.
- (18) Vytvořit podmínky zajišťující funkčnost lokálních USES alespoň v minimálních přípustných parametrech.

- (19) Chránit nezastavěné území před jeho dalším znehodnocováním. Územní rozvoj směřovat předně do ploch zastavěného území a pak do vymezených zastavitelných ploch.

Kulturní hodnoty včetně hodnot urbanistických a architektonických

- (20) Zachovat uspořádání návesního prostoru formovaného do pravidelného půdorysu, který je ze tří stran obklopen bývalými selskými usedlostmi a soubor staveb církevního významu se hřbitovem situovanými na mírném ostrohu nad říčkou Jihlávku.
- (21) Zástavba řadovými rodinnými domy, navazující na severní stranu historického jádra, je výrazem a funkcí cizí venkovské zástavbě a v sídle ji neopakovat.
- (22) Nelze připustit umístování staveb a zařízení, které by svým architektonickým výrazem, proporcemi, měřítkem či provozními aktivitami významně narušovaly hodnoty území.
- (23) Nepřekročit novými záměry stávající hladinu zastavění.
- (24) Při rozhodování o změnách v území respektovat drobné artefakty sídla a krajiny, mnohde s doprovodem zeleně, které do řešeného území neodmyslitelně patří.
- (25) Vyžadovat „měkký“ přechod urbanizovaného území do volné krajiny jak u ploch stabilizovaných, tak i ploch zastavitelných.
- (26) Akceptovat soustavu malých vodních nádrží v jihozápadní části obce, jako zdařilé využití přírodních podmínek pro zadržení vody v území s příznivým začleněním do krajiny.

Civilizační hodnoty

- (27) Zajistit podmínky pro ochranu a kultivaci civilizačních hodnot, kam zejména patří:
- a) silnice I. a III. třídy včetně ochranných pásem,
 - b) místní a účelové komunikace,
 - c) pozemní komunikace s nemotorovou dopravou (turistické trasy, cyklotrasy apod.),
 - d) veřejná hromadná doprava včetně autobusových zastávek,
 - e) technická infrastruktura v obci vč. příslušných ochranných pásem,
 - f) zařízení občanské vybavenosti,
 - g) veřejná prostranství.
- (28) Prioritou je hospodárné a účelné využívání dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti vč. veřejných prostranství.

2.4. Koncepce ochrany veřejného zdraví

- (29) Uplatnit zásadu, že:
- a) u ploch smíšených obytných - venkovských (SV), ploch výroby drobné a služeb (VD) v jádrové části sídla nesmí případné negativní vlivy z přípustných i podmíněně přípustných činností a aktivit překročit hranici plochy vymezené územním plánem,
 - b) u ploch výroby drobné a služeb (VD) - mimo obytné území obce, ploch výroby skladové areály (VS), ploch specifických zvláštního určení (XZ), ploch těžby nerostů dobývání a úprava (GD) a ploch těžby nerostů stavby a zařízení (GZ), negativní vlivy z přípustných a podmíněně přípustných činností a aktivit nesmí dosáhnout hranici ploch citlivých funkcí.
- (30) Stavby s chráněnými vnitřními prostory, pozemky pro chráněné venkovní prostory staveb a pozemky pro chráněné venkovní prostory možno umísťovat pouze na plochách, na kterých je zabezpečena ochrana před hlukem a vibracemi.

3. **Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Grafické znázornění viz výkres č. 2 - Hlavní výkres.

3.1. Urbanistická koncepce a kompozice

Územní plán stanovuje tyto základní zásady:

- (31) Akceptovat komplexní řešení území obce vedoucí k zabezpečení souladu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

- (32) Využít a zároveň dotvářet vhodné podmínky pro efektivní využití ploch výroby a služeb na opuštěných plochách v bývalém vojenském prostoru, s nezbytným zajištěním odpovědné ochrany zvýšených přírodních hodnot území.
- (33) Akceptovat stávající plošné a prostorové uspořádání obytných a hospodářských staveb s veřejnými prostranstvími a minimální občanskou vybaveností, zachovávající alespoň částečně venkovský ráz.
- (34) Chránit a rozvíjet důležitou kompoziční osu náves - víceúčelová budova obecního úřadu - areál kostela, jako uliční prostor pro vzrostlou zeleň na hranici zastavěného území a volné krajiny.
- (35) Část obce Domky při severním okraji katastru obce rozvíjet pouze v hranicích zastavěného území. Přilehlou zahrádkářskou osadu vyrostlou na zemědělském půdním fondu (trvale travní porost) stabilizovat jako plochu rekreace individuální, bez možnosti zhodnocování do doby realizace staveb nadmístní technické infrastruktury.
- (36) Do doby realizace stavby přeložky silnice I/38 trpět omezení v činnostech a aktivitách na plochách dotčených vymezeným koridorem pro zmíněnou stavbu.
- (37) Nevytvářet další nové obytné enklávy odtržené od stávající zástavby.
- (38) Preferovat víceúčelové využívání ploch rozdílného způsobu využití. Zamezit výstavbě, která by výrazně změnila obraz sídla v krajině či znehodnotila urbanistické uspořádání sídel.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- (39) Zásadními plochami s rozdílným způsobem využití jsou:
 - a) plochy bydlení – bydlení individuální (BI) a bydlení hromadné (BH),
 - b) plochy rekreace – rekreace individuální (RI),
 - c) plochy občanského vybavení - občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení komerční (OK), občanské vybavení - sport (OS), občanské vybavení hřbitovy (OH), občanské vybavení jiné (OX),
 - d) plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU),
 - e) plochy zeleně - zeleň zahrady a sady (ZZ), zeleň sídelní ostatní (ZS),
 - f) plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV),
 - g) plochy výroby - výroba drobná a služby (VD), skladové areály (VS),
 - h) plochy těžby nerostů - těžba nerostů - dobývání a úprava (GD), těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ),
 - i) plochy specifické – specifické zvláštního určení (XZ).

3.3. Plochy se změnou v území

- (40) Plochy zastavitelné jsou označeny kódem Z plochy přestavby kódem P

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
Z.1	Bydlení individuální		Dostavba severního okraje sídla rodinnými domy o výškové hladině do 1 nadzemního podlaží. Při návrhu a umístění rodinných domů zohlednit navazující původní hospodářské stavení. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství.	0,586
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.2	Bydlení individuální		Zástavbou rodinnými domy o výškové hladině do 1 nadzemního podlaží vhodně doplnit proluku mezi domy stejného druhu. Dopravní obslužnost: Z místní komunikace společně i pro zastavitelnou plochu Z3).	0,303
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.3	Bydlení individuální		Zástavba rodinnými domy o výškové hladině do 1 nadzemního podlaží bude respektovat současnou parcelaci s provedenými inženýrskými sítěmi. Při návrhu rodinných domů zohlednit výrazný terénní zářez při místní komunikaci. Zachovat požadovanou minimální šířku veřejného prostranství při místní komunikaci.	0,571
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.4	Zeleň - zahrady a sady		Sevřená plocha vymezená pro užitkovou zahradu. Respektovat příslušná opatření týkající se záplavového území Jihlávky zasahující na jihozápadní část	0,145

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
	Zvláštní podmínky využití:		plochy. Neomezovat funkčnost lokálního biokoridoru ÚSES. Nezbytné nadzemní stavby související s účelem plochy budou výšky do 5m od terénu. Dopravní obsluha: Z účelové komunikace do Čížova. Plocha ve vzdálenosti 50m od hranice PUPFL.	
	územní studie	podm. přípustné		
	41c)			
Z.5	Bydlení individuální		Zástavba rodinných domů o výškové hladině do 1 nadzemního podlaží. Vhodně využít svažitý terén mezi místní komunikací a hranicí vymezeného záplavového území Jihlávky. Dopravní obsluha: Z přílehlé místní komunikace.	0,573
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.6	Bydlení individuální		Při dostavbě proluky nalézt příznivý vztah mezi zástavbou rodinných domů typu bungalov a klasickým rodinným domem se sedlovou střechou. Zachovat volnější formy zástavby v této nové části sídla. Stavebními opatřeními eliminovat hluk z dopravy na silnici I/38. Respektovat provedený vodovodní řád a skutečnost, že proluka je vymezena na poddolovaném území. Dopravní obsluha: Z místní komunikace při jihovýchodní straně plochy.	0,212
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.7	Smíšená obytná venkovská		Při dostavbě proluky nalézt příznivý vztah mezi zástavbou sousedních domů. Zohlednit skutečnost, že plocha leží na poddolovaném území. Zástavba musí vhodným způsobem doplňovat velmi různorodý charakter přílehlé zástavby. Objekt bydlení situovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování obyvatel hlukem z pozemní dopravy. Dopravní obsluha: Využitím stávajícího sjezdu ze silnice I/38.	0,112
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.8	Zeleň - zahrady a sady		Plocha je vymezena pro užitkovou zahradu. Při využití plochy nutno zohlednit územně technické souvislosti: VTL plynovod s ochranným a bezpečnostním pásmem, telefonní kabel i ochranné pásmo silnice I/38. Stavby související se zahrádkářením výšky do 5m nad terénem. Dopravní obsluha: Z přílehlé místní komunikace.	0,200
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.9	Občanské vybavení - sport		Akceptovat prověřený záměr výstavby veřejného víceúčelového hřiště včetně dopravního přístupu.	0,294
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.10	Vodní a vodních toků		Akceptovat malou vodní nádrž (Rančářovský I) na bezejmenném levobřežním přítoku říčky Jihlávky jako nedílnou součást rančářovské kaskády rybníků. Dopravní obsluha: Z blízké účelové komunikace. Vodní plocha ve vzdálenosti 50m od hranice PUPFL.	1,483
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.11	Vodní a vodních toků		Akceptovat projektovou dokumentaci stavby a prověřený záměr realizace malé vodní nádrže nad malou vodní nádrží Rančářovský I, který výhodně využívá přírodních podmínek pro akumulaci povrchových vod. Dopravní obsluha: Z blízké účelové komunikace.	1,097
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.12	Vodní a vodních toků		Akceptovat malou vodní nádrž (Rančářovský II) na bezejmenném levobřežním přítoku říčky Jihlávky jako nedílnou součást rančářovské kaskády rybníků. Dopravní obsluha: Z blízké účelové komunikace. Vodní plocha ve vzdálenosti 50m od hranice PUPFL.	0,889
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.13	Občanské vybavení komerční		Zřízením manipulační plochy pro stávající objekty občanského vybavení komerčního charakteru zabezpečit jeho účelové a efektivní využití. Dopravní obsluha: Ze stávající místní komunikace. Manipulační plocha leží ve vzdálenosti do 50m od hranice PUPFL	0,064
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
		41c)		

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
Z.14	Občanské vybavení komerční		OK	0,815
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné 41c)		
Z.16	Doprava jiná		DX	0,377
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné 41c)		
Z.17	Doprava jiná		DX	0,114
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.18	Občanské vybavení - jiné		OX	2,411
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné 41c), 41 g)		
Z.19	Veřejná prostranství všeobecná		PU	0,634
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné		
Z.20	Veřejná prostranství všeobecná		PU	1,082
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné 41c)		
Z.21	Výroba drobná a služby		VD	1,340
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné 41c),41e),41f)		
Z.22	Rekreace individuální		RI	0,182
	Zvláštní podmínky využití:			
	územní studie	podm. přípustné 41c)		

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)	
	charakteristika	kód			
Z.23	Těžba nerostů - stavby a zařízení		GZ	Na ložisku nevyhrazeného nerostu umožnit rozvojové aktivity stávajícího kamenolomu, které se týkají především těžby a zpracování povrchově těžného kamene. Technologická zařízení umístovaná na ploše nesmí působit jako výrazně negativní dominanty v krajinném prostředí což platí i pro výsypky. Zajistit podmínky pro zachování památky místního významu (pamětní kříž) i místa příznivého výhledu. Dopravní obsluha: Ze stávajícího kamenolomu i z místní komunikace ústící na silnici II/405, ležící mimo území obce Rančířov.	6,476
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.24	Těžba nerostů - stavby a zařízení		GZ	Na vymezené ploše řešit vhodně výrobní a provozní aktivity jako na zastavitelné ploše Z.23. Technická zařízení umístovaná na ploše ani výsypky nesmí působit jako výrazně negativní dominanty v krajinném prostředí. Dopravní obsluha: Ze stávajícího kamenolomu a z místní komunikace ústící na silnici II/405. Okrajově se plochy dotýká vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	4,007
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c)			
Z.25	Vodní hospodářství		TW	Akceptovat potřebu provedení zemních prací zabezpečujících funkčnost vodojemu se zajištěním potřebného oplocení a zlepšením dopravního přístupu k vodojemu.	0,090
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.26	Zeleň – zahrady a sady		ZZ	Plocha je vymezena pro užitkovou zahradu. Plochou odclonit novou zástavu rodinných domů od stávající usedlosti. Na ploše nebudou umístovány žádné stavby s výjimkou oplocení.	0,112
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.27	Zeleň – zahrady a sady		ZZ	Plocha je vymezena pro užitkovou zahradu. Stavby související se zahrádkařením výšky do 5m nad terénem. Dopravní obsluha: Z přílehlé místní komunikace. Veškeré nadzemní stavby nebudou umístěny blíže než 25 m od okraje lesa.	0,090
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
Z.28	Zeleň – zahrady a sady		ZZ	Plocha je vymezena pro užitkovou zahradu. Při využití plochy nutno zohlednit územně technické souvislosti: VTL plynovod s ochranným a bezpečnostním pásmem, telefonní kabel i ochranné pásmo silnice I/38. Stavby související se zahrádkařením výšky do 5m nad terénem. Dopravní obsluha: Z přílehlé místní komunikace.	0,322
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné			
P.1	Bydlení individuální		BI	Zástavbu řešit v kontextu stávajícího navazujícího zastavění samostatně stojících jednopodlažních rodinných domů. V koncepci využití plochy zohlednit ochranné pásmo silnic III. třídy i vzdálenost 50m od okraje PUPFL. Dopravní obsluha: Z místní komunikace k bývalému mlýnu. Plocha leží ve vzdálenosti do 50m od hranice PUPFL. Veškeré nadzemní stavby nebudou umístěny blíže než 25 m od okraje lesa.	0,420
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c)			
P.2	Občanské vybavení - jiné		OX	Vymezenou plochu přestavby navazující na stávající veterinární zařízení a služby, možno využít pro případné přiměřené rozšíření zařízení, především však pro související plochy dopravní infrastruktury, manipulační plochy i zeleň. Dopravní obsluha: Z místní komunikace anebo z budoucího veřejného prostranství viz. plocha Z.19. Plocha leží ve vzdálenosti do 50m od hranice PUPFL.	0,365
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c)			
P.3	Občanské vybavení - jiné		OX	Při využití plochy respektovat požadavek na udržení vysokého podílu vzrostlé zeleně na ploše. Charakter zástavby bude rozvolněný, výška zástavby do 2 nadzemních podlaží běžné stavby veřejné občanské vybavenosti. Dopravní obsluha: Z místní komunikace dopravně obsluhující plochu. Plocha leží ve vzdálenosti do 50m od hranice PUPFL.	0,687
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c)			

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)	
	charakteristika	kód			
P.4	Občanské vybavení - veřejné		OV	Účelně využít stávající objekty a danou dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínkou využití plochy je pořízení územní studie, která bude řešena v náležitostech územní studie navazující plochy přestavby PI-OV-101 platného územního plánu Jihlavy. Cílem je vytvořit funkční celek se systémem veřejných prostranství a ostatní veřejné infrastruktury. Plochu nelze využívat pro trvalé nebo občasně bydlení. Dopravní obsluha: Z navazující plochy přestavby P.5 i plochy přestavby PI-OV-101 v k.ú. Pístov Jihlavy. Částečně do plochy zasahuje vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	0,232
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie 41d)	podm. přípustné 41c)			
P.5	Výroba drobná a služby		VD	Účelně využít stávající objekty a danou dopravní a technickou infrastrukturu. Zachovat systém uspořádání zástavby s vysokým podílem vnitroareálové zeleně. Intenzita zástavby v případě vybudování nového dopravního napojení ze sil. I/38 bude do 0,3 a podíl zeleně neklesne pod 0,4. Bez potřeby nového dopravního napojení území lze v prokazatelně odůvodněných případech připustit přístavby v rozsahu do 5% půdorysu každé jednotlivé stavby na ploše. Zpřehlednit dopravní síť, která v případě potřeby umožní zpřístupnění plochy přestavby P.4. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství s místní komunikací. Částečně do plochy zasahuje vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	1,566
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c), 41e), 41f)			
P.6	Výroba drobná a služby		VD	Účelně využít stávající objekty a danou dopravní a technickou infrastrukturu. Zachovat současný systém uspořádání zástavby s ověřeným systémem dopravních cest. Preferovat stavební úpravy zlepšující pracovní prostředí a bránící znehodnocování staveb. Maximálně omezit snižování plošné výměry vnitroareálové zeleně. Intenzita zástavby v případě vybudování nového dopravního napojení ze sil. I/38 bude do 0,3 a podíl zeleně neklesne pod 0,4. Bez potřeby nového dopravního napojení území lze v prokazatelně odůvodněných případech připustit přístavby v rozsahu do 5% půdorysu každé jednotlivé stavby na ploše. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství s místní komunikací. Částečně do plochy zasahuje vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	4,918
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c), 41e), 41f)			
P.7	Výroba drobná a služby		VD	Účelně využít stávající objekty a danou dopravní a technickou infrastrukturu. Zachovat systém uspořádání zástavby s ověřeným systémem dopravních cest a dostatečnou mírou vnitroareálové zeleně. Intenzita zástavby v případě vybudování nového dopravního napojení ze sil. I/38 bude do 0,3 a podíl zeleně neklesne pod 0,4. Bez potřeby nového dopravního napojení území lze v prokazatelně odůvodněných případech připustit přístavby v rozsahu do 5% půdorysu každé jednotlivé stavby na ploše. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství s místními komunikacemi. Částečně do plochy zasahuje vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	3,173
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c), 41e), 41f)			
P.8	Výroba drobná a služby		VD	Účelně využít stávající objekty a danou dopravní a technickou infrastrukturu. Zachovat systém uspořádání zástavby s ověřeným systémem dopravních cest a vysokým podílem vnitroareálové zeleně. Intenzita zástavby v případě vybudování nového dopravního napojení ze sil. I/38 bude do 0,3 a podíl zeleně neklesne pod 0,4. Bez potřeby nového dopravního napojení území lze v prokazatelně odůvodněných	3,308
	Zvláštní podmínky využití:				
	územní studie	podm. přípustné 41c), 41e), 41f)			

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
	Zvláštní podmínky využití: územní studie podm. přípustné 41c), 41e), 41f)		případech připustit přístavby v rozsahu do 5% půdorysu každé jednotlivé stavby na ploše. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství s místní komunikací. Okrajově do plochy zasahuje vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	
P.9	Výroba drobná a služby		Účelně využít stávající objekty a danou dopravní a technickou infrastrukturu. Udržet současný izolovaný systém zástavby s jednoznačně určenou dopravní cestou a dostatečnou mírou vnitroareálové zeleně. Zachovat možnost přístupu části stavby nacházející se v k.ú. Pístov u Jihlavy. Intenzita zástavby v případě vybudování nového dopravního napojení ze sil. I/38 bude do 0,3 a podíl zeleně neklesne pod 0,4. Bez potřeby nového dopravního napojení území lze v prokazatelně odůvodněných případech připustit přístavby v rozsahu do 5% půdorysu každé jednotlivé stavby na ploše. Dopravní obsluha: Z přilehlého veřejného prostranství s místní komunikací. Okrajově do plochy zasahuje vzdálenost 50m od hranice PUPFL.	0,326
	Zvláštní podmínky využití: územní studie podm. přípustné 41c), 41e), 41f)			

(41) Zvláštní podmínky ve využívání území:

- a) podmíněnost využití plochy se změnou v území je dána prokázáním nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- b) podmíněnost využití plochy se změnou v území je dána zajištěním ochrany života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob v bezprostředním a ochranném pásmu plynárenského zařízení,
- c) do vzdálenosti 25 od okraje lesa neumísťovat nové nadzemní stavby a zřízení s výjimkou oplocení,
- d) podmínkou využití plochy je pořízení územní studie,
- e) pro plochy se změnou v území platí, že přístavbami nedojde k překročení stávajícího výškového ohraničení staveb, vyjma technického zařízení budov (stožáry, antény, fotovoltaické panely, komíny apod.),
- f) za přístavbu do 5% půdorysu se pro tyto účely považuje půdorysné rozšíření stávající stavby vedené v údajích katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti územního plánu pro nutné provozní či technické zajištění staveb; pokud bude zaznamenána potřeba přístavby překračující stanovenou limitní hodnotu, je podmínkou tohoto kroku realizace nové přístupové komunikace z k.ú. Rančářov,
- g) podmínkou využití plochy je aktuální vyhodnocení přírodních hodnot na předmětné ploše i případného vlivu daného záměru na vymezenou evidovanou lokalitu ochrany přírody s výskytem zvláště chráněných a dalších vzácných a ohrožených druhů živočichů a rostlin.

(42) Napojení zastavitelných ploch na síť technické infrastruktury (kde si to charakter plochy vyžaduje, případně není v předchozí tabulce uvedeno odchylné řešení) bude řešeno jejich prodloužením.

3.4. System sídelní zeleně

(43) System sídelní zeleně bude tvořen:

- a) samostatně vymezenými plochami zeleně zahrad a sadů (ZZ) i plochami zahrad a sadů jež jsou součástí jiných ploch rozdílného způsobu využití tj. plochy typu BI, RI a SV,
- b) plochami zeleně zajišťující přívětivější pracovní prostředí na plochách typu VD, VS a XZ,
- c) plochami zeleně, dotvářející prostředí ploch občanského vybavení tj. ploch typu OV, OK, OS, OH a OX,
- d) plochami zeleně sídelní ostatní (ZS), které do zastavěného území přináší vysokou ekostabilizační funkci.

- (44) Respektovat stabilizované plochy veřejné zeleně, jež jsou součástí ploch veřejných prostranství. Komponovanou zelení doplnit nová veřejná prostranství, která doprovází zastavitelné plochy bydlení.
- (45) U zeleně preferovat používání autochtonních druhů dřevin. Výběr dřevin v kompozici veřejných prostranstvích provádět tak, aby se pokud možno uplatnily celoročně. Posilovat pronikání krajinné zeleně do sídelního prostředí.

4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

- (46) Silniční doprava
 - a) vymežit zpřesněný koridor silniční dopravy republikového významu S8 pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/38,
 - b) vymežit koridor silniční dopravy republikového významu S8 pro umístění nové stavby přeložky silnice I/38 Jihlava - Moravské Budějovice v šířce 150m,
 - c) vymežit koridor silniční dopravy pro umístění nové stavby přeložky silnice II/602 jižně od Jihlavy včetně napojení na silnici I/38 a napojení na silnici II/405,
 - d) silnice III. tříd na území obce považovat za stabilizované s potřebou odstranění bodových závad,
 - e) systém zastavěných a zastavitelných ploch v bývalém vojenském prostoru zpevnit doplněním místních komunikací,
 - f) vymežit koridor patřičných parametrů dopravní infrastruktury zajišťující možnost řádné dopravní obsluhy území bývalého areálu armády ČR s využitím homogenizovaných místních komunikací v k.ú Rančářov a napojením na sil. I/38,
 - g) respektovat plochy veřejných prostranství s místními komunikacemi vymezenými dle významu a důležitosti pro přímou dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí.
- (47) Doprava v klidu
 - a) dopravu v klidu uvažovat na stupeň automobilizace min. 1:2,5,
 - b) nové plochy pro parkování řešit především na stávajících i navržených plochách dopravy silniční, plochách veřejných prostranství event. v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, kde parkování a odstavení vozidel je přípustné,
 - c) na veřejných prostranstvích nepřipustit realizaci garáží či krytých stání pro motorová vozidla,
 - d) vyžadovat, aby každý nově vybudovaný byt měl na příslušejícím pozemku alespoň jedno garážové či odstavné stání pro osobní automobil.
- (48) Hospodářská doprava
 - a) stabilizovat kostru stávajících účelových komunikací pro kvalitní dopravní obsluhu zemědělského a lesního půdního fondu,
 - b) účelové komunikace (pokud neslouží pro obsluhu trvale obytných budov) nebudou na vysoce chráněných půdách zpevňovány.
- (49) Nemotorová doprava
 - a) při silnicích v souvisle urbanizované části obce zajistit dobudování chodníků,
 - b) zachovat značení turistické trasy modré, zelené a žluté, zachovat značenou cyklotrasu s potřebným prodloužením,
 - c) rekreační dopravu (pěší, cyklistickou i další) je možno vymezovat i na jiných k tomu vhodných plochách rozdílného způsobu využití, pokud to nebude v rozporu s jejich přípustnými případně podmíněně přípustnými způsoby využití; tyto stezky a trasy nebudou na vysoce chráněných půdách zpevňovány.
- (50) Veřejná doprava a služby motoristům
 - a) veřejná doprava bude nadále zajišťována autobusovou přepravou; umístění zastávek není třeba měnit,

- b) zařízení služeb pro motoristy lze umisťovat v k tomu příhodných plochách rozdílného způsobu využití se zohledněním druhu služeb, kapacitních nároků i dopravní zátěže.
- (51) Železniční doprava, letecká doprava civilní, vodní doprava
- a) na správním území obce nemají své zájmy.

4.2. Koncepce technické infrastruktury

- (52) Zásobování pitnou vodou, kanalizace
- a) zachovat stávající způsob zásobení obce pitnou vodou, kdy je Rančářov zásoben ze skupinového vodovodu Jihlava z VDJ Rančářov,
- b) vytvořit podmínky pro postupnou obnovu vodovodní sítě včetně souvisejících objektů; zajistit podmínky pro dostavbu vodovodní sítě v lokalitách kde chybí a v nových zastavitelných plochách, jejichž charakter napojení na vodovod vyžaduje,
- c) vodovodní síť řešit na pokrytí potřeby požární vody a to jak pro plochy zastavěné tak i zastavitelné,
- d) za cílový stav považovat výstavbu nové kanalizace odvádějící pouze splaškové vody, které budou čerpány na ČOV Jihlava,
- e) prověřit možnosti napojení již vybudované kanalizační sítě pro nové rodinné domy do uceleného systému obecní kanalizační sítě,
- f) odpadní vody v rozptýlené zástavbě budou soustředěny v jímkách na vyvážení při jednotlivých nemovitostech a odváženy na čistírnu odpadních vod; v těchto případech lze využít i domovních čistíren odpadních vod nebo jim ekvivalentních technologií,
- g) na území obce neumisťovat zařízení, která jsou významnými producenty odpadních vod,
- h) odvádění srážkových vod řešit tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů v povodí, tzn. zvyšovat retenční schopnost krajiny, srážkové vody uvádět maximálně do vsaku či je zadržovat na příslušném pozemku.
- (53) Zásobování energiemi
- a) vymezit koridor v šířce 400 m pro umístění stavby nadzemního el. vedení VVN 110 kV obchvat Jihlavy a koridor o šířce 38 m pro umístění stavby nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava-Kosov – R Telč,
- b) nadále akceptovat dvoucestné zásobení obce energiemi,
- c) stávající systém zásobování obce elektrickou energií zůstane zachován; k zajištění potřeb dodávky elektrické energie bude využito stávajících trafostanic s případným přezbrojením; v místech zvýšených nároků, lze obec doplnit i novými trafostanicemi,
- d) stávající systém zásobování zemním plynem bude zachován, rozvody plynu v zastavitelných plochách řešit jako rozvody středotlaké,
- e) respektovat VTL plynovod procházející územím obce podél silnice I/38; využití zastavitelných ploch, vymezených v prolukách zastavěného území, je přípustné za podmínek uvedených v bodě (40) výroku,
- f) způsob zásobení obce teplem se zásadně nemění, v obytné zóně je předurčen provedenou plošnou plynofikací; na plochách specifických zvláštního určení (XZ) - bývalý vojenský prostor prověřit ponechání centrálního zdroje tepla,
- g) v urbanizovaném území využívat obnovitelné způsoby získávání energie (např. fotovoltaické panely, tepelná čerpadla apod.), které lze charakterizovat zejména tím, že jejich umístění bude součástí staveb, nepřekročí převládající hladinu zástavby a nebude mít nežádoucí dopad na veřejné zdraví,
- h) v nezastavěném území se umisťování obnovitelných zdrojů energie neumožňuje s výjimkou využívání vodní energie, energie okolního prostředí a sluneční energie na stavbách a zařízeních pro zemědělství, lesnictví, pro hygienická zařízení, ekologická a informační centra, případně i ochranu přírody a krajiny.

- (54) Elektronické komunikace
- na území obce neumisťovat záměry, které by mohly negativně ovlivnit či narušit bezpečnost provozu radioreléových tras,
 - zachovat funkčnost pozemních podzemních telekomunikačních vedení.
- (55) Nakládání s odpady
- provozovaný systém nakládání s odpady zůstane zachován,
 - na území obce nebude zřizována ani oživována žádná skládka odpadů.

4.3. Koncepce občanského vybavení

- (56) Stávající plochy občanského vybavení respektovat jako plochy územně stabilizované s potřebou modernizace či stavebních úprav
- (57) Zařízení občanské vybavenosti využívající vhodné plochy v bývalém vojenském prostoru doplnit o potřebné související vybavení (často se jedná o dopravní a manipulační plochy) tak, aby mohl být zajištěn jejich správný provoz a náplň.
- (58) Občanské vybavení - jiné (OX) primárně rozvíjet v příhodných podmínkách na území bývalého vojenského prostoru.
- (59) Připustit umístování občanského vybavení úměrné velikosti i rozsahu i do jiných příhodných ploch s rozdílným způsobem využívání, pokud to nebude v rozporu s přípustným, případně podmíněně přípustným využíváním dané plochy.

4.4. Koncepce veřejných prostranství

- (60) Za významná veřejná prostranství v sídle považovat veřejná prostranství tvořená návší, prostorem před budovou obecního úřadu a prostorem u kostela. Koncepce těchto veřejných prostranství vyžaduje:
- doplnění sadovnických úprav návsi s potřebou vhodnějšího zapojení hřiště do veřejného prostoru,
 - úpravu dopravní plochy před víceúčelovou budovou obecního úřadu s celkovou postupnou rekonstrukcí navazující zeleně,
 - individuální přístup k řešení zeleně před kostelem respektive hřbitovem,
 - kultivované řešení ploch pro dopravu v klidu,
 - důležitost těchto veřejných prostranství zdůraznit úpravou a doplněním zeleně v uličním prostoru propojujícím tato veřejná prostranství.
- (61) Veřejná prostranství nadále integrovat do jiných ploch s rozdílným způsobem využití (např. SV, BI).
- (62) S úpravou veřejných prostranství bude souviset i postupná úprava staveb a prostorů, které bezprostředně k těmto veřejným prostranstvím přiléhají.
- (63) Preferovat obsluhu zastavitelných ploch dopravní a technickou infrastrukturou z veřejných prostranství.

4.5. Koridory pro veřejnou infrastrukturu

- (64) Koncepce ÚP si vyžádala vymezit koridory:
- CNZ.DK01a pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/38
 - CNZ.DK01b pro stavbu přeložky silnice I/38 jako stavby silniční dopravy republikového významu v rozsahu stanoveném ZÚR KrV
 - CNZ.DK32 pro stavbu přeložky silnice II/602 jižně od Jihlavy včetně napojení na silnici I/38 a napojení na silnici II/405 v rozsahu zpřesněném k rozsahu stanovenému v ZÚR KrV
 - CNZ.E07 pro umístění stavby nadzemního el. vedení VVN 110 kV obchvat Jihlavy v rozsahu stanoveném ZÚR KrV
 - CNZ.E30 pro umístění stavby nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava Kosov – R Telč v rozsahu stanoveném ZÚR KrV
 - CNU.1 – koridor dopravní infrastruktury v š. 80 m pro dopravní obsluhu bývalého areálu armády ČR

(65) Stanovení podmínek využití

- a) plochu vymezeného koridoru je třeba do doby realizace záměru chránit pro umožnění optimálního řešení technické infrastruktury,
- b) do doby realizace příslušných staveb je na území koridoru zakázáno provádět takové činnosti, kterými by došlo k významnému zhodnocení území, a které by realizací potřebného záměru znemožnilo anebo výrazně ztížilo (i ekonomicky),
- c) působnost koridoru končí realizací příslušné stavby (záměru), případně změnou ÚP, která navrhne jiné využití území, eventuálně novým ÚP,
- d) stavby vedlejší/související s hlavní stavbou, pro kterou je koridor vymezen, mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor, v rámci přípustných či podmíněně přípustných využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Grafické znázornění - viz výkres č. 2 *Hlavní výkres*.

5.1. Koncepce uspořádání krajiny

- (66) Preferovat polyfunkční využívání krajiny nezastavěného území. Uplatnit zásadu ochrany biologické rozmanitosti krajiny, která zajišťuje a posiluje funkčnost ekosystému.
- (67) Druhové a prostorové uspořádání lesa spolu s reliéfem nadále bude nositelem vlastností a přirozeného stavu krajiny při územním rozvoji obce.
- (68) Intenzifikace zemědělské výroby vyžadující scelování zemědělské půdy není přípustná. Nepřípustné je zvyšování podílu orné půdy na zemědělském půdním fondu.
- (69) Posilovat kostru zeleně v urbanizovaném území a přírodních a přírodě blízkých prvků zeleně v krajině.
- (70) Udržet resp. novými aktivitami nenarušit vysokou přírodní a ekologickou hodnotu nezastavěných a nezastavitelných částí bývalého vojenského prostoru.
- (71) Ve volné krajině neumisťovat stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

- (72) V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:
 - a) plochy vodní a vodohospodářské - vodní a vodních toků (WT) - respektovat stávající vodní plochy; krajinu možno na vhodných místech oživit novými vodními plochami; chránit vodní toky včetně doprovodných porostů před jejich znehodnocením; obnovit ekologicko-stabilizační i biologické funkce vodních toků a přilehlých údolních niv,
 - b) plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty - pole (AP.p), pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t) - minimalizovat dotčení zemědělského půdního fondu; řešit obnovu luk zakládáním květnatých luk; na orné půdě na svažitých pozemcích vyloučit pěstování z pohledu eroze problematických rostlin,
 - c) plochy lesní – lesní všeobecné (LU) - dosáhnout trvalosti lesa, jeho všestranné stability a polyfunkčnosti včetně výnosnosti v hospodářském lese,
 - d) plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU) - plochy chránit pro jejich zásadní význam v plnění ekologických funkcí v krajině,
 - e) plochy smíšené nezastavěného území smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) - respektovat tyto plochy jako plochy mající podíl na ekologické stabilitě, druhové diverzitě a utváření krajinného rázu území,
 - f) plochy těžby nerostů – těžba nerostů - dobývání a úprava (GD), těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ) - zachovat plochu dobývacího prostoru stavebního kamene - ruly včetně potenciální možnosti rozšíření těžby za požadavku minimalizace neblahých vlivů z činnosti lomu na krajinný ráz.

(73) Koncepce územního plánu z hlediska ochrany krajinného rázu vyžaduje:

- a) zachovat členění obce na prostorově oddělenou část historického sídla s převahou bydlení a část výrobních a komerčních aktivit s odlišným prostorovým uspořádáním na severním a severozápadním okraji obce,
- b) účelně využívat zastavěné území, plochy se změnou v území umisťovat ve vazbě na zastavěné území s přednostním využitím proluk,
- c) stavebními záměry nepřekročit stávající převládající hladinu zástavby, novou stavbu el. vedení VVN maximálně přiklonit ke stávajícím vedení VVN 110 kV,
- d) stavby pro bydlení umisťovat tak, aby do volné krajiny směřovala zeleň zahrad,
- e) v pohledově exponovaných územích a důležitých pohledových partiích neumisťovat žádné stavby či zařízení, které by rušily krajinnou scenérii a místa průhledů,
- f) vytvořit podmínky pro realizaci ochranné zeleně s funkcí optické clony zmírňující negativní dopad zařízení kamenolomu na krajinnou scénu,
- g) odolat tlakům na urbanizaci údolních niv a přírodě blízkých stanovišť vázaných především na vodní prvky,
- h) krajinu chránit jako podstatnou složku prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti.

5.3. Vymezení ploch se změnou v krajině

(74) Plochy se změnou v krajině jsou vyznačeny kódem K.

Ozn. plochy	převažující účel plochy a kód plochy		podmínky využití	výměra (ha)
	charakteristika	kód		
K.1	lesní všeobecné	LU	zalesnění řešit použitím stanovištně vhodných místních dřevin dobře snášející dané stanovištní podmínky	0,324
K.2	pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	AP.t	změnou druhu pozemku orná půda na druh pozemku trvale travní porost - extenzivního využití vytvořit podmínky pro zlepšení funkčnosti lokálního ÚSES	0,392
K.3	smíšené nezastavěného území všeobecné	MU	zachovat stávající kultury, které svým charakterem navazují na stávající plochy vysokých ekologických hodnot území. Cílem je zachování funkčnosti lokálního ÚSES	0,669
K.4	pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	AP.t	změnou druhu pozemku orná půda na druh pozemku trvale travní porost - extenzivního využití vytvořit podmínky pro zlepšení funkčnosti lokálního ÚSES; možná výsadba rozptýlené zeleně nesmí omezit či narušit trasu VTL plynovodu	0,579
K.5	pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	AP.t	změnou druhu pozemku orná půda na druh pozemku trvale travní porost - extenzivního využití vytvořit podmínky pro zlepšení funkčnosti lokálního ÚSES; možná výsadba rozptýlené zeleně nesmí omezit či narušit trasu VTL plynovodu	1,125
K.6	těžba nerostů – dobývání a úprava	GD	do doby započetí dobývání kamene pokračovat ve stávajícím využívání území, nezhodnocovat území	2,438
K.7	těžba nerostů – dobývání a úprava	GD	způsobem využití částečně eliminovat negativní dopad tělesa výsypky na krajinný ráz	1,294

5.4. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (75) Plochy ÚSES je možno využít jen takovým způsobem, který nenaruší obnovu ekosystému a nedojde k narušení jeho ekostabilizačních funkcí.
- (76) Na plochách ÚSES je zakázáno měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druh pozemku s nižším stupněm ekologické stability.
- (77) Plochy ÚSES jsou nezastavitelné, vylučuje se těžba nerostů. Zcela ojediněle je možno za přesně stanovených podmínek připustit stavbu linií dopravni a technické infrastruktury, případně stavbu související s ochranou ŽP, tzn. nesmí dojít ke snížení ekostabilizační funkce ÚSES a zmíněná opatření budou podřízena funkčnosti ÚSES.
- (78) Síť biocenter a biokoridorů ÚSES, především ve volné zemědělské krajině, doplnit interakčními prvky (tj. různými formami rozptýlené zeleně např. alejemi, při účelových komunikacích, remízky).

(79) Opatření:

Prvek MÚSES	Navrhovaná opatření
Biocentra	
LBC Na Jihlávce	Zachovat břehový porost kolem toku Jihlávky s doprovodným travinobylinným pásem s extenzivním obhospodařováním. Porosty v lese postupnými pěstebními zásahy převést na společenstva odpovídajícím stanovištním podmínkám a potencionální přirozené vegetace. Dbát na přirozenou reprodukci jedinců místní provenience.
LBC Rančářov	Požaduje se extenzivní využívání luk (stávajících i vzniklých zatravněním orné půdy). Zachovat a doplnit břehové porosty malých vodních ploch doprovodnými porosty domácimi dřevinami.
LBC Farský les	Lesní porost převést na druhově i věkově různorodá lesní společenství dle potencionální přirozené vegetace a stanovištních podmínek dle STG.
LBC Okrouhlík	Vytvořit podmínky pro udržení břehového porostu kolem vodní plochy. Navazující travinobylinná společenstva s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin využívat extenzivně. Zachovat přirozený vodní režim, lesní společenstva postupnými pěstebními zásahy převádět na druhově i věkově různorodá společenstva tvořena místně příslušnými dřevinami dle místních stanovištních podmínek.
Biokoridory	
LBK 1	Zachovat břehové a doprovodné travinobylinné porosty vodního toku Jihlávky, eventuálně je doplnit vhodnými dřevinami místně příslušnými. Luční porosty údolní nivy využívat extenzivně.
LBK 2	Zachovat břehové a doprovodné travinobylinné porosty toku říčky Jihlávky, eventuálně je doplnit vhodnými dřevinami místně příslušnými. Luční porosty údolní nivy využívat extenzivně. Zajistit dostatečné plošné parametry biokoridoru v blízkosti památkově chráněného mlýna.
LBK 3	Zajistit dostatečné plošné parametry pro průchod biokoridoru pod přeložkou silnice I/38, současně prověřit možnosti jak naložit s barierou dosavadní silnice I/38. Zachovat současné druhy pozemků. V lesním porostu postupnými pěstebními zásahy změnit druhovou skladbu dle potencionální přirozené vegetace a místních stanovištních podmínek, louky obhospodařovat extenzivně
LBK 4	Lesní porosty postupně převést na druhově i věkově různorodá lesní společenstva dle potencionální přirozené vegetace a stanovištních podmínek dle STG.
LBK 5	Zachovat současné kultury. V lesním porostu postupnými pěstebními zásahy změnit druhovou skladbu dle potencionální přirozené vegetace a stanovištních podmínek. Trvalé travní porosty využívat extenzivně.
LBK 6	Pro kvalitní průchod biokoridoru zastavěným územím západně od LBC Rančářov vymežit plochu zeleně sídelní ostatní přírodního charakteru zajišťující zvýšenou ochranu přírodního prostředí. Plochu zeleně využívat extenzivně s využitím autochtonních druhů rostlin.
LBK 7	Zachovat trvalé lesní porosty již budou využívány extenzivně. Pro zvýšení kvality přírodního prostředí lze plochu koridoru doplnit prvky rozptýlené zeleně tvořené autochtonními dřevinami.
LBK 8	V celé své délce založit biokoridor, který bude tvořen lučním společenstvem, které bude tvořeno autochtonními druhy dle stanovištních podmínek a potencionální přirozené vegetace.
LBK 9	Zachovat břehové a travinobylinné porosty toku Jihlávky, případně je doplnit vhodnými chybějícími autochtonními dřevinami. Luční porosty v údolní nivě využívat extenzivně.

5.5. Prostupnost krajiny

- (80) Stávající prostupnost krajiny řešením územního plánu nebude snížena. Zprůchodnit migrační barieru tvořenou stávající silnicí II/38 a její přeložku.
- (81) Koncepce uspořádání krajiny umožňuje zahušťování cestní sítě v krajině zlepšující přístup k vlastnickým pozemkům.
- (82) Posilovat biologickou propustnost území realizací opatření zvláště na úseku místních ÚSES.

5.6. Vodní hospodářství

- (83) Vodní plochy a toky
- koncepti vodního hospodářství založit na stabilitě vodních režimů (tj. v zásadě na snížení rozdílu mezi minimálními a maximálními průtoky) a vzájemného působení vodních toků na okolní území,
 - nenavrhovat nová odvodnění zemědělských půd, nesnižovat retenční schopnost krajiny nevhodnými zásahy,
 - vytvořit podmínky pro navrácení přirozené podoby vodních toků,
 - pro výkon správy vodních toků vymezit pás v šíři 6 m od břehové čáry vodních toků, u vodního toku Jihlávka 8m,
 - na území obce neumisťovat žádná kapacitní zařízení sloužící ke skladování hnojiv a statkových hnojiv.
- (84) Ochrana před povodněmi
- zajistit ochranu území před zvýšenými odtoky srážkových vod především technickým řešením maximálního zdržení povrchových vod v místech jejich vzniku,
 - umožnit periodické zaplavování údolní nivy při zvýšených jarních průtocích jako přirozený přírodní jev, obnovit ekologicko-stabilizační a biologické funkce vodních toků,
 - nepřipustit zornění trvale travních porostů, které pozitivním způsobem přispívají ke zvyšování retence území; doplnit trvalé travní porosty u břehů vodních toků,
 - stavební pozemky vymezit s možností vsaku či zadržetí srážkových vod.
- (85) Protierozní opatření
- realizace protierozních opatření ve volné krajině považovat za neopominutelnou součást dalšího využívání ploch s rozdílným způsobem využití,
 - vhodným návrhem rozptýlené zeleně, zatravněním, případně zřízením protierozních průlehlů či mezi řešit zkrácení dlouhých drah povrchového odtoku srážkových vod,
 - nepřipustit úpravy pozemků způsobující rychlejší odtok vody a snižující schopnost vsaku.

5.7. Podmínky pro rekreaci

- (86) Krajinu využít zejména pro pohybové formy rekreace - koncepce též v kap. 4.1. Koncepce dopravní infrastruktury - nemotorová doprava. Těžít z dobré dostupnosti rekreační krajiny ze sídla.
- (87) Akceptovat skutečnost, že nejrozsáhlejší plocha individuální rekreace v sídle (ve svahu vpravo při vstupu do sídla od Jihlavy) je zatížena břemenem koridoru dopravní infrastruktury republikového významu.
- (88) Živelně vzniklou zahrádkovou osadu u samoty Domky stabilizovat jako plochu individuální rekreace. Do doby plánovaných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu není přípustné v rozsahu vymezených koridorů CNZ.DK01b a CNZ.E07 stavby a zařízení na plochách individuální rekreace zhodnocovat
- (89) Ostatní zařízení individuální rekreace na území obce považovat za územně stabilizované. Plochy hromadné rekreace na řešeném území nejsou, nebudou se ani navrhovat.
- (90) Ke krátkodobé a denní rekreaci budou sloužit plochy hřišť (stávající i budoucí), sál ve víceúčelovém objektu obecního úřadu i veřejná prostranství.
- (91) Do krátkodobé rekreace zahrnout i činnosti spojené se zahrádkařením na plochách zeleně soukromé. Pro bydlení vymezovat dostatečně velké parcely umožňující relaxaci majitele v zeleni zahrad.
- (92) Připustit rozvoj tzv. druhého bydlení v neperspektivních objektech pro trvalé bydlení, jejich původní účel či přestavbu řešící rozvojové potřeby v obci. Ve volné krajině neumisťovat nové stavby pro rekreaci ani zahrádkářské kolonie či osady.

5.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

- (93) Umožnit dotěžení suroviny - stavební kámen v dobývacím prostoru.
- (94) Vytvořit předpoklady pro rozšíření těžby surovin v návaznosti na dosud využívaný těžební prostor.

- (95) Zajistit potřebné plochy pro rozvoj aktivit lomu týkající se technologie zpracování a využití kamene.
- (96) Průběžně provádět řízenou rekultivaci vytěžených částí kamenolomu.
- (97) Složky provozního hluku z činnosti kamenolomu šířené do okolí vzdušným prostředím nesmí dosáhnout stávající ani budoucí obytné zástavby

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

6.1. Podmínky pro využití ploch

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen ve výkresové části územního plánu ve výkrese č. 2 *Hlavní výkres*.

(98) Plochy bydlení - bydlení individuální (BI)

Hlavní využití: zabezpečení potřeb individuálního bydlení v zeleni zahrad s převládající rekreační nebo okrasnou funkcí

Přípustné využití: pozemky a stavby rodinných domů, pozemky soukromé i jiné sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky, stavby a zařízení místního veřejného občanského vybavení

Podmíněně přípustné využití: stavby a zařízení občanského vybavení komerčního typu, doplňkové prostory pro zájmovou činnost a stavby či zařízení doplňující hlavní využití plochy jsou-li s hlavním využitím plochy slučitelné

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládá se významné zahušťování zastavěného území; případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, formou respektovat měřítko, kontext a charakter okolního zastavění; akceptovat výškovou hladinu okolní zástavby
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.; na stavebním pozemku ponechat min. 40 % plošné výměry pozemku se schopností vsáku srážkových vod

(99) Plochy bydlení - bydlení hromadné (BH)

Hlavní využití: zabezpečení potřeb bydlení s vyšší hustotou soustředění obyvatel v domech o více jak třech bytech v kvalitním prostředí

Přípustné využití: pozemky a stavby bytových domů a veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky, stavby a zařízení veřejného občanského vybavení

Podmíněně přípustné využití: stavby a zařízení občanského vybavení komerčního typu, doplňkové prostory pro zájmovou činnost a stavby či zařízení doplňující hlavní využití plochy, jsou-li s hlavním využitím plochy slučitelné

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – stavbu bytového domu akceptovat jako stabilizovaný prvek v území bez nutnosti zásadních změn v proporcích a měřítku stavby
- plochy změn – nejsou vymezeny

(100) Plochy rekreace – rekreace individuální (RI)

Hlavní využití: zabezpečení potřeb individuální pobytové rekreace v kvalitním zejména přírodním prostředí

Přípustné využití: pozemky a stavby rodinné rekreace, pozemky soukromé i jiné zeleně, veřejná prostranství, pozemky pro slunění, relaxaci a další rekreační aktivity splňující podmínky hlavního využití plochy, pozemky, stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území - přípustné jsou stavební úpravy ev. přístavby v rozsahu do 20 % stávajícího půdorysu stavby, pokud nejde o způsob využití lesní pozemek na kterém je budova; nepřekročit převládající hladinu zastavění
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

(101) Plochy občanského vybavení - občanské vybavení veřejné (OV)

Hlavní využití: občanské vybavení, které je součástí staveb, zařízení a pozemků veřejné infrastruktury

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou správu a administrativu, pro stavby a zařízení církevní nevýrobní, požární ochranu, kulturu a osvětlu, vzdělávání a výchovu, pro zdravotnictví a sociální služby; pozemky, stavby a zařízení veřejné nebo související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleň

Podmíněně přípustné využití:

bydlení za podmínky, že bydlení bude v menšině k plochám veřejného občanského vybavení a že bydlení nebude hlavním využitím plochy rušeno nad přípustnou míru; jiné stavby, zařízení a pozemky za podmínky, že se jedná o aktivity zabezpečující a doplňující užitelnost plochy veřejné občanské vybavenosti; zařízení komerčního charakteru pouze za podmínky, že bude v menšině vzhledem k velikosti ploch hlavního využití

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; stavby, změny dokončených staveb, které by narušily estetické a kulturní hodnoty místa

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – víceúčelové zařízení obecního úřadu považovat za územně stabilizované zařízení, případný rozvoj řešit v kontextu místa a okolní zástavby; akceptovat zvýšené požadavky na celkovou ochranu místa, kde beze zbytku platí ustanovení kapitoly A.2.3. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot
- plochy změn – nejsou vymezeny

(102) Plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční (OK)

Hlavní využití: občanské vybavení sloužící především pro menší komerční aktivity bez nežádoucích dopadů na sousední plochy

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, vědu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci, pozemky a stavby veřejného občanského vybavení, pozemky, stavby a zařízení veřejné nebo související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, sídelní zeleň

Podmíněně přípustné využití:

bydlení za podmínky, že bydlení bude v menšině vzhledem k plochám občanského vybavení; zařízení pro sport a tělovýchovu i volnočasové aktivity za podmínky, že se jedná o aktivity zabezpečující užitelnost plochy občanského vybavení - komerčních zařízení malých a středních

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – rozvoj komerčních aktivit považovat za ukončený bez zásadních změn v organizaci ploch, míry zastavění, měřítko a formy zástavby; především pro území u kostela beze zbytku platí ustanovení kapitoly A.2.3. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot; zajistit efektivnější využití ploch zastavěného území na místě bývalého vojenského prostoru; zde při dostavbě výrazně nepřekročit stávající hladinu současné zástavby, míra zastavění plochy může dosáhnout až 50% vymezeného zastavěného území
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

(103) Plochy občanského vybavení – sport (OS)

Hlavní využití: občanské vybavení sloužící pro sport a tělovýchovu

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro organizovanou i neorganizovanou tělovýchovu a sport, otevřená i krytá sportoviště, související doprovodná zařízení a stavby; pozemky, stavby a zařízení veřejné nebo související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, sídelní zeleň

Podmíněně přípustné využití:

zařízení maloobchodní, stravovací, ubytovací za podmínky, že se jedná o zařízení s přímou vazbou na hlavní využití a bude v menšině vzhledem k plochám pro sport a tělovýchovu

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – stávající plochy sportu a tělovýchovy považovat za stavebně ukončená zařízení s možností průběžného zlepšování stavu
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

(104) Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Hlavní využití: veřejné i vyhrazené hřbitovy a pohřebiště

Přípustné využití: umístování hrobů, rodinných hrodek, urnových políček, kolumbárií, rozptylových ploch, hřbitovních kaplí, smutečních obřadních síní, místnosti pro správce hřbitova, náradí a další objekty příslušející k charakteru místa; plochy zeleně, drobné architektury a mobiliář obce, související veřejné prostranství

Podmíněně přípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky nenarušení piety místa a hlavního využití plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti a aktivity snižující úctu k zemřelým a potlačující estetický dojem z pietního místa

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – akceptovat beze zbytku ustanovení kapitoly A.2.3. Koncepce rozvoje a ochrany hodnot
- plochy změn – nejsou vymezeny

(105) Plochy občanského vybavení – jiné (OX)

Hlavní využití: veterinární a chovatelské služby.

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení zabezpečující komplexní služby veterinárního lékařství a chovatelské služby; stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, stavby pro související administrativu, sociální zařízení a příležitostné ubytování pro zajištění dohledu nad veterinární službou

Podmíněně přípustné využití:

jiné aktivity za podmínky, že neomezují hlavní využití plochy a nepřekračují rámec využití plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – efektivně využít ploch zastavěného území; nalézt optimální vztah mezi stávající a další přípustnou zástavbou; míra zastavění plochy může dosáhnout až 50% vymezeného zastavěného území; při intenzifikaci využití plochy nebude významně překročena současná střešní hladina
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

(106) Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: obecní užívání plochy bez ohledu na vlastnictví pozemků mající obvykle významnou prostorovou a komunikační funkci v urbanizovaném území

Přípustné využití: náves, uliční prostory, pěší stezky případně cyklistické stezky, chodníky, zpevněné plochy pro kulturní a shromažďovací účely, sídelní zeleň, vodní prvky, drobná hřiště, prvky drobné architektury, tržiště, mobiliář obce; pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

další aktivity a zařízení za podmínky, že přispívají ke společenským kontaktům a podporují sociální soudržnost; čerpací místa pro požární techniku za podmínky zajištění odběru požární vody

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; umístování staveb pro reklamu, staveb provizorního charakteru, garáží a jiných staveb a činností narušujících společenských, kulturních a provozních funkcí těchto prostorů tedy aktivity narušující kvalitu prostředí

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – úpravou veřejných prostranství zdůraznit celistvost centrální části sídla, zajistit ochranu vysoké zeleně; zařízení spojená s podmíněně přípustným využitím plochy, lze situovat na plochách veřej-

- ných prostranství v souvislosti s jejich úpravou a využitím parteru s požadavkem celkového zhodnocení veřejného prostoru
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

(107) Plochy zeleně – zeleň - zahrady a sady (ZZ)

Hlavní využití: zeleň obvykle bez možnosti běžného veřejného přístupu je zastoupena činnostmi na zahradách užitkových a sadech

Přípustné využití: produkční zahrady spojené s pěstováním zeleniny, květin a dalších zahradních plodin, pěstování ovocných stromů a keřů, obytné zahrady

Podmíněně přípustné využití:

zemědělská rostlinná výroba samozásobitelského charakteru, doplňková zařízení, případně stavby za podmínky, že nedojde k vytěsnění hlavního způsobu využití a snížení kvality prostředí plochy; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury i přípojky za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím, stavby pro bydlení

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území - stavby sloužící účelům zahrádkaření do výše 5m nad terénem
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kapitola A.3.3.

(108) Plochy zeleně - zeleň sídelní ostatní (ZS)

Hlavní využití: plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu

Přípustné využití: činnosti zajišťující zvýšenou ochranu přírodního prostředí, prvky územního systému ekologické stability, vodní plochy, drobné vodní toky

Podmíněně přípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury i stavby pro životní prostředí za podmínky, že nebude narušena či snížena přírodní a estetická hodnota plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; aktivity a činnosti snižující ekologickou a estetickou hodnotu území

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(109) Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Hlavní využití: víceúčelové využití plochy, zde zahrnují především původní vesnické usedlosti s hospodářským zázemím

Přípustné využití: pozemky a stavby pro bydlení, živnostenské aktivity v objektech odpovídajících velikostí vymezených pozemků a měřítku daného prostoru bez negativních vlivů na životní prostředí a pozemek souseda; pozemky, stavby a zařízení veřejné nebo související dopravní a technické infrastruktury; pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití:

stavby pro drobnou výrobní činnost, zemědělskou malovýrobu, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy a nízkými rušivými vlivy na životní prostředí za podmínky, že jde o aktivity nesnižující kvalitu plochy, nemající negativní dopad na pozemek souseda a jsou nenáročné na přepravu zboží, tj. nezvyšují dopravní zátěž v území; rekreační aktivity za

podmínky využití stávajícího domovního fondu nevhodného k trvalému bydlení či jeho původnímu určení; činnosti a aktivity se dějí v objektech odpovídajících velikosti vymezených pozemků a měřítku daného prostoru

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – akceptovat dochovanou urbanistickou strukturu sídla; udržet stávající hladinu zastavění, výrazně nezvyšovat intenzitu využití území; případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, objemovými parametry, architektonickým ztvárněním akceptovat kontext a charakter okolního zastavění
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kap. A.3.3.

(110) Plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční (DS)

Hlavní využití: zajištění dopravní přístupnosti a obslužnosti území pozemní nekolejovou dopravou

Přípustné využití: stavby a zařízení dálnic, silnic a místních komunikací včetně souvisejících pozemků pro dopravu a dopravní zařízení a vybavení, stavby pro dopravu v klidu, terénní úpravy, protipovodňová opatření, nezbytné asanační zásahy; zařízení a stavby technické infrastruktury, přípojky, pozemky zeleně

Podmíněně přípustné využití:

sklárky údržbového materiálu, cyklotrasy, chodníky, zálivy pro zastávky hromadné dopravy na tělese silniční komunikace, čerpací stanice pohonných hmot za podmínky, že svým provozováním a technickým uspořádáním nebude narušeno, omezeno či znemožněno hlavní využití plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti a aktivity snižující bezpečnost a plynulost dopravy

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(111) Plochy dopravní infrastruktury - doprava jiná (DX)

Hlavní využití: zpřístupnění nemovitostí místními komunikacemi a komunikacemi účelovými

Přípustné využití: veřejně přístupné místní komunikace se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy, účelové komunikace veřejné i neveřejné sloužící k dopravě mezi nemovitostmi a zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky, lesní cesty včetně přibližovacích linií; doprovodná zeleň, prvky ÚSES; zařízení a stavby technické infrastruktury, přípojky

Podmíněně přípustné využití:

cyklotrasy, turistické trasy, hipostezky, naučné stezky pokud to nebrání oprávněným zájmům vlastníka účelové komunikace

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(112) Plochy technické infrastruktury - vodní hospodářství (TW)

Hlavní využití: stavby zařízení a sítí technického vybavení na úseku zásobování vodou, čištění a odvádění odpadních vod

Přípustné využití: pozemky pro umístování provozních souborů, staveb, zařízení a vedení plnicí obslužně zásobovací a spojovací funkce technické povahy a činnosti a děje přímo související s určující náplní plochy, pozemky, stavby a zařízení dopravní a ostatní technické infrastruktury, izolační zeleň, rozptýlená zeleň

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(113) Plochy technické infrastruktury - energetika (TE)

Hlavní využití: stavby zařízení a sítí technického vybavení na úseku zásobování elektrickou energií

Přípustné využití: pozemky pro umístování provozních souborů, staveb, zařízení a vedení plnicí obslužně zásobovací a spojovací funkce technické povahy a činnosti a děje přímo související s určující náplní plochy, pozemky, stavby a zařízení dopravní a ostatní technické infrastruktury, izolační zeleň, rozptýlená zeleň

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(114) Plochy výroby – výroba drobná a služby (VD)

Hlavní využití: stavby a zařízení netovární povahy

Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení provozoven zakázkové kusové výroby a činnosti řemeslnické, případně sériová výroba s vysokou přidanou hodnotou včetně skladování s nízkými nároky na přepravu zboží, kdy negativní vliv z činností nad přípustnou míru nepřekračuje hranice plochy, související administrativa, pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití:

jiné aktivity za podmínky, že neomezují hlavní využití plochy a nepřekračují rámec využití plochy, bydlení majitele nebo správce zařízení za podmínky, že bydlení bude ve výrazné menšině oproti hlavnímu využití plochy a bydlení nebude rušeno nad přípustnou míru

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím.

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – případné stavební aktivity nepřekročí výškové parametry stávající zástavby; na ploše zachovat min. 20 % pozemků sídelní zeleně.
- plochy změn – viz podmínky využití ploch kap. A.3.3.

(115) Plochy výroby - skladové areály (VS)

Hlavní využití: skladování bez výrobních činností

Přípustné využití: pozemky pro umístování stavby skladů případně venkovních ploch pro skladování různých komodit a surovin, umístování dalších nezbytných zařízení, tedy činností, u kterých je zabezpečeno, že negativní vlivy skladovacích aktivit nepřekročí hranici plochy skladového hospodářství; stavby

související administrativy; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky sídelní zeleně

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – nepředpokládat se změnami zástavby
- plochy změn – nejsou vymezeny

(116) Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků (WT)

Hlavní využití: zajištění podmínek pro nakládání s vodami

Přípustné využití: vodní plochy, vodní toky, činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry území, rybářstvím, revitalizací a údržbou koryt vodotečí, zařízení pro akumulaci srážkových vod, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, doprovodná a krajinná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

zařízení pro chov ryb, vodní drůbeže za podmínky nevýznamného negativního dopadu na vodní režim a čistotu vod, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, přípojky za podmínky, že nedojde k promítnutí nežádoucích účinků této infrastruktury na vodní plochy a toky

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(117) Plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty - pole (AP.p)

Hlavní využití: plochy zemědělské půdy v druhu pozemku orná půda

Přípustné využití: v pravidelném sledu pěstování obilnin, okopanin, píce, technických a jiných plodin; opatření, zařízení i stavby zlepšující vodohospodářskou bilanci v povodí, protipovodňová a protierozní opatření, aktivity zvyšující ekologickou, hygienickou i estetickou hodnotu území; stavby a zařízení sloužící pro ochranu životního prostředí; přípustná je změna kultury na trvale travní porost; účelové komunikace pro obsluhu pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny

Podmíněně přípustné využití:

nezbytné stavby a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném konkrétním místě, pozemky lesních porostů za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu; ohrazování pozemků za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné či pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a organizací ZPF; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury i stavby přípojek za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a životního prostředí; pěší, naučné stezky, cyklostezky, hipostezky za podmínky, že jejich trasování nenaruší organizaci ani zájmy ochrany ZPF a neomezí prioritní účel plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; stavby a zařízení umístěvané na ZPF v I. a II. třídě ochrany, u kterých veřejný zájem výrazně nepřevažuje nad zájmy ochrany ZPF; stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; obnovitelné zdroje energie v rozsahu bodu 53.h) výroku

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kapitola A.5.1., A.5.2. A.6.2.

(118) Plochy zemědělské - pole a trvalé travní porosty - trvalé travní porosty (AP.t)

Hlavní využití: plochy zemědělské půdy v druhu pozemku trvalý travní porost
Přípustné využití: zemědělské obhospodařování zemědělské půdy, na které se nachází stálá pastva, popřípadě souvislý porost s převahou travin určených ke krmným účelům nebo technickému využití; opatření, zařízení i stavby zlepšující vodohospodářskou bilanci v povodí, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území; stavby a zařízení sloužící pro ochranu životního prostředí; účelové komunikace pro obsluhu pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny

Podmíněně přípustné využití:

nezbytné stavby a zařízení zemědělské prvovýroby, které mají přímou souvislost se zemědělským hospodařením v daném konkrétním místě, pozemky lesních porostů za podmínky, že nedojde k narušení ochrany krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a zájmů ochrany zemědělského půdního fondu; ohrazování pozemků za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné či pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a organizací ZPF; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury i stavby přípojek za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a životního prostředí; pěší, naučné stezky, cyklostezky, hippostezky za podmínky, že jejich trasování nenaruší organizaci ani zájmy ochrany ZPF a neomezí prioritní účel plochy; rozorání za podmínky, že jde o zúrodňovací opatření spojené s následnou obnovou travního porostu

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; trvalé zornění; stavby a zařízení umístované na ZPF v I. a II. třídě ochrany, u kterých veřejný zájem výrazně nepřevažuje nad zájmy ochrany ZPF. Stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; obnovitelné zdroje energie v rozsahu bodu 53.h) výroku

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kapitola A.5.1., A.5.2., A.6.2.

(119) Plochy lesní – lesní všeobecné (LU)

Hlavní využití: plochy určené k plnění produkční i mimoprodukční funkce lesa

Přípustné využití: pozemky s lesním porostem, lesní průseky, minimalizace geograficky nepůvodních dřevin a uplatnění melioračních dřevin zvyšujících ekologickou stabilitu lesa; lesní pastviny a políčka pro zvěř (pokud nejde o ZPF) i nelesní zeleně, protipovodňová a protierozní opatření, opatření pro udržení vody v krajině; účelové komunikace pro obsluhu pozemků lesa i zajištění prostupnosti krajiny

Podmíněně přípustné využití:

umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní výrobu, ochranu přírody, krajiny a životní prostředí za podmínky, že nebude omezeno využívání lesa a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny; ohrazování pozemků ze podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné a pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy lesního hospodářství, ochrany přírody a krajiny; stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, stavby přípojek, komunikace pro nemotorovou dopravu vždy za podmínky, že se bude jednat o nezbytné úseky doplňujících celistvost systému v předem prověřených trasách

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; stavby a zařízení naplňující znaky bydlení případně pobytové formy rekreace; obnovitelné zdroje energie v rozsahu bodu 53.h) výroku

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání viz. kapitola A.5.1., A.5.2., A.6.2.

(120) Plochy přírodní - přírodní všeobecné (NU)

Hlavní využití: zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny na plochách maloplošných chráněných území

Přípustné využití: činnosti s prioritou ochrany přírody, přírodě blízké či člověkem málo pozměněné ekosystémy, vodní toky, mokřady, společenstva skal, ekosystémy se soustředěným výskytem vzácných a existenčně ohrožených druhů bioty, přirozená travní a bylinná společenstva, lesy s přirozenou nebo přírodě blízkou druhovou skladbou a prostorovou a věkovou strukturou, území s mimořádnou krajinářskou hodnotou

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; zmenšování výměry ploch; stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace; technická opatření a stavby zlepšující podmínky využití plochy pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení ekologická a informační centra).

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(121) Plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Hlavní využití: zachování a obnova ekologických a estetických hodnot v území dotvářejících krajinový ráz

Přípustné využití: prvky rozptýlené zeleně, skalní výchozy, balvanitá seskupení, přirozenou či řízenou sukcesí vzniklé biotopy, vodní plochy a toky, trvale travní porosty, činnosti nenarušující přírodní ani estetické hodnoty místa, zásahy mající pozitivní dopad na krajinový ráz; účelové komunikace zajišťující obsluhu území

Podmíněně přípustné využití:

liniové stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, přípojky, jen v nezbytných případech za podmínky slabého zásahu na přítomné znaky krajinového rázu a ekologickou a estetickou hodnotu plochy; komunikace pro nemotorovou dopravu za podmínky, že nedojde k narušení ekologických a estetických hodnot plochy

Nepřípustné využití: veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti, aktivity snižující přírodní a estetickou hodnotu území přímo anebo druhotně, zásahy s negativním dopadem na ekologickou hodnotu a krajinový ráz včetně zásahů stírající přítomné znaky krajinového rázu, těžba nerostů hygienická zařízení, informační centra, zařízení ani jiná opatření pro zemědělství a lesnictví; obnovitelné zdroje energie v rozsahu bodu 53.h) výroku

Prostorové uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(122) Plochy těžby nerostů – těžba nerostů – dobývání a úprava (GD)

- Hlavní využití:* povrchová těžba kamene, ochrana dosud netěženého dobývacího prostoru
- Přípustné využití:* hospodárné dobývání kamene v těženém prostoru; do započatí dobývacích prací v netěženém prostoru dosavadní způsob využívání pozemků
- Nepřípustné využití:* veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti, aktivity, které by ve svém důsledku znemožnily anebo ztížily hospodárné využití dobývacího prostoru
- Prostorové uspořádání:*
- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(123) Plochy těžby nerostů – těžba nerostů - stavby a zařízení (GZ)

- Hlavní využití:* povrchová těžba kamene a výrobně technické zařízení pro zpracování kamene
- Přípustné využití:* technologická zařízení k třídění a drcení kamene, související administrati-va s nezbytným sociálním zařízením, související dopravní a technická infrastruktura, pozemky rekultivací, zeleň
- Nepřípustné využití:* veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti a aktivity, které jsou závažným rizikem pro životní prostředí a veřejné zdraví
- Prostorové uspořádání:*
- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují

(124) Plochy specifické - specifické zvláštního určení (XZ)

- Hlavní využití:* plochy pro zajištění ochrany a bezpečnosti státu
- Přípustné využití:* pozemky, stavby a zařízení skladů, provozních budov, parkovacích a odstavných stání, staveb pro opravárenství a diagnostiku, čerpací stanice pohonných hmot; stavby související administrativy, ubytování a stravování; pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky sídelní zeleně
- Nepřípustné využití:* veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným popřípadě podmíněně přípustným využitím; činnosti a aktivity, které jsou závažným rizikem pro životní prostředí a veřejné zdraví
- Prostorové uspořádání:*
- stabilizovaná území – případné stavební aktivity na ploše nepřekročí výškové parametry zástavby na ploše a přilehlém zastavěném území; na ploše zachovat min. 20% sídelní zeleně

6.2. Zajištění podmínek ochrany krajinného rázu

- (125) Nepřipustit umístování staveb a zařízení narušující celistvost a obraz prostoru v krajinné scéně, respektovat krajinné horizonty uplatňující se v obrazu obce. Respektovat dochované půdorysné a prostorové uspořádání sídla.
- (126) Další činnost lomu bude vyžadovat opatření, která přinesou zlepšení estetické hodnoty dotčeného krajinného prostoru.
- (127) Zástavbu na budoucím stavebním pozemku orientovat tak, aby do volné krajiny směřovala vždy nezastavěná část pozemku. Pokud tuto zásadu není možno dodržet, ostrou přechodovou hranici mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím zmírnit ozeleněním.
- (128) Vysoká zeleň veřejných prostranství, zahrad a humen, bohatě kvetoucí zeleň předzahrádek; musí nadále patřit k základním znakům venkovského sídla.
- (129) Na území obce neumístovat stavby a zařízení, jejichž vlastnosti (např. velikost, hluk) výrazně překračují ostatní krajinné prvky, krajinné soubory anebo vlivy na člověka.

- (130) Zachovat členitost okrajů lesů s jeho estetickou a ekologickou hodnotou, zabránit plošnému odlesnění, které by významně narušilo pozitivní hodnotu krajinného rázu.
- (131) Nepřipustit intenzifikaci zemědělské výroby, která by měla za následek další scelování ploch orné půdy ani činnosti, které by směřovaly ke snížení podílu trvale travních porostů na celkové výměře ZPF.
- (132) Kostru ekologické stability vymezit prostřednictvím územního systému ekologické stability a zvláště pak místní úrovně, včetně interakčních prvků.
- (133) Síť účelových komunikací (poľní cesty) v krajině doplnit (stabilizovat) doprovodnou zelení.

6.3 Limity využití území vyplývající z řešení územního plánu

- (134) Respektovat limity využití území jako podmínku realizovatelnosti záměrů.
- (135) Ochrana přírodních hodnot
 - a) prvky ÚSES - obecně nezastavitelné plochy (v odůvodněných a ojedinělých případech lze připustit stavby dopravní a technické infrastruktury vč. staveb přípojek (liniové a nerovnoběžné s prvkem ÚSES), stavby vodohospodářské a stavby životního prostředí, kdy nesmí dojít ke snížení ekostabilizační funkce ÚSES),
 - b) ochrana krajinného rázu - dána koncepcí ÚP - blíže viz. kap. A.6.2.
- (136) Ochrana podzemních a povrchových vod
 - a) vodní plochy a toky - do 6 m od břehové hrany nejsou přípustné činnosti a stavby zamezující volnému přístupu k vodoteči anebo vodní ploše, kromě staveb vodohospodářských a staveb ŽP; u vodního toku Jihlávka do 8m od břehní hrany,
 - b) zastavitelná území - řešit přírodě blízké odvodnění zastavitelných ploch a komunikací, řešit zachycování srážkových vod na pozemku nemovitosti.
- (137) Ochrana kulturních hodnot
 - a) identita sídla - respektovat základní kulturní hodnoty obce jako je půdorysná osnova a prostorové uspořádání sídla založeného na levém břehu vodního toku Jihlávky,
 - b) výškové uspořádání území - akceptovat stávající převládající hladinu zástavby zdůrazňující místní dominantu území – kostela s věží,
 - c) drobné artefakty - respektovat stávající výtvarná díla v sídle a volné krajině.
- (138) Limitní hranice negativních vlivů
Respektovat stanovené limitní hranice negativních vlivů:
 - a) plochy smíšené obytné venkovské (SV) - po hranici v ÚP vymezené plochy,
 - b) plochy výroby drobné a služeb (VD) v jádrové obytné části sídla - po hranici v ÚP vymezené plochy,
 - c) plochy výroby drobné a služeb (VD) mimo obytné území - max. po hranici ploch citlivých funkcí,
 - d) plochy výroby skladovací areály (VS) – max. po hranici ploch citlivých funkcí,
 - e) plochy specifické zvláštního určení (XZ) - max. po hranici ploch citlivých funkcí,
 - f) plochy těžby nerostů dobývání a úprava (GD) – max. po hranici ploch citlivých funkcí,
 - g) plochy těžby nerostů stavby a zařízení (GZ) – max. po hranici ploch citlivých funkcí.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

7.1. Veřejně prospěšné stavby (VPS) dopravní a technické infrastruktury

Včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro daný účel.

- (139) Dopravní infrastruktura
 - a) VD.DK01a - koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/38 (kód dle ZÚR KrV DK 01),
 - b) VD.DK01b - koridor pro stavbu přeložky silnice I/38 (kód dle ZÚR KrV DK 01), včetně staveb vedlejších/souvisejících nezbytných pro zajištění výstavby a řádného užívání stavby,

- c) VD.DK32 - koridor pro stavbu přeložky silnice II/602 včetně napojení na silnici I/38 a napojení na silnici II/405 (kód dle ZÚR KrV DK 32), včetně staveb vedlejších/souvisejících nezbytných pro zajištění výstavby a řádného užívání stavby.

(140) **Technická infrastruktura**

- a) VT.E07 - koridor pro umístění stavby nadzemní vedení VVN 110kV obchvat Jihlavy (kód dle ZÚR KrV E07),
b) VT.E30 - koridor pro umístění stavby nadzemní vedení VVN 110kV R Jihlava-Hosov-R Telč (kód dle ZÚR KrV E30).

7.2. **Veřejně prospěšná opatření (VPO)**

(141) Nejsou územním plánem vymezena.

7.3. **Stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu**

(142) Nejsou územním plánem vymezeny.

7.4. **Plochy pro asanaci**

(143) Nejsou územním plánem vymezeny.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

(144) Nejsou územním plánem vymezeny.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(145) Orgán ochrany přírody neuplatnil požadavky na kompenzační opatření.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití vč. podmínek pro jeho prověření

(146) Nejsou územním plánem vymezeny.

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

(147) Koncepce územního plánu nevyžaduje vymezovat tyto plochy.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této územní studii do evidence územně plánovací činnosti

(148) Územní plán Jihlava stanovuje pro plochu přestavby PI-OV-101 zpracování územní studie. V zájmu racionálního využití ploch přestavby akceptovat potřebu pořízení územní studie i pro navazující plochu přestavby P.4 v územním plánu Rančářov. Požadavky na obsah studie jsou zřejmé z podmínek využití plochy přestavby P.4 uvedených v čl. (40) výrokové části ÚP. Lhůta pro vypracování územní studie a vložení dat o této územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 31.12.2030.

13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

(149) Nejsou územním plánem vymezovány.

14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(150) Stanovení pořadí změn v území nebylo zadáním územního plánu vyžadováno.

(151) Potřeba etapizace rovněž nevyplývá z řešení územního plánu.

15.Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

(152) Tyto stavby územní plán na území obce nevymezuje.

Textová část Územního plánu Rančívov včetně titulního listu, záznamu o účinnosti a obsahu textové části sestává z 18 listů .

Výkresová část Územního plánu Rančívov sestává:

Výkres		počet listů	měřítko
číslo	název		
1.	Výkres základního členění území	1	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1	1 : 5 000
3.	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, asanace	1	1 : 5 000

C. Textová část odůvodnění:

1. Postup při pořizování územního plánu

Zajistí pořizovatel.

2. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

2.1. Soulad s PÚR a ÚPD vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.7.2009. Usnesením vlády ČR č. 276/2015 byla schválena Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR. Aktualizace č.2 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 2.9.2019 usnesením č. 629. Aktualizace č.3 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 2.9.2019 usnesením č. 630. Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021. (dále též PÚR ČR nebo jen PÚR)

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány dne 16.9. 2008 a nabyly účinnosti 22.11.2008. Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 8.10.2012 a účinnosti nabyla dne 23.10.2012. Aktualizace č.2 a č.3 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány dne 13.9.2016 a účinnosti nabyly dne 7.10.2016. Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána dne 12.12.2017 a účinnosti nabyla dne 30.12. 2017. Aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina č.6 byla vydána dne 14.5.2019 a účinnosti nabyla dne 14.6.2019. O vydání Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina rozhodlo Zastupitelstvo Kraje Vysočina dne 08.09.2020 s nabytím účinnosti 07.11.2020. Zastupitelstvo Kraje Vysočina rozhodlo dne 9. 2. 2021 usnesením 0058/01/2021/ZK o vydání Aktualizace č. 8 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina s nabytím účinnosti 13.04.2021. Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 20.10.2021. (Pro Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v Aktualizaci č.1– 8 se dále užívá označení ZÚR KrV nebo jen ZÚR.)

• PÚR České republiky

- Území obce Rančářov se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB11 Jihlava a spadá do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
- Na území obce je vymezen koridor silniční dopravy republikového významu S8. Důvodem je propojení ve směru severozápad - jihovýchod s napojením na Rakousko resp. zkvalitnění mezinárodní silnice E 59.
- Územní plán Rančářov naplňuje republikové priority (vybrány jsou priority mající vztah k problematice území a požadavkům zadání ÚP, označení priorit odpovídá značení v PÚR ČR) následujícím způsobem:
 - priorita 14 - Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území obce, chrání hodnoty právně definované i hodnoty zjištěné v ÚAP a v doplňujících průzkumech a rozborech. Kromě ochrany hodnot vytváří koncepcí územního plánu předpoklady pro vytváření nových hodnot při zachování specifik území obce (urbanizovaného i neurbanizovaného), přispívá ke zlepšení dostupnosti veřejné infrastruktury zvl. technické a dopravní, k tvorbě kvalitních veřejných prostranství, ke stabilitě sociálního prostředí apod.
 - priorita 14a - Obec Rančářov přímo sousedí s krajským městem a obec sdílí s městem dopady soustředěné urbanizace území. Na území obce se tak nenachází žádný areál zemědělské prvovýroby. Rostlinná výroba je zaměřena na produkci potravin, krmiv a

surovin pro další odvětví. ÚP maximálně zohledňuje kvalitní půdní fond. K výraznějšímu dotčení nejvyšších tříd ochrany ZPF dochází v souvislosti s požadovaným rozšířením kamenolomu. Ekologická funkce krajiny není záměry ÚP výrazně snížena.

- priorita 15 – ÚP vytváří příznivé urbánní prostředí s dobrým životním prostředím snižující sociální vylučování některých skupin obyvatel.
- priorita 16 - Požadavek na komplexnost pojetí územního plánu je obsažen v § 18 odst. 2 stavebního zákona. Územní plán Rančářov je řešen v souladu se stavebním zákonem. Proces pořizování územního plánu nese v sobě též zapojení veřejnosti, čímž se do jeho výsledné podoby mohou promítnout i její potřeby.
- priorita 16a – Koordinace všech známých záměrů vstupujících do území patří mezi základní kameny koncepce ÚP. Respektovány jsou odvětvové zájmy resortních koncepcí uplatněné v zadávací dokumentaci ÚP a korigované v rámci procesu projednávání ÚP. Naplnění časového hlediska je nutno spatřovat v tom, že nejdříve je nutno požadavek prověřit v zastavěném území.
- priorita 17 - Rančářov je bezprostředně ovlivněn rozvojovou dynamikou ekonomických činností souvisejících s blízkostí vyššího centra osídlení - krajského města Jihlavy. Rančářov neleží v hospodářsky problematickém regionu.
- priorita 19 - Pro dosud nedostatečně využívané nemovitosti vzniklé jako pozůstatek vojenských aktivit stanovuje ÚP podmínky pro potřebný proces regenerace. Zároveň je nezbytné tyto konsolidované plochy doplnit osouvisející plochy (často plochy dopravy a manipulační plochy), které přispějí k potřebné revitalizaci daného území. Jedná se o účelné využívání území nenáročné na zábor půdního fondu.
- priorita 20 - Mezi důležitý rozvojový záměr veřejného zájmu, který může významně změnit charakter krajiny resp. pokračování v silném nežádoucím ovlivnění krajiny, je požadavek rozšíření povrchové těžby kamene. ÚP stanovuje podmínky pro zmírnění těchto dopadů na krajinný ráz a vyžaduje po ukončení těžby postupnou řízenou rekultivaci.
- priorita 20a – Migrační propustnost krajiny by mohla vzniknout nerespektováním biotické složky a technického řešení dopravního systému spojeného se silnicí I/38 a její přeložky. Problematiku řeší proces EIA, který odborně posoudí možný bariérový efekt staveb a návrh na potřebná opatření.
- priorita 22 - Územní plán prověřil podmínky pro územní rozvoj cestovního ruchu především na úseku pohybových aktivit. Akceptovány jsou značené turistické stezky a cyklostezky.
- priorita 23 – Realizací přeložky silnice I/38 dojde ke stabilizaci silniční sítě na území obce. Prostupnost krajiny - viz priorita 20a. Z hlediska ochrany veřejného zdraví před negativními účinky pozemní dopravy odsunutím silnice I třídy od obytného území a přijetím dalších technických opatření dojde k významnému zlepšení kvality života v obytném prostředí. Dálnice ani železnice se na území obce nenachází.
- priorita 24 – Obec Rančářov se nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB11 Jihlava. Dopravní systém města Jihlavy se významně promítá i na území Rančářova. Jde o silnici I/38 a plánovanou silnici II/602. Silnice jsou, i z hlediska ochrany veřejného zdraví, odkloněny od ploch bydlení i jiných citlivých funkcí. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby byly napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Železniční doprava na území obce není, cyklistická doprava využívá značenou cyklotrasu, dále může být rozvíjena na stávajících či budovaných pozemních komunikacích nižšího a nízkého dopravního významu.
- priorita 24a - Koncepce ÚP předchází zhoršování negativních vlivů z činností na lidské zdraví stanovením tzv. limitní hranice negativních vlivů ploch rozdílného způsobu využití území tam, kde by bylo možno tyto vlivy očekávat.

- priorita 25 - ÚP požaduje důsledné hospodaření se srážkovými vodami v místech svého vzniku. Hydrologické poměry nevyžadují na území obce vymezovat veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření určená k řízeným rozlivům povodní. Lokalita pro akumulaci povrchových vod není v katastru obce vymezena, ovšem ÚP umožňuje výstavbu malých vodních nádrží zlepšující vodohospodářskou situaci povodí.
- priorita 26 - Podél vodního toku Jihlávka je vodohospodářským orgánem stanoveno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny záplavového území. ÚP tyto limity respektuje.
- priorita 28 - Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci, koncepci rozvoje veřejné infrastruktury (vč. rozvoje veřejných prostranství) a koncepci uspořádání krajiny. Koncepce jsou vzájemně koordinovány a tak má obec Rančičov vyvážené podmínky a předpoklady pro udržitelný rozvoj území.
- priorita 30 - Problematika vodního hospodářství je řešena v souladu s koncepčními materiály Kraje Vysočina týkající se vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu.
- priorita 31 – Územní podmínky nedovolují rozvoj zařízení pro výrobu energie na k tomu speciálně vymezených zastavitelných plochách. Rozvoj decentralizované a efektivní výroby energie z obnovitelných zdrojů šetrných k životnímu prostředí lze připustit za předem stanovených podmínek v urbanizovaném území především pro osobní spotřebu.
- Specifická oblast SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
 - Územní plán vytváří územní podmínky pro vznik odolné stabilní a pestré krajiny. Zde územní plán vymezuje především plochy zemědělské s podrobnějším členěním na plochy pole a plochy luka pastvin, dále na plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, plochy smíšené nezastavěného území smíšené a plochy přírodní. Na zemědělských půdách nepřipouští ÚP jejich další zcelování ani zvyšování podílu orné půdy. Dále jsou na těchto plochách podpořena opatření zlepšující vodohospodářskou bilanci povodí. Na lesních pozemcích ÚP vyjadřuje potřebu uplatnění melioračních dřevin zvyšujících stabilitu lesa včetně kroků pro udržení vody v krajině. Podíl lesa na rozloze území obce je důležitý, neboť oproti jiným krajinným pokryvům je les pro retenci vody příznivý. Na plochách přírodních i plochách smíšených nezastavěného území je hlavní využití určeno pro zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny se zachováním či obnovou ekologických hodnot území s často příznivými odtokovými poměry. Významný vodní tok Jihlávka se stanoveným záplavovým územím je koncepcí ÚP plně akceptován. Hodnota krajiny z hlediska ekologického i vodohospodářského bude zvýšena realizací doprovodné zeleně podél liniových prvků, ať již přirozených nebo umělých. Doplnění rozptýlené zeleně bude řešeno v kontextu krajiny.
 - Na vodních tocích (kromě realizace malé vodní nádrže na vodním toku Okrouhlík) se neuvažuje se žádnými technickými zásahy. ÚP připravuje podmínky pro obnovu ekologicko-stabilizačních a hydrologických funkcí vodních toků a přilehlých údolních niv vhodnými přírodě blízkými opatřeními. ÚP vyžaduje respektovat stávající malé vodní nádrže, pro zachování stability vodního režimu v krajině s akceptováním ekologického a hydrogeologického efektu těchto vodních ploch. Současně ÚP umožňuje v rámci přípustných způsobů využití realizovat opatření zlepšující vodohospodářskou bilanci v povodí či uplatnit opatření pro udržení vody v krajině, kam zcela jistě patří i zakládání rybníků v k tomu příhodných místech.
 - Územní plán stanovuje zajistit ochranu území před zvýšenými odtoky srážkových vod maximální zdržením v místě jejich vzniku. Územním plánem je též stanoven úkol stavební pozemky vymezovat s možností vsaku či zdržení vod technickým řešením. ÚP vymezuje dva druhy sídelní zeleně, které mají příznivý dopad na hospodaření se

sražkovými vodami zejména v urbanizovaném prostoru. Jedná se o plochy zahrad a sadů, které jsou zastoupeny v obytném a rekreačním území obce jako samostatné funkční plochy anebo jako části jiných ploch s rozdílným způsobem využití např. plochy bydlení. V opuštěném vojenském areálu se pak jedná o poměrně rozsáhlé plochy zeleně přírodního charakteru což jsou plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu příznivém pro retenci vody.

- Koncept ÚP není snížena propustnost krajiny, přesto je umožněno zahuštění krajinné cestní sítě. Současně je podpořena biologická propustnost území. Zmíněná opatření včetně dalších opatření (doplnění rozptýlené zeleně, zatravnění aj.) budou mít nejen pozitivní vliv na estetickou hodnotu krajiny, ale i na žádoucí zkrácení dlouhých drah povrchového odtoku vod. ÚP nepřipouští úpravy zemědělské půdy snižující schopnost vsaku vody a úpravy způsobující nežádoucí smyv půdy. Větrnou erozi na území obce lze charakterizovat jako přirozenou.
- Obec je napojena na skupinový vodovod Jihlava a je zásobena z vodojemu VDJ Rančářov. Nepředpokládá se budování nových vodních zdrojů.

– Územní rozvojový plán.

Stavební zákon č. 283/2021 Sb. nabývá účinnosti postupně. Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán dosud nebyl vydán. Podle § 318, odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, nadále zůstává platná Politika územního rozvoje, která pozbývá platnosti až vydáním územního rozvojového plánu.

- Územní plán Rančářov je vyhotoven v souladu s PÚR ČR.

• Územně plánovací dokumentace Kraje Vysočina

- Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu nebyl dosud na území Kraje Vysočina pořízen
- Zásady územního rozvoje kraje Vysočina v Aktualizaci č. 1 - 8 stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání Kraje Vysočina, vymezuje plochy nebo koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využívání.
- Území obce Rančářov se nachází v rozvojové oblasti OB11 Jihlava, která byla zpřesněna ZÚR Kraje Vysočina.
- ZÚR KrV na území obce Rančářov pro oblast dopravní a technické infrastruktury:
 - zpřesňují koridor silniční dopravy republikového významu S8 tím, že vymezují koridor DK01 pro homogenizaci vybraných úseků stávajícího tahu silnice I/38 a koridor DK01 pro umístění stavby přeložky silnice I/38 Jihlava - Moravské Budějovice, koridory jsou v ÚP Rančářov zpřesněny dle požadavků MO ČR mimo objekty důležité pro obranu státu
 - vymezují koridor pro přeložku silnice II/602 jižně od Jihlavy včetně napojení na silnici I/38, koridor je v ÚP Rančářov zpřesněn dle požadavků MO ČR mimo objekty důležité pro obranu státu
 - vymezují nový koridor E07 pro umístění stavby Nadzemní vedení vvn 110 kV obchvat Jihlavy
 - vymezují koridor E30 pro umístění stavby Nadzemní vedení vvn 110 kV R Jihlava-Kosov- R Telč
- Koncepce ÚP hlavní cíle stanovené ZÚR KrV pro vymezení dopravních ploch a koridorů včetně hlavních cílů stanovených pro vymezení ploch a koridoru technické infrastruktury, které se týkají nadmístního významu aplikuje do řešení ÚP Rančářov.
- Přínos územního plánu k naplnění požadavků územního plánování Kraje Vysočina vztahující se k území obce Rančářov pro zajištění udržitelného rozvoje území (ozn. priorit odpovídá ozn. v ZÚR):

- priorita 01 – Územní plán řeší nejvýhodnější formy využívání a uspořádání území z hlediska geografické polohy obce, naplňování lidských potřeb v daném urbanizovaném prostředí a v prostředí volné krajiny. Řešeno je efektivní využívání zastavěného území, rozšiřování zastavěného území reaguje na požadavky zadání ÚP. Zachována je dobrá dostupnost stávajícího základního občanského vybavení. ÚP reaguje na skutečnost, že Rančívov leží v bezprostředním zájmovém území města Jihlavy s vynikající dostupností rozmanitých služeb, tzn. nebyla vyžadována ani podporovaná potřeba rozvíjení další občanské vybavenosti v sídle. Dostupnost bydlení je dobrá, po dobudování technické infrastruktury zvláště na úseku odvádění splaškových vod, dojde ke zlepšení situace v oblasti čistoty vod. Prioritou rekreačních aktivit jsou pohybové formy rekreace, pro denní rekreaci je vymezen dostatek ploch občanského vybavení i veřejných prostranství. Nabídka pracovních příležitostí je uspokojena v zařízeních situovaných na území obce a blízké Jihlavě. Jedná se především o sektor sekundární a terciální.
- priorita 04 – Rozvoj obce Rančívov je významně ovlivněn atraktivitou a aktivitami dominantního sídla - městem Jihlavou. Závislost obce na městě Jihlava je především v oblasti pracovních příležitostí dopravní a technické infrastruktury i dříve zmíněné občanské vybavenosti
- priorita 05 - Dobudování dopravního systému s optimalizací dopravní obsluhy města Jihlavy přinese obci Rančívov mimo jiné dobrou dostupnost obcí a měst v rozvojové ose republikového významu OS5.
- priorita 06 - Územní plán vytváří vhodné podmínky pro ochranu hodnot území, které mají právní ochranu i hodnot území, které charakterizují obec, vytváří její identitu a neopakovatelnost. Právě tyto hodnoty nemající právní ochranu jsou chráněny územním plánem. Koncepce ÚP podporuje zvyšování biologické rozmanitosti krajiny a krajinné diverzity. Kromě ekologické stability diverzita v krajině je spojena i s využíváním krajiny. ÚP předpokládá víceúčelové využívání území obce bez nežádoucí fragmentace krajiny.
 - Rozsah dotčení půdního fondu je přiměřený a vychází z prahových možností území především ekonomických sociálních a environmentálních. Účelným využitím zastavěného území bude dosaženo menších nároků na trvalý zábor půdního fondu. Zejména v opuštěném vojenském prostoru jsou často do zastavěných ploch zahrnuty znehodnocené pozemky z předchozích aktivit, které však podmiňují využívání revitalizovaných brownfields (často plochy dopravní obsluhy, manipulační plochy) avšak v údajích KN jsou vesměs vedeny jako půdní fond.
 - ÚP respektuje ochranné podmínky uplatněné ve Strategii ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina – oblast CZ0610-OB002 Horní Pojihlaví. Pro zachování krajinné scény a panoramatu sídla ÚP neumožňuje novými stavebními aktivitami překročit převládající hladinu stávající zástavby. Bude nutno přijmout opatření přinášející zlepšení estetické kvality dnes narušeného krajinného prostředí činností lomu.
 - Na čistotu vod bude mít příznivý vliv zřízení splaškové kanalizace, která bude ukončena na ČOV Jihlava. Z důvodu zabezpečení základní ochrany stojatých a tekoucích vod je stanoveno nezastavitelné území ve vzdálenosti 6 a 8 m od břehové hrany vodotečí. Územní plán vytváří předpoklady pro naplnění požadavků vsakování srážkových vod na pozemcích staveb. Nové stavby odvodňující zemědělské pozemky nejsou navrhovány. Respektovány jsou stávající vodní plochy.
 - Na území obce nebyla zaznamenána rizika plynoucí z ohrožení sesuvy půd ani jiných potencionálních rizik. Účinky vodní eroze lze eliminovat dodržováním zásad rozumného využívání krajiny.
 - Koncepce ÚP udržuje zásadní kompoziční vztahy území. Nové zásahy v území jsou účelné a reagují na měřítko a kontext okolní zástavby. Řešením územního plánu nedochází k zásadní změně postagrárního sídla na břehu vodního toku Jihlávka.

Územní plán nabízí možnosti pro zcelení revitalizovaných či k revitalizaci připravovaných nesourodých ploch výrobního a komerčního charakteru v opuštěném vojenském prostoru. Důležitý význam v koncepci tohoto brownfields má respekt k vysokým ekologickým hodnotám velké části navazujícího nezastavěného území.

- Koncepce ÚP zajišťuje ochranu stávajících funkčních prvků ÚSES na lokální úrovni. Důležitým opatřením je doplnění chybějícího lokálního biokoridoru ÚSES u přístupové komunikace do kamenolomu. Kromě tohoto nově vymezeného biokoridoru jsou ostatní plochy ÚSES funkční anebo částečně funkční. Formovány jsou zásady využívání území obce, aby nedošlo ke snížení prostupnosti krajiny.

- priorita 07 – ÚP rozvíjí všechny tři pilíře udržitelného rozvoje se zohledněním podmínek místa a prostoru.

- Koncepce ÚP nabízí podmínky pro zkvalitnění života v obci. V koncepci je využito prostředí místa ke zvýraznění pozitivních hodnot území přírodních, kulturních i civilizačních. Stanovené podmínky využívání území zajistí, že nedojde k nevratným zásahům do urbanistiky a architektonického výrazu sídel. Veřejná prostranství zásadního významu mají potenciál pro další zvýšení jejich atraktivity. Nedílnou součástí ploch veřejných prostranství je veřejná zeleň. Obec je přiměřeně vybavena veřejnou infrastrukturou. Územní plán nabízí možnosti pro další zlepšování prostupnosti krajiny.

- Koncepce ÚP směřuje k vyváženému a efektivnímu využívání zastavěného území, aniž by došlo k narušení funkční a urbanistické autentičnosti sídla. Zastavěné území je využíváno účelně a zajišťuje plnohodnotné využití ploch. Rekonstrukce, modernizace, patří mezi hlavní stavební zásahy, které se příznivě projeví v kvalitě stabilizovaných ploch zastavěného území, druhotně pak i nízkých požadavcích na zábor zemědělské půdy.

- Ve svahu na pravé straně silnice I/38 při vstupu na území obce Rančívov vznikla zahrádková osada resp. soubor oplocených produkčních zahrad s účelovými stavbami tvořící zázemí pro pěstitelství. Tato neorganizovaně založená osada se v některých částech postupně měnila na chatovou osadu - lokalitu. V ÚP Jihlava i v ÚP Rančívov plochy tohoto charakteru nesou označení plochy rekreace individuální (RI). ZÚR KrV vymezují přes tuto plochu rekreačního využití koridor pro umístění stavby přeložky silnice I/38. V době prací na ÚP Rančívov není známa konkrétní trasa přeložky stavby včetně souvisejících objektů, tzn. ÚP Rančívov nemůže zpřesnit tento koridor na potřebné minimum a vyslovit se k další funkci této plochy. Druhá zahrádkářská osada se nachází na ploše trvalých travních porostů na místní trati zvané Domky. ÚP vymezuje tuto plochu jako zastavitelnou způsobu využití RI s tím, že zhodnocení území bude možné až po realizaci nadmístních zařízení vymezených ZÚR KrV. Stávající domovní fond je pro rekreaci využíván minimálně, neboť domy jsou často i nákladně přestavovány v důsledku atraktivity Rančívova pro bydlení obyvatel Jihlavy.

- Preferovány jsou pohybové formy rekreace, které lze považovat za přívětivější k přírodním hodnotám území. Pěší a cyklistická doprava využívá síť stávajících případně i budoucích pozemních komunikací. Územní plán pro tyto formy dopravy nevymezuje nové speciální trasy.

- Ze zemědělské výroby se v k.ú. Rančívov vyskytuje rostlinná výroba. Sekundární sektor se rozvíjí na plochách opuštěných armádou ČR. Nastavený způsob využívání ploch s rozdílným způsobem využívání umožňuje rozvoj znalostních ekonomik s vyšší přidanou hodnotou.

- Zemědělství na území obce není omezeno pouze na plnění produkce ekonomických komodit, zároveň plní důležité funkce environmentální, přispívá k ekonomickým i sociálním činnostem na venkově. V případě obce Rančívov se doporučuje zaměřit zejména na environmentální stránku, kde ÚP nabízí možnosti vedoucí ke zvýšení ekologické stability území, zachování základních pozitivních hodnot krajiny (různé

formy rozptýlené zeleně, doprovodná zeleň při liniových prvcích krajiny, zohlednění historické komunikační sítě při pozemkové úpravě apod.).

- Kromě produkčních užitků lesa na území obce je nutno vyzdvihnout environmentální funkci lesa (hygienické, izolační a vodohospodářské schopnosti, krajinnou i ekologickou funkci aj.). Do funkce sociální rekreační lze začlenit potřeby plynoucí z využívání volného času. Ve volné krajině (tzn. i v lese) ÚP nepřipouští realizaci staveb pro pobytovou rekreaci. Preferovány jsou pohybové formy rekreace.

- ÚP akceptuje záměry ZÚR KrV v oblasti dostavby komunikační sítě silnic I. a II. třídy. Stávající síť pozemních komunikací je v zásadě územně stabilizovaná. Doplnění místních komunikací si vyžádá výrobní zóna obce. Alternativní zdroje energie nejsou dosud v potřebném rozsahu využívány. S rozvojem těchto zdrojů energie lze uvažovat v urbanizovaných částech obce, prioritně pro osobní spotřebu.

- Území obce je zařazeno do krajinného typu krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Koncepce ÚP je v souladu se zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území v jednotlivých krajinných typech.

▫ priorita 08

- Správní území obce Rančívov neleží v žádné specifické oblasti.

- Rozvoj hospodářského zemědělského potenciálu bude nadále soustředěn do rostlinné výroby, na území obce nebudou budovány zemědělské závody. Pro přímý rozvoj sídla je dotčení ZPF minimální, zásadní je pak pro potřeby rozvoje kamenolomu. Koncepce ÚP sleduje posílení ekologických funkcí krajiny.

- Stanovování pořadí změn v území s určováním podmíněčnosti rozvoje území ve vztahu k rozvoji veřejné infrastruktury Kraje Vysočina z pohledu požadavku na koordinovaný rozvoj nevýznamné. Z hlediska efektivního rozvoje území obce je návrh pořadí změn v území neúčelný a zbytečný.

- Železniční doprava nemá na území obce zájmy. Z důvodů potřeby zlepšení propojení České republiky ve směru severozápad - jihovýchod nutno zlepšit technické parametry silnice I/38 a omezit průchod silnice zastavěným územím.

- Zastavitelné plochy bydlení (kromě dvou malých proluk) nejsou ÚP umístěovány na území s potenciální možností negativního vlivu z dopravy. V místní části Domky vytváří územní plán předpoklad pro uznání zahrádkářské osady zřízené na trvale travním porostu za plochu rekreace individuální (zastavitelná plocha Z.22).

- území obce Rančívov je zahrnuto do krajinného typu - krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Naplnění zásad ZÚR KrV:

▫ Nejvýznamnější dotčení půdního fondu (zde ZPF) je způsobeno požadavky spojené s těžbou kamene. Potřeba je odůvodněna kontinuitou produkce stavebního kamene a vytvořením podmínek pro očekávaný nárůst stavební produkce na území kraje i republiky. Další zásahy do půdního fondu jsou úměrného rozsahu a jsou způsobeny dostavbou výrobních a komerčních ploch v opuštěném vojenském prostoru. Tyto plochy často zemědělské či lesnické výrobě neslouží. Plochy zajišťují rozvoj bytového potenciálu obce, využívají vesměs proluk a ploch prověřených dřívější územně plánovací dokumentací. Nejsou zakládány nové enklávy bydlení.

▫ ÚP Rančívov naplňuje nadmístní zájmy, které na území obce klade nadřazená územně plánovací dokumentace.

▫ Celé území v bývalém vojenském prostoru lze považovat za brownfields. Zastavěné plochy byly v minulosti vymezeny bez hlubších rozvah s nejasnou sítí dopravních cest. Koncepce ÚP dopravní síť stabilizuje a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a ploch přestavby se stanovenými podmínkami využití, zajišťuje alespoň minimální - základní celistvost areálu v němž jsou časté plochy vysoké přírodní hodnoty.

▫ Krajinná zeleň je v míře maximální chráněna. Chráněny před zastavěním jsou všechny zelené horizonty uplatňující se v obrazu obce, nezastavitelná je údolní niva Jih-

- lávky. Rozvoj kamenolomu je podmíněn výsadbou zeleně charakteru optické clony. Důležité nejen pro krajinné prostředí, ale i pro zvýšení její ekologické stability je vymezení systému ÚSES včetně doplnění o nefunkční části ÚSES.
- V koncepci uspořádání krajiny jsou stanoveny územním plánem jasně formulované zásady směřující ke zvyšování pestrosti krajiny, kde lze uplatnit stabilizaci dopravní sítě alejemi, doplnění půdních bloků o rozptýlenou zelen s vhodnými dřevinami a keři (z hlediska stanoviště, odolnosti a účelu).
- Obec Rančářov náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB002 Horní Pojihlaví.
- Koncepce ÚP respektuje pahorkatinový reliéf s krátkými vodními toky směřujícími k řece Jihlávce. Na svahu sklánějícím se k řece Jihlávce bylo založeno sídlo.
 - Kromě urbanizovaného území je krajina využívána pro zemědělskou produkci a lesnictví s důležitým zastoupením prvků s vysokou ekologickou hodnotou, zvláště při vodních tocích a v prostoru opuštěném armádou. V zemědělské krajině stopy po tradičních způsobech hospodaření již nejsou znatelné, byly potlačeny velkoplošným hospodařením z druhé poloniny minulého století.
 - Na území obce převažuje smrková monokultura. ÚP zachovává bohatost členitých okrajů lesa, které jsou charakteristické vysokou estetikou i ekologickou hodnotou. Zelení různých forem bude doplněna zemědělsky využívaná krajina tak, aby kromě funkčního přínosu znamenala i částečný návrat lidského měřítka do krajiny. Významnou kvalitu do krajiny přinese výsadba ochranné zeleně u zařízení lomu.
 - Na řešeném území nebyly zaznamenány cílené krajinné úpravy.
 - Území obce je odvodňováno řekou Jihlávkou a do ní ústícími krátkými vodními toky s rozkolísanými odtokovými poměry. Při vstupu řeky do obce protéká Jihlávka širokým údolím, které se pod Rajským lesem výrazně zužuje. Na přítocích jsou vybudovány malé vodní nádrže. Soustavu tří malých vodních nádrží ÚP doplňuje o čtvrtou a vytváří tak vodohospodářsky i esteticky zdařilé dílo. Voda jako zdroj energie sloužila pro pohon vodních mlýnů na Jihlávce.
 - Územní plán zachovává siluetu sídla o jednotné výškové hladině zástavby bez výraznějších stavebních dominant. Hladinu zástavby překračuje areál kostela nacházející se na ostrohu ve spodní části historického sídla. V lesích při hranici s k.ú. Pístov u Jihlavy bez hlubší rozvahy vznikla vojenská zařízení, která se postupně revitalizují. Ani u těchto staveb a zařízení není uvažováno s překročením stávající výškové hladiny zástavby.
 - Z hlediska typologického členění venkovských obcí můžeme Rančářov začlenit mezi obce rozvojové tvořící suburbální zázemí města Jihlavy. Po roce 2000 nastal bouřlivý rozvoj bytové výstavby a s ním související nárůst počtu obyvatel. Obec se tím začlenila do druhé velikostní kategorie obcí (200 - 499). K 31.12.2018 činil počet obyvatel v obci 430. ÚP další prudký rozvoj nepodporuje, předpokládá se stabilizace počtu obyvatel kolem 500 osob při využití současných disponibilních ploch pro bydlení.
 - Prostorovou kompozici zástavby ovlivnila především konfigurace terénu, vodní tok Jihlávka a z civilizačních hodnot císařská cesta. Původní rostlou strukturu venkovského typu postupně nahrazuje zástavba městského typu izolovaných i řadových domů na pravidelném půdorysu bez hospodářského zázemí. Zvláštní postavení tvoří území vojenského brownfields. ÚP stávající charakter sídla akceptuje, akceptuje územně připravené plochy k zástavbě rodinnými domy a využívá vhodných proluk. Podporována je revitalizace brownfields s doplněním obslužných komunikací.
 - ÚP dodržuje dosavadní měřítko zástavby v sídle i na plochách výrobních a komerčních. Nebyl zaznamenán požadavek, který by znamenal narušení zmíněného harmonizačního prostředí.

- Sídlo se v dálkových pohledech výrazně neuplatňuje. Územní plán na území obce neumisťuje žádné záměry, které by obraz sídla anebo výrobně komerční zóny narušily.
- ÚP na území obce neumisťuje žádnou stavbu ani technické zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu. Na pohledově exponovaném horizontu může být rozvíjena povrchová těžba kamene. Po vytěžení suroviny misí následovat rekultivace krajiny s obnovou živočišných i rostlinných společenstev.

– Územní plán Rančářov je vyhotoven v souladu se ZÚR Kraje Vysočina

2.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

• Cíle územního plánu

- Konceptce územního plánu navrhuje opatření směřující k optimálnímu využívání území, které umožňuje dlouhodobý vyvážený a harmonický rozvoj obce. Stanovená opatření územního plánu dávají jasná pravidla pro využívání území v souladu s principem udržitelného rozvoje území.
- Územní plán se zabývá komplexním řešením celého správního území obce Rančářov. Pro území obce jsou stanoveny požadavky na účelné využívání území a podmínky prostorového uspořádání území. Úsilí bylo věnováno především účelnému využití zastavěného území. Zastavěné území sestává ze dvou hlavních částí. Část s ubytovací funkcí tvoří původní sídlo s navazujícími zastavěnými a zastavitelnými plochami. Druhou část tvoří zóna výrobně komerční situovaná na hranicích s k.ú. Pístov u Jihlavy. Víceúčelovost je prioritou ÚP ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití.
- Rozvoj území je koordinován působením dotčených orgánů na území obce Rančářov i na území sousedních obcí. Jedná se o záměry především na úseku dopravní a technické infrastruktury i koordinace na úseku ÚSES. Koordinace se ZÚR KrV - viz kap. C.2.2. Přednosti území prezentované hmotnými i nehmotnými hodnotami území jsou územním plánem rozvíjeny tak, aby byly co nejúčelněji naplněny a koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území v souladu s dlouhodobými potřebami společnosti.
- Ve veřejném zájmu ÚP Rančářov chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, respektuje hodnoty urbanistické a kulturní:
 - Vnímání krajiny je dáno pahorkatinovým povrchem území, které ve směru sever - jih protíná vodní tok Jihlávka. Zachováno je vysoké zastoupení lesní půdy v západní části katastru obce. Navržena jsou opatření ke zmírnění negativního působení lomu v pohledově exponované poloze pod Holým vrchem.
 - Jako vzájemně propojený soubor přirozených i přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu je vymezen územní systém ekologické stability na lokální úrovni.
 - Památné stromy

druh stromu	popis
Javor klen	obvod kmene 383 cm, výška 25m. umístění: v severní části sídla při cestě k samotě Domky
Lípa nad Rančářovem	4 lípy srdčité, výška 28m. umístění: severně od oblouku Jihlávky - nad lesíkem

- V zastavěném území je kladen důraz na využívání stávajícího domovního fondu a využití disponibilních ploch, avšak za podmínky nepřekročení stávajícího měřítka zástavby postagrárního charakteru sídla. Stavební fond výrobní a komerční zóny je rozšířen o nezbytné často související zastavitelné plochy s nutností nezvyšování měřítka zástavby a udržení stávající převládající zástavby zóny.
- Naplněny jsou podmínky ochrany krajinného rázu uplatněné ve Strategii ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina. Vážným problémem, který se již dnes uplatňuje v krajinné scéně je činnost dříve zmiňovaného lomu na stavební kámen. ÚP stanovuje podmínky za kterých zařízení může fungovat (i v budoucnu) tak, aby zásah do krajinného rázu byl ještě považován za snesitelný.

- Územní plán respektuje kulturní památky zapsané do ÚSKP ČR:

Číslo rejstříku	památka	popis umístění
29969/7-5173	kostel sv. Petra a Pavla ^{*)}	na ostrohu nad řekou Jihlávkou
15790/7-5177	socha sv. Josefa	u křižovatky silnic I/38 a III/03826
32817/7-5179	vodní mlýn	pod historickým sídlem č.p. 18
37365/7-5176	fara	č.p. 1

^{*)} pozn.: Do souboru staveb kostela sv. Petra a Pavla náleží kostel, hřbitov, ohradní zeď s branami, boží muka, pamětní kámen

- Územní plán apeluje na důležitost § 22 a § 23 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (archeologické výzkumy a nálezy), týkající se povinnosti stavebníků (investorů staveb) při zásazích do stávajícího terénu. V grafické části odůvodnění ÚP jsou vyznačena území s archeologickými nálezy.
- Chráněna jsou místa válečných hrobů:

Označení	popis
CZE6105-8506	hrob gruzínského vojína na místním hřbitově, hrob č. 93

- Územním plánem nejsou připuštěny činnosti narušující kulturní hodnoty území, akceptovány jsou pro obec i okolí cenné stavby (v ÚP navrženy jako památky místního významu), významné prvky drobné architektury. Stabilizovány jsou základní kompoziční prvky sídla, které i v současnosti sídlo identifikují.
- Rozvíjena je prostupnost uvnitř i mezi jednotlivými částmi obce. Pro přístup do důležité severozápadní části výrobní komerční zóny je navržen koridor dopravní infrastruktury CNU.1 s využitím stávajících homogenizovaných místních komunikací a napojením na silnici I/38. Druhý možný přístup do tohoto území je z cizího katastrálního území (k.ú. Pístov u Jihlavy) po stávajících komunikacích.
- Pracovní příležitosti a služby vyššího občanského vybavení - přímá a krátká dostupnost krajského města. Postupně se rozvíjející výrobně komerční zóna v obci.
- Vytvořeny jsou základní podmínky pro setrvání resp. rozšíření kamenolomu.
- Zařízení občanského vybavení jsou na území obce územně stabilizována s možností kvalitativního rozvoje.
- Dobrá dostupnost občanské infrastruktury, veřejných prostranství, ploch denní rekreace i dobré možnosti bydlení a především sousedního krajského města při zachování koncepce ÚP patří mezi důležité formy sociálně udržitelného prostředí obce.
- Vymezení zastavitelných ploch je přiměřené populační velikosti obce a postavení obce ve struktuře osídlení se zohledněním urbanistických souvislostí a kulturních zvyklostí.
- V podmínkách využití ploch jsou pro plochy nezastavěného území, jejichž charakter neumožňuje umístění staveb, zařízení či jiných opatření, tyto stavby, zařízení, případně jiná opatření výslovně uvedena. Touto plochou je především plocha přírodní. Zde je prioritou zachování a obnova ekologických a estetických hodnot území.
- Problematika umístění technické infrastruktury na nezastavitelných pozemcích se obce nedotýká, protože území obce je a dále bude pokryto územním plánem.

• Úkoly územního plánování

- Územní plán řeší složitost vazeb mezi zjištěnými hodnotami území, které jsou nezbytnou podmínkou pro udržitelný rozvoj území. Hledá způsob, jak udržet funkčnost civilizačních hodnot (zde především omezením možnosti nekontrolovaného růstu ploch bydlení i příměstské rekreace a doplněním chybějící veřejné infrastruktury) při zachování proporcí mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím a hodnotami přírodními a kulturně historickými.
- Základní idejí územního plánu je zajistit podmínky pro zdravý rozvoj obce. Urbanistická koncepce pak stanovuje podmínky způsobu využívání ploch zastavěného i nezastavěného území a podmínky prostorového uspořádání. Stanovuje základní srozumitelný rámec regulace území, která směřuje k tvorbě a ochraně prostředí, tedy k samé podstatě urbanismu.

- Z analýzy využití území obce se zahrnutím zajištění potřeb, které se mají na území obce uskutečnit, vyvstala potřeba změn v území. Změny v území se zaměřily na záměry, které jsou pro obec důležité a prospěšné. Jde zejména o:
 - zajištění ploch pro bydlení (dostavba disponibilních ploch v sídle s již provedenou dopravní a technickou infrastrukturou i využití vhodných proluk pro stabilizaci populační velikosti obce),
 - stabilizaci a regulaci výrobní a komerční zóny (doplnění této zóny s hospodářskou funkcí o nezbytné rozvojové plochy a chybějící dopravní komunikace, vytvořit jasnou hranici mezi zástavbou a volnou nezastavitelnou krajinou),
 - návrh odvádění a likvidace splaškových vod ze sídla (ochrana životního prostředí a veřejného zdraví),
 - zmírnění narušených prostorových vztahů v krajině (přírodní a krajinné charakteristiky jsou činností kamenolomu potlačeny, pro další aktivity je nutno vytvořit takové podmínky, aby činnost lomu nepřinášela do krajiny nové cizorodé tvary a zejména pak byly známy způsoby návratu těchto ploch do krajiny),
 - územní systém ekologické stability (vytvořit podmínky pro jeho realizaci, zvyšovat retenční schopnosti krajiny, na zemědělské půdě rozmístit odpovídající podíl pozemků s prvky ochranné a doprovodné zeleně),
 - naplnění záměrů z nadřazené územně plánovací dokumentace (zajištění požadavků na plnění úlohy obce v širším území a v širších souvislostech).
- Urbanistická koncepce akceptuje prostorové uspořádání sídla jako část sídla navazující na historické jádro, které slouží prioritně pro bydlení s doprovodnou občanskou vybaveností a část, která vznikla na opuštěných plochách armády ČR. Tato druhá část je plochou přestavby, kde se koncepce ÚP snaží vnést do neuspořádaně založené urbánní struktury řád a zpevnit ji doplněním obslužných komunikací. Zastavitelné plochy budou v jednotě se stávajícím zastavěním. Uspořádání a řešení staveb nepřísluší řešit územnímu plánu. Urbanistické, architektonické požadavky i požadavky na prostorové uspořádání jsou v rozsahu příslušném úrovní územního plánu obsaženy v grafické i textové části ÚP.
- Změny v území se projevují na úseku ploch zastavitelných, ploch přestavby a ploch se změnou v krajině. Změnám v území předcházela analýza území, aby byl zajištěn dostatek údajů umožňujících ochranu území před neuváženými zásahy či vpádem činností, které nevratně změnily charakter obce a měly nepříjemný dopad na pozitivní hodnoty území. Uspořádání staveb nepřísluší řešit územnímu plánu.
- Území obce Rančívov není územím se složitou problematikou, kde pořadí provádění změn by bylo nutno dokumentovat etapizací výstavby.
- Vodohospodářský orgán stanovil při významném vodním toku Jihlávka záplavové území Q₁₀₀ a aktivní zónu záplavového území. Do těchto limitních ploch neumísťuje ÚP žádnou zástavbu.
- Primární sektor byl v minulosti zcela jistě rozhodujícím poskytovatelem pracovních příležitostí. Geografická poloha sídla a plochy opuštěného areálu vojenského původu, který je postupně revitalizován ve výrobní a komerční zónu jsou důvody pro růst sekundárního sektoru. Rozhodující většina ekonomicky aktivního obyvatelstva za prací vyjíždí a nadále bude vyjíždět mimo místo svého trvalého bydliště zejména do Jihlavy. Malá obec sama o sobě, není schopna odolávat neočekávaným důsledkům hospodářských změn. Flexibilitu podniků a firem (malé a střední), které lépe reagují na případné hospodářské změny je třeba řešit na úrovni vyšších územních celků.
- Stanovení prahových hranic růstu se projevilo i v návrhu veřejných infrastruktur obce. Sídlu rozvíjející se u historického jádra především plní funkci ubytovací. Územní plán rozvíjí možnosti polyfunkčního využívání území obce, tj. i urbanizovaného území s požadavkem na vysokou kvalitu bydlení.
- Obec je dobře vybavena technickou infrastrukturou (kromě splaškové kanalizace). Řešením územního plánu jsou nastaveny podmínky tak, aby počet uživatelů infrastruktury neklesl

- pod únosnou mez (práh efektivity). Vybudovaná splašková kanalizace bude ukončena v ČOV Jihlava.
- Podrobně jsou zpracovány podmínky pro zajištění civilní ochrany. Mnoho podmínek stanovených ve zvláštních předpisech však nástroji územního plánu nelze řešit.
 - Současné podmínky využívání území nevyžadují, aby územní plán řešil větší asanace v sídle. Rekonstrukční zásahy jsou možné v rámci dílčích úprav staveb v rozsahu, které umožňují koncepci územního plánu.
 - Z projednaného zadání ÚP Rančářov je zřejmé, že nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na evropsky významné lokality. Příslušný orgán ochrany přírody (Odbor životního prostředí a zemědělství KrV) nepožaduje dle §22 písm.b zák. 100/2001 Sb. (zákon EIA) a ve smyslu § 47 odstav.3 zák.č. 183/2006 Sb. zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).
 - Vymezení zastavitelných ploch je přiměřené velikosti obce a významem obce ve struktuře osídlení. Dotčení zemědělského půdního fondu je vyhodnoceno v závěrečné části odůvodnění ÚP Rančářov.
 - Územní plán je vyhotoven v souladu s platnou legislativou a v souladu s dostupným Metodickým pokynem – Standard vybraných částí územního plánu, 2. vydání, který vyhotovilo MMR ČR.

2.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

• Stavební zákon a prováděcí vyhlášky

Při pořizování a zpracování územního plánu bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek rovněž v platném znění.

Územní plán je vyhotoven v souladu s požadavky výše uvedeného stavebního zákona, v souladu s jeho prováděcími vyhláškami zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a její přílohou č. 7 v platném znění i v souladu s vyhláškou č. 501 /2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

• Plochy s jiným způsobem využití, plochy s podrobnějším členěním

Územní plán pracuje s plochami využití, které stanovuje vyhláška 501/2006 Sb. v platném znění a využívá možnosti podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využívání (viz. § 3 odst. 4 téže vyhlášky). Podrobnější členění ploch akceptuje Přílohu č. 22 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a metodický pokyn Standart vybraných částí územního plánu.

2.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů

• Zásadní právní předpisy

Koncepce územního plánu je v souladu s požadavky, které vyplývají ze zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákona č. 82/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), zákon č. 133/2012 Sb., o požární ochraně, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody ve znění pozdějších předpisů, zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.

• Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR.

Všeobecně lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR (ÚAP - jev 119)

- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., III. třídy, objektů na nich, rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity
- zřizování vodních děl (přehrady, rybníky),
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny,
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO ČR a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

Stavební aktivity jsou ÚP vesměs řešeny v přímé návaznosti na zastavěné území obce anebo v zastavěném území s tím, že nebude překročena stávající hladina zastavění. Preferuje se využívání tradičních stavebních materiálů.

Na území se neuvažuje výstavba zařízení vyzařující elektromagnetickou energii ani staveb dálkových sítí technické infrastruktury. Na území obce není větrná elektrárna ani fotovoltaický zdroj energie mimo zastavěné území. Tato zařízení pro vlastní potřebu jsou v urbanizované možná, stožár větrné turbíny či elektrárny nesmí v těchto případech překročit výšku 10 m nad úroveň terénu. Územní plán Rančářov na území obce neumísťuje stavbu rozhledny.

Do správního území obce Rančářov zasahuje vymezené území Ministerstva obrany ČR:

- Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (STM Rančářov), který je nutno respektovat ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a b souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (viz ÚAP – jev 107). Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území. V tomto území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Zastavěné území objektů důležitých pro obranu státu je územním plánem vymezeno jako stabilizovaná plocha způsobu využití specifická – zvláštního určení (XZ). Mimo zastavěné území jsou v návaznosti plochy lesní a plochy se zjištěnou vysokou přírodní hodnotou, které nelze zařadit do zastavitelných ploch. Zájmové území objektů důležitých pro obranu státu je tak vymezeno jako limitní pro toto území.
- Zájmový prostor objektu důležitého pro obranu státu (viz ÚAP – jev 107), kdy za vymezené území se považuje zakreslené území včetně území v šířce 50 m od hranice vojenského objektu s ohledem na orientační zakres. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.
- Ochranné pásmo elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 82)
 - a) nadzemní vedení: V tomto území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO ČR. V případě kolize může být výstavba omezena.

- b) podzemní vedení: V tomto území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškeré zemní práce a výstavbu související jen na základě závazného stanoviska MO ČR. V případě kolize může být výstavba omezena.

Koncept ÚP Rančívov naplňuje výše uvedené požadavky Ministerstva obrany ČR.

ÚP Rančívov respektuje požadavky týkající se technické infrastruktury na území obce a v rozsahu, který přísluší územnímu plánu je vyznačují v grafické části ÚP a popisuje v části textu.

- vodovodní síť včetně ochranného pásma v šířce 10m na obě strany od osy vedení (ÚAP - jev 68)
- síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma v šířce 10m na obě strany od osy vedení (ÚAP - jev 70)
- nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma v šířce 12m na obě strany od osy vedení (ÚAP - jev 73)
- vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma v šířce 10m na obě strany od osy vedení (ÚAP - jev 75)

V těchto vymezených územích (ochranných a bezpečnostních pásmech) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškeré zemní práce a veškerou výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

Koncepce ÚP respektuje parametry příslušné kategorie komunikace a ochranná pásma stávajícího dopravního systému. Pro silnici I/38 je vymezen koridor pro přeložku silnice I/38, který jde na území obce Rančívov v souběhu se stávajícím tahem silnice I/38. Dále je do koncepce územního plánu zapracován koridor pro přeložku silnice II/602 - jižní obchvat Jihlavy.

- Zvláštní zájmy Policie ČR

Na správním území obce Rančívov na ploše specifické zvláštního určení (XZ) je vyznačena plocha s objekty, které jsou důležité pro plnění úkolů Policie ČR. Jedná se o územně stabilizovanou plochu.

- Návrh řešení požadavků CO

- Rozsah a obsah

Je dán požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. a požadavky orgánu zajišťujícího systém a organizaci civilní ochrany - Hasičským záchranným sborem Kraje Vysočina.

- Návrhy opatření

- Zastavěné území obce není ohroženo průlomovou vlnou. ÚP do stanoveného záplavového území významného vodního toku Jihlávka neumisťuje žádné nové stavební záměry, nejsou zde navrhována opatření, která by omezovala průchod velkých vod.

- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Stálé úkryty se na území obce nevyskytují. Hlavní těžiště ukrytí obyvatelstva bude v improvizovaných úkrytech. Protiradiační úkryt, budovaný svépomocí (PRÚ-BS) je improvizovaným úkrytem, využitelným za krizových stavů. Požadovaná kapacita je přibližně 1 m² na osobu. Lze doporučit, aby nově budované podsklepené objekty byly v zájmu majitelů domů řešeny tak, aby vyhovovaly podmínkám, kladeným na improvizované úkryty. Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, což odpovídá izochroně dostupnosti 15 minut.

- Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro případnou evakuaci obyvatelstva navrhujeme využít prostory obecního úřadu. Pro nouzové ubytování osob navrhujeme následující objekty a plochy - havárií nezasažené obytné domy i ostatní využitelné objekty (evidence je v kompetenci OÚ).

- Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Dle současných znalostí se neuvažuje se zřizováním nových skladů.

Pro skladování materiálu humanitární pomoci mohou být částečně využity vhodné místnosti obecního úřadu.

- Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou takovéto látky skladovány. Rovněž územní plán obce s umístováním nebezpečných látek na území obce neuvažuje, neuvažuje ani s jejich úložišti.

- Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou tyto látky skladovány ani se s jejich skladováním v řešení Územního plánu Rančívov neuvažuje.

- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Pitnou vodou bude obec zásobena cisternami, které budou plněny z jiných zdrojů provozovatele. Pro obec je třeba dovézt 1,94 m³/denně. Užitkovou vodou bude obec zásobena z veřejných i soukromých studní.

Zásobování obce el. energií je z primárního venkovního vedení VN 22 kV. El. vedení VN má vysokou provozní jistotu dávající předpoklady pro nouzové zásobování obce el. energií (dodávku el. energie je též možno nouzově zajistit diesel. agregáty).

- Požadavky na dopravní síť

Šířka silnic a hlavních místních komunikací pro hlavní průjezdní směry musí splňovat tyto minimální požadavky $(v_1 + v_2)/2 + 6$ m, kdy $v_1 + v_2 =$ průměrná výška budov po hlavní římsu v metrech na každé straně ulice. Při jednostranné zástavbě se připočítávají místo šesti 3 m.

- Krizový plán Kraje Vysočina (Havarijní plán Kraje Vysočina) - při řešení výše uvedených požadavků postupovat dle tohoto plánu.

- Požární ochrana

Územní plán zabezpečuje pro požární techniku přiměřenou dopravní dostupnost jednotlivých objektů na stabilizovaných plochách a dobrou dostupnost na rozvojových plochách. Na rozvodných vodovodních řádech dimenze DN 90 - DN 100 osazeny požární hydranty. Akumulace vodojemu Rančívov 1 x 100m³ a řídicího vodojemu Vysoká (2 x 250m³) je dostatečná pro případný hasební zásah.

- Varianty řešení

Nebyly pro jednoznačnost řešení vyhotovovány.

3. Vyhodnocení splnění požadavků zadání územního plánu

Zadání Územního plánu Rančívov bylo schváleno Zastupitelstvem obce Rančívov dne 18.03.2019.

Důvody pro pořízení územního plánu

Obecné důvody týkající se rozhodnutí Zastupitelstva obce Rančívov o pořízení územního plánu, o potřebě vymezení nových zastavitelných ploch a podkladech pro zpracování nového ÚP Rančívov. Řešeným územím je správní území obce Rančívov. Platný ÚP obce Rančívov byl schválen 18.12.2006 nabytím účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD z téhož data.

A. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Požadavky vyplývající z PÚR ČR

ÚP naplňuje požadavky PÚR ČR v aktuálním znění. Respektovány jsou priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, provedeno je posouzení souladu návrhu ÚP s prioritami PÚR ČR, které mají vztah k problematice území obce. Koncepce ÚP respektuje fakt, že obec náleží do rozvojové oblasti republikového významu OB11 a specifické oblasti SOB9. V záplavových územích stanovených vodohospodářským orgánem nejsou umístovány žádné zastavitelné plochy tedy ani zastavitelné plochy veřejné infrastruktury.

Ve veřejném zájmu ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty. Zachovány jsou reliktů původní urbanistické struktury sídla i kulturní krajiny, stanoveny jsou základní parametry pro navazující bytovou zástavbu a pro rozsáhlou výrobně komerční zónu vznikající na místě vojenského brownfields.

ÚP nabízí obyvatelům obce kvalitu života ve zdravém prostředí s podporou vytváření smíšených funkcí v území což mimo jiné vede k pestrosti urbánního prostředí podporující soudržnost obyvatel. Základem pro komplexní řešení ÚP bylo poznání a definování hlavních problémů území obce v doplňujících průzkumech a rozborech. Řeší území obce jako celek nezaměřuje se jen na urbanistickou koncepci, ale i koncepci volné krajiny, obsluhu území infrastrukturou i ochranu hodnot území s tím, že ochrana hodnot stávajících nevyklučuje vstup nových hodnot na území. ÚP podporuje utváření sídelní struktury založené na polycentrickém rozvoji, předchází negativním jevům suburbanizace. Území obce je využíváno efektivně, se snahou o kompaktní obytné sídlo a ucelenou výrobní a komerční zónou. ÚP je přiměřený velikosti obce a postavení obce ve struktuře osídlení.

▫ Požadavky vyplývající ze ZÚR

Naplnění priorit ZÚR KrV vztahujících se k území obce je dostatečně objasněno v příslušné kapitole odůvodnění ÚP Rančářov. Koncepce ÚP naplňuje úkoly stanovené pro územní plány ležící v rozvojové oblasti republikového významu OB 11 Jihlava. Rozsah zastavitelných ploch navazujících na zastavené území vymezených na území obce je stanoven potřebou přednostního využití stabilizovaných ploch a disponibilních ploch uvnitř zastaveného území bez neopodstatněného zásahu do přírodních a kulturních hodnot území při současném rozvíjení systémů obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou.

▫ Požadavky vyplývající z ÚAP zejména z problémů určených k řešení ÚPD a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.

ÚP Rančářov respektuje hodnoty a limity získané z aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava doplněné o údaje z průzkumů a rozborů. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na výhledovou velikost obce 500 obyvatel při zohlednění přímé dostupnosti krajského města, relativně velmi dobrého vybavení obce technickou infrastrukturou při respektování limitů využití území. Akceptovány jsou rozvojové dokumenty KrV v oblasti zásobování obce vodou a odkanalizování obce, akceptovány jsou podmínky vodohospodářského orgánu v oblasti záplavových území, vytvořeny jsou podmínky pro zachování zásad Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina. Konkrétní protiradonová opatření budou řešena u jednotlivých staveb v rámci dokumentace pro území rozhodnutí.

▫ Další požadavky

Požadavky na koncepci stanovené v tomto bodě jsou ÚP dodrženy. Jako celek ÚP naplňuje podmínky udržitelného rozvoje. Respektován je charakter sídla, převládající hladina zástavby, není připuštěn vznik nových samostatných částí obce. Nová zástavba především využívá stávající zastavěné území. Každá plocha má stanovené funkční a prostorové podmínky uspořádání. ÚP Rančářov je vyhotoven jako komplexně pojatý územně plánovací dokument s vazbami na území sousedních obcí.

A.2. *Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn*

▫ Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v ÚP Rančářov naplněny. Po dobudování splaškové kanalizace v obci bude úroveň vybavení obce technickou infrastrukturou na vysoké úrovni. ÚP respektuje dopravní propojení ČR ve směru SZ - JV v úseku Jihlava - Znojmo v koridorech silnice I/38 zpřesněných v ZÚR KrV.

▫ Požadavky vyplývající ze ZÚR

Do koncepce ÚP Rančářov je zapracován koridor pro přeložku silnice II/602 (jižní oblast Jihlavy) i koridor pro budoucí stavbu nadzemního vedení VVN 110 KV obchvat Jihlavy a R Jihlava-Hosov – R Telč.

- Požadavky vyplývající z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a popř. z doplňujících průzkumů a rozborů.

ÚP akceptuje hodnoty území a limity využití území, které jsou obsaženy v aktualizovaných ÚAP ORP Jihlava. Vodohospodářská problematika je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v Aktualizaci z roku 2015. V rámci snižování ohrožení území povodněmi jsou vytvořeny podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny, do stanovených záplavových území ÚP neumísťuje žádné stavební záměry pro bydlení, výrobu, veřejnou infrastrukturu a služby.

- Další požadavky

ÚP Rančívov se zabývá koncepčním řešením obsluhy území obce technickou infrastrukturou.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na 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.

- Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Rozšíření kamenolomu, který je již dnes jizvou v krajině, je umožněno pouze realizací opatření které alespoň částečně eliminují jeho negativní působení v krajině. Ostatní záměry v území nevykazují znaky negativních dopadů na krajinný ráz. Na území obce se nenachází sesuvná území ÚP vytváří podmínky pro navyšování množství vody zadržované v území, zajišťuje ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod, neumožňuje zvýšený podíl orné půdy na celkové rozloze ZP. ÚP na ZPF navrhuje umístění rozptýlené zeleně eliminující případnou erozi a navracející krajině lidské měřítko. Při zakládání staveb na poddolovaném území provést potřebný inženýrskogeologický průzkum.

- Požadavky vyplývající ze ZÚR

ÚP naplňuje zásady pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území v typu krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace včetně ochrany ZPF a zachování krajinného charakteru a krajinných hodnot území. V ÚP jsou naplněny jak obecné tak i specifické zásady pro ochranu a rozvoj charakteristických znaků krajiny v oblasti krajinného rázu Horní Pohlaví se stanovením zásad pro činnosti a rozhodování o změnách v řešeném území.

- Požadavky vyplývající z ÚAP

Hodnoty a limity využití území v ÚAP ORP Jihlava jsou v řešení ÚP respektovány. Respektován a vyznačen je dobývací prostor č. 70579 Rančívov včetně ložiska stavebního kamene (ložiska nerostných surovin). Vzhledem k nejasným údajům týkající se ložiska nevyhrazeného nerostu - stavebního kamene byly s pověřenou organizací kamenolomu Rančívov konzultovány plánované změny ve využívání ložiska nevyhrazeného nerostu a ty zahrnuty do koncepce ÚP.

- Požadavky na ochranu přírody a krajiny

ÚP je řešen v souladu s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění a jako prováděcí vyhlášku. V koordinačním výkresu jsou graficky vyznačeny znázornitelné jevy mající zákonnou ochranu. Georeliéf je v ÚP respektován jako jedna důležitá hodnota území.

- Požadavky na ochranu ZPF a PUPFL

Respektovány jsou zásady ochrany půdního fondu dané zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu i zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů s přihlédnutím k místním podmínkám (především území obce s předpokládanou vyšší mírou urbanizace a relativně rozsáhlým územím bývalého vojenského prostoru, kde v době, kdy sloužil svému účelu výstavba probíhala za mimořádných pravidel) Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ÚP na ZPF je provedeno dle vyhlášky č.

271/2019 Sb. a příslušného metodického pokynu. Primárně jsou využívány k zastavení proluky a plochy, které dle dosud platného ÚP byly připraveny pro zástavbu. Dotčení ZPF nejvyšší třídy ochrany pro záměry obce lze považovat za okrajové. Zásadní je dotčení ZPF I. a II. třídy ochrany budoucí činností kamenolomu. Do doby zpracování návrhu pro veřejné projednání došlo u ploch zájmů budoucí činnosti kamenolomu k přebonitaci kvality zemědělské půdy a na většině zájmových ploch byla hodnota třídy ochrany snížena na úroveň V. třídy ochrany. K dotčení půdy II. třídy ochrany tak dochází pouze na malé části pro tento účel vymezených ploch. Dotčení ZPF v tomto případě je odůvodněno veřejným zájmem spočívající v těžbě stavebního kamene jako strategické suroviny pro rozvoj veřejných investičních akcí krajského a republikového významu. K dotčení půdy II. třídy ochrany dochází u zastavitelné plochy Z.1 a Z.26, kdy k jejich vymezení (u plochy Z.1 se jedná o výrazné rozšíření) došlo v návrhu pro veřejné projednání na základě vyhodnocení připomínek. Obě plochy se však nachází v rozsahu zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech vymezené v dosavadním územním plánu. U plochy Z.1 nedochází ke změně způsobu využití oproti dosavadnímu ÚP, u plochy Z.26 je způsob využití měněn, jde však o způsob využití zeleň – zahrady a sady, která je blízká původnímu využití a navíc tato funkce ve větší míře zachovává využití půdy pro zemědělské využití. Velmi specifická situace v dotčení půdního fondu je v bývalém vojenském areálu, kde docházelo často k náhodné zástavbě bez řádného vypořádání odnětí půdního fondu. Z důvodu zachování funkčnosti v současné době revitalizovaných ploch komerčních a výrobních, začleňuje ÚP tyto „zapomenuté“ plochy do ploch zastavitelných.

- Požadavky na ochranu vod

Zákonné požadavky na ochranu vod jsou koncepcí ÚP respektovány

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

ÚP nevymezuje tyto plochy ani koridory

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění anebo předkupní právo

- Požadavky vyplývající z PÚR ČR

Z PÚR ČR nevyplývají žádné požadavky na vymezení těchto VPS, VPO ani asanací. ÚP je řešen v souladu s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění a jako prováděcí vyhlášku. V koordinačním výkresu jsou graficky vyznačeny znázornitelné jevy mající zákonnou ochranu. Georeliéf je v ÚP respektován jako jedna důležitá hodnota území.

- Požadavky vyplývající ze ZÚR KrV

Jako VPS jsou vyznačeny koridory ZÚR pro umístění staveb DK01, DK32, E07 a E30. VPO ani asanace nejsou v ÚP vymezovány.

- Další požadavky

Koncepce ÚP nevyžadovala vymezení VPS ani VPO ani asanace

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

Koncepce návrhu ÚP pro společné jednání nevyžadovala vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

V návrhu ÚP pro veřejné jednání je vymezena plocha přestavby P.4, kde je s přihlédnutím k řešení vyhodnocení připomínek, jako podmínka pro rozhodování v území určeno vypracování územní studie.

E. Případný požadavek na zpracování variant

Zadáním Územního plánu Rančářov nebylo zpracování variant požadováno, potřeba variant nevyplývala ani z řešení územního plánu.

*F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení**F.1. Požadavek na obsah územního plánu*

ÚP Rančářov je vyhotoven v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Obsahový standart odpovídá ustanovení § 13 vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění a to v rozsahu přílohy č.7 k této vyhlášce. Je zachována provázanost mezi textovou a grafickou částí ÚP. Návrh pro veřejné projednání byl z hlediska zpracování upraven v reakci na vydání vyhlášky 418/2022 Sb., která upravuje podrobnosti jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Výroková část ÚP je zpracována v rozsahu:

- Textová část
- Grafická část
- výkres základního členění.....1:5000
- hlavní výkres.....1:5000
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření , asanace.....1:5000

Odůvodnění ÚP je zpracována v rozsahu:

- Textová část
- Grafická část
- koordinační výkres1:5000
- výkres širších vztahů.....1:100000
- výkres předpokládaných záborů ZPF.....1:5000

Koordinační výkres - výřez sídla nebyl vypracován, vazby historického sídla s navazujícími plochami výrobními a specifickými lze snadno dohledat na jednom výkresovém listu.. Měřítko 1:5000 u výkresů předpokládaných záborů ZPF bylo místo měřítka 1:10 000 zvoleno pro větší podrobnost sledování jevů a zachování ověřených zvyklostí v praxi územního plánování. Měřítko 1:100000 u výkresu širších vztahů bylo zvoleno v návaznosti na měřítko výkresů ZÚR KrV.

F.2. Požadavky na způsob zpracování územního plánu

Počty vyhotovení jsou vyhotoveny v požadovaných počtech. Návrh ÚP pro společné jednání byl zpracován na základě Metodického pokynu pro jednotlivý standart grafických výstupů pro závazné výkresy územního plánu v datovém modelu vybraných částí územního plánu. Jednotný standart naplňuje programové prohlášení vlády a přispívá ke splnění Směrnice INSPIRE.

Návrh pro veřejné projednání byl z hlediska zpracování upraven v reakci na vydání vyhlášky 418/2022 Sb., která upravuje podrobnosti jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Zpracování je tak od společného jednání upraveno zejména dle příloh č. 21 a 22 k vyhlášce 500/2006 sb. v platném znění a dle Metodického pokynu, Standard vybraných částí územního plánu, 2 vydání, verze 2.1.2023 vydaného MMR ČR.

G. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Kraje Vysočina odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPZ) jako příslušný správní orgán dle § 29 odst.1 zák. č. 129/2000Sb., o krajích v platném znění dopisem č.j. KUJI 54176/2020 OZPZ 578/2018 ze dne 11.06.2020 na základě doložených nových poznatků o území mění své stanovisko SEA k návrhu zadání ÚP Rančářov č.j.KUJI2419/2009 OZP 578/2018 ze dne 10.01.2019 a jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona o EIA a v rozsahu ustanovení zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a na základě žádosti pořizovatele Územního plánu Rančářov , kterým je Magistrát města Jihlavy, stavební úřad - úřad územního plá-

nování (žádost č.j. MMJ/ÚÚP/123485/2020-RaP ze dne 08.06.2020) nepožaduje zpracování vlivů na životní prostředí (SEA).

Územní plán Rančívov je vyhotoven v souladu s požadavky zadání ÚP Rančívov.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

4.1. Variantní řešení

Zadání územního plánu nepožadovalo řešení variant.

4.2. Základní koncepce rozvoje území

Zásadou při tvorbě územního plánu bylo dosažení hospodárného využití území které je pod silným vlivem sousedního krajského města s nalezením základní proporce mezi urbanizovaným územím a územím volné krajiny. Hledáno bylo takové uspořádání území, které by vykazovalo efektivní obsluhu území veřejnými infrastrukturami zvláště v území urbanizovaném. V neurbanizovaném území byla hledána řešení, která by nejen uchovala produkční funkci krajiny, ale i udržela její mimoprodukční funkci vedoucí k posilování územních prvků ekologické stability, ochraně a kultivaci rozptýlené zeleně apod. Rozhodující roli v ochranně a tvorbě krajinného prostředí hraje požadavek, aby se zemědělská a lesní výroba přizpůsobila daným přírodním podmínkám a ne naopak.

4.3. Ochrana hodnot území

Územní plán Rančívov zcela akceptuje hodnoty území požívající právní ochranu, tj. hodnoty s dostatečnou oporou v zákonech, vyhláškách či jiných závazných předpisech.

Mimo tyto hodnoty územní plán uchovává hodnoty území, které jsou bez zmíněné právní ochrany, ale území obce identifikují. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty byly zjištěny z ÚAP ORP Jihlava a v doplňujících průzkumech a rozborech.

- přírodní hodnoty – smyslem jejich vymezení je ochrana přírodních hodnot při požadovaném územním rozvoji obce. Na plochách s nižším koeficientem ekologické stability jde o patřičnou kultivaci přírodních hodnot. Mezi tyto hodnoty patří i ochrana krajinného rázu.
- kulturní hodnoty – smyslem vymezení těchto hodnot (zvl. urbanistických a architektonických) je ochrana staveb, historicky cenných území, historických prostorů veřejných prostorů. Nelze opomenout ani prvky tzv. drobné architektury často symbolizující důležitá místa, události v krajině. Vymezena jsou místa možných archeologických nálezů
- civilizační hodnoty – v území mají převážně užitný charakter. Důvodem jejich vymezení je především hospodárné využívání a rozvíjení území (vybavení dopravní a technickou infrastrukturou, občanským vybavením a službami atd.). Ochrana je zajištěna respektováním příslušných právních předpisů i dodržováním podmínek, které definuje územní plán (podmínky využití ploch rozdílného způsobu využití, vlastnosti obytného prostředí aj).

4.4 Urbanistická koncepce, sídlení zeleně

Základní urbanistická koncepce vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání obce Rančívov. Koncepce územního plánu podporuje a rozvíjí typický charakter sídla, vymezuje území urbanizované a území přírodně krajinné.

Základní osnova vegetačních prvků sídla je dána urbanistikou místa s přiléhajícím přírodním prostředím. Citlivým ztvárněním vegetačních úprav bude zvýšena jejich kvalita i jejich dlouhodobá existence.

Zvláštní postavení je v urbanistické struktuře obce je prisuzováno brownfieds vojenského původu, kde současná revitalizace území probíhá na plochách dříve vzniklých (založených) bez náležitého koncepčního záměru. ÚP nastavuje podmínky pro organizované využití vymezením ploch se změnou v území, podmínky pro zlepšení dopravní obsluhy těchto ploch vymezením koridoru dopravní infrastruktury a podmínky pro udržení potřebné hranice mezi urbanizovaným územím a hodnotným územím přírodním.

- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - Plochy bydlení, bydlení individuální (BI)

Tvoří zásadní podíl domovního fondu v sídle Rančářov. Navazují na historické jádro sídla a na soubor církevních staveb. Současná zástavba tohoto typu domů překročila řeku Jihlávku a je rozvíjena v odsunutě poloze od kostela. Jedná se vesměs o samostatně stojící domy na pravidelných parcelách. Ryze městský způsob zástavby představují řadové rodinné domy svými na venkovské prostředí úzkými parcelami dosahující až na historické zastavění jádra sídla. ÚP pečlivě posoudil možnosti umístění zastavitelných ploch pro tento druh bydlení se závěrem:

- nepokračovat v umisťování dalších řadových rodinných domů,
- využít příhodných proluk v zastavěném území,
- dokončit výstavbu rodinných samostatně stojících domů na územně připravených a technickou a dopravní infrastrukturou vybavených plochách (zastavitelná plocha Z.3),
- na základě vyhodnocení připomínek byla výrazně rozšířena plocha Z.1, která nyní nabízí plochu pro umístění až 4 rodinných domů; současně s touto plochou je vymezena zastavitelná plocha Z.26 zeleň – zahrady a sady za účelem vytvoření jisté izolovanosti původního historického stavení; obě plochy se nachází v rozsahu zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech vymezené v dosavadním územním plánu; u plochy Z.1 nedochází ke změně způsobu využití oproti dosavadnímu ÚP, u plochy Z.26 je způsob využití měněn, jde však o způsob využití, která úzce souvisí s bydlením v rodinných domech a navíc tato funkce ve větší míře zachovává využití plochy pro zemědělské využití.

Zastavitelné plochy typu BI

označení plochy	typ		odborný odhad počtu bytů	pozn.
	plochy	území		
Z.1	BI	nezastavěné	4	pro společné jednání dostavba obytné skupiny jedním rodinným domem, na základě vyhodnocení připomínek byla plocha rozšířena a umožňuje výstavbu až 4 rodinných domů
Z.2	BI	nezastavěné	3	vhodné využití proluky
Z.3	BI	nezastavěné	6	ploch zainvestovaná dopr. a tech. infrastrukturou, do data aktualizace zastavěného území v návrhu pro veřejné projednání byly na ploše postaveny dva RD
Z.5	BI	nezastavěné	4	limitou využití je záplavové území Q ₁₀₀
Z.6	BI	zastavěné	1	vhodné využití proluky
P.1	BI	zastavěné	3	
celkem bytů - odhad			21	

Dostupnost bydlení náleží obecně mezi hlavní zásady udržitelného rozvoje.

Plochy bydlení, bydlení hromadné (BH)

Jsou určeny jednou územně stabilizovanou plochou v jádrové části sídla. Předpokládají se pouze kvalitativní změny.

Plochy rekreace, rekreace individuální (RI)

Územní plán do ploch RI zařazuje i zahrádkové osady. Do zastavitelné plochy Z.22 je též zařazena plocha, která je v údajích katastru nemovitostí vedena jako trvale travní porost, v reálu však plní účel zahradní osady. Zhodnocování staveb a zařízení na této ploše je možné až po realizaci el. vedení VVN 110 KV neboť celá plocha leží v koridoru tohoto budoucího el. vedení.

Nejrozsáhlejší plochou RI je plocha nad silnicí napravo při příjezdu do obce od Jihlavy. Osud této plochy je dlouhodobě svázán s plánovanou přeložkou silnice I/38, která plochu ve směru SV - JZ přetíná. V současné době probíhají práce na dokumentaci pro územní řízení stavby přeložky, která mimo jiné zpřesní dotčení plochy RI dopravním záměrem.

Plochy občanského vybavení (OV, OS, OM, OK, OX)

Plochy občanské vybavení veřejné (OV) a plochy občanské vybavení hřbitovy (OH) jsou zastoupeny zařízeními, které naplňují potřeby obce bez nároků plošný rozvoj. Občanské vybavení sportovní (OS), na které se váže kvalita života v sídle se nachází jak v pozici stávajícího územně stabilizovaného zařízení, tak rozestavěné plochy víceúčelového hřiště na okraji sídla.

Plochy občanské vybavení komerční (OK) a občanské vybavení jiné (OX) jsou lokalizovány na území bývalého vojenského prostoru jako plochy územně stabilizované a plochy zastavitelné. Plochy OK a plochy OX vesměs zabezpečují a nadále zabezpečovat budou služby nadmístního charakteru. Pro kvalitní zabezpečení služeb výše popisovaného občanského vybavení je nutná kompletace dopravního systému v přílehlém prostoru.

– Plochy veřejných prostranství, veřejná prostranství všeobecná (PU)

Vymezeny jsou jako plochy s důležitou prostorotvornou a komunikační funkcí bez časového omezení přístupu. Zastoupeny jsou především uličními a shromažďovacími prostory, plochami s dopravní infrastrukturou i plochami zeleně. Stávající plochy PU jsou plochami územně stabilizovanými s potřebou kvalitativních změn. Veřejná prostranství také jsou a mohou být integrální součástí jiných ploch rozdílného způsobu využití. Mimořádnou pozornost je třeba věnovat úpravě centrálního veřejného prostranství (zeleň, zpevněné plochy), veřejného prostranství před víceúčelovou budovou obecního úřadu a veřejným prostranstvím u církevní stavby, neboť tato veřejná prostranství definují důležitou koncepční osu sídla jako znak identifikující sídlo. Navržená plocha veřejného prostranství Z.19, bude plnit jak funkci dopravní a obslužnou, tak její část (o velikosti cca 0,43 ha), bude plnit i funkci klidovou veřejného prostranství k souvisejícím plochám navazujícího občanského vybavení.

– Plochy zeleně (ZZ, ZS)

Druh zeleně ZZ je zeleň zahrad a sadů, která je v ÚP zastoupena samostatně vyčleněnými plochami soukromých zahrad. Zahrady a sady samozřejmě jsou i integrálními součástmi jiných ploch s rozdílným způsobem využití (např. plochy BI, SV). Plochy ZZ mají nezastupitelný význam jak v kvalitě životního prostředí místa, tak v kompozici sídla a krajiny.

Druh zeleně sídlení ostatní (ZS) je vymezen z důvodu zabezpečení funkčnosti lokálního biokoridoru ÚS při průchodu zastavěným územím. Zeleň druhu ZS též zajišťuje uchování vysokých přírodních hodnot u revitalizovaných ploch výroby drobné v opuštěném vojenském areálu.

– Plochy smíšené obytné, smíšené obytné venkovské (SV)

Tento typ zástavby tvoří jádrové části zástavby sídla. Dosud se vyznačuje víceúčelovým využíváním, který charakterizuje venkovský způsob života a bydlení. Důvodem vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné - venkovské na zastavěné ploše Z.7 je především naplnění podmínky pro umístění zástavby polyfunkčního využití.

Zastavitelná plocha typu SV

označení plochy	typ		odborný odhad počtu bytů	pozn.
	plochy	území		
Z.7	SV	nezastavěné	1	v návrhu pro veřejné jednání plocha vymezena ve zmenšeném rozsahu dle stanoviska DOSS

– Plochy výroby (VD, VS)

Výroba drobná a služby (VD) jsou dominantně soustředěny v místech staveb a zařízení armádou opuštěného areálu. Tyto plochy byly v rámci návrhu ÚP pro společné jednání vymezeny jako stabilizované plochy. Na základě vyhodnocení připomínek, byly tyto stabilizované plochy v návrhu pro veřejné projednání velikostně redukovány a pro možnost lepší regulace převedeny do ploch přestavby. V rámci doplňujících průzkumů a rozborů byly v tomto prostoru také analyzovány plochy mající funkční i provozní souvislost s plochami územně stabilizovanými VD, které jsou však stále vedeny jako půdní fond. Pro provozní souvislosti a jejich nepostradatelnost pro funkčnost územně stabilizovaných ploch, byly koncepcí ÚP vyhodnoceny jako plochy zastavitelné. Na jižním okraji historického sídla je územně stabilizováno výrobní zařízení, které je včleněno mezi plochy SV a BH bez prokázaných negativních vlivů na pohodu bydlení v jádru sídla.

Plocha výroby, skladové areály (VS) je plochou na které jsou umístěna zařízení sloužící potřebám kamenolomu. Charakter skladových látek vyžaduje izolovanou polohu skladu.

Rozsahem malá plocha VS byla identifikována v izolované poloze severně od ploch VD v armádou opuštěném prostoru.

Důvodem vymezení ploch VD je především požadavek na efektivní využívání ploch brownfields zde vojenského původu. Rozvoj výrobních aktivit v tomto prostoru překračuje potřeby obce a je i jedním z impulzů rozvoje krajského města.

– Plochy těžby nerostů, stavby a zařízení (GZ)

Je vymezena pro technologické zařízení zajišťující provoz kamenolomu. Jedná se o zařízení technická, energetická, skladovací i zařízení sociální. Nezbytné plochy pro zařízení jednoznačně související s těžbou suroviny, zde stavebního kamene. Též bod kap.C.4.6. Koncepce uspořádání krajiny, bod Dobývání ložisek nerostných surovin.

– Plochy těžby nerostů, dobývání a úprava (GD)

viz. kap. C.4.6.

– Plochy specifické zvláštního určení (XZ)

Vymezeny jsou jako plochy územně stabilizované. Potřeba vymezení této plochy vyplynula z údajů ÚAP ORP Jihlava, svým způsobem i ze Zadání ÚP Rančářov. Důležitou prioritou této plochy je zachování komfortního dopravního zpřístupnění ze silniční sítě - ať již stávající anebo navrhované. Další zpřesnění vymezení těchto ploch je v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě stanoviska MO ČR a aktuálních údajů ÚAP ORP Jihlava.

– Plochy vodní a vodohospodářské, vodní a vodních toků (WT)

Viz kap. C 4.8.

• Zabezpečení potřeb na úseku bydlení

Na vymezených zastavitelných plochách lze uskutečnit cca 21 bytů ve dvaceti čtyřech domech individuálního bydlení, dále pak 2 byty na plochách smíšených obytných.

Retrospektivní přehled s výhledovou sídelní a demografickou prognózou:

Rok	1970	1980	1991	2001	2011	2015	2019	výhled
obyvatel	189	196	168	194	372	406	430	500
bytů	49	51	51	62	112	119	132	154
obyv./byt	3,86	3,84	3,29	3,13	3,32	3,41	3,26	3,25

*údaje k 1.1.2019

Z tabulkového přehledu za posledních 50 let je zřejmý prudký nárůst počtu obyvatel obce v časovém úseku 2001 - 2011. Tento trend souvisí s nedostatkem ploch pro individuální bydlení ve městě Jihlavě, kdy obyvatelé města hledali různé možnosti jak naplnit své představy o bydlení. V tuto dobu je zahájen projekt výstavby obytného souboru rodinných domů „Zátiší“, který vnesl do venkovského prostoru městský charakter zástavby, jenž gradoval realizací řadových rodinných domů pro venkovský prostor nevhodného typu na úzkých pozemcích v přímém kontaktu s historickou zástavbou.

Koncepce ÚP považuje výhledovou populační velikost obce za hraniční především z důvodů:

- udržení klidného prostředí vesnické komunity,
- zachování dobré dostupnosti přírodního prostředí,
- prahových možností vybudované veřejné infrastruktury,
- nového trendu, kdy začíná být populární bydlení ve městě a lidé se stěhují zpět do měst.

4.5. Koncepce veřejné infrastruktury

• Dopravní infrastruktura

– Silniční

Napojení obce na silniční síť je popsáno v kap. C.7.2. *Širší dopravní vztahy.*

- Silnice I/38 je důležitým dopravním tahem, který je v PÚR ČR začleněn do ploch a koridorů dopravní infrastruktury jako rozvojový záměr S8 zabezpečující dopravní propojení ve směru SZ -JV s napojením na Rakousko, zkvalitnění silnice E 59 (Wien) -

hranice Rakousko/ ČR - Znojmo - Jihlava - D1. ZÚR KrV ve zpřesněném koridoru vymezuje na území obce Rančářov koridor v šíři 150m pro homogenizaci stávajícího tahu a koridor pro přeložku vybraných úseků silnice I/38 Jihlava - Moravské Budějovice. V současné době probíhají projektové práce na dokumentaci pro územní rozhodnutí, které zpřesní návrh trasy a technické parametry. Kategorie silnice S 11,5/90 výhledově S 22,5/100.

- Silnice II/602 ÚP Rančářov respektuje koridor pro vymezení nové stavby přeložky této silnice jižně od Jihlavy včetně napojení na silnici I/38. Kategorie silnice bude zpřesněna projektovou dokumentací stavby.
- Silnice III/4062 prochází západním okrajem katastru obce Rančářov ve stabilizované trase s požadavkem místních úprav. Kategorie silnice S 7,5/60 (50). Ze silnice je dopravně obsluhována zásadní část území po bývalém vojenském areálu. Území je na silnici napojeno dvěma sjezdy. ÚP pro toto území sestávající z ploch stabilizovaných, ploch přestavby i ploch zastavitelných stanovuje regulační podmínky pro další činnosti v tomto území tak, aby nedošlo k významnému zvýšení intenzit dopravy, které by vedly k výraznému nárůstu dopravní zátěže na této silnici. Dle mapy Dopravního modelu Jihlavy z roku 2021 na místní komunikaci napojující se na sil. III/4062 (blíže k sídlu Pístov) nebyl zaznamenán pohyb žádného vozidla za 24 hodin. Na druhé komunikaci (blíže k sídlu Popice) byly za 24 hodin zaznamenány tyto údaje: 71-všechna vozidla, 0-lehká vozidla do 3,5t., 0- ostatních nákladních vozidel nad 3,3t.
- Silnice III/03826 zabezpečuje přímou obsluhu velké části zastavěného území sídla Rančářov. Jedná se o silnici, která v celé trase prochází zastavěným územím a zajišťuje i přímou obsluhu přilehlých nemovitostí. Komunikace má charakter místní dvoupruhové směrově nerozdělené komunikace funkční skupiny C.

Úpravy silnic v zastavěném území budou prováděny podle zásad ČSN 736010 „Projektování místních komunikací“ úpravy silnic mimo zastavěné území pak budou prováděny podle ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“.

Skelet místních komunikací je tvořen dvoupruhovými směrově nerozdělenými komunikacemi a jednopruhovými obousměrně pojižděnými komunikacemi. Komunikace vyžadují drobné úpravy, při kterých je nutno zohlednit terénní podmínky obce. Zvláštním samostatným problémem je zlepšení dopravního přístupu území opuštěném armádou ČR severozápadně od sídla Rančářov pro obyvatele Rančářova postupnou úpravou stávajících pozemních komunikací a to ve dvou směrech: Ve směru prvním jde o pokračování komunikace obsluhující vodojem dále pak k výrobní a obslužné-zóně, druhý směr napojení vyžaduje úpravu komunikace napojující malé vodní plochy Rančářovský I a II a Rančářovský Okrouhlík (Vodárenský rybník). Bude-li zaznamenán požadavek na překročení 5% hranice nárůstu půdorysu původních staveb v zastavitelné ploše Z.21 a plochách přestavby P.5 – P.9 bývalého areálu armády ČR je podmínkou tohoto kroku výstavba nové přístupové komunikace z k.ú. Rančářov, respektive ze stávající silnice I/38 ve vymezeném koridoru CNU.1.

– Hospodářská doprava

Zemědělská a lesní doprava využívá zejména stávající územně stabilizované účelové komunikace, silnice i místní komunikace. Síť polních cest může být upravena anebo doplněna nejlépe v rámci komplexní pozemkové úpravy. Síť polních cest je tvořena zejména polními cestami kategorie P 3,5/20. Základní síť lesních cest tvoří lesní cesty první a druhé třídy. Účelové komunikace je nezbytné na vhodných místech doplnit výhybnami především z důvodu bezpečnosti účelové dopravy.

Účelové komunikace (pokud neslouží pro obsluhu trvale obytných budov) nebudou na vysoce chráněných půdách zpevnovány.

– Doprava v klidu

Je řešena pro stupeň automobilizace 1:2,5. Pro odstavování a parkování motorových vozidel obyvatel obce jsou využívány pozemky vlastníků vozidel (garáže, volná či krytá stání).

Nadále je třeba považovat za nezbytnost, aby každý nově budovaný byt měl na svém pozemku minimálně jedno odstavné či parkovací místo. Zaměstnanci a návštěvníci výrobních a komerčních zařízení využívají k parkování ploch těchto zařízení.

V sídle Rančívrov pro veřejné užití lze identifikovat šest parkovišť z nichž pouze parkoviště na návsi naplňuje normové parametry. Parkoviště při budově obecního úřadu, v trojúhelníkovém prostoru vymezeném pozemními komunikacemi naproti obecního úřadu a před hřbitovem, mají charakter více či méně zpevněných ploch. Tyto plochy budou postupně upravovány tak, aby naplňovaly požadavky příslušné ČSN. Upravené parkoviště je vyhrazeno pro potřeby Casina, neupravená plocha pro parkování motorových vozidel je při ploše typu RI. Další využití tohoto parkoviště je odvislé od situování přeložky silnice I/38.

Potřeby parkovišť u ploch občanské veřejné vybavenosti dle ČSN 736110 jsou uvedeny ve výkresu odůvodnění ÚP - Dopravní řešení.

Koncepce ÚP předpokládá se vzájemnou zastupitelností jednotlivých stání na témže parkovišti.

Parkovací stání možno při dodržení požadavků územního plánu umisťovat i na plochách s jiným způsobem využití např. veřejná prostranství, plochy bydlení individuální.

- Veřejná doprava

Je zajišťována dopravou autobusovou. Autobusová zastávka Rančívrov obsluhující vlastní sídlo je situována ve vhodné poloze na silnici I/38. Dopravní uspořádání autobusové zastávky naplňuje normové parametry a bude vyhovovat i pro výhledové období. Severní okraj správního území obce leží v dosahu autobusové zastávky V Ráji, která se nachází mimo území řešené ÚP Rančívrov. Mimo území obce Rančívrov na silnici III/03826 se nachází autobusová zastávka Nad Pístovem obsluhující blízkou výrobní a komerční zónu Rančívrov.

- Nemotorová doprava

Zvýšení bezpečnosti všech účastníků a účelem zvýšení bezpečnosti účastníků silniční dopravy je vyžadováno doplnění chodníků při silnici I/38 v zastavěném území i stavbou alespoň jednostranného chodníku při silnici III/03826. V rámci realizace opatření revitalizujících část důležité kompoziční osy sídla v úseku návěs - obecní úřad řešit též bezpečnost chodců, cyklistů.

- Rekreační doprava

Správní území obce Rančívrov prochází tyto značené turistické trasy:

- modrá - Jihlava - kolem údolí řeky Jihlávky - Rančívrov - rybník Střední Okrouhlík (k.ú. Čížov u Jihlavy) směr Popice
- zelená - Střední Okrouhlík - rybník Rančívrovský Okrouhlík - vrch Větrník na hranici k.ú. Jihlava a k.ú. Pístov u Jihlavy
- žlutá - Obecní úřad Rančívrov - Holý vrch - Studánky - Puklice

Žlutá turistická trasa na území obce a část modré turistické trasy (od obecního úřadu po hranice s k.ú. Čížov u Jihlavy) je součástí tzv. Jihlavského okruhu, který má celkovou délku cca 40 km. Dle informací Klubu českých turistů je okruh zdolatelný i na kolech.

Dle údajů ÚAP je v úseku silnice II/405 - východní část sídla Rančívrov po zpevněné komunikaci k lomu vedena značená cyklotrasa s výhledovým pokračováním po modře značené turistické trase v úseku Rančívrov - Jihlava.

Koncepce ÚP komunikace pro rekreační dopravu plně akceptuje. Stezky pro rekreační dopravu ÚP nenavrhuje, neboť způsob využití mnoha druhů ploch v ÚP umožňuje umisťování rekreační dopravy. Nalezení vhodné trasy pro stezku rekreační dopravy je tak o mnoho jednodušší než při konkrétním vymezení stezky (zvláště z hlediska vlastnických vztahů k potřebným pozemkům. Cyklostezky a cyklotrasy nebudou na vysoce chráněných půdách zpevňovány.

- Letecká doprava

Na správním území obce Rančívrov nemá letecká doprava své zájmy.

- Železniční a vodní doprava

Nemají na správním území obce Rančívrov své zájmy.

– Služby pro motoristy

Na území obce nejsou a s jejich zřizováním na samostatných plochách není uvažováno. V případě potřeby lze zařízení služeb pro motoristy umisťovat do ploch, které v rámci přípustných, případně podmíněně přípustných, činností jsou pro tyto činnosti způsobilé.

– Hluk z dopravy

Zdrojem hluku v obci je hluk z pozemní dopravy na silnici I/38. ÚP do blízkosti tohoto zdroje umisťuje dvě zastavitelné plochy citlivých funkcí.

Zastavitelná plocha Z.6., kde se jedná se o využití proluky v nedávno dokončeném obytném souboru rodinných domů. Zastavitelná plocha Z.7 je plochou smíšenou obytnou venkovskou. Stanovené podmínky využití těchto ploch zaručuje, že nedojde k narušení pohody bydlení na těchto dvou plochách. V současné době se navíc zpracovává dokumentace územnímu řízení stavby přeložky silnice I/38.

Pro informaci jsou v níže uvedené tabulce uvedeny intenzity z celostátního sčítání dopravy v roce 2016

Intenzity dopravy:

silnice	sčítací úsek	TV	O	M	SV	poznámka
I/38	6 - 1020	1477	2906	31	4414	

Pozn:

TV - roční průměr denních intenzit těžkých vozidel (počet vozidel za 24 hodin)

O - roční průměr denních intenzit osobních vozidel (počet vozidel za 24 hodin)

M - roční průměr denních intenzit motocyklů (počet vozidel za 24 hodin)

SV - roční průměr denních intenzit všech vozidel (počet vozidel za 24 hodin)

U silnice III/03826 nebylo pro nízké intenzity dopravy celostátní sčítání dopravy prováděno.

• Technická infrastruktura veřejná a ostatní

– Zásobování pitnou vodou

Obec Rančářov má vybudovaný veřejný vodovod, který byl uveden do provozu v roce 1979. Rekonstruován byl v letech 1997 - 1999. Veřejný vodovod je součástí skupinového vodovodu Jihlava. Zdrojem vody je povrchová voda akumulovaná ve vodárenské nádrži Hubenov, odtud je voda dopravována na úpravnu vody Hosov. Řídícím vodojemem pro tuto větev je vodojem Vysoká 2 x 250 m³ (646,3/643,16 m n.m.) Z vodojemu Vysoká je voda vedena potrubím PVC DN 225 mm do vodojemu Rančářov 1 x 100 m³ (580,80/577,42 m n.m.)

Orientační výpočet potřeby vody sídlo Rančářov

Počet obyvatel ve výhledu	500 obyvatel
Specifická potřeba vody	150 l/os./den
Průměrná potřeba vody	$Q_p = 150 \times 500 = 75000$ l/den 0,87 l/s
Maximální potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d = 112\ 500$ l/den 1,30 l/s
Max. hod. potřeba vody	$Q_h = Q_m \times k_h$ 2,34 l/s
Občan. vybavenost v sídle	$Q_p = 6000$ l/den 0,07 l/s
	$Q_m = 26\ 500$ l/den 0,08 l/s
	Q_h 0,14 l/s

Celkem:

Průměrná potřeba vody	$75\ 000 + 6\ 000 = 81\ 000$ l/den = 0,94 l/s
Maximální potřeba vody	121 500 l/den = 1,40 l/s
Max.hod. potřeba vody	218 700 l/den = 2,53 l/s

Objem vodojemu Rančářov 100m³ je pro návrhový stav dostačující. Navíc je možno spoléhat na případnou dotaci pitné vody z vodojemu Vysoká 2 x 250 m³. Nevylučuje se ani možnost případného rozšíření vodojemu Rančářov.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina předpokládá rekonstrukci vodovodní sítě zvláště přívaděcích a rozvodných řádů, včetně souvisejících objektů. Dále se uvažuje s dostavbou vodovodní sítě v lokalitách kde chybí. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina předpokládá úvahu týkající se vybudování náhradního podzemního vodního zdroje pro obec. Koncepce ÚP tuto realizaci v případě příznivých podmínek nevylučuje.

Zásobení pitnou vodou výrobně komerční zóny je postaveno na respektování vodovodních funkčních řádu, které využívala armáda. Na vodovodních řádech bývalého vojenského prostoru jsou umístěny tři vodoměrné šachty. Výhledově je třeba vodovodní síť řádně zdokumentovat a v rámci rekonstrukce je uzpůsobit novým podmínkám.

Koncepce zásobení obce pitnou vodou odpovídá koncepci, která je řešena Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.

– Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec Rančívov nemá dosud vybudovanou komplexní veřejnou kanalizační síť. Pouze ojediněle, kde dochází k soustředění srážkových a splaškových vod je položeno potrubí k odvedení těchto vod přímo do vodoteče. Obecně třeba konstatovat, že odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách na vyvážení nebo předčišťovány v domácích ČOV. V roce 2004 pro obytný soubor rodinných domů „Zátíší“ vybudována splašková kanalizace se samostatnou čistírnou odpadních vod. Splašková kanalizace v tomto obytném souboru je provedena z PVC trub DN 300. Tato kanalizace a ČOV není v majetku obce, ale zůstala ve vlastnictví soukromého investora.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina uvažuje s výstavbou nové kanalizace odvádějící pouze splaškové vody, když splašky budou čerpány na ČOV Jihlava. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací připouští možnost individuálního zneškodňování odpadní vody z jednotlivých domácností (např. domovní čistírny odpadních vod, jímky na vyvážení) pokud pro nízký počet obyvatel nebude zajištěna výstavba splaškové kanalizace v ČOV Jihlava.

Nová výrobně komerční zóna realizována na opuštěných plochách vojska využívá individuální čištění odpadních vod v čistírnách s nízkým čistícím efektem. Po skončení jejich životnosti bude žádoucí výrobně komerční zónu připojit na nově vybudovanou splaškovou kanalizaci obce s odváděním splaškových vod na centrální ČOV Jihlava.

Za koncepční přístup k problematice odvádění a čištění odpadních vod ÚP považuje realizaci splaškové kanalizace odvádějící odpadní vody na ČOV Jihlava. Na kanalizační sběrač může být s výhodou napojena blízká obec Čížov i rozvíjející se výrobně komerční zóna Rančívov.

Ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod řešit maximálním zdržením těchto vod na pozemku, tzn. minimalizovat výměry zpevněných a vsaku odolných ploch, realizovat vsakovací zařízení. Využívat možnosti akumulace srážkových vod v retenčních nádržích s následným druhotným využitím.

– Zásobování elektrickou energií

Sídlo Rančívov včetně kamenolomu je zásobeno elektrickou energií z primárního venkovního vedení VN 22 kV č. 43 Jihlava - Telč ze stejného VN jsou napojeny zařízení kamenolomu. Z primárního venkovního vedení VN 22 kV č. 102 je napojena samota Domky. Plochy specifické jsou zásobeny el. energií z trafostanice TS Vojsko - tanky, kterou napájí venkovní primární vedení VN 22 KV č.87 rozvodna Jihlava Kosov - Kostelec. Zbývající území je pokryto trafostanicemi napojenými na venkovní primární vedení VN 22 KV č. 378 Jihlava Kosov - rozvodna Třešť. Stav primárních vedení VN 22 KV je jak po stránce mechanické tak i přenosové vyhovující.

Přehled stávajících trafostanic TS 22/04 KV:

Název trafostanice	vlastník	typ trafostanice	trafo (kVA)
Obec I	E.ON	ŽB čtyřsloupová	400/400
Obec II	E.ON	ŽB jednosloupová	250/160
Nový Rančívov	E.ON	ŽB jednosloupová	250/100
Vojsko - Tanky	cizí	ŽB dvousloupová	400/250
Vojsko - velitelství	cizí	zděná	2x630
Vojsko - ČOV	cizí	ŽB jednosloupová	250/100
Vojsko	cizí	ŽB dvousloupová	400/250
Obalovna	cizí	příhradová	630/400
Lom	cizí	příhradová	630/250

Pokrytí území obce transformačním výkonem je uspokojující. Počet trafostanic i jejich umístění v místech odběru el. energie je dostačující.

Uvažovaný přírůstek el. příkonu na území obce (orientační):

Druh výstavby	návrh ÚP	pozn.
pl. bydlení v rod. domech (BV)	21 RD x 4 kW = 84 kW	
pl. smíšené obytné (SV)	1 x 5 kW = 5 kW	s předpokládaným provozem zahradnictví
Σ	89 kW	

Reálná hodnota zatížení a celkového potřebného příkonu z distribučních TS s ohledem na soudobost mezi jednotlivými skupinami odběru bude nižší než v tabulce uvedená.

Koncepce zásobení obce spočívá v maximálním respektování stávajících zařízení včetně příslušných ochranných pásem. Distribuční systém musí být schopen přenést požadovaný výkon v době předpokládaného maxima při dodržení všech potřeb hospodárnosti, spolehlivosti, bezpečnosti i kvality napětí. Potřebný příkon lze zabezpečit především ze stávajících trafostanic. Transformační výkon možno navyšovat přezbrojováním stávajících trafostanic i jejich přestavbou.

Využívání většiny ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje realizaci zařízení tech. infrastruktury, tedy i el. vedení a zařízení. Této skutečnosti lze využít zejména na území výrobně komerční zóny, kde dochází k postupné revitalizaci ploch opuštěných armádou pro nové funkce. Možno připustit, že v rámci dalšího rozvoje hospodářského potenciálu a konsolidací výrobní základny v této části obce může dojít ke zpřesnění požadavků na odběry el. energie.

Do distribuční soustavy el. vedení patří i vedení VVN 110 KV č. 520 Jihlava - Telč procházející územím obce mezi kamenolomem a zastavěným územím. Vedení je považováno za územně stabilizované. Při tomto el. vedení VVN 110 kV u samoty Domky vymezují ZÚR KrV koridor CNZ.E07 v šířce 400m pro umístění stavby nadzemního vedení VVN 110 KV - obchvat Jihlavy. Dalším koridorem, který ZÚR KrV na území obce Rančářov vymezují je koridor CNZ.E30 pro umístění stavby Nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava-Hosov – R Telč. ÚP požadavky ZÚR KrV na vymezení těchto koridorů akceptuje a vznáší opatření, že do doby realizace stavby nadzemního vedení VVN 110 kV nelze v území koridoru provádět takové činnosti, kterými by došlo k významnému zhodnocení.

Územní plán specifikuje podmínky pro využívání obnovitelných zdrojů energie na správním území obce. Není uvažována výstavba větrných elektráren pro komerční účely. V urbanizovaném území při naplnění příslušných podmínek je možná i instalace domácí větrné elektrárny či turbíny, pokud výška stožáru zařízení bude do 10 m od terénu.

– Zásobování zemním plynem

Obec je plynofikována. Vzhledem k sídelní struktuře je provedena plošná plynofikace ve středotlakých rozvodech zemního plynu. Zemní plyn je na území obce Rančářov přiveden STL plynovodem od sousední obce Čížov z regulační stanice VTL/STL napojené VTL plynovodní přípojkou DN80 z VTL plynovodu DN 100 směřujícím přes území Čížova k obci Puklice.

Plynovodní přípojku má vybudovanou téměř každá domácnost, zemní plyn však odebírá cca 75% domácností. Z větších odběratelů byly plynofikovány polyfunkční objekt obecního úřadu, kostel.

Koncepce ÚP směřuje k napojení rozvojových lokalit na STL plynovodní síť. V nových lokalitách se předpokládá s 80 % plynofikací domácností, tzn. plně plynofikovaných domácností ve výhledu přibude $21 \times 0,80 = 17$ domácností v rodinných domech a $1 \times 0,80 = 1$ domácnosti na plochách smíšených obytných (SV).

Nárůst odběru ZP na nových rozvojových plochách (orientační)

Skupina	m ³ /hod.	m ³ /rok	pozn.
obyvatelstvo skupina C – plochy BV	$17 \times 2,6 = 44 \text{ m}^3/\text{h}$	$17 \times 3\,000 = 51\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$	
obyvatelstvo skupina C – plochy SV	$1 \times 3,5 = 3,5 \text{ m}^3/\text{h}$	$1 \times 4\,000 = 4\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$	
Σ	47,5 m ³ /h	55 000 m ³ /rok	

Předpokládaný odběr zemního plynu celkový (hodinový, roční) je proveden pro obyvatelstvo ve skupině C tzn. vaření a ohřev vody + otop.

Plynovodní síť sídla je dostatečné dimenze pro vypočtené navýšené potřeby. Napojení a zasítování rozvojových ploch bude provedeno v STL rozvodech. Územní plán vytváří předpoklady, aby nové STL rozvody zemního plynu byly řešeny v plochách veřejných prostranství.

Na území obce jsou samostatnými VTL plynovody (VTL přípojkami) napojeny regulační stanice VTL/STL na ploše specifické zvláštního určení na pravé straně silnice při vstupu na území obce Rančívov od Jihlavy. Slouží k plynofikaci přilehlých ploch resp. centrálního zdroje tepla. Vlastní regulační stanice VTL/STL má rovněž obalovna drti, která je umístěna na ploše kamenolomu.

Západní část území při silnici I/38 prochází VTL plynovod DN 300/40 Jihlava - Znojmo. VTL plynovod je respektován. VTL plynovodu a jeho bezpečnostnímu pásmu se musí uzpůsobit rozsah využití zastavitelných ploch Z.7, Z.8 a Z.28.

– Zásobování teplem

Významný posun v čistotě ovzduší znamenala plynofikace obce, která vzhledem k charakteru zastavění byla zvolena jako plošná. Postupné zvyšování ceny zemního plynu doprovázené přechodem k levnějšímu, ale ekologicky méně výhodnému vytápění pevnými palivy na bázi uhlí se na území sídla výrazně neprojevovalo (ZP využívá cca 75% domácností). Používání netradičních obnovitelných zdrojů nenašlo u stavebníků či majitelů stávajících nemovitostí dosud významnou odezvu.

Z hlediska vynaložených prostředků do plynofikace je třeba podporovat využívání tohoto ušlechtilého paliva.

Protože se jedná o venkovské zastavění, nadále bude vytápění řešeno lokálními tepelnými zdroji případně kotelny ústředního vytápění. Uplatnění centrálního zdroje tepla v území relativně málo urbanizovaném je ekonomicky nezdůvodnitelné.

V oblasti novostaveb územní plán podporuje výstavbu budov splňující pasivní energetický standard. Není bráněno ani instalaci nízkoenergetických zdrojů na biomasu, tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů tepla pro vlastní potřebu.

V době aktivního využívání vojenského prostoru armádou byly na jeho území v provozu dva centrální zdroje tepla. Na ploše u bývalého vojenského velitelství (dnes v majetku obce Rančívov) je tento zdroj na pevná paliva nefunkční s relikty topných kanálů. Druhý funkční zdroj slouží pro potřeby ploch specifické zvláštního určení ve vlastnictví ministerstva obrany.

– Elektronická zařízení a sítě

Nad správním územím obce prochází radioreléové trasy. Územní plán tyto radioreléové trasy respektuje. Plánovaná zástavba navazuje na zastavěné území a nepřekračuje stávající převládající hladinu zástavby. Pro zástavbu bude užito tradičních materiálů. Budoucí stavební aktivity tudíž nemohou ohrozit činnost radioreléových spojů nad územím obce Rančívov.

Rovněž se nepředpokládá žádný významný zásah do telekomunikačních vedení a je zachována funkčnost těchto vedení.

Příjem televizního signálu je zajišťován individuálně instalovanými televizními anténami a pokrytí území televizním signálem i rozhlasovými celoplošnými programy je dobré. Území obce je pokryto signálem mobilních operátorů GSM. Základnové stanice operátorů GSM na území obce nejsou.

– Podmínky uspořádání inženýrských sítí

Nové inženýrské sítě budou vedeny pod veřejnými plochami (např. zelené pásy při komunikacích), u stávajících pozemků zatížených břemenem sítí tech. infrastruktury vytvořit postupně předpoklady pro jejich převod do majetku obce. Rozvody a trasy, resp. celkové řešení, bude upřesněno v podrobnější dokumentaci územně plánovací či oborové. Žádoucí je slučování sítí technické infrastruktury do obslužných koridorů.

• Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se v obci Rančívov řídí obecně závaznou vyhláškou. V obci probíhá třídění odpadu. Současný systém nakládání s odpady je plně vyhovující a není třeba koncepci nakládání s odpady měnit.

Na území se nenachází žádná skládka v aktivním stavu. Územní plán na území obce neumísťuje žádnou skládku ani neumožňuje oživení starých ekologických zátěží.

- Občanské vybavení

Plochy stávajícího občanského vybavení jsou plochami územně stabilizovanými s průběžnou potřebou údržby a modernizace:

- polyfunkční objekt obecního úřadu - zařízení s průběžným zlepšováním standardu bude vyhovovat i v dlouhodobém výhledu,
- kostel Petra a Pavla - je rekonstruován i s přilehlým hřbitovem a márnicí,
- hotel Vivaldi - vznikl přestavbou bývalé fary s přístavbou ubytovací části; zařízení nadmístního významu nyní nenaplnuje představy investorů; hotel s cca 80 lůžky, dostatečným parkovištěm a rozporupným sportovním zařízením,
- hřiště na návsi - tenisový kurt a víceúčelové hřiště plní dobře svůj úkol, umístění v historickém jádru sídla s pomocnými konstrukcemi je z hlediska kompozice prostoru nepřesvědčivé,
- víceúčelové hřiště na jižním okraji sídla - rozestavěné sportovní zařízení s nutností dořešení dopravní obsluhy plochy,
- plochy občanského vybavení komerčního (OK) a plochy občanského vybavení jiná zařízení (OX), mají významné zastoupení v opuštěném vojenském prostoru a to jako územně stabilizované a pak plochy rozvojové (zastavitelné); jedná se o poměrně široké spektrum činností, které jsou charakterizovány v hlavním, přípustném a nepřípustném (popř. podmíněně přípustném) způsobu jejich využití; vymezením těchto ploch dochází k účelnému využití dosud nedostatečně využívaných ploch.

Potřeby občanské vybavenosti v sídle (OV, OS, OH) jsou územním plánem posouzeny jako dostatečné nejen z hlediska populačního vývoje a struktury obyvatel v obci především však přímou vazbou na blízké krajské město. Naopak zařízení občanské vybavenosti typu ploch OK a OX jsou v obci charakteru nadmístního.

- Veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství jsou územně stabilizována a pečlivě udržovaná. Nově vymezené veřejné prostranství u ploch OX a OK v místě bývalého vojenského prostoru (plocha Z.19) bude mít funkci dopravní a funkci naplňující požadavky §7 odst.2 vyhl. 501/2006 v platném znění. Zpevněné plochy budou vymezeny pro usměrnění dopravy urbanizovaného i neurbanizovaného území. Tato část plochy veřejného prostranství je důležitá i pro dostupnost požární technikou. Funkci společenskou pak bude mít druhá část veřejného prostranství, které souvisí s přilehlými plochami občanského vybavení. ÚP nestanovuje přesnou hranici mezi těmito plochami podrobnějšího členění. Důvodem tohoto přijatého řešení je:

- specifická, resp. nestandardní náplň ploch občanského vybavení, kde je reálná možnost, že společenskou funkci s potřebou komunikace lidí mohou převzít vymezené plochy se změnou v území typu OX,

- dosud chybějící základní údaje o potřebách silniční i jiné dopravy v postupně revitalizované výrobně komerční zóny,

- odlehlost ploch výše uvedeného občanského vybavení, které může mít jistý charakter monofunkčnosti od ploch bydlení a dalších veřejných infrastruktur.

Hlavními potřebami pro vymezení veřejných prostranství jsou:

- společenský a shromažďovací význam, kulturní život,
- komunikačně obslužné prostory, prostory pro umístění sítí technické infrastruktury,
- prostory pro denní rekreaci místních obyvatel,
- realizace komponované zeleně, která obohacuje vnitřní prostor sídla příznivě se uplatňuje v obrazu obce - obec identifikuje.

4.6. Koncepce uspořádání krajiny

- Utváření prostoru krajiny

Koncepcí územního plánu zajišťuje ochranu pozitivních hodnot krajinného rázu, krajinné hodnoty rozvíjí a vytváří nové.

ÚP respektuje reliéf s hlavní přírodní osou území, kterou je údolí vodního toku Jihlávka s navazujícími vlhkými loukami a doprovodnou břehovou zelení. Pravý svah je silně ovlivněn zemědělskou rostlinnou výrobou s minimem prvků rozptýlené zeleně. Za Farským lesem, který tuto produkční krajinu oživuje jako negativní antropogenní dominanta širokého okolí vystupují výsypky a technická zařízení kamenolomu. Levý svah, který dlouhou dobu z velké části sloužil potřebám ministerstva obrany nedoznal výrazného odlesnění. Provedené zastavění lze pojmenovat jako zástavbu náhodnou bez známek hlubšího záměru, která však v zásadě nepřekračuje kulisu lesa.

Toto místo krajinného rázu je zdůrazněno kaskádou tří (výhledově čtyř) malých vodních ploch na vodním toku Okrouhlík a ekologickou stabilitou této části krajiny, kterou lze doložit prokázaným výskytem řady zvláště chráněných živočichů.

Koncepce ÚP vyžaduje zachovat bohatost členitých okrajů lesa již v prostředí obce působí kromě ekologické hodnoty i jako výrazný estetický prvek. V blízkosti kamenolomu se projevuje pozitivně založená plocha lokálního biokoridoru směrem k Holému vrchu. Další rozvoj lomu vyžaduje provést opatření týkající se snížení ekologických rizik a vhodnějšího začlenění celého zařízení kamenolomu do krajinného prostředí.

Historické jádro obce bylo založeno na levém břehu řeky Jihlávky. Jedná se o návesní typ sídla se selskými usedlostmi s odsunutým areálem kostela, fary a hřbitova. Tato venkovská zástavba od konce minulého staletí je nahrazována zástavbou rodinnými domy městského typu na pravidelné parcelaci, kromě církevních staveb a přilehlého hotelu je stále dodržována převládající hladina zástavby o jednom nadzemním podlaží.

Koncepce územního plánu považuje ochranu krajiny a krajinného prostředí (zastavěného, nezastavěného) za primární téma a to nejen k probíhající klimatické změně. Jedná se o naplňování základního pravidla na vyvážený a dlouhodobě udržitelný rozvoj území.

- Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - Plochy zemědělské, pole a trvalé travní porosty, pole (AP.p), trvalé travní porosty (AP.t)

Samostatně jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Tyto plochy jsou v podmínkách územního plánu tvořeny především kulturou orná půda (AP.p) a kulturou trvalý travní porost (AP.t). Dotčení zemědělského půdního fondu záměry ÚP reaguje na požadavky zadání ÚP, které schválilo zastupitelstvo obce.

Z hlediska stabilizace zemědělsky využívané krajiny se na plochách zemědělských umožňuje výsadba zeleně i doplnění územního systému ekologické stability. Tyto zásahy nejenže příznivě ovlivní druhovou diverzitu, ale vlivem ekologicky hodnotnějšího ekosystému mohou přinést i celkový nárůst výnosů zemědělských plodin. Proto tyto zásahy nelze považovat jako zábor půdního fondu.

- Plochy lesní, lesní všeobecné (LU)

Samostatně jsou vymezovány za účelem zajištění podmínek s převažujícím využitím pozemků pro les. Lesy je nutno chránit jako důležitou přírodní hodnotu území s úměrnou produkční funkcí.

- Plochy přírodní, přírodní všeobecné (NU)

Vymezeny jsou za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Ochrana přírody a krajiny je na plochách NU prioritním zájmem. V ÚP jsou do ploch NU zahrnuty plochy (pozemky) maloplošných chráněných území v návrhu případně další plochy s jedinečně dochovaným přírodním prostředím.

- Plochy smíšené nezastavěného území, smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Vymezeny jsou na plochách se zájmy ochrany přírody či tam, kde je tyto zájmy na vymezených plochách uplatňovat. Plochy MU příznivě kultivují krajinu respektive území a tvoří důležitou složku životního prostředí.

- Plochy těžby nerostů, těžba nerostů – dobývání a úprava (GD)

V k.ú. Rančívov je vymezen dobývací prostor pro těžbu kamene. Z důvodu jeho ochrany je tento dobývací prostor zahrnut územním plánem do ploch GD. Do těchto ploch jsou zahrnuty i pozemky s připravovaným geologickým průzkumem, který má prokázat vhodnost lokality pro další těžbu. Též bod této kapitoly - Dobývání ložisek nerostných surovin.

– Plochy vodní a vodohospodářské, vodní a vodních toků (WT)

Viz kap. C 4.8. Vodní plochy a toky, povodí.

• Územní systém ekologické stability

Při řešení systému ekologické stability bylo vycházeno ze ZÚR Kraje Vysočina, ÚAP ORP Jihlava, Územního plánu obce Rančívov a územních plánů sousedních obcí.

– Nadregionální a regionální ÚSES

Správním území obce Rančívov se prvky nadmístních ÚSES nedotýkají.

– Místní (lokální) ÚSES

V řešeném území nacházíme prvky MÚSES jak hydrofilní tak i mezofilní hydrikové řady. Hydrofilní větve zastupuje lokální biokoridor LBK 1 (přírodní, heterogenní, kombinovaný, vodní a mokřadní, lesní, travinný a křovinný, souvislý, modální), který vchází na řešené území od severovýchodu proti směru toku Jihlávky do LBC Ráj (antropicky mírně podmíněné, reprezentativní, heterogenní, kombinované, lesní, křovinné, travinné, vodní a mokřadní, konektivní, centrální). Hydrofilní větev pokračuje LBK 2 (antropogenně mírně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, vodní a mokřadní, lesní, travinný a křovinný, souvislý, modální, částečně však kontrastní) dále proti směru toku Jihlávky, současně zastavěným územím obce do LBC Na Jihlávce (antropicky mírně podmíněné, reprezentativní, heterogenní, kombinované, lesní, křovinné, travinné, vodní a mokřadní, konektivní, centrální). LBK 3 (antropogenně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, lesní, travinný a křovinný, souvislý, kontrastní) naproti tomu zastupuje mezofilní větev, vychází z LBK 2 v místě ještě než vstoupí do LBC Na Jihlávce a směřuje západním směrem do LBC Okrouhlík (přírodní, reprezentativní, heterogenní, kombinované, lesní, křovinné, travinné, vodní a mokřadní, izolované, centrální). LBC Okrouhlík a biokoridor LBK 5 zastupují navrhovanou PCHP Rančívovský Okrouhlík, prakticky v jejich ploše je ona PCHP navrhována. LBK 4 a LBK 5 jsou vymezeny jako mezofilní biokoridory, LBK 5 je však částečně hydrofilní, zejména ve zhlaví rybníka Okrouhlík a úseku, kdy doprovází tok, který rybník napájí, spojující LBC Okrouhlík s okolními biocentry na sousedních k.ú. LBK 4 (antropogenně mírně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, lesní, travinný a křovinný, ekotonální, souvislý, kontrastní) míří na jih, LBK 5 (antropogenně mírně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, lesní, travinný a křovinný, ekotonální, souvislý, modálně-kontrastní) pak dále na severozápad. LBK 6 (antropogenně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, lesní, travinný a křovinný, souvislý, modálně kontrastní) vychází z LBK 9 hned pod biocentrem LBC Na Jihlávce (spíše však z LBC Na Jihlávce, které spojuje s LBC Rančívov, kam míří) do LBC Rančívov (antropicky mírně podmíněné, reprezentativní, heterogenní, kombinované, křovinné, travinné, vodní a mokřadní, konektivní, centrální). Z LBC Rančívov dále pokračuje LBK 7 (antropogenně mírně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, lesní, travinný a křovinný, souvislý, kontrastní) do LBC Farský les (antropicky mírně podmíněné, reprezentativní, homogenní, jednoduché, lesní, izolované, centrální) odkud dále pokračuje mezofilní větev LBK 8 (antropogenně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, lesní, ekotonální, travinný a křovinný, souvislý, modální) směrem na východ a jihovýchod mimo řešené území. Posledním biokoridorem je LBK 9 (antropogenně mírně podmíněný, heterogenní, kombinovaný, vodní a mokřadní, lesní, travinný a křovinný, souvislý, modální) vedoucí proti směru toku Jihlávka zastupující tak hydrofilní společenstva v řešení místního územního systému ekologické stability.

• Prostupnost krajiny

Vlastní urbanistický rozvoj obce nepřináší snížení prostupnosti krajiny. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území nebo navazují na zastavěné území. Kritické místo může vzniknout bariérou silnic I/38 a její přeložkou. Zprůchodnit místo je třeba zabezpečit technickými opatřeními při respektování složky biotické s návazností na okolní krajinu. V projektu dokumentace územního řízení dopravního systému přeložky silnice I/38 bude v podmínkách stanoviska EIA definované rozmístění migračních objektů s ohledem na širší krajinné vazby. Jako bariéru pro některé druhy živočichů jsou považovány nadměrně rozsáhlé bloky zemědělské půdy - konkrétně orné půdy. Koncept ÚP neumožňuje další scelování zemědělské půdy. ÚP vytváří předpoklady pro návrat lidského měřítka do krajiny, tzn. doplnit síť účelových komunikací v krajině s potřebnou stabilizací linio-

vou zelení. Doplněním další rozptýlené zeleně dojde k posílení ekologické hodnoty zemědělské krajiny, ke zlepšení schopnosti zadržení vody v krajině apod. Tato opatření budou mít i příznivý dopad na krajinný prostor a vzájemné potřebné propojení ekosystémů.

Územní plán akceptuje ochranná a optimalizační opatření týkající se migračně významného území tj. místa se stálým výskytem velkých savců i s prostory potřebné k migraci. Urbanizační zásahy plánované územním plánem jsou umisťovány mimo zmíněný migračně významného území.

- Podmínky pro rekreaci

Území obce má příhodné podmínky pro pohybové formy rekreace, která je k přírodnímu prostředí šetrná. Jedná se zejména o pěší turistiku a poznávání přírodních a kulturních krás na kole. Plně jsou respektovány značené turistické a cyklistické trasy. Podmínky využívání ploch s rozdílným způsobem využívání umožňují rozšíření cestních sítí v krajině.

V místní části Domky vytváří územní plán předpoklad pro uznání zahrádkářské osady zřízené na trvale travním porostu za plochu rekreace individuální (zastavitelná plocha Z.22).

Zásadním problémem v oblasti rekreačního využívání území je rozsah dotčení zahrádkářské osady (v ÚP plocha typu RI) dlouhodobě plánovanou stavbou přeložky silnice I/38. Územní plán Rančívov respektuje koridor dopravní infrastruktury pro stavbu přeložky silnice I/38 v rozsahu určeném ZÚR KrV v celkové šířce 150m.

Umístění trasy přeložky bude zpřesněno zpracovávanou dokumentací pro území rozhodnutí plánované trasy přeložky silnice I/38 a konkrétní rozsah dotčení plochy rekreace individuální zpřesněn.

ÚP na území obce neumisťuje žádné nové stavby hromadné ani individuální rekreace. Zadání ÚP Rančívov vymezení těchto ploch nepodpořilo. Na správním území obce se pro tyto aktivity nenachází vhodné přírodní ani krajinné podmínky, aniž by došlo k nepřijatelnému a nevratnému poklesu ekologických a estetických hodnot nejen přímo dotčeného území

Ve velmi omezeném množství je pro pobytovou rekreaci využito domovního fondu v sídle, který je nevhodný k trvalému bydlení či jiným prioritním a jiným potřebným účelům.

Pro každodenní rekreaci obyvatel obce slouží sportoviště a víceúčelový sál obecního úřadu, omezeně i sportovní zařízení hotelu Vivaldi. Důležitý význam je nutno spatřovat ve využití veřejných prostranství. Drobná hřiště možno zřizovat i na jiných k tomu dostupných plochách rozdílného způsobu využití. Za specifickou formu rekreace je považována práce na zahradách u rodinných domů. Na území obce nebudou zřizovány zahrádkářské kolonie.

- Dobývání ložisek nerostných surovin

ÚP akceptuje dobývací prostor č. 70579 Rančívov včetně výhradního ložiska stavebního kamene č. 3068000 Rančívov. Kolem dobývacího prostoru byla vymezena ložiska nevyhrazeného nerostu stavebního kamene č. 3068001 Rančívov - sever a č. 3068002 Rančívov - jih.

4.7. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání

- Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Území obce je členěno dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití na plochy s rozdílným způsobem využití. Vymezení ploch rozdílného způsobu využití je znázorněno v grafické části ÚP barevnou plochou, šrafou a písemnými znaky. V textové části ÚP jsou pak stanoveny podmínky využívání jednotlivých ploch s určením převažujícího (hlavního) účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě i podmíněně přípustného využití.

Přípustné využití znamená optimální využití plochy, podmíněně přípustné využití značí využití plochy přípustnou činností nenarušující funkci území jako celku a které jsou slučitelné s hlavním využitím plochy. Nepřípustné využití znamená zakázaný způsob využívání či využití. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou od sebe odděleny hranicí.

Dosavadní způsob využívání ploch, který neodpovídá vymezenému využití plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP lze trpět, pokud není narušen veřejný zájem (§132, odst. 3, zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění) a zde prováděné činnosti nepoškozují ŽP nad přípustnou mírou.

- Podmínky prostorového uspořádání

Územní plán vytváří základní koncepční rámec pro usměrňování rozvoje celého území obce. Pro zachování, obnovu a kultivaci hodnot území stanoví ÚP podmínky (prvky) prostorového uspořádání, které jsou v podrobnosti přiměřené územnímu plánu a které budou včleněny do procesu rozhodování v území. Podmínky prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu jsou vyjádřeny především v textové části ÚP. Ve výkresové části ÚP omezeně s ohledem na rozlišovací schopnosti grafiky.

Stanovená kritéria a podmínky pro usměrňování využívání území jsou nastaveny tak, aby byly dostatečně liberální a iniciovaly nalézání nových pro obec přínosných řešení, avšak jsou dostatečně účinným a přísným nástrojem k udržení kvality urbanisticko-architektonických souvislostí.

4.8 Vodní plochy a toky, povodí

- Vodní plochy a toky

Území obce náleží do povodí řeky Moravy, oblast povodí Dyje. Správním územím obce prochází významný vodní tok Jihlávka s levostranným přítokem Okrouhlík a bezejmenným pravostranným přítokem. Čísla hydrologického pořadí: 4-16-01-044, 4-16-01-045, 4-16-01-045. Pro řádnou zprávu vodních toků ÚP respektuje manipulační pruh v šíři 8m od břehové hrany pro významný vodní tok a 6m pro ostatní vodní toky. Na vodních tocích (kromě realizace malé vodní nádrže na vodním toku Okrouhlík) neuvažuje se žádnými technickými zásahy. ÚP připravuje podmínky pro obnovu ekologicko stabilizačních a hydrologických funkcí vodních toků a přilehlých údolních niv vhodnými přírodě blízkými opatřeními

Na správním území se kromě vod tekoucích nachází četné rybníky. Působivá je kaskáda čtyř rybníků na vodním toku Okrouhlík. Na tomto vodním toku je v přípravě stavba čtvrtého rybníku (mezi rybníky Rančářovský I a Rančářovský II)

Výpis větších vodních ploch:

Název vodní nádrže	číslo parcely	výměra (m ²)	vlastník	poznámka
Rančř.Okrouhlík	717	2837	Obec Rančřov	též Vodárenský rybník
Rančřovský II	596	100220	Parcela není na LV	zp.využití - jiná plocha
Rančřovský I	596	100220	Parcela není na LV	zp.využití - jiná plocha
Návesní rybník	26/1	3900	Obec Rančřov	
Obecní rybník I	185	1636	Obec Rančřov	
Obecní rybník II	176	971	Obec Rančřov	

Primární funkce malých vodních nádrží je funkce akumulace vody. Mimo tento účel nádrže slouží jako ekologický a krajinný prvek.

- Záplavové území

Základním předpisem pro řízení ochrany před povodněmi je zákon č. 254/2001 Sb., o vodách ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon). Vodní tok Jihlávka má stanovené záplavové území Q₁₀₀. V záplavovém území vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku vymezil aktivní zónu. V aktivní zóně záplavového území vodní zákon zakazuje umisťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl a dalších vybraných druhů staveb. Územní plán plně respektuje stanovené záplavové území včetně aktivní zóny a neumisťuje do tohoto území žádné rozvojové aktivit. Záplavové území včetně aktivní zóny je zakresleno v Koordinačním výkrese a ve výkrese Zásobování vodou a kanalizace.

- Protierozní opatření

Morfologické a půdní poměry spolu s nevhodným způsobem hospodaření bývají hlavními faktory podmiňující vznik zrychlené eroze. V územním plánu nastavený způsob využívání krajiny preferuje ekonomicky méně náročná opatření organizačního charakteru jako je dosažení optimální velikosti i tvaru půdního bloku, provedení ochranného zatravnění. V zásadě se jedná o zmenšení půdního bloku vhodným rozmístěním plošných i limitních prvků zeleně což bude mít za důsledek zkrácení soustředěného povrchového odtoku vody, tzn. eliminaci případné eroze. Dalším opatřením je vyloučení orného hospodaření spjatého s pěstováním erozně nebezpečných plodin (kukuřice, brambory aj.) na svažitéch pozemcích. Z finančně náročnějších opatření se na zemědělské půdě

uplatní realizace nových polních cest s protierozní funkcí, v míře omezené i protierozní agrární meze. Soubor těchto opatření směřuje k potřebnému zvýšení retenční schopnosti krajiny.

- Odvodnění území

Stavby zemědělského odvodnění byly na k.ú. Rančívov ve velké míře prováděny kolem roku 1974, při vodním toku Jihlávka kolem roku 1982 za účelem podpory a rozvoje zemědělské výroby. Jedná se o drenážní způsob odvodnění výrazně ovlivňující odtokové poměry v území. ÚP vytváří koncepční možnosti pro zlepšení ekologicko stabilizační funkce vodních toků při zvyšování retenčních schopností krajiny. Konkrétní realizační opatření zabývající se nežádoucí funkcí zemědělského odvodnění překračuje působnost územního plánu. Provedená odvodnění jsou vyznačena v grafické části odůvodnění ÚP ve výkrese Předpokládaný zábor půdního fondu a výkrese Zásobování vodou a kanalizace. S novými investicemi tohoto charakteru územní plán neuvažuje.

- Zranitelné oblasti

Území obce Rančívov dle Nařízení vlády ČR č. 262/2012 Sb. v platném znění o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu patří do zranitelných oblastí. Požadavkem je snížení znečištění vod dusičnany ze zemědělské produkce, předcházení dalšímu takovému znečišťování a ochraně povrchové vody před eutrofizací.

4.9. Limity využití území

Územní plán obsahuje dle způsobu vzniku dvě skupiny limitů. Jde o limity využití území vyplývající z právních předpisů a právních rozhodnutí a pak jde o limity, které vychází z konkrétních podmínek řešeného území. V limitech využití území, které vyplývají z právních předpisů a právních rozhodnutí, jsou uvedeny jen ty, které se na území obce vyskytují.

Vyplývající z právních předpisů či stanovené na základě zvláštních předpisů

- Hranice územních jednotek

- katastrální území Rančívov = správní území obce Rančívov
- správní území obce Rančívov = území řešené Územním plánem Rančívov

- Ochrana technické a dopravní infrastruktury

- silnice I. třídy 50 m od osy na obě strany mimo ZÚ
 - silnice II. a III. třídy 15 m od osy na obě strany mimo ZÚ
 - rozhledové trojúhelníky dle konkrétního případu
 - nadzemní vedení VN 22 kV 7 m od krajního vodiče na obě strany (zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a zák. č. 222/1997 Sb.)
 - nadzemní vedení VVN 110 kV 10 m od krajního vodiče na obě strany (vl. nařízení 80/1957 Sb.)
 - nadzemní vedení VVN 110 kV 12m od krajního vodiče na obě strany (zák.č.458/2000 Sb., ve znění pozdějších změn a zák. č. 222/1997 Sb.)
 - nadzemní vedení VVN 110 kV 15m od krajního vodiče na obě strany(vl. nařízení 80/1957 Sb.)
 - TS 22/0,4 kVA stožárové viz nadzemní vedení VN 22 kV
 - STL plynovody vč. přípojek v ZÚ 1 m na obě strany od povrchu plynovodu
 - ostatní plynovody a přípojky 4 m na obě strany od povrchu plynovodu
 - technologické objekty 4m na všechny strany od půdorysu
 - kanalizační stoka do DN 500 mm 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
 - kanalizační stoka nad DN 500 mm 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
 - vodovodní řád do DN 500 mm 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
 - vodovodní řád nad DN 500 mm 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- (u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok na \varnothing 200 mm vč. s úrovní dna v hloubce > 2,5 m pod upraveným terénem se vzdálenost od vnějšího líce potrubí zvyšuje o 1 m)

- telekom. kabel podzemní 1,5 m od povrchu na obě strany, vojenský kabel 3m od povrchu na obě strany
- radioreléová trasa druhá Fresnelova zóna
- Bezpečnostní pásma
 - VTL plynovod do DN 100 15m na obě strany od půdorysu
 - VTL plynovod nad DN 250 40m na obě strany od půdorysu
 - regulační stanice VTL/STL 10m na všechny strany od půdorysu
- Ochrana podzemních a povrchových vod
 - ochranné pásmo vodojemu 5 m od stavby vodojemu
 - záplavové území řeky Jihlávky rozh. OKÚ-RŽP Jihlava č.j.ŽP/VOD-6567/99Dr-231/2 ze dne 15.03.1999
- Ochrana kulturních hodnot
 - archeologické nálezy § 22 a § 23 zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění
 - kulturní památky r.č. 29969/7-5173 kostel sv. Petra a Pavla
r.č. 15790/7-5177 socha sv. Josefa
r.č. 32817/7-5179 vodní mlýn
r.č. 37365/7-5176 fara
CZE6105-8506 hrob gruzínského vojína na místním hřbitově, hrob č. 93
- Ochrana přírodních hodnot a ŽP
 - významný krajinný prvek § 3 odst. b) zák. č. 114/1992 Sb., po novele
 - evidovaná lokalita ochr.přírody viz zákres v koordinačním výkrese
 - přechodně chráněná plocha viz zákres v koordinačním výkrese
 - migračně významné území viz zákres v koordinačním výkrese
 - návrh MZCHÚ PP Ranč.tankodrom viz zákres v koordinačním výkrese
 - památný strom javor klen - OP o poloměru 12,2m
 - ochranu lesa lípy nad Rančářovem - OP kopíruje okrajovou linii koruny
50m od okraje PUPFL
- Ochrana ložisek nerostů
 - dobývací prostor Rančářov evidenční číslo DP 705 79
 - výhradní ložisko stavebního kamene č. 3068000 Rančářov

Důležité limity určené územním plánem

- Ochrana přírodních hodnot
 - prvky ÚSES obecně nezastavitelné plochy (podmíněně lze připustit stavby technické či dopravní infrastruktury – liniové, nerovnoběžné s prvkem ÚSES, stavby vodo-hospodářské a stavby ŽP)
 - ochrana krajinného rázu určená koncepcí ÚP
- Ochrana podzemních a povrchových vod
 - zastavitelná území uplatnit významný podíl vsakování a zadržetí srážkových vod na pozemku
- Ochrana kulturních hodnot
 - identita sídla respektovat charakter a půdorys zastavění sídel
 - výškové uspořádání území akceptovat stávající převládající hladinu zástavby s dominantou místního významu: kostel s věží
 - drobné artefakty respektovat stávající výtvarná díla v sídle a v krajině volné

- Limitní hranice negativních vlivů
 - pl. smíšené obytné (SV) po hranicích v ÚP vymezené plochy
 - pl. výroby drobné a služeb (VD) po hranicích v ÚP vymezené plochy v obytném území sídla
 - pl. výroby drobné a služeb (VD) max. po hranici ploch citlivých funkcí mimo obytné území sídla
 - plochy výroby, skladové areály(VS) max. po hranici ploch citlivých funkcí
 - plochy specifické zvl.určení(XZ) max. po hranici ploch citlivých funkcí
 - pl. těžby nerostů, dobýv. a úprava (GD)max. po hranici ploch citlivých funkcí
 - pl.těžby nerostů, stavby a zařízení(GZ) max. po hranici ploch citlivých funkcí

4.10. Vymezení pojmů

- Základní pojmy

Jsou určeny zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a příslušnými platnými prováděcími vyhláškami a dalšími zákonnými předpisy.

- Ostatní pojmy

Pro účely tohoto územního plánu jsou užity dále tyto pojmy:

- území urbanizované – zastavěná území a území k zastavění vymezená (zastavitelné plochy) jinak i krajina sídla
- území neurbanizované – území nezastavěné (viz. zák. č. 183/2006 Sb., § 2, odst. 1, písm. f) jinak i krajina volná
- území stabilizované – území či plochy s dosavadním charakterem využívání, tj. území či plochy bez výrazných změn
- území aktivní – území či plochy navržené k rozvoji – rozvojové (zastavitelné plochy) i plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestaveb), tj. území se zásadními změnami ve využití
- plocha rozvojová – plocha změn v území (zastavitelná, přestavby či změny v krajině)
- proluka – volné, nezastavěné místo vzniklé asanací stavby (staveb) v souvislém zastavění nebo dřívějším ponecháním volného místa v souvisle zastavěném území
- význam nadmístní – činnosti, děje, které významem a rozsahem nebo důsledky mohou zasahovat a ovlivňovat využívání území více obcí, případně požadavky výrazně převyšující potenciál území obce.
- stavební čára – udává hranici (rozhraní) mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Dílčí stavební prvky stavby, které mohou přes rozhraní vystupovat (arkýře, rizality, aj.) určí podrobnější UPD či územní studie
- měřítko staveb – poměr velikosti hmoty jedné stavby ke hmotě stavby druhé. Měřítko staveb umožňuje si vytvořit přibližnou představu o velikosti prostorového vnímání staveb
- otevřená zástavba – volné zastavění v odstupech často na pravidelně půdorysové osnově, stejnorodé výšky orientované k obslužné komunikaci s respektováním konfigurace terénu
- souvislá zástavba – jednotlivé stavby vytváří souvislou stavební strukturu orientovanou k obslužné komunikaci
- areálová zástavba – zpravidla soustředěné zastavění sloužící především pro výrobní zařízení či občanské vybavení dané objekty, pozemky manipulačních ploch a pozemky zeleně. Často bývají oplocené.
- výška objektů pro bydlení – určena počtem podlaží, podkroví viz. následující výklad pojmu podkroví
- podkroví - přístupný prostor vymezený konstrukcí krovu nad nadzemním podlažím, účelově využitelný. Do plného podlaží se započítává v případě, když více jak $\frac{3}{4}$ plochy podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku obytné místnosti
- budova (zástavba) soudobého výrazu - budovy přehledného a logického provozu s racionálním a funkčním používáním konstrukčních prvků. Budovy elegantního vzhledu, bez módních výstřelků, ohleduplné ke krajinnému prostředí, budovy energeticky úsporné a šetrné vůči přírodním zdrojům

- související občanské vybavení komerčního typu – stavby do plošné výměry 200 m² (např. malé prostory obchodu, služeb, stravování, ubytování aj.)
- hospodářské zvířectvo – skot, koně, prasata, ovce, kozy
- drobné hospodářské zvířectvo – králíci, drůbež, holuby, včely, apod.
- drobná pěstitelská činnost – pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru
- zemědělská malovýroba – podnikatelské pěstování na úrovni rodinných farem zaměřené jak na živočišnou, tak rostlinnou výrobu (i jednotlivě)
- zemědělská prvovýroba – zahrnuje rostlinou výrobu, výrobu školkařských výpěstků, živočišnou výrobu (chov hospodářských a jiných zvířat a živočichů za účelem výroby potravin pro lidskou výživu, surovin pro další zpracování či využití, chov hospodářských zvířat k tahu, produkci chovných a plemenných zvířat a jejich genetického potenciálu)
- drobná výrobní činnost – výrobní činnost netovární povahy směřující k zakázkové kusové výrobě, činnosti mající charakter odborných prací řemeslnického charakteru bez negativních vlivů na okolí (hluk, zápach, výpary, prach, světelné efekty aj.)
- stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy – sklady do 200 m² skladovací plochy
- stavby skladovací s nízkými rušivými vlivy na ŽP – skladované látky neohrožují ŽP na pozemku vlastníka a neobtěžují obytnou pohodu souseda
- plochy citlivých funkcí – plochy vyžadující zvýšenou ochranu proti nežádoucím účinkům hluku, vibracím, proti nadměrnému obtěžování zápachem apod. (např. plochy bydlení, rekreace, zdravotnictví, soc. služeb atd.)
- pohoda bydlení – souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Dále viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2.2.2006, č.j.2As 44/2005-11
- činnosti náročné na přepravu zboží – aktivity vyžadující denní obsluhu vozidly skupiny 2, podskupiny N1 a N2
- činnosti nenáročné na přepravu zboží – aktivity nezvyšující dopravní zátěž v území
- přípustná míra – míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace dle zvláštních předpisů a vyhlášek (např. nař. Vlády ČR č. 272/2011)
- netovární výroba - výroba, která neprodukuje velké množství výrobků a nespotřebovává velké množství surovin, výroba s nízkými nároky na dopravu.
- pozemek přidělený stavebníkovi - budoucí stavební pozemek, který stavebník získá pro uskutečnění svého záměru ze zastavitelné plochy vymezené v územním plánu
- zakázková (kusová výroba) - zhotovování atypických výrobků dle individuálních požadavků zákazníka, které vyžadují vysokou invenci pracovníků, kdy tyto činnosti nemají nežádoucí dopad na životní prostředí
- řemeslnické činnosti - činnosti vesměs charakteru služeb schopné pružně reagovat na požadavky konkrétního zákazníka v řemeslných dílnách. Činnosti často bývají zajišťovány členy rodiny a jsou bez nežádoucích dopadů na životní prostředí
- sériová výroba s vysokou přidanou hodnotou - je charakterizována miniaturizací součástí, vysokou technologickou náročností, digitalizačními technologiemi, kde žádná z těchto činností nezatežuje okolí nad přípustnou míru
- negativní vliv – a) v poloze obecné: nežádoucí dopad záměru na předmět ochrany či zájmu, b) v oblasti hygienické: nežádoucí dopad záměru na zdravotní stav a pohodu života obyvatel
- chráněný venkovní prostor - chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, lázeňské léčebné rehabilitační péči a výuce s výjimkou lesních a zemědělských pozemků a venkovních pracovišť
- chráněný venkovní prostor staveb - představuje prostor do vzdálenosti 2m před částí obvodového pláště, významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účely jakož i funkčně obdobných staveb

- chráněný vnitřní prostor staveb - do chráněného vnitřního prostoru staveb patří obytné místnosti a místnosti ve školách a zdravotnických zařízeních, nepatří sem místnosti ve stavbách pro individuální rekreaci a ve stavbách pro výrobu a skladování
- koeficient zastavění plochy – poměr zastavěné plochy stavby (§2 odst.7 SZ) k celkové výměře budoucího stavebního pozemku, spolu s koeficientem zeleně udává míru využití území (intenzitu zástavby)
- energie okolního prostředí - energie, která je využívána pomocí tepelných čerpadel
- intenzita zástavby je definována mírou využití území, tj. podílem plochy budoucího stavebního pozemku, který bude možno zastavět nadzemními částmi staveb.

5. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

5.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Rančívov je vymezeno v souladu s § 58 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Protože se zastavěné území vymezuje v souvislosti s pracemi na územním plánu nejsou vymezovány nezastavitelné pozemky.

Pokladem pro vymezení zastavěného území je mapový podklad, na kterém je vyhotoven územní plán (kopie aktuální katastrální mapy). Současně bylo vycházeno z hranic zastavěného území dosud platného územního plánu obce Rančívov. Důležité informace byly získány terénním průzkumem dotčeného území.

5.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 25.05.2022.

Přírodní podmínky a geografická poloha mají v případě obce Rančívov zásadní význam na rozvojovém potenciálu sídel.

Zastavěné území bylo primárně využíváno polyfunkčně, které lze charakterizovat plochami smíšenými obytnými venkovského typu (SV). Plochy SV již netvoří zásadní podíl zastavěného území sídla. Na severní stranu návěsného prostoru přímo navazuje intenzivní zástavba městského charakteru (řadové rodinné domy na úzkých parcelách) Tato zástavba se dále severním a východním směrem (na druhém břehu Jihlávky) rozvolňuje nicméně již se nejedná o polyfunkční objekty. V bývalém vojenském prostoru při hranici s k.ú. Pístov u Jihlavy jsou postupně revitalizovány na komerční výrobní plochy, územní plán zde pro tuto činnost vymezuje plochy přestavby P.5-P.9, menší část areálu pak v souladu se sousedním řešením ÚP Jihlava vymezuje jako plochu přestavby P.4 pro občanské vybavení veřejné. Zůstávající zařízení MO-ČR je územně stabilizováno. Využívání zastavěného území směřuje k účelnému využívání, maximální je využívání proluk v obytné části sídla, rozvíjeny jsou podmínky pro pokračující revitalizaci výrobní a komerční zóny u hranice k.ú. Pístov u Jihlavy.

V dostatečné vzdálenosti od obytného území pod Holým vrchem (východně od sídla) probíhá těžba stavebního kamene s jeho zpracováním pro stavebnictví.

5.3. Potřeba vymezení zastavitelných ploch

Správní území obce Rančívov je specifickým územím, kde se do nedávné doby samostatně rozvíjelo původní historické sídlo (převažující funkce bydlení) a pak území v západní části území, které bylo součástí vojenského prostoru.

• Obytné území obce

Na podkladě dosavadního prudkého rozvoje sídla byla stanovena výhledovou populační velikost sídla na 500 obyvatel – viz kap. C.4.4. Urbanistická koncepce, sídelní zeleň odůvodnění tohoto ÚP. Pro tento cíl ÚP vymezuje plochy pro 21 jednotlivých rodinných domů na plochách bydlení individuální (BI) a 1 obytnou jednotku na ploše smíšené obytné venkovské (SV).

Pro jeden obytný dům se uvažuje s průměrnou velikostí budoucího stavebního pozemku 1000 m² a 150 m² souvisejícího veřejného prostranství. Celková potřebná plocha pro 21 RD bude činit $21 \times (1000+150) \text{ m}^2 = 24150 \text{ m}^2 = 2,415 \text{ ha}$.

Územní plán vymezuje pro bydlení 2,245 ha ploch zastavitelných a 0,420 ha ploch přestavby. Celkem se jedná o 2,665 ha ploch se změnou v území což je hodnota nepatrně nad (cca 10%) vypočtenou potřebnou plošnou výměrou 2,415 ha.

Koncepce ÚP v proluce mezi stávající silnicí I/38 a koridorem pro přeložku této silnice vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV) s bydlením. Velikost této zastavitelné plochy Z.7 byla v návrhu pro společné jednání 0,579 ha, v návrhu pro veřejné jednání byla zmenšena na 0,112 ha.

- Území opuštěného vojenského prostoru

V opuštěném vojenském prostoru zůstaly v jeho severní části územně stabilizované plochy MO-ČR pod označením plochy (XZ) - plochy specifické zvláštního určení. Jedná se o území evidované MO ČR jako objekty důležité pro obranu státu. Další plochy dříve užívané armádou jsou situovány při severozápadní hranici obce Rančářov. Rozmístění těchto ploch v území je volné bez nějakého hlubšího záměru. Tyto plochy jsou propojeny nesnadno identifikovatelnou a uchopitelnou sítí pozemních komunikací různé kvality i různého určení. Zastavěné území v tomto prostoru, které územní plán pracovníčně nazývá výrobně komerční zónou, bylo vymezováno dle aktuálních map KN za podpory terénního šetření v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Mimo tyto plochy, u kterých nebyly pochybnosti se začleněním do ploch zastavěného území zde existuje poměrně četné zastoupení ploch, které s funkcí i provozem vymezených ploch zastavěného území výrobně komerční zóny bytostně souvisí, avšak nenaplnují podmínky pro své zařazení do ploch zastavěného území. Jde především o plochy dopravní, plochy manipulační, plochy charakteru veřejných prostranství, plochy sídelní zeleně.

Pro zajištění funkčnosti a kompaktnosti této části sídla se zajištěním bezpečnosti a uživatelnosti výrobně komerční zóny byla tato „související“ nezařazená území územním plánem vymezena jako zastavitelné plochy. Jedná se o tyto zastavitelné plochy Z.13, Z.14, Z.16, Z.17 a Z.19 – Z.21. Zastavitelná plocha Z.18 je zastavitelnou plochou vymezenou dle běžné územně plánovací praxe. Na plochách vykazujících znaky přeměny z využití vojenského výrobního a skladovacího na využití civilní charakteru výroby drobně jsou vymezeny plochy přestavby P.5 – P.9. U zastavitelné plochy Z.21 by bylo možné uvažovat se zařazením do ploch přestavby, neboť na ploše se nacházejí stavby jak provozní tak dopravní a technické infrastruktury v obdobném rozsahu jako na navazující ploše přestavby P.6, v katastru nemovitostí je však plocha vedena v druhu pozemku lesní pozemek a nelze ji tak zařadit do zastavěného území.

- Vymezení dalších větších zastavitelných ploch

Na východním okraji k.ú. Rančářov je v dobývacím prostoru Rančářov ev.č. 70579 povolena hornická činnost a dobývání výhradního ložiska. Kolem dobývacího prostoru byla vymezena ještě ložiska nevyhrazeného nerostu - stavebního kamene č. 3068001 Rančářov a č. 3068002 Rančářov - jih. Územní plán s podmínkami využití, toto vymezení zahrnul do své koncepce jako zastavitelné plochy Z.23 a Z.24 a plochy se změnou v krajině K.6 a K.7.

U samoty Domky v severní části k.ú. Rančářov na zemědělské půdě druhu pozemku trvalý travní porost je situovaná zahrádková osada. Datum vzniku se nepodařilo zjistit. ÚP vytváří předpoklady pro dodatečné uznání této plochy jako plochy individuální rekreace (RI) vymezením zastavitelné plochy Z.22.

6. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Tyto záležitosti nadmístního významu nebylo třeba na území obce Rančářov řešit.

7. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

7.1. Postavení obce v systému osídlení

- Obec Rančářov se nachází v Kraji Vysočina, v obci s rozšířenou působností Jihlava. Pověřenou obcí je město Jihlava.

- Nejbližšími orgány státní správy jsou:
 - finanční úřad: územní pracoviště Jihlava
 - Česká správa sociálního zabezpečení: Jihlava
 - katastrální úřad: katastrální pracoviště Jihlava
 - úřad územního plánování: magistrát města Jihlava
 - stavební úřad: magistrát města Jihlava
 - matriční úřad: magistrát města Jihlava
 - živnostenský úřad: magistrát města Jihlava
 - úřad práce: krajská pobočka Jihlava
- Ze základní občanské vybavenosti se v obci nachází jen víceúčelový objekt obecního úřadu, víceúčelové hřiště, kostel se hřbitovem. za ostatní občanskou vybavenost obyvatelé obce vyjíždí do blízké Jihlavy
- Nadmístní význam má v obci farní kostel sv. Petra a Pavla se hřbitovem
- Sousedními obcemi jsou:
 - Jihlava (k.ú. Vysoká u Jihlavy, k.ú. Pístov u Jihlavy, k.ú. Jihlava, k.ú. Sasov)
 - Puklice (k.ú. Studénky)
 - Čížov
- Postavení obce v sídelní struktuře je stabilizované, obec Rančířov se bude nadále rozvíjet jako samostatný územní celek.

7.2. Širší dopravní vztahy

- Na správním území obce Rančířov se nachází následující silnice:
 - silnice I/38 Česká Lípa - Mladá Boleslav - Jihlava - Znojmo - Stát. hranice
 - silnice III/4062 Jihlava - Popice - Salavice
 - silnice III/03826 Rančířov - průjezdná
- Silnice I/38 náleží do Páteřní silniční sítě Kraje Vysočina (viz usnesení zastupitelstva Kraje Vysočina č. 0177/03/2008/ZK).
- ÚP vymezuje koridor pro budoucí stavbu přeložky silnice I/38 i koridor pro přeložku silnice II/602 jižně od Jihlavy
- ÚP vymezuje koridor dopravní infrastruktury pro místní dopravu do částí bývalého vojenského areálu z důvodu budoucího nenavyšování dopravní zátěže obsluhou tohoto území stávajícími obslužnými komunikacemi z k.ú. Pístov.
- Žádný ze záměrů ÚP nenarušuje rozsáhlou síť turistických a cykloturistických tras.

7.3. Širší vztahy technické infrastruktury

- Zdrojem vody pro obec je povrchová voda a akumulována ve vodárenské nádrži Hubenov, odkud je dopravována na úpravnu vody Hosov
- El. energií je správním územím zásobeno z primárních vzdušných vedení VN 22 kV č. 43, č. 87, č. 102 a č. 378. Východní částí správního území prochází el. vedení VVN 110 kV č. 520 Jihlava - Telč. ÚP respektuje koridor v šířce 400 m pro umístění stavby nadzemního vedení VVN 110 kV - obchvat Jihlavy.
- Podél silnice I/38 prochází VTL plynovod DN 300/40 Jihlava - Znojmo. Obytné území obce je napojeno STL rozvody plynu z regulační stanice VTL/STL Čížov. Vlastní regulační stanice plynu VTL/STL má obalovna drti v kamenolomu Rančířov a VTL/STL v dosahu území vojenských zájmů.

7.4. Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

- Na území obce se nenachází prvky regionálního ani nadregionálního systému ÚSES. Zajištěn je soulad místního systému ÚSES s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.
- Na území obce se nenachází evropsky významná lokalita uvedená v národním seznamu evropsky významných lokalit dle Nařízení vlády č. 132/2005 Sb. a dle Směrnice Rady Evropských společenství 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin (směrnice o stanovištích).
- Záměry ÚP Rančířov nezasahují do vymezeného migračně významného území.

8. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaného odnětí ZPF v návrhu ÚP Rančářov je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., "O ochraně zemědělského půdního fondu" ve znění pozdějších změn a prováděcí vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF

Grafické znázornění dotčení ZPF je přehlednou formou provedeno ve výkresové části odůvodnění ÚP. Ve výkrese jsou uvedeny základní údaje o pozemcích, zákres ploch a koridorů u nichž se předpokládá zábor, hranice tříd ochrany vč. BPEJ, zúrodňující opatření, účelové a místní komunikace sloužící k obhospodařování pozemků, hranice zastavěného území a plochy se změnou v území.

Pro zachování kontinuity i celistvosti vnímání řešení územního plánu je vyhodnocení doplněno o níže uvedený tabulkový přehled, který bilancuje všechny plochy se změnou v území.

- Celkový přehled ploch se změnou v území

Ozn. plochy	způsob využití plochy	výměra plochy (ha)			z celkové výměry plochy (ha)				
		v ZÚ	mimo ZÚ	celkem	ZPF	PUPFL	vodní plocha	zastavěná plocha	ostatní plocha
Z.1	BI	0,030	0,556	0,586	0,556				0,030
Z.2	BI		0,303	0,303	0,303				
Z.3	BI		0,571	0,571	0,571				
Z.4	ZZ		0,145	0,145	0,145				
Z.5	BI		0,573	0,573	0,386				0,187
Z.6	BI	0,212		0,212	0,194				0,018
Z.7	SV		0,112	0,112	0,112				
Z.8	ZZ		0,200	0,200	0,142				0,058
Z.9	OS		0,294	0,294	0,172				0,122
Z.10	WT		1,483	1,483					1,483
Z.11	WT		1,097	1,097					1,097
Z.12	WT		0,889	0,889					0,889
Z.13	OK		0,064	0,064		0,064			
Z.14	OK		0,815	0,815		0,815			
Z.16	DX		0,377	0,377					0,377
Z.17	DX		0,114	0,114					0,114
Z.18	OX		2,411	2,411					2,411
Z.19	PU		0,634	0,634		0,219			0,415
Z.20	PU		1,082	1,082		1,056			0,026
Z.21	VD		1,340	1,340		1,301		0,039	
Z.22	RI		0,182	0,182	0,182				
Z.23	GZ		6,476	6,476	6,476				
Z.24	GZ		4,007	4,007	3,982				0,025
Z.25	TW		0,090	0,090	0,090				
Z.26	ZZ		0,112	0,112	0,112				
Z.27	ZZ		0,090	0,090	0,090				
Z.28	ZZ		0,322	0,322	0,322				
P.1	BI	0,420		0,420					0,420
P.2	OX	0,365		0,365					0,365
P.3	OX	0,687		0,687					0,687
P.4	OV	0,232		0,232				0,055	0,177
P.5	VD	1,566		1,566				0,347	1,219
P.6	VD	4,918		4,918				1,153	3,765
P.7	VD	3,173		3,173				0,552	2,621
P.8	VD	3,308		3,308				0,640	2,688
P.9	VD	0,326		0,326				0,037	0,289
K.1	LU		0,324	0,324	0,243				0,081
K.2	AP.t		0,392	0,392	0,392				
K.3	MU		0,669	0,669	0,669				
K.4	AP.t		0,579	0,579	0,579				
K.5	AP.t		1,125	1,125	1,125				

K.6	GD		2,438	2,438	2,438				
K.7	GD		1,294	1,294	0,837	0,226			0,231
Celkem		15,237	31,160	46,397	20,118	3,681	0,000	2,823	19,775

BI	bydlení individuální					DX	doprava jiná
RI	rekreace individuální					TW	vodní hospodářství
OK	občanské vybavení komerční					VD	výroba drobná a služby
OS	občanské vybavení - sport					WT	vodní plochy a toky pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty
OX	občanské vybavení - jiné					AP.t	
PU	veřejná prostranství všeobecná					LU	lesní všeobecné těžby nerostů – dobývání a úprava
ZZ	zeleň - zahrady a sady					GD	úprava
SV	smíšené obytné venkovské					GZ	těžby nerostů - stavby a zařízení

8.1. Dotčení ZPF

- Označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká

Viz. tabulka č. 1 níže.

- Výměra záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany

Pro zastavitelné plochy jsou výměry záboru uvedeny níže v tabulce č. 1. Pro zastavitelné plochy byly při vyhodnocení využívány i údaje z katastru nemovitostí o druzích pozemku. V případě kdy se v ploše vyskytovaly pozemku druhu ostatní plocha, bylo toto zohledněno ve výměře záboru zemědělského půdního fondu.

Koridory vymezené v územním plánu jsou převzaty ze ZÚR KrV. Vyhodnocení je uvedeno níže v tabulce č. 2. Vyhodnoceny jsou koridory dopravní infrastruktury přeložek silnic I. a II. třídy. U koridoru technické infrastruktury se bude jednat o bodové dotčení půdního fondu pod podporami uvažovaného elektrického vedení, koridor se tak nevyhodnocuje.

Pro vyhodnocení koridoru přeložek silnic I. a II. třídy je uvažováno se zábohem v ose koridoru v šířce 100 m a pro odhad výměry záboru, která bude po ukončení nezemědělské činnosti navrácen zpět do zemědělského půdního fondu se uvažuje s následným trvalým zábohem v šířce 50 m v ose koridoru. Pro vyhodnocení záboru koridoru pro místní komunikaci je uvažováno s koridorem š. 30 m v ose, s trvalým zábohem pak v šířce 15 m v ose.

- Odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu

V řešení územního plánu jsou takto vyhodnoceny plochy, u kterých dochází pouze ke změně způsobu využití půdy a to z druhu pozemku orná půda na druh trvalý travní porost. Dle tabulky níže k tomu dochází na 2,096 ha zemědělské půdy.

Druhým případem je, kdy územní plán navrhuje zastavitelné plochy pro plochy zeleně - zahrady a sady. Zde bilance uvažuje, že převážná část plochy bude nadále sloužit zemědělskému využití, i když spíše malospotřebitelského charakteru, pěstování ovoce, zeleniny. Část plochy se uvažuje že bude využita ke stavbám sloužícím pro obhospodařování zahrady. K tomuto případu pak dochází na 0,777 ha plochy vyhodnoceného záboru půdního fondu.

U ploch koridorů dopravní infrastruktury se, dle úvahy uvedené výše, pro koridory CNZ.DK01a, CNZ.DK01b a CNZ.DK320, tj. trvalé odnětí v šířce 50 m v ose koridoru, odhaduje navrácení 10,516 ha zpět na zemědělskou půdu. U koridoru CNU.1 pro místní komunikaci se uvažuje s navrácením 0,897 ha z předpokládaného záboru ZPF.

Blíže viz. tabulková část.

- Souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany

Viz. tabulková část níže.

- Souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany

Viz. tabulková část níže

- Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Na řešeném území se dle územně analytických podkladů vyskytují pouze plochy odvodnění, které byly vyznačeny v grafické části vyhodnocení záboru půdního fondu a jejich dotčení je vyhodnoceno v tabulkové části.

Závlahy a stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody se na řešeném území nevyskytují.

- Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

Územní plán do svého řešení přebírá plochy obsažené v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany nebo jejich části u zastavitelných ploch pro bydlení individuální Z.1 a Z.3. V platné územně plánovací dokumentaci jsou plochy vymezeny jako zastavitelné území pro plochy bydlení v rodinných domech (individuální). Způsob využití tak zůstává stejný dochází pouze ke změně názvosloví vycházející z aktuální legislativy a požadovaných standardů územního plánu.

Dále k jevu dochází u zastavitelné plochy Z.8 vymezené pro plochy zeleně - zahrady a sady v rozsahu v platné územně plánovací dokumentace vymezené plochy zahrad a sadů.

- Tabulková část vyhodnocení

Tabulka č. 1 - Vyhodnocení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině:

Označení plochy /koridoru	Navržený využití	Výměra plochy (ha)	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.1	BI	0,586	0,556		0,015								ano
Z.2	BI	0,303	0,303		0,556			0,303					
Z.3	BI	0,571	0,571		0,046			0,525					ano
Z.5	BI	0,573	0,386			0,386							
Z.6	BI	0,212	0,194					0,194					
P.1	BI	0,420	0,000										
Plochy bydlení celkem		2,665	2,010	0,000	0,602	0,386	0,000	1,022	0,000				
Z.22	RI	0,182	0,182					0,182					
Plochy rekreace celkem		0,182	0,182	0,000	0,000	0,000	0,000	0,182	0,000				
Z.9	OS	0,294	0,172			0,172							
Z.13	OK	0,064	0,000										
Z.14	OK	0,815	0,000										
Z.18	OX	2,411	0,000										
P.2	OX	0,365	0,000										
P.3	OX	0,687	0,000										
P.4	OV	0,232	0,000										
Plochy občanského vybavení celkem		4,868	0,172	0,000	0,000	0,172	0,000	0,000	0,000				
Z.19	PU	0,634	0,000										
Z.20	PU	1,082	0,000										
Plochy veřejných prostranství celkem		1,716	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.4	ZZ	0,145	0,145			0,145			0,140				
Z.8	ZZ	0,200	0,142	0,142					0,137				ano

Z.26	ZZ	0,112	0,112		0,112				0,110				
Z.27	ZZ	0,090	0,090					0,090	0,090				
Z.28	ZZ	0,322	0,322		0,322				0,300				
Plochy zeleně celkem		0,869	0,811	0,142	0,434	0,145	0,000	0,090	0,777				
Z.7	SV	0,112	0,112		0,112								
Plochy smíšené obytné celkem		0,112	0,112	0,000	0,112	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.16	DX	0,377	0,000										
Z.17	DX	0,114	0,000										
Plochy dopravy celkem		0,491	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.25	TW	0,090	0,090		0,034	0,056							
Plochy technické infrastruktury celkem		0,090	0,090	0,000	0,034	0,056	0,000	0,000	0,000				
Z.21	VD	1,340	0,000										
P.5	VD	1,566	0,000										
P.6	VD	4,918	0,000										
P.7	VD	3,173	0,000										
P.8	VD	3,308	0,000										
P.9	VD	0,326	0,000										
Plochy výroby celkem		14,631	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
Z.10	WT	1,483	0,000								ano		
Z.11	WT	1,097	0,000								ano		
Z.12	WT	0,889	0,000								ano		
Plochy vodní a vodohospod. celkem		3,469	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000				
K.2	AP.t	0,392	0,392					0,392	0,392				
K.4	AP.t	0,579	0,579		0,015	0,325		0,239	0,239				
K.5	AP.t	1,125	1,125		0,042	0,235		0,848	1,125		ano		
Plochy zemědělské celkem		2,096	2,096	0,000	0,057	0,560	0,000	1,479	2,096				
K.1	LU	0,324	0,243					0,243					
Plochy lesní celkem		0,324	0,243	0,000	0,000	0,000	0,000	0,243	0,000				
K.3	MU	0,669	0,669		0,229	0,440							
Plochy smíšené nezastav. úz. celkem		0,669	0,669	0,000	0,229	0,440	0,000	0,000	0,000				
Z.23	GZ	6,476	6,476					6,476					
Z.24	GZ	4,007	3,982		0,267			3,715					
K.6	GD	2,438	2,438					2,438					
K.7	GD	1,294	0,837			0,837					ano		
Plochy těžby celkem		14,215	13,733	0,000	0,267	0,837	0,000	12,629	0,000				
Celkem		46,397	20,118	0,142	1,735	2,596	0,000	15,645	2,873				

BI bydlení individuální

RI rekreace individuální

OK občanské vybavení komerční

OS občanské vybavení - sport

OX občanské vybavení - jiné

PU veřejná prostranství všeobecná

ZZ zeleň - zahrady a sady

SV smíšené obytné venkovské

DX doprava jiná

TW vodní hospodářství

VD výroba drobná a služby

WT vodní plochy a toky

AP.t pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty

LU lesní všeobecné

GD těžby nerostů – dobývání a úprava

GZ těžby nerostů - stavby a zařízení

plocha dotčení PUFL, nedochází k dotčení ZPF

plocha se změnou druhu pozemku, půda nadále zůstává ZPF

plocha bez dotčení ZPF či PUPFL

plocha s dotčením ZPF i PUPFL

Tabulka č. 2 - Vyhodnocení koridorů dopravní infrastruktury:

Označení plochy /koridoru	Navržené využití	Výměra plochy (ha)	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemků u před erozní činnosti vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
CNZ.DK01 a,b	doprava	18,737	16,282	1,034	7,195			8,053	8,141		ano		ano
CNZ.DK32	doprava	5,153	4,750		3,060			1,690	2,375		ano		
CNU.1	doprava	4,239	1,794		0,878	0,534		0,382	0,897				
Koridory dopravní infrastruktury celkem		28,129	22,826	1,034	11,133	0,534	0,000	10,125	11,413				
Celkem		28,129	22,826	1,034	11,133	0,534	0,000	10,125	11,413				

- Údaje o dotčení sítě hlavních účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Síť stávajících účelových komunikací je územně plánovací dokumentací zachována.

Hustotu stávající sítě účelových komunikací pro současný způsob hospodaření na půdním fondu lze považovat za dostatečnou. Přístup na polnosti nacházející se východně od silnice I/38 je vesměs z polních cest, které navazují na komunikační systém sousedních katastrů. Polnosti západně od silnice I/38 jsou přístupny po místní komunikaci k bývalému vojenskému areálu a pak z účelových cest na k.ú. Čížov.

Na správním území obce Rančívov nebyly provedeny komplexní pozemkové úpravy vytvářející mimo jiné předpoklady pro racionální využívání zemědělského půdního fondu s patřičnými úpravami vlastnických vztahů k jednotlivým pozemkům. Proces zpracování komplexních pozemkových úprav je procesem náročným a nutno v této fázi připustit možnost doplnění sítě polních cest. Proto územně plánovací dokumentace na hlavních plochách s rozdílným způsobem využití ve volné krajině připouští možnost realizace potřebných polních cest. Je zde nutno konstatovat, že takto o doplněná síť účelových komunikací nebude dosahovat historické hustoty sítě polních cest.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání byl na základě připomínek doplněn o řešení možného přístupu do bývalého vojenského areálu ve směru od sídla Rančívov s napojením na silnici I/38 vymezením koridoru CNU.1 pro stavbu místní komunikace. Případná stavba místní komunikace v této části nahradí některé účelové cesty a bude sloužit i pro obhospodařování přilehlých zemědělských a lesních pozemků.

- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Řešení územního plánu není předkládáno variantně. Variantní řešení nevyžadovalo zadání územního plánu a pro jednoznačnost problematiky území k němu nebylo přistoupeno ani při zpracování návrhu ÚP.

Potřeba vymezení nových rozvojových ploch je dostatečně odůvodněna v kapitole 5. tohoto odůvodnění.

Plochami se změnou v území je dotčena převážně zemědělská půda méně kvalitní na nejnižších III. a V. třídách ochrany, o výměře 17,967 ha z celkové výměry 19,844 ha záboru ZPF. Na půdách dvou nejvyšších tříd ochrany územní plán vymezuje rozvojové plochy o celkové výměře 1,877 ha.

Pro plochy bydlení je zábor dvou nejvyšších tříd uvažován v rozsahu 0,602 ha na zastavitelných plochách Z.1 a Z.3. Rozsah těchto zastavitelných ploch se nachází na plochách určených k zastavění v platné územně plánovací dokumentaci. Oproti rozsahu zastavitelných ploch bydlení vymezených v platné územně plánovací dokumentaci dochází v novém územní plánu k výrazné redukci tohoto druhu ploch a tak zmíněné dotčení půd I. a II. třídy ochrany lze považovat za odůvodnitelné. Plocha Z.3 je vymezena v rozsahu v katastru nemovitostí vymezených pozemků se zajištěnou obsluhou veřejnou infrastrukturou. Plocha Z.1 je v návrhu pro společné jednání na základě připomínky výrazně zvětšena, stále se však nachází v rozvojových plochách bydlení vymezených stávajícím územním plánem.

Pro plochu smíšenou obytnou je vymezena zastavitelná plocha Z.7, která se celou svojí výměrou 0,579 ha nachází na zemědělských půdách II. třídy ochrany. Zastavitelná plocha je vymezena v proluce zastavěného území, která je obtížně obhospodařovatelná zemědělskou technikou, což je patrné na jejím současném stavu bez zjevného obhospodařování s výskytem náletových dřevin. Plocha Z.7 byla na základě nesouhlasu dotčeného orgánu zmenšena na výměru 0,112 ha a na zbylé části plochy je navržena zastavitelná plocha Z.28 o výměře 0,322 ha pro zeleň zahrad a sadů, s výstavbou omezenou na stavby související se zahrádkářením.

Zastavitelná plocha Z.8 vymezená jako plocha zeleně - zahrady a sady v rozsahu dotčení ZPF I. třídy ochrany 0,142 ha v proluce mezi stávající zástavbou a tělesem stávající silnice I/38, v místě obtížně dostupném pro zemědělskou techniku. Vymezení pro plochu zahrady nadále zachová převážně produkční funkci zemědělské půdy s možností maloprodukce ovoce a zeleniny.

Zastavitelná plocha Z.25 reaguje na potřebu vymezení plochy technické infrastruktury pro zásobování vodou - umístění vodojemu. Vodojem je na daném místě umístěn historicky a plocha je tak vymezena zejména pro umožnění narovnání stavu s údaji v katastru nemovitostí. Jedná se o stavbu zajišťující zásobování obyvatelstva vodou, tedy stavbu ve veřejném zájmu, čímž je odůvodněno umístění na půdách II. třídy ochrany v rozsahu 0,34 ha.

K největšímu dotčení zemědělské půdy I. a II. třídy (celkem 3,593 ha) dochází u zastavitelné plochy Z.24, plochy těžby nerostů s možností - stavby a zařízení. Dotčení ZPF v tomto případě je odůvodněno veřejným zájmem spočívajícím v těžbě stavebního kamene jako strategické suroviny pro rozvoj veřejných investičních akcí krajského a republikového významu. Do doby zpracování návrhu pro veřejné projednání došlo v dotčeném území k přebonitaci zemědělské půdy. Plocha Z.24 se dle nových údajů nachází převážně na půdách V. třídy ochrany (3,441 ha) a pouze malá část plochy (0,267 ha) pak zůstává na půdě II. třídy ochrany. Jedná se o území vklíněné do navržené zastavitelné plochy a jeho vyřazením ze zastavitelné plochy by vzniklo území obtížně zemědělsky obhospodařovatelné, v návrhu tak byla plocha Z.24 ponechána v původním rozsahu.

K poslednímu dotčení a to půd II. třídy ochrany dochází vymezením ploch změn v krajině K.4 a K.5 pro potřeby vedení lokálního biokoridoru ÚSES. Možnost zvýšení ekologické hodnoty je zde navržena změnou způsobu využití z orné půdy na trvalý travní porost. Zemědělské půdy tak nadále budou plnit zemědělskou funkci. Vymezení je navrženo při stávající účelové cestě, nedojde zde k narušení organizace půdního fondu.

Dotčení ZPF koridory dopravní a technické infrastruktury vyplynulo ze záměrů nadřazené územně plánovací dokumentace. ZÚR KrV. Na základě připomínek je v návrhu ÚP pro veřejné jednání vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.1 pro dopravní obsluhu bývalého areálu armády ČR. Tento koridor v šířce 80 m zasahuje i na zemědělskou půdu II. třídy ochrany, je zde však předpoklad, že v této části se plánovaná místní komunikace bude trasovat v místě dosavadní účelové cesty a tím bude omezeno dotčení zemědělské půdy.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území a jejich vymezením nedochází k narušení organizaci zemědělského fondu, hydrologických a odtokových poměrů a rovněž nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

8.2. Dotčení PUPFL

Dotčení PUFL je patrné z tabulky v úvodu kapitoly 8. Územní plán navrhuje zastavitelné plochy s dotčením lesa celkově na 3,681 ha PUPFL.

K dotčení PUPFL dochází u ploch Z.13 (0,064 ha), Z.14 (0,815 ha), Z.19 (0,219 ha), Z.20 (1,056 ha), Z.21 (1,301 ha) a K.7 (0,226 ha). Plochy Z.13, Z.14, Z.19, Z.20 a Z.21 se nachází v bývalém vojenském areálu a jedná se o plochy, které napravují skutečný stav se stavem v evidenci katastru nemovitostí. Na všech těchto zastavitelných plochách se lesní porost již dlouhodobě nenachází a jedná se plochy se stavbami zejména zpevněných a manipulačních ploch a dalších staveb a zařízení původně využívaných Armádou ČR. K dotčení na ploše K.7 těžby nerostů dochází na základě připomínky, která požadovala rozšíření plochy na území vedené jako PUPFL. S požadovaným rozšířením plochy ve vyhodnocení připomínek souhlasí Magistrát města Jihlavy, odbor ŽP – lesní hospodářství a myslivost.

Koncepcí ÚP je dotčena vzdálenost 50 m od hranice PUPFL. K dotčení dochází u vymezených zastavitelných ploch Z.4, Z.10, Z.12, Z.13-Z.16, Z.18-Z.22, Z.24, ploch přestavby P.1-P.3 a ploch se změnou v krajině K.1 a K.7.

Pro tyto plochy územní plán stanovuje podmínku, kdy do vzdálenosti 25 od hranice PUPFL nebudou umístovány žádné nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení. U ploch v krajině se nepočítá s umístováním staveb a zařízení.

Územní plán navrhuje jednu plochu se změnou v krajině pro zalesnění. Jedná se o plochu K.1 o výměře 0,243 ha.

9. **Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Obsaženo v části vyhotovené pořizovatelem.

10. **Vyhodnocení připomínek**

Obsaženo v části vyhotovené pořizovatelem.

PŘÍLOHY

1. Seznam zkratk použitých v územním plánu
2. Porovnání rozvojových ploch s plochami platné ÚPD

Seznam zkratk použitých v územním plánu

č.h.p.	číslo hydrologického pořadí
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká státní norma
ČSPHM	čerpací stanice pohonných hmot
KrV	Kraj Vysočina
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MINIS	Minimální standard pro dig. zpracování územních plánů v GIS
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MÚSES	místní územní systém ekologické stability
MV ČR	Ministerstvo vnitra České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NP	nadzemní podlaží
ORP	obec s rozšířenou působností
OP	ochranné pásmo
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RD	rodinný dům
STG	skupina typů geobiocénů
STL	středotlaký
TS	transformační stanice
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSKP ČR	Ústřední seznam kulturních památek České republiky
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	zásady územního rozvoje
ŽP	životní prostředí