



URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



ÚZEMNÍ PLÁN JEŽENÁ

Datum: květen 2011

projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU	
ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN	
Zastupitelstvo obce Ježené	č. jednací: 1/2011
Datum vydání ÚP	: 11.5.2011
Datum nabytí účinnosti ÚP	: 28.5.2011
POŘIZOVATEL:	
OBECNÍ ÚŘAD JEŽENÁ, Ježená 12, 588 41 Vyskytná nad Jihlavou	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE	
Jméno a příjmení	ing. Vít Zeman
funkce	
datum	11.5.2011 podpis:

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území.
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
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,
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu.
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.
14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.
15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
2. Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu.
3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.
 - 3.1. Hlavní cíle řešení územního plánu
 - 3.2. Vymezení řešeného území
 - 3.3. Východiska koncepce rozvoje území obce
 - 3.4. Východiska návrhu urbanistické koncepce a systému veřejné zeleně
 - 3.5. Východiska návrhu vybraných ploch s rozdílným způsobem využití
 - 3.5.1. Plochy bydlení
 - 3.5.2. Plochy rekreace
 - 3.5.3. Plochy občanského vybavení
 - 3.5.4. Plochy výrobní
 - 3.6. Odůvodnění členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití
 - 3.7. Ochrana přírodních, kulturních a historických hodnot území
 - 3.7.1. Přírodní podmínky
 - 3.7.2. Ochrana přírody a krajiny
 - 3.7.3. Nerostné suroviny
 - 3.7.4. Ochrana kulturních památek
 - 3.8. Návrh územního systému ekologické stability
 - 3.9. Východiska návrhu koncepce dopravy
 - 3.10. Východiska návrhu koncepce technické infrastruktury
 - 3.10.1. Vodní hospodářství
 - 3.10.2. Energetika
 - 3.10.3. Spoje a zařízení spojů
 - 3.11. Koncepce nakládání s odpady
 - 3.12. Civilní ochrana, obrana státu, požární ochrana a další specifické požadavky
4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.
5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
 5. 1. Přírodní podmínky pro zemědělskou výrobu, BPEJ, třídy ochrany zemědělské půdy
 5. 2. Další výchozí údaje
 5. 3. Přehled lokalit navrhovaných pro výstavbu včetně tabulkové části
 5. 4. Odvody za odnímanou zemědělskou půdu
 5. 5. Uživatelské a vlastnické vztahy, zemědělské organizace, soukromí zemědělci
 5. 6. Pozemkové úpravy, ÚSES, protierozní opatření
 5. 7. Celkové vyhodnocení a zdůvodnění záboru ZPF
 5. 8. Pozemky určené k plnění funkce lesa

I. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěná území obce Ježená jsou vymezena podle § 58 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Hranice zastavěného území je vymezena k datu 15. 01. 2011.

V územním plánu je v grafické části vymezeno souvislé zastavěné území Ježené, dále pak samostatné zastavěné území mlýna, zastavěná území samostatně stojících objektů a zastavěná území objektů a ploch technické vybavenosti. Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1. 9. 1966) do zastavěného území není celá zahrnuta.

Do územního plánu byla převzata hranice zastavěného území, která byla vymezena opatřením obecné povahy ze dne 21.4. 2010 podle § 59 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Hranice zastavěného území jsou zakreslena v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní zásady koncepce

V územním plánu je navržen rozvoj jednotlivých funkcí, vycházející z významu obce při respektování dochovaných hodnot území.

Zejména je navržen rozvoj obytného území obce. Rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v různých částech obce především u stávajících komunikací a cest a na plochách dotvářejících kompaktní zástavbu sídla. Největší rozvojová plocha je vymezena východním směrem podél silnice III/01945 na Vyskytnou n.J.

Plochy občanské vybavenosti jsou vzhledem k velikosti obce vyhovující. Bývalý Hlaváčkův mlýn v jižní části obce bude využíván jako občanská vybavenost.

Plochy zemědělské výroby stávající ani navrhované nejsou v řešeném území vymezeny.

Nově jsou navrženy plochy pro průmyslovou výrobu (logistický areál) v západní části katastru. Vznik logistického areálu v předmětném území je hlavním strategickým cílem obce Ježená. Logistický areál je umístěn v blízkosti komunikace II/602 (výhledově I/19) zejména z důvodů omezení negativního vlivu z dopravy na samotné centrum obce a zároveň z důvodů optimalizace dopravní dostupnosti z komunikace II/602.

Z hlediska dopravní koncepce je vymezen koridor pro homogenizaci silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov na západním okraji řešeného území. Ostatní komunikační síť v řešeném území je stabilizovaná včetně cestní sítě, která vychází z dokončených komplexních pozemkových úprav.

V územním plánu je stanovena koncepce technické infrastruktury. Pro její dostavbu jsou vymezeny koridory technické infrastruktury. V souvislosti s návrhem ploch pro bydlení je

navržena výstavba kanalizace v obci a je navržena plocha pro čištění odpadních vod (plocha technické vybavenosti).

V územním plánu jsou v celém řešeném území navržena opatření k ochraně a obnově kulturní krajiny protieroční a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Hlavní cíle rozvoje

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území v duchu trvale udržitelného rozvoje.

Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:

- zachování hodnotné urbanistické struktury obce, vymezení veřejných prostranství
- vymezení ploch pro bytovou výstavbu
- vymezení ploch občanské vybavenosti
- vymezení ploch smíšeného území
- vymezení ploch pro výrobu
- stanovení koncepce řešení dopravy
- stanovení koncepce řešení technické vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability
- stanovení zásad pro výstavbu v obci

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Urbanistické hodnoty

- Osídlení obce je tvořeno pouze sídlem Ježená. Zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech budou navazovat na zastavěné území Ježená.
- Rozvoj sídla musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodní toky a vodní plochy. Nová zástavba musí respektovat urbanistické hodnoty sídla a krajinný ráz území.
- Bude respektován historický půdorys zastavění, budou chráněny stávající hodnoty urbanistické kompozice, památky místního významu a objekty drobné architektury.
- V zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, která by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily uvedené architektonické a urbanistické hodnoty.
- V územním plánu je navržena ochrana urbanistické struktury sídla, historického půdorysu sídla a ochrana významných objektů pro obraz sídla. Požadavky pro ochranu urbanistické struktury jsou obsaženy v podmínkách prostorového uspořádání.

Historické a kulturní hodnoty

- Ochrana kulturních památek – v řešeném území nejsou zastoupeny objekty uvedené v seznamu nemovitých kulturních památek.
- Ochrana památek místního významu - v řešeném území se nacházejí drobné stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní, historický a urbanistický význam, tzv. památky místního významu (kapličky, památníky, kříže, kameny) Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek.
- Budou respektovány historicky významné stavby, jako tyto stavby lze uvést kapli sv. Václava, kříže v obci, budovu bývalé školy, dům s bývalou českou školou, objekty Hlaváčkova mlýna, Červinkův mlýn a požární zbrojnici.
- Ochrana archeologických lokalit - celé řešené území je nutno považovat za území archeologického zájmu podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Při zásazích do terénu na takovém území může dojít k narušení archeologických nálezů a situací. Při veškerých zásazích do terénu je tedy nutno tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.
- Území s archeologickými nálezy jsou uvedena v odůvodnění územního plánu.

Přírodní hodnoty území

- Respektovat obecné významné krajinné prvky, respektovat krajinný ráz území.
- Vyhodnocení dopadu řešení územního plánu na půdní fond je předmětem grafické a textové části odůvodnění územního plánu.
- Realizovat územní systém ekologické stability (viz samostatná kapitola textové části a hlavní výkres grafické části).
- Ochrana lesa - pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) podle zákona č. 289/1995 Sb. mají stanovenou ochrannou pásmo 50 m. Výstavbu objektů pro trvalé bydlení (rodinných domů) v ochranném pásmu lesa nelze umístit blíže než 25 m od hranice lesa. Dotčení ochranného pásma lesa u ostatních staveb je přípustné po projednání s orgánem státní správy lesů.
- V řešeném území nebudou umístěny stavby, plochy a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí a krajinný ráz území.

Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

- U ploch pro výrobu a skladování a u ploch technického vybavení nebude stávající a navrhované využití ploch negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- U přípustných nebo podmíněně přípustných činnostech v plochách s rozdílným způsobem využití, jež mohou být zdrojem hluku, nesmí negativní vlivy těchto činností zasahovat stávající chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- Ochranné pásmo plochy pro čištění odpadních vod je navrženo 25 m. V ochranném pásmu nelze umístit objekty pro bydlení.
- Při umístění staveb pro bydlení v blízkosti provozů, jež mohou být zdrojem hluku nebo zdraví škodlivých emisí, budou nové chráněné venkovní prostory umístěny mimo

nadlimitní zátěže hluku a zdraví škodlivých emisí. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.

- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících danou plochu.
- V územním plánu jsou stanoveny regulativy funkčních ploch a základní prostorové regulativy pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Navrhovaná urbanistická koncepce

Veřejná prostranství a občanská vybavenost

Jádrem obce je rozsáhlý návěsní prostor v nejnižší poloze nivy toku s návěsním rybníčkem (nádrží) uprostřed. Prostor v okolí vodní plochy a u autobusové zástavky je tvořen především sídelní zelení.

Je nutné respektovat veřejné prostranství na návsi a nezastavovat vnitřní prostor návsi.

V rámci zastavěného území je třeba respektovat místní památky a významné historické stavby v obci. Z významných historických staveb objektů jsou v obci zastoupeny kaple sv. Jakuba na návsi, stará škola, dům s českou školou a Hlaváčkův mlýn jižně od obce.

Většina občanské vybavenosti vyhovuje potřebám obce dané velikosti. Nové plochy pro občanskou vybavenost nejsou v územním plánu navrženy.

Zařízení občanské vybavenosti lze umístit v rámci stávajících objektů, a to jak v plochách občanské vybavenosti, tak i jako přípustnou aktivitu např. v plochách bydlení, plochách smíšených obytných apod. podle regulativů k dané ploše.

Plochy pro bydlení

Nové plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech, plochy pro bytové domy v územním plánu nejsou vymezeny. Jsou navrženy především drobnější rozvojové plochy v různých částech obce. Budou respektovány podmínky prostorového uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch.

Smíšené území

Stabilizované plochy zemědělských usedlostí jsou v územním plánu označeny jako smíšené území venkovské. Jako smíšené území je dále vymezeno území bydlení se stávajícími drobnými provozovny.

Nové plochy pro smíšené území obytné jsou vymezeny v západní části obce a navazují na stávající smíšené území obytné.

Plochy pro výrobu a zemědělství

Plochy pro výrobu, a to jak průmyslovou, drobnou i zemědělskou nejsou v současné době v obci zastoupeny.

V územním plánu je navržena plocha pro průmyslovou výrobu a skladování v západní části katastru u silnice II/602.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k. ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - BI				
Z1 K Dušejovu I	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze silnice III. třídy Respektovat stavební čáru stávající zástavby podél silnice na Dušejov. Zastřešení šikmou střechou s větším sklonem, tvarem a sklonem přizpůsobenou okolní zástavbě. Do plochy částečně zasahuje ochranné pásmo lesa.
Z2 K Dušejovu II	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze silnice a stávající cesty. Do plochy zasahuje ochranné pásmo lesa. Objekty pro trvalé bydlení budou situovány minimálně 25 m od lesa.
Z3 Za hřištěm	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z4 K Jiřínu	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z5 Proluka	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Pohledově exponovaná lokalita, je třeba dodržet venkovský charakter zástavby. Zastřešení šikmou střechou s větším sklonem, tvarem a sklonem přizpůsobenou okolní zástavbě. Dopravní napojení ze silnice III/01945 a místní komunikace. Do plochy částečně zasahuje ochranné pásmo lesa.
Z6 Staré hřiště	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Pohledově exponovaná lokalita, dodržet venkovský charakter zástavby. Minimální velikost parcel 1000 m ² a výše. Dopravní napojení ze silnice III/01945.
Z7 Jih I	Ježená	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z místní komunikace. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma.
Z8 Jih II	Ježená	ne	0	Podmíněně přípustná plocha Plocha zasahuje do ochranného pásma II. stupně vodní nádrže Hubenov. Přípustnost je podmíněna respektováním podmínek ochranného pásma vodní nádrže Hubenov. Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví.

				Dopravní napojení z místní komunikace. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma.
PLOCHY SMÍŠENÉ – PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ - SV				
Z 9 Proluka	Ježená	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Pohledově velmi exponovaná lokalita v centrální části obce. Objekty musí svým architektonickým tvárněním a objemovými parametry respektovat venkovský charakter zástavby. Architektonický výraz staveb musí korespondovat se zástavbou zemědělských usedlostí v centrální části obce. Zastřešení šikmou střechou s větším sklonem (nad 35 st.), tvarem a sklonem přizpůsobenou okolní zástavbě. Dopravní napojení ze silnice III. třídy
Z 10 Úvoz	Ježená	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Pohledově exponovaná lokalita, je třeba dodržet venkovský charakter zástavby. Zastřešení šikmou střechou s větším sklonem, tvarem a sklonem přizpůsobenou okolní zástavbě. Dopravní napojení ze stávající cesty Plocha leží v ochranném pásmu lesa. Objekty pro trvalé bydlení budou situovány minimálně 25 m od lesa.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - TI				
Z 11	Ježená	ne	0	Podmíněně přípustné využití plochy Plocha pro čištění odpadních vod. Přípustnost je podmíněna respektováním podmínek vodoprávního úřadu. Kolem ČOV je navrženo ochranné pásmo 25 m. Plocha částečně leží v záplavovém území Maršovského potoka.
Z 12	Ježená	ne	0	Podmíněně přípustná plocha Specifické plochy pro ČOV a související stavby. Plocha částečně zasahuje do záplavového území Maršovského potoka. Přípustnost je podmíněna respektováním podmínek vodoprávního úřadu. Přípustné jsou stavby pro zásobování teplem a objekty technické infrastruktury související s navazujícími funkčními plochami. Nepřípustné jsou stavby, které by mohly ohrozit kvalitu vody v navazujícím recipientu.
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - VP				
Z 13	Ježená	ne	0	Podmíněně přípustné využití plochy. Plocha pro lehký průmysl. V případě umístění rušivých činností na tuto plochu bude v následujících stupních projektových dokumentací posouzen soulad s právními předpisy v oblasti hluku a vibrací vůči akusticky chráněným objektům (chráněné venkovní prostory staveb podle §30 zákona č. 258/2000 Sb.) v akustické studii a bude posouzena možnost negativního ovlivnění lidského zdraví z hlediska zdravotních rizik. Dopravní napojení ze silnice III/01945

				<p>V ploše budou umístěna parkoviště. Maximální výška staveb bude 12 m. Nutná přeložka vedení VN 22 kV, respektovat vedení VN včetně ochranného pásma. Respektovat kříž a památný strom na křižovatce silnic. Podél silnice a po obvodu plochy bude vysázen pás vysoké zeleně. Minimální podíl zeleně v ploše bude 25%.</p>
PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - SÍDELNÍ ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - ZV				
Z 14	Ježená	ne	0	Plocha pro zeleň u hřiště.

NAVRHOVANÉ KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

K1 – homogenizace trasy silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov mimo zastavěné území, koridor je vymezen na šířku 80 m.

Koridory jsou vymezeny na ochranu území pro realizaci dopravní infrastruktury. Přesnější vymezení tras dopravní infrastruktury bude stanoveno v podrobnější dokumentaci. Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby.

Podmínky pro využití ploch v koridorech dopravní infrastruktury

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do vymezených koridorů dopravní infrastruktury platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Hlavní:

Využití pro novou pozemní komunikaci včetně souvisejících ploch.

Přípustné:

- Činnosti a děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav stávajících komunikací a dopravního napojení na stávající komunikace,
- Účelové komunikace pěší a cyklistické cesty související s předmětnou komunikací.
- Realizace zařízení technické infrastruktury vyvolané výstavbou komunikace, protihluková opatření, protipovodňová opatření.
- Plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES.
- Nutné asanační úpravy.

Podmíněně přípustné:

- Účelové komunikace, zemědělské, pěší a cyklistické cesty nesouvisející s předmětnou komunikací, pokud podstatně neovlivní realizaci dané dopravní stavby ve vymezeném koridoru.
- Realizace zařízení technické infrastruktury nesouvisející s předmětnou komunikací, pokud podstatně neovlivní realizaci dané dopravní stavby ve vymezeném koridoru.
- V případě vydání územního rozhodnutí na dopravní stavbu pro niž je koridor vymezen nebo zpracování podrobné dopravní studie pro tuto stavbu je dotčení koridoru podmíněno souhlasem dotčených orgánů dopravy.

Nepřípustné:

- Je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení dané dopravní infrastruktury ve vymezeném koridoru.

NAVRHOVANÉ KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

K2 Koridor pro kanalizační řad k čistírně odpadních vod

K3 Koridor pro kanalizační řad a vedení STL plynovodu z obce Dušejov

K4 Koridor pro vedení VN a trafostanici

Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridorů technické vybavenosti platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu předmětní technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení dané technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Míra přesnosti vymezení koridorů je dána celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území.

KONCEPCE SYSTÉMU VEŘEJNÉ (SÍDELNÍ) ZELENĚ

V územním plánu jsou označeny 2 základní kategorie (funkční plochy) zeleně, a to zeleň krajinná a zeleň sídelní.

Krajinná zeleň

Krajinná zeleň je reprezentována menšími lesními komplexy, remízky a břehovou zelení podél vodotečí. V řešeném území je krajinná zeleň nejvíce zastoupena v údolích vodních toků, zejména Maršovského potoka.

Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití je krajinná zeleň zastoupena v plochách přírodních (plochy chráněných území a biocenter) a plochách smíšených přírodních (vlastní krajinná zeleň). V menší míře je pak zastoupena v plochách smíšených zemědělských.

V územním plánu je navrženo doplnění krajinné zeleně návrhem nových prvků ÚSES (lokální biocentra, lokální biokoridory) a doplnění interakčních prvků ÚSES.

Sídelní zeleň

Plochy sídelní zeleně přírodního charakteru uvnitř zastavěného území Ježené jsou zastoupeny zejména v centrální části obce, zelení na návsi v okolí požární nádrže, v okolí kaple a u autobusové zastávky. Nové plochy sídelní zeleně přírodního charakteru jsou pak navrženy návaznosti na stávající plochu hřiště.

Zeleň bude upravována také v rámci vymezených veřejných prostranství a vymezených stávajících ploch zeleně.

Vzrostlá zeleň je zastoupena jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití

Po obvodu průmyslového areálu je navržena ochranná a izolační zeleň.

Dále je v územním plánu v celém řešeném území navrženo doplnění zeleně formou liniové zeleně podél komunikací, polních cest a vodotečí.

Z hlediska doplnění a úprav zeleně je třeba respektovat vhodnou skladbu dřevin (zejména používat domácí druhy dřevin).

V rámci navrhování a úprav veřejných prostranství maximálně umísťovat plochy zeleně.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

V územním plánu je navržena homogenizace silnice II/602 ve vymezeném koridoru K1. Trasa silnice III/01945 v řešeném území je územně stabilizovaná a není počítáno se změnami.

Trasy nových inženýrských sítí budou v následné dokumentaci navrhovány tak, aby bylo minimalizováno dotčení silnic a dopravních ploch.

Změny využití území obsažené v územním plánu budou respektovat silniční síť včetně ochranných pásem silnic.

Místní a účelové komunikace

Jednoznačně lokalizované plochy pro dobudování a úpravu sítě komunikací nejsou nově navrženy. Účelové komunikace a cestní síť jsou přípustné také na plochách nezastavěného území.

Místní komunikace a parkoviště pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ostatní dopravní plochy

Autobusové zastávky v obci jsou stabilizované, případné úpravy budou v rámci vymezených veřejných prostranství a ploch dopravy.

2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

V obci Ježená je vybudovaný veřejný vodovod. Zdrojem vody jsou dvě jímací studny v západní části obce. Ze studní je voda svedena do odkyselovací stanice. Z odkyselovací stanice pak do místního vodojemu. Z vodojemu je obec zásobována gravitačně.

Stávající stav systému zásobení obyvatel pitnou vodou je vyhovující. Je nutné respektovat objekty a vodovodní řady v řešeném území včetně ochranných pásem.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Splaškové odpadní vody jsou po předčištění v septicích zaústěny do stávající kanalizace s vyústěním do Maršovského potoka.

Částečně vybudovaný kanalizační systém nevyhovuje současným nárokům na odvádění a čištění odpadních vod.

Bude vybudována nová splašková kanalizace v rozsahu pokrývajícím stávající i navrhovanou zástavbu. Stávající kanalizace bude využita pouze pro odvádění dešťových vod.

Součástí navrhovaného řešení je i vybudování nové centrální čistírny odpadních vod v Ježeně.

Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány popř. zdrženy na pozemku investorů (akumulace dešťových vod, vsakování).

V územním plánu jsou vymezeny koridory pro kanalizační řady a je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod. Koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod je zakreslena v grafické části.

Rozvoj obytné zástavby v obci je podmíněn výstavbou kanalizace a čistírny odpadních vod.

Odpadní vody z plochy pro lehký průmysl budou likvidovány v povodí Jedlovského potoka.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována elektrickou energií z kmenové linky VN 22 kV a venkovní trafostanice. Stávající koncepce zásobování elektrickou energií je pro obec zcela vyhovující.

V územním plánu je navržen koridor pro přeložku vedení VN v západní části obce u silnice II/602 pod navrhovanou plochou průmyslové výroby.

Je nutné respektovat energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií je zakreslen v grafické části územního plánu.

Zásobování zemním plynem

Obec není plynofikována. V územním plánu je navržena plynofikace středotlakým plynovodem z plynovodní sítě Dušejov. Podél silnice II/602 a silnice III/01945 z Dušejova je navržen koridor pro vedení středotlakého plynovodu. Po vybudování plynovodu bude třeba dodržovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodních řadů.

Spoje

Řešeným územím prochází telekomunikační kabely a ochranné pásmo radioreleových tras. Tato zařízení budou respektována včetně ochranných pásem.

Technické zabezpečení

Koncepce nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

V současné době je pevný domovní odpad přetříděn a ukládán do nádob a svozovou firmou svážen a ukládán na řízenou skládku mimo řešené území.

3. Občanské vybavení

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy občanské vybavenosti a ploch pro sport a tělovýchovu. Nové plochy pro občanskou vybavenost a plochy pro sport a tělovýchovu nejsou navrženy.

Občanská vybavenost může být umístována i na jiných funkčních plochách v rámci přípustného popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

4. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství s převládající dopravní funkcí jsou zastoupeny zejména v uličních prostorech a v centrálních částech sídla. Veřejná prostranství jsou vymezena v grafické části a jsou nezastavitelná.

<p>5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTEM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ</p>
--

1. Koncepce uspořádání krajiny

V územním plánu je navržena ochrana a tvorba krajiny a krajinného rázu především těmito opatřeními:

- ochrana krajinného rázu v údolí toků je dána vymezením lokálního ÚSES, v nivě toků nejsou v krajině vymezeny nové zastavitelné plochy. Území podél toků ve vymezených biokoridorech je nezastavitelné;
- v maximální míře je nutné respektovat stávající krajinnou zeleň, doprovodnou zeleň podél komunikací a aleje podél cest a komunikací
- je nutná ochrana a návrh rozptýlené zeleně v krajině, je navržena výsadba doprovodné zeleně podél komunikací a cest, doplnění břehových porostů a revitalizace vodních toků (v rámci vymezených prvků ÚSES podél toků)
- je umožněno zvýšit podíl lesních ploch v řešeném území, v rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněno její zalesnění podmíněně souhlasem ochrany ZPF (mimo plochy I. a II. třídy ochrany)
- je umožněno zvýšení podílu vodních ploch v katastru, v rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněn návrh vodních ploch zvyšujících ekologickou stabilitu území podmíněně souhlasem ochrany ZPF (mimo plochy I. a II. třídy ochrany)
- u navrhovaných zastavitelných ploch zejména pro bytovou zástavbu je v regulativech stanovena maximální výška zástavby a jsou stanoveny základní prostorové regulativy - tyto požadavky jsou uvedeny v regulativech jednotlivých ploch.
- po obvodu navržených ploch výroby a ploch technické infrastruktury bude vysázena izolační a ochranná zeleň z domácích druhů dřevin.

2. Územní systém ekologické stability

Vymezení územního systému ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) v územním plánu zahrnuje vymezení:

- tří lokálních biocenter (LBC 1 až 3);
- pěti lokálních biokoridorů (LBK 1 až 5).

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a rozpory mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, na skutečný stav využití území a dále na zájmy vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přípustnost korekcí či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES

Přehled navržených biocenter

značení biocentra	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
LBC 1	lokální biocentrum	smíšené	návaznost v obci Výskytná
LBC 2	lokální biocentrum	hydrofilní	návaznost v obci Zbilidy
LBC 3	lokální biocentrum	mezofilní,	celé vymezeno v řešeném území

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
LBK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	celý vymezen v řešeném území
LBK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obci Zbilidy
LBK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obci Výskytná
LBK 4	lokální biokoridor	mezofilní	celé vymezeno v řešeném území
LBK 5	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obci Zbilidy

Vysvětlivky k typům větví

Cílovými ekosystémy všech skladebných částí **mezofilní větve místního ÚSES** jsou mezofilní lesní společenstva, případně náhradní nelesní porosty dřevin, s dominancí geograficky původních dřevin (zejm. buku).

Spektrum cílových ekosystémů je v případě skladebných částí **hydrofilních větví místního ÚSES** pestřejší než v případě větví mezofilních – vždy jsou zastoupena společenstva vodní a dřevinná (lesní i nelesní), téměř vždy společenstva mokřadní a často i společenstva luční.

Biocentra smíšeného typu obsahují cílové ekosystémy jak mezofilních, tak hydrofilních větví.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

- **Hlavní je využití** sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES;
- **Nepřípustné** je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES;
- **Podmíněně přípustné** je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

3. Protierozní opatření

Návrh ÚSES a pozemkové úpravy jsou řešeny takovým způsobem, aby se zmenšil odtokový součinitel území a zlepšilo se zadržetí vody v krajině.

Jedná se o zatravnění exponovaných pozemků, vybudování protierozních mezí (v komplexních pozemkových úpravách bylo navrženo 5 mezí, většina je již zbudována).

V územním plánu se dále doporučuje na zemědělské půdě ohrožené vodní erozí výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Do osevního postupu nelze zařazovat plodiny, které neposkytují dostatečnou protierozní ochranu půdy pro převážnou část vegetačního období. Jedná se zejména o kukuřici, brambory a řepu.

4. Ochrana před povodněmi

V řešeném území je vymezeno záplavové území významných vodních toků Maršovského potoka a Jedlovského potoka. Záplavové území obou toků bylo stanoveno rozhodnutím OkÚ RŽP Jihlava č.j. ŽP/VOD.6770/98-Dr.-231/2 ze dne 30. 11. 1998.

5. Dobývání nerostů

- V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ).
- V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb
- V řešeném území není stanoven žádný dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

V hlavním výkrese vymezuje územní plán barevně odlišené *plochy s rozdílným způsobem využití* (také funkční plochy). K nim jsou přiřazeny v textové části příslušné regulativy, které vymezují *hlavní využití, přípustné, nepřípustné popř. podmíněně přípustné* využití ploch. Takto vymezená regulace ploch omezuje využitelnost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- stupeň *přípustné* - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
- stupeň *podmíněně přípustné* - plocha je k danému účelu využitelná při splnění podmínky zde uvedené
- stupeň *nepřípustné* - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřípustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní

Plochy změn jsou označeny identifikátorem - písmennou zkratkou s číselným indexem (např.Z1). Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny hranicí, která odpovídá podrobnosti zpracování ÚP, měřítku použitého mapového podkladu a generalizaci zákresu funkčních ploch. Tyto hranice je možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace při zachování koncepce dané územním plánem.

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které vymezenému členění ploch neodpovídají nelze na tomto území umístit nebo povolit.

Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití

Základní členění vychází z vyhlášky č. 501 /2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

Plochy zastavěné a zastavitelné se člení na:

Plochy bydlení

1) Bydlení v rodinných domech (BI)

Plochy občanského vybavení

2) Občanská vybavenost (OV)

3) Sport a tělovýchova (OS)

Plochy veřejných prostranství

4) Veřejná prostranství (PV)

Plochy smíšené obytné

5) Plochy smíšené venkovské (SV)

Plochy dopravní infrastruktury

6) Plochy silniční dopravy (DS)

7) Plochy účelových komunikací (DU)

Plochy technické infrastruktury

8) Plochy technického vybavení (TI)

Plochy výroby a skladování

9) Průmyslová výroba a skladování (VP)

Plochy zeleně

10) Sídlní zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

11) Sídlní zeleň přírodního charakteru (ZP)

Plochy nezastavěné se člení na:

Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

Plochy lesní

3) Plochy lesů (NL)

Plochy přírodní

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a využití ploch hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.

PLOCHY BYDLENÍ

1) Bydlení v rodinných domech - BI

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

Různé typy rodinných domů, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče, individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy), zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru. Přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží v podmínkách využití zastavitelných ploch (1 NP + podkroví).

U stabilizovaných ploch BI výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (max. 1 až 2 NP + podkroví). U nové zástavby a ve stabilizovaném území respektovat venkovský charakter zástavby, zohlednit převládající tvar stávajících střech.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

2) Občanská vybavenost – OV

Hlavní:

Plochy občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury a slouží pro uspokojování společných potřeb občanů..

Přípustné:

Stavby např. pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péči, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru. plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby nesnižující kvalitu prostředí, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže.

Bydlení do maximálního počtu 20 EO.

Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch nová zástavba svým výškovým členěním nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území.

3) Sport a tělovýchova – OS

Hlavní:

Slouží pro sportovní a tělovýchovná zařízení organizované i neorganizované.

Přípustné:

Sportovní a rekreační hřiště a jejich vybavenost, přípustné jsou byty správců, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště, veřejná zeleň.

Menší ubytovací a stravovací zařízení sloužící obsluze těchto území, služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy pro sport a tělovýchovu přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nová zástavba ve stabilizovaných plochách max. 1 NP + podkroví.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

4) Veřejná prostranství - PV

Hlavní:

Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi a náměstí s převažující komunikační funkcí.

Přípustné:

Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území, náměstí, návsi, ulice, chodníky.

Plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, občerstvení, dětská hřiště apod.). Dílčí plochy veřejné, které nejsou vymezeny jako samotná plocha. Drobná architektura, městský mobiliář, dětská hřiště, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

5) Plochy smíšené venkovské - SV

Hlavní:

Ve venkovských sídlech smíšené území bydlení a jiných neobytných činností zpravidla stejných majitelů nesnižující kvalitu souvisejícího území.

Přípustné:

Plochy pro bydlení majitelů a zemědělskou malovýrobu s chovem hospodářského zvířectva, doplněné plochami služeb v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov.

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, byty, rodinné domy, zařízení zdravotnictví a sociální péče.

Rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), agroturistika, sportovní plochy, plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Zemědělská výroba s chovem hospodářského zvířectva, sklady a zařízení zemědělské výroby pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost, stavby pro skladování pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží uveden v podmínkách využití zastavitelných ploch (1 NP + podkroví).

U stabilizovaných ploch SV výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (1 až max. 2 NP + podkroví).

U navrhovaných i stabilizovaných ploch respektovat venkovský charakter zástavby, zohlednit převládající tvar stávajících střech.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

6) Plochy silniční dopravy - DS

Hlavní:

Plochy silniční i dálniční dopravní infrastruktury a plochy pro dopravní obsluhu území.

Přípustné:

Plochy pozemních komunikací včetně souvisejících pozemků a objektů, plochy doprovodné zeleně. Pozemky dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování a odstavení motorových vozidel, plochy dopravních zařízení. Plochy pro ochrannou, izolační a krajinnou zeleň, ÚSES.

Plochy pro dopravu hromadnou, zemědělskou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

7) Plochy účelových komunikací - DU

Hlavní:

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužící pro obsluhu území a umožňující průchod krajinou.

Přípustné:

Pozemky účelových komunikací, plochy pro parkování a odstavení motorových vozidel, plochy pro dopravu pěší a cyklistickou. Liniová technická infrastruktura a zeleň.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

8) Plochy technického vybavení - TI

Hlavní:

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné

Plochy pro stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění odpadních a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubní přepravu produktů. Včetně zařízení sloužící obsluze těchto území. Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách.

Pozemky související dopravní infrastruktury a zeleň.

Nepřípustné

Ostatní činnosti a děje, které nesouvisí s určující funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

9) Průmyslová výroba a skladování - VP

Hlavní:

Plocha je určena pro umístování staveb v areálech pro průmysl, tj. zařízení průmyslové výroby a skladování. Negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranici areálu.

Přípustné:

Plochy pro výrobu a skladování, stavebnictví, opravárenství, plochy služeb a činností náročných na přepravu zboží. Přípustná je drobná výroba, výrobní řemesla a služby, zemědělská výroba, zařízení dopravní a technické infrastruktury, zeleň, hromadné a halové garáže, plošně a dopravně náročné komerční aktivity, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné využití:

V případě umístění rušivých činností bude v následujících stupních projektových dokumentací posouzen soulad s právními předpisy v oblasti hluku a vibrací vůči akusticky chráněným objektům (chráněné venkovní prostory staveb podle §30 zákona č. 258/2000 Sb.) v akustické studii a bude posouzena možnost negativního ovlivnění lidského zdraví z hlediska zdravotních rizik.

Nepřípustné:

Využití pro bydlení, občanskou vybavenost, sport a tělovýchovu, rekreaci, výroba se silným negativním dopadem na prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

U ploch změn je uvedeno v podmínkách využití zastavitelných ploch. Stabilizované plochy nejsou zastoupeny.

PLOCHY ZELENĚ

10) Sídlní zeleň na veřejných prostranstvích - ZV

Hlavní:

Veřejně přístupný prostor s převažujícím zastoupením sídlní zeleně, parkově upravené plochy zeleně.

Přípustné:

Území pro veřejnou upravenou zeleň a parky plní funkci estetickou, rekreační, ekologickou, pietní i ochrannou, přípustné jsou dětská hřiště, odpočívadla s lavičkami, drobné sakrální stavby a zařízení sloužící obsluze těchto ploch. Zřizování pěších případně cyklistických cest, veřejná prostranství a plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, vodních prvků, umístování mobiliáře obce, zařízení veřejné technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací. Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití plochy a nevratně znehodnocující sídelní zeleň.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

11) Sídelní zeleň přírodního charakteru - ZP

Hlavní:

Plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu.

Přípustné:

Pozemky zeleně s izolační a kompoziční funkcí, pozemky zeleně určené pro průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

Dětská hřiště, odpočívadla s lavičkami, drobné sakrální stavby a zařízení sloužící obsluze těchto ploch. Zřizování pěších případně cyklistických cest, veřejná prostranství a plochy pro pěší, umíst'ování objektů drobné architektury, vodních prvků, zařízení veřejné technické infrastruktury, úseky místních komunikací.

Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití plochy a nevratně znehodnocující zeleň přírodního charakteru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Hlavní:

Vodní plochy a toky.

Přípustné:

Jsou vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, přípustné jsou revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES.

Nepřípustné

Je umístění staveb a činností jiných funkcí a činností negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

2) Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní:

Zemědělská půda a plochy související s hospodařením na zemědělské půdě.

Přípustné:

Plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur. Protipovodňová a protierozní opatření. Revitalizační opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES. Účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, liniové stavby veřejné technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Zalesnění a extenzivní vodní plochy podmíněně souhlasem orgánů ochrany ZPF a pouze na půdách nižší třídy ochrany. Umístování jednoduchých staveb, zařízení a dopravních ploch nezbytně nutných k hospodaření na zemědělské půdě a výkon myslivosti podmíněně souhlasem ochrany ZPF. Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinný ráz území.

Nepřípustné:

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

PLOCHY LESNÍ

3) Plochy lesů (NL)

Hlavní:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

Přípustná

Lesní a jiné pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa (PUPFL), využití ploch je možné pouze v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění.

Pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území pro ochranu přírody, realizace ÚSES, protipovodňová a protierozní opatření.

Podmíněně přípustné:

Umístování drobných staveb, zařízení a dopravních ploch nezbytně nutných k výkonu myslivosti podmíněně souhlasem státní správy lesů. Výstavba extenzivních vodních nádrží podmíněná souhlasem státní správy lesů.

Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinný ráz území.

Nepřípustné:

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Hlavní:

Zvláště chráněné území a biocentra územního systému ekologické stability.

Přípustné jsou:

Plochy přírodní se vymezují za účelem zajistit podmínky pro ochranu přírody a krajiny. Jedná se o plochy zvláště chráněných území, plochy biocenter. Přípustné jsou plochy zemědělské půdy, plochy lesů a krajinné zeleně, vodní plochy.

Podmíněně přípustné:

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné činnosti nesmí ohrozit určující funkci plochy a narušit krajinný ráz území, nesmí nevratně narušit přirozené podmínky lokality, snížit aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné:

Je využití, které je v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny dané lokality.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

Hlavní:

Plochy rozptýlené zeleně v krajině, slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území (krajinná zeleň).

Přípustné jsou:

Nezemědělské a nelesní plochy zeleně v krajině porostlé vegetací, převážně se zastoupením dřevin (krajinná zeleň). Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinovou, rozptýlenou, soliterní a liniovou zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Přípustné jsou opatření ke zvýšení ekologické stability území, realizace ÚSES, zařízení a stavby pro ochranu přírody, protipovodňová a protierozní opatření.

Podmíněně přípustné:

Extenzivní vodní plochy, zalesnění, zřizování pěších případně cyklistických cest, plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, revitalizační opatření. Výstavba zařízení veřejné liniové dopravní a technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací. Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinné hodnoty a krajinný ráz území, snížit ekologickou hodnotu území.

Nepřípustné:

Jsou stavby, zařízení a činnosti nevratně znehodnocující krajinnou zeleň.

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

Hlavní:

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům s významným podílem na ekologické stabilitě území.

Přípustné jsou:

Přirozené a přírodě blízké ekosystémy zemědělsky využívané, extenzivní trvalé travní porosty, menší plochy orné půdy, zahrady, krajinná zeleň, soliterní a liniová zeleň.

Protipovodňová a protierozní opatření. Revitalizační opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES. Účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, liniové stavby veřejné technické infrastruktury. Protipovodňová a protierozní opatření.

Podmíněně přípustné:

Zalesnění a extenzivní vodní plochy podmíněně souhlasem orgánů ochrany ZPF pouze na půdách nižší třídy ochrany. Umístování jednoduchých staveb, zařízení a dopravních ploch nezbytně nutných k hospodaření na zemědělské půdě a výkon myslivosti podmíněně souhlasem ochrany ZPF. Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinný ráz území a snížit ekologickou stabilitu území.

Nepřípustné:

Je umístění staveb a činností jiných funkcí

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného využívání pro stanovený účel:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZPŘESNĚNÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM.

WD 1(DK32) Homogenizace stávající trasy silnice II/602 ve vymezeném koridoru K1.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

WT 2 Plocha pro čistírnu odpadních vod.

WT 3 Kanalizační řady ve vymezeném koridoru K2.

WT 4 Splašková kanalizace ve vymezeném koridoru K3.

WT 5 Přívod středotlakého plynovodu z obce Dušejov ve vymezeném koridoru K3.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTÍ KRAJINY VYMEZENÁ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

WR 6 Plocha pro poldr.

Na výše uvedené plochy v kap.7 se vztahuje možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona, předkupní právo na tyto plochy však není uplatněno.

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.

Tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou vymezeny.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu jsou vymezeny plochy územních rezerv:

R1 – územní rezerva pro průmyslovou výrobu a skladování

Podmínky pro využití území v plochách a koridorech územních rezerv:

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití v plochách a koridorech územních rezerv platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Hlavní způsob využití:

Ochrana před zásahy, které by podstatně znesnadňovaly nebo prodražovaly případné budoucí využití ploch a koridorů územních rezerv pro účel vymezený územním plánem.

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní umístění stavby pro daný účel v ploše nebo koridoru územní rezervy.

Nepřípustná je realizace staveb (včetně staveb dočasných), zařízení, opatření a úprav krajiny (např. zalesnění, výstavba vodních ploch), jejichž realizace by podstatně ztěžovala nebo prodražovala budoucí využití územních rezerv.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Plochy s podmínkou zpracování územní studie nejsou v územním plánu vymezeny.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území (etapizace) není stanovena.

13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Tyto stavby nejsou v územním plánu vymezeny.

14. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Dokumentace obsahuje:

I. Územní plán

A. Textová část územního plánu

B. Grafická část územního plánu:

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

II. Odůvodnění územního plánu

A. Textová část odůvodnění územního plánu

B. Grafická část odůvodnění územního plánu:

4a	Koordinační výkres	1 : 5 000
4b	Koordinační výkres - výřez	1 : 2 880
5	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
6	Výkres širších vztahů	1 : 100 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ VYDANOU KRAJEM

Postavení obce v systému osídlení

Územní plán je zpracován pro správní území obce Ježená, tedy pro k.ú. Ježená.

Řešené území se nachází v západní části kraje Vysočina, od krajského města Jihlavy je Ježená vzdálena přibližně 10 km. Obec Ježená patří do správního obvodu města Jihlavy, které je pro Ježenou obcí s rozšířenou působností (ORP).

Celková výměra řešeného území je 446 ha. Obec má 128 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1. 1. 2010).

Obec tvoří jediné sídlo Ježená, sídlo tradičního zemědělského osídlení, kde jsou v současnosti zastoupeny zejména obytná zástavba včetně smíšeného území.

V řešeném území nejsou v současné době zastoupeny výrobní provozy ani zemědělská výroba. V obci prakticky nejsou pracovní příležitosti je nutná vyjížďka za prací, zejména do Jihlavy a okolních obcí.

Občanská vybavenost je pro obec Ježenou vyhovující. Nachází se zde obchod, kulturní dům, hřiště. Ostatní občanskou vybavenost využívají obyvatelé především v Dušejově, Vyskytné nad Jihlavou a v Jihlavě. Tyto obce jsou v dobré dostupné vzdálenosti.

Širší dopravní vztahy

Obec Ježená leží na silnici III/01945 Jihlava – Vyskytná nad Jihlavou - Dušejov. V jihozápadní části katastru se tato silnice napojuje na silnici II/602 Brno - Velké Meziříčí - Jihlava – Pelhřimov, tato silnice je zařazena do základní páteřní sítě kraje Vysočina.

Vzdálenost do krajského města Jihlava je cca 11 km trasou po silnici III/01945 přes Vyskytnou nad Jihlavou nebo po silnici II/602 přes Hubenov.

Dálnice D1 je dosažitelná na dálniční křižovatce Jihlava - Pávov (exit 112) vzdálené cca 15 km severně od Ježené.

Železniční trať řešeným územím neprochází. Nejbližší železniční stanice jsou Dvorce na celostátní železniční trati č. 225 Jihlava – Veselí nad Lužnicí (vzdálenost je 6 km), případně pak železniční stanice Rantířov na stejné trati.

Vztah vůči Zásadám územního rozvoje kraje.

Na území kraje jsou vydány Zásady územního rozvoje (ZÚR), které nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Řešené území není podle tohoto materiálu zařazeno do žádné z krajských rozvojových oblastí ani os.

Ze ZÚR je do územního plánu převzat koridor pro homogenizaci silnice II/602.

Při zpracování územního plánu jsou respektovány obecné zásady definované v ZÚR kraje.

Vztah k dosud platné územně plánovací dokumentaci pro celé území obce

Obec Ježená neměla a nemá schválenou územně plánovací dokumentaci. V roce 1999 byla zpracována urbanistická studie obce Ježená (atelier ATD Jihlava, s. r. o. Ing. arch. Lubomír Štefl).

Obec Ježená má vymezené zastavěné území formou opatření obecné povahy ze dne 21.4. 2010 podle § 59 zákona č. 183 /2006 Sb. „O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění“. Vymezení zastavěného území „samostatným postupem“ bylo do územního plánu převzato.

Vztah k navazující ÚPD okolních obcí

Územně plánovací dokumentace sousedních územních obvodů:

- obec Zbilidy
- obec Vyskytná nad Jihlavou
- obec Hubenov
- obec Mirošov
- obec Dušejov

V územním plánu je zejména koordinováno vymezení prvků ÚSES a řešení dopravy a inženýrských sítí.

2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ, V PŘÍPADĚ ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU TĚŽ ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYNU PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

V zadání územního plánu je stanoveno, že bude zpracován přímo návrh územního plánu a není nutné zpracovávat koncept územního plánu. Podkladem pro zpracování návrhu územního plánu bylo schválené zadání územního plánu.

Komentář k vybraným požadavkům zadání:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu.

Návrh územního plánu byl v rozpracovanosti projednán na OŽP Krajského úřadu kraje Vysočina z hlediska požadavků na ochranu ZPF, zejména byl projednán návrh vymezení zastavěného území a návrh vymezení nových zastavitelných ploch. Požadavky z pracovního projednání byly zpracovány do návrhu územního plánu.

V zadání územního plánu je u plochy pro výrobu u silnice II/602 uveden požadavek na zdůvodnění navrženého řešení a vyhodnocení jednotlivých variant řešení. Zdůvodnění vybrané varianty je uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole vyhodnocení dopadu řešení na půdní fond (v zemědělské příloze).

2. Požadavky krajské hygienické stanice.

V zadání územního plánu je uveden požadavek, aby do návrhu územního plánu byla výrobní zóna zařazena jako plocha s podmíněně přípustným využitím, s tím, že v rámci dalších stupňů projektové činnosti je třeba zpracovat akustickou studii posuzující vliv na chráněné prostory.

Požadavek je respektován podmínka je u dané plochy uvedena.

3. Požadavky Magistrátu města Jihlavy, odboru životního prostředí, státní správa lesů.

Požadavek na doplnění textu do územního plánu - ve vzdálenosti 25 m od PUPFL neumisťovat z důvodu bezpečnosti osob a majetku stavby sloužící k trvalému bydlení. Dále bylo požadováno zvážit vymezení plochy pro bydlení v blízkosti lesa (v problémovém výkresu označena jako B3).

V územní plánu je uveden požadovaný regulativ obecně v podmínkách ochrany lesa, platí pro navrhované i stabilizované plochy. Dále je pak uveden u jednotlivých zastavitelných ploch.

U plochy Z11 (v problémovém výkresu označena jako B3) by při respektování požadované vzdálenosti nebylo možné umístit stavbu pro trvalé bydlení. Využití plochy pro bydlení je možné pouze za podmínky návrhu vyčlenění úzkého pruhu porostu podél cesty z PUPPL. Po projednání se zástupcem obce byla za této podmínky plocha do návrhu ÚP zařazena.

4 Požadavky Povodí Moravy, s.p. Brno.

Nesouhlas s využitím vymezené rozvojové plochy u Hlaváčkova mlýna pro hromadnou rekreaci. Požadavek podmínit rozvoj bytové zástavby vybudováním kanalizace a ČOV v obci.

Plocha u Hlaváčkova mlýna byla vymezena jako plocha pro technickou vybavenost. Plocha je stejně jako plocha pro ČOV vymezena s podmíněně přípustným využitím, využití plochy je vázáno na splnění podmínek nezhoršení odtokových poměrů.

Požadavek na přednostní výstavbu kanalizace a ČOV je v územním plánu obsažen.

3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.

3. 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu.

Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území obce v duchu trvale udržitelného rozvoje.

Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:

- zachování hodnotné urbanistické struktury obce, vymezení veřejných prostranství
- vymezení ploch občanské vybavenosti
- vymezení ploch pro bytovou výstavbu a smíšené území obytné
- vymezení ploch pro výrobu
- stanovení koncepce řešení dopravy
- stanovení koncepce řešení technické vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability

- stanovení zásad pro výstavbu v obci

3. 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní plán je zpracován pro správní území obce Ježená, tedy pro katastrální území Ježená.

Řešené území se nachází v západní části kraje Vysočina, od krajského města Jihlavy je vzdáleno přibližně 11 km.

Obec Ježená patří do správního obvodu města Jihlavy, které je pro Ježenou obcí s rozšířenou působností (ORP).

Celková výměra řešeného území je 446,5521 ha. Obec má 128 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1. 1. 2010).

3. 3. VÝCHODISKA KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Obec Ježená je součástí historického osídlení zemědělského charakteru. I ve výhledu bude převládat obytný význam sídla s případným zastoupením místního zemědělství a místní výroby a služeb v plochách smíšených obytných.

Zemědělská výroba (objekty zemědělské výroby) není v řešeném území v současné době zastoupena, ani není uvažováno s plochami pro samostatnou zemědělskou výrobu. V řešeném území nejsou v současné době zastoupeny ani jiné výrobní aktivity (drobná a průmyslová výroba). V územním plánu je vymezena plocha pro výrobu v jihovýchodní části katastru u silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov.

V obci je vybudován veřejný vodovod, uvažuje se s výstavbou čistírny odpadních vod včetně splaškové kanalizace, v územním plánu je rovněž uvažováno s možností napojení na středotlaký plynovod z obce Dušejov. V obci je vzhledem k velikosti sídla dobrá úroveň občanské vybavenosti. Dostupná je i vyšší občanská vybavenost v sousedních obcích, případně v krajském městě Jihlava. Dostupné jsou i pracovní příležitosti v blízkých obcích a v krajském městě Jihlava, případně i v Pelhřimově.

V obci jsou dobré podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení. Dostupnost na dopravní síť a nadřazenou sídelní strukturu je relativně dobrá.

Demografické údaje

Demografické údaje byly převzaty převážně ze sčítání lidí domů a bytů v roce 1980, 1991 a v roce 2001.

Retrospektivní vývoj počtu obyvatel je obsažen v průzkumové části, vývoj počtu obyvatelstva byl sledován v období 1869 - 2010. Z údajů je patrný postupný pokles počtu trvale bydlících obyvatel v obci, který se zastavil v roce 1991.

Vývoj a prognóza počtu trvale bydlících obyvatel

Sídlo	1991	2001	2010	2015	2025
JEŽENÁ	100	104	128	140	160

Prognóza nárůstu počtu obyvatelstva formou migračního přírůstku je podmíněna zachováním a zkvalitněním podmínek životního prostředí, vybudováním technické infrastruktury (kanalizace a ČOV, případně plynofikace obce), výstavbou průmyslové zóny u silnice II/602, kde by vznikly pracovní příležitosti přímo na území obce a v neposlední řadě přípravou pozemků pro další výstavbu RD.

Věková struktura obyvatelstva

Podle statistických údajů bylo v obci Ježená v roce 2010:

14,06 % obyvatel v předproduktivním věku

71,09 % obyvatel v produktivním věku

14,85 % obyvatel v poproduktivním věku

Předpokládaný počet pracovních příležitostí v obci a pohyb za prací

V obci prakticky nejsou zastoupeny pracovní příležitosti (je zde pouze několik živnostníků OSVČ). Pracující obyvatelstvo (podle sčítání v roce 2001 – 48 pracujících) vyjíždí za prací z obce (podle sčítání 2001 – 44 pracujících). Cílem vyjížděky je zejména Jihlava.

V případě realizace výrobní zóny u silnice II/602 by vznikly pracovní příležitosti přímo na území obce – cca 25 pracovních příležitostí s výhledovým nárůstem na 150 pracovních míst.

3. 4. VÝCHODISKA NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE A SYSTÉMU VEŘEJNÉ ZELENĚ

Současná urbanistická koncepce

Obec Ježená se nachází na silnici III. třídy mezi Vyskytnou n.J. a Dušejovem v údolí Maršovského potoka na jeho obou březích.

Jádrem obce je rozsáhlý návsní prostor v nejnižší poloze nivy toku s návsním rybníčkem (nádrží) uprostřed. Prostor návsi je obestavěn rozvolněnou zástavbou rozsáhlých zemědělských usedlostí německé kolonizace. Usedlosti jsou dvorcově uspořádané, nevytváření kompaktní zástavbu s jednotnou stavební čarou, rovněž výškové osazení je různé. Zemědělské usedlosti jsou převážně jednopodlažní, v údolní zaplavované nivě jsou některé objekty dvoupodlažní.

V rámci vnitřního návsního prostoru je v současné době situována prodejna smíšeného zboží, autobusová čekárna, kaple sv. Jakuba. Prostor v okolí vodní plochy a u autobusové zástavky je tvořen sídelní zelení.

Mimo prostor návsi jsou usedlosti umístěny podél hlavní silnice směrem na Vyskytnou n.J. i na Dušejov a dále podél cest souběžných s Maršovským potokem. První cesta vychází severně z návsi, kromě zástavby zemědělských usedlostí je zde umístěna také stará škola (dnes kulturní dům) a nově také malé hřiště. Komunikace jižně od návsi je obestavěna uliční řadovou zástavbou malých domků. Zástavba je umístěna pouze na spodní západní straně cesty, východně jsou umístěny nezastavěné zahrady.

Z významných objektů jsou v obci zastoupeny kaple sv. Jakuba, stará škola, dům s českou školou. V obci bývaly 3 mlýny, mlýn severně od obce byl zbořen, zachován je objekt mlýna u návsi (Červinkův) a Hlaváčkův mlýn jižně od obce, který je v současné době přestavován.

Nová zástavba rodinných domů není příliš zastoupena. Nové domy jsou postaveny u silnice na Dušejov a pod bývalou školou. Území s přeměněnou novodobou urbanistickou strukturou v obci není, původní objekty byly postupně přestavovány a byly zastavovány

proluky. Nová zástavba je situována podél stávajících cest a respektuje původní strukturu zástavby.

V obci bývaly dva zemědělské areály, které jsou v současné době již zrušeny, objekty jsou zasanovány.

Na východním okraji obce je situována plocha původního hřiště na kopanou, v současné době není hřiště využíváno a pozemek je navržen z části pro bytovou výstavbu a z části jako krajinná zeleň.

Vzhledem k poloze a konfiguraci terénu se zástavba obce uplatňuje při příjezdu do obce od Dušejova i Vyskytné n.J. V siluetě obce se příznivě uplatňuje kaple a vzrostlá zeleň přesahující výšku zástavby.

Navrhovaná urbanistická koncepce

Veřejná prostranství a občanská vybavenost

Jádrem obce je rozsáhlý návěsní prostor v nejnižší poloze nivy toku s návěsním rybníčkem (nádrž) uprostřed. Prostor v okolí vodní plochy a u autobusové zástavky je tvořen především sídelní zelení.

Je nutné respektovat veřejné prostranství na návsi a nezastavovat vnitřní prostor návsi.

V rámci zastavěného území je třeba respektovat místní památky a historicky významné stavby vymezené v grafické části územního plánu. Z významných objektů jsou v obci zastoupeny kaple sv. Jakuba na návsi, stará škola, dům s českou školou a Hlaváčkův mlýn jižně od obce.

Většina občanské vybavenosti vyhovuje potřebám obce dané velikosti. Nové plochy pro občanskou vybavenost nejsou v územním plánu navrženy.

Zařízení občanské vybavenosti lze umístit v rámci stávajících objektů, a to jak v plochách občanské vybavenosti, tak i jako přípustnou aktivitu např. v plochách bydlení, plochách smíšených obytných apod. dle regulativů k dané ploše.

Plochy pro bydlení

Nové plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech, plochy pro bytové domy v územním plánu nejsou vymezeny. Jsou navrženy především drobnější rozvojové plochy v různých částech obce. Objekty pro bydlení je možné umístit i v rámci smíšeného území.

V územním plánu není stanovena nutnost zpracovat územní studii, lokality leží na ucelených, jasně vymezených plochách, většinou podél stávajících místních komunikací popř. silnic.

V obci Ježená se vlivem stavební uzávěry z důvodu ochrany VN Hubenov dochovala téměř původní urbanistická struktura. V obci je pouze několik nových domů a několik přestavěných. Nejsou zde však vytvořeny nové urbanistické struktury nové zástavby RD jako v sousedních obcích (Dušejov, Vyskytná n.J.). V územním plánu je snaha tyto hodnoty respektovat a zachovat. Je navrženo více rozvojových ploch při maximálním respektování stávající cestní sítě (a urbanistické struktury danou parcelací), v návrhu nejsou obsaženy velké plochy, které by vzhledem k velikosti obce výrazně ovlivnily vzhled obce. Zástavba v obci je charakterizovaná určitou rozvolněností a tohoto důvodu i v nové zástavbě by měly být větší parcely (1000 m² a více). Z hlediska začlenění zástavby do urbanistické struktury obce jsou větší parcely vhodnější.

Smíšené území

Stabilizované plochy zemědělských usedlostí jsou v územním plánu označeny jako smíšené území venkovské. Jako smíšené území je dále vymezeno území bydlení se stávajícími drobnými provozovny.

Nové plochy pro smíšené území obytné jsou vymezeny v západní části obce a navazují na stávající smíšené území obytné.

Plochy pro výrobu a zemědělství

Plochy pro výrobu, a to jak průmyslovou, drobnou i zemědělskou nejsou v obci v současné době zastoupeny.

V územním plánu bude je plocha pro průmyslovou výrobu a skladování v západní části katastru u silnice II/602.

3. 5. VÝCHODISKA NÁVRHU VYBRANÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

3.5.1. Plochy bydlení

Prognóza potřeby bytů za celé území (obec Ježená)

ROK	2001	2015	2025
Počet obyvatel	104	140	160
Počet bytů	64	70	75
Obyvatel/byt	3,25	3,00	2,93

Lokality obytné výstavby

V Ježené je navrženo více směrů rozvoje, převážně se jedná o lokality, které využívají stávající dopravní infrastrukturu, budou však vyžadovat doplnění a výstavbu technické infrastruktury (doplnění vodovodní sítě a výstavbu kanalizace a ČOV). Většina ploch využívá nezastavěné plochy a enklávy mezi zastavěným územím s cílem vytvořit ucelený obvod urbanizovaného území obce.

V územním plánu jsou navrženy zastavitelné plochy Z1-Z8 pro výstavbu cca 20 RD. Objekty pro bydlení bude možné umístit při splnění daných podmínek také ve smíšeném území obytném.

V územním plánu jsou zakresleny větší ucelené plochy pro bydlení (včetně např. zelených pásů nutných pro stávající inženýrská sítě podél komunikací), plochy vlastních parcel RD budou menší (doporučená velikost parcel z hlediska ochrany ZPF mimo zastavěné území je do 1200 m²).

3.5.2. Plochy rekreace

Hromadná rekreace

V řešeném území nejsou v současné době zastoupeny plochy hromadné rekreace. V rámci přípustných činností lze pro hromadnou rekreaci a turistiku využít stabilizované i navrhované plochy jiných funkčních ploch zejména smíšeného území venkovského typu (např. ubytování penziony, agroturistiku), ploch sportu a tělovýchovy (hřiště) a ploch občanské vybavenosti (např. stravování, ubytování, služby pro rekreaci apod.).

Pěší turistika a cykloturistika

Řešeným územím prochází značená turistická trasa. Značená cyklotrasa je připravována.

Individuální (rodinná) rekreace

V řešeném území nejsou zastoupeny plochy pro individuální rekreaci ve volné krajině (chatové lokality, rekreační zahrádky apod.). Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.

V současné době je část domovního fondu využívána jako rekreační chalupy. Tyto objekty a plochy, které jsou součástí historického domovního fondu jsou v územním plánu zakresleny jako plochy bydlení v rodinných domech nebo plochy smíšené venkovské.

Sportovní plochy

V obci je stávající hřiště v severní části obce, které je pro obec dostačující. Stávající sportovní plochy budou doplněny. Mezi stávajícím hřištěm a zastavěným územím je vymezena plocha pro občanskou vybavenost.

3.5.3. Plochy občanského vybavení

Základní rozdělení je na plochy:

Plochy občanské vybavenosti - plochy určené pro občanskou vybavenost převážně nekomerčního charakteru nezbytné k zajištění základních potřeb občana, včetně souvisejících zařízení.

Plochy vybavenosti – sport a tělovýchova

Občanská vybavenost vzhledem k velikosti obce vyhovuje.

V současné době je v obci umístěna následující občanská vybavenost:

Obecní úřad - je umístěn v objektu hasičské zbrojnice a prodejny.

Mateřská škola, základní škola - tato zařízení v obci nejsou. Děti navštěvují školy v Dušejově a Jihlavě.

Kulturní dům - je umístěn ve staré škole.

Kaple sv. Jakuba - je situovaná v centru obce.

Hřbitov pro obec Ježenou je v Dušejově a ve Vyskytné n.J.

Hasičská zbrojnice - objekt na návsi vyhovuje potřebám obce.

Sportovní hřiště

Malé hřiště je umístěno za obecním úřadem, hřiště vyhovuje potřebám obce.

Hřiště na kopanou východně od obce není využíváno a bude v územním plánu navrženo na zrušení.

Dětské hřiště - dětské hřiště v obci situováno není, může být umístěno v rámci ploch zeleně a veřejných prostranství (záměr na jeho vybudování je u autobusové zastávky).

Zdravotnictví

Základní zdravotní péče je zajišťována v Dušejově.

Obchodní zařízení a služby

V obci je prodejna smíšeného zboží situovaná v objektu obecního úřadu.

Rekonstrukce mlýna

V současné době probíhá rekonstrukce areálu Hlaváčkova mlýna jižně od obce, předpokládá se využití pro občanskou vybavenost.

Součástí rekonstrukce bude i obnova budov mlýna a také mlýnského náhonu.

Koncepce občanské vybavenosti

Případné zařízení občanské vybavenosti budou umístovány do funkčních ploch občanské vybavenosti a dále mohou být situovány v rámci přípustných činností v dalších funkčních plochách (viz. regulativy funkčních ploch).

V obci nejsou navrženy nové plochy pro občanskou vybavenost.

3.5.4. Plochy výrobní

Průmyslová výroba

V současné době v obci není situováno zařízení charakteru průmyslové výroby a skladování. Podle požadavku zadání územního plánu je navržena nová výrobní zóna zápasně od obce u křižovatky silnic II/602 a III/01945. Ve výrobní zóně se předpokládá umístění logistického areálu popř. je vymezena územní rezerva pro umístění dalších aktivit. Pro umístění logistického areálu byla zpracována riziková analýza investičního záměru (ing. Vít Zeman 2010)

Odůvodnění návrhu a lokalizace (riziková analýza investičního záměru)

Logistický areál ve správním území obce Ježená vzniká na základě snahy sdružení obcí o rozvoj pracovních příležitostí v jednotlivých navazujících správních celcích, jako i snahy o posílení celkového strategického rozvoje obce Ježené, a to i s ohledem na zajištění dostatečného podílu financí na realizaci jednotlivých prvků technické infrastruktury v obci. (včetně ČOV a hlavních kanalizačních řadů)

Logistický areál je umístěn v blízkosti komunikace II/602 (I/19) zejména z důvodů omezení negativního vlivu z dopravy na samotné centrum obce a zároveň z důvodů optimalizace dopravní dostupnosti z komunikace II/602.

Variantní polohy celého areálu byly posouzeny s ohledem na stávající limity v území i předpokládané negativní vlivy na navazující pozemky v rámci rizikové analýzy investičního záměru s tím, že navržený rozsah a vlastní situování lokality je jediné pro daný záměr přípustné. Zpracovaná riziková analýza umístění areálu hodnotila veškerá vyskytující se (vyhlášená) ochranná pásma vodních zdrojů (vrty, Hubenov), ochranná pásma technické infrastruktury (sdělovací kabely, komunikace, vedení VN), minimalizaci záboru půd s vysokou třídou ochrany dle BPEJ, dále hodnotila vliv na krajinný ráz, hygienické limity apod.) Zpracovaná SWOT analýza dále předmětný investiční záměr posoudila v kontextu možnosti umístění v navazujících správních území a i s ohledem na sociální a demografické aspekty. V souběhu všech zmíněných posouzení byla jako jediná přípustná varianta navržena logistická zóna v dané lokalitě.

Samotné využití této zóny se předpokládá (s ohledem na OP vodních zdrojů) pouze na logistiku, administrativu, příp. využití pro výrobu, která neohrozí primárně ani sekundárně navazující ochranná pásma vodních zdrojů.

Logistický areál by měl zaměstnat cca 150 zaměstnanců převážně dělnických a administrativních profesí.

Vlastní zóna musí umožnit budoucí rozvoj firem a zároveň vytvořit příznivé podmínky pro každodenní relaxaci. Z tohoto důvodu je i logistický areál rozdělen na část návrhovou a území plošné rezervy a v neposlední řadě i část relaxační. Návrhová zóna byla po konzultaci s konkrétními investory zakreslena jako zóna minimální, potřebná pro realizaci první fáze investičního záměru. Navazující část relaxační vyplývá z technických norem a také ze strategie rozvoje těchto firem. Rezerva pro následný rozvoj bude postupně začleňována do územního plánu dle možností investorů, ale i s ohledem na možné změny třídy ochrany BPEJ.

Drobná výroba a služby

V obci není zařízení charakteru drobné výroby ani není v územní plánu navrženo.

Zemědělská výroba

V obci není situováno zařízení charakteru zemědělské výroby, ani ve výhledu není s takovým zařízením počítáno. Bývalý zemědělský areál v západní části obce poblíž silnice na Dušejov byl asanován, ponechaný objekt u zemědělské je začleněn do zástavby smíšeného území venkovského.

3.6. ODŮVODNĚNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní členění vychází z vyhlášky č. 501 /2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

Nově jsou vymezeny plochy zeleně (sídlní zeleň na veřejných prostranstvích a sídlní zeleň přírodního charakteru), které nejsou v základním členění výše uvedené vyhlášky obsaženy.

Plochy zastavěné a zastavitelné se člení na:

Plochy bydlení

1) Bydlení v rodinných domech (BI)

Plochy občanského vybavení

2) Občanská vybavenost (OV)

3) Sport a tělovýchova (OS)

Plochy veřejných prostranství

4) Veřejná prostranství (PV)

Plochy smíšené obytné

5) Plochy smíšené venkovské (SV)

Plochy dopravní infrastruktury

6) Plochy silniční dopravy (DS)

7) Plochy účelových komunikací (DU)

Plochy technické infrastruktury

8) Plochy technického vybavení (TI)

Plochy výroby a skladování

9) Průmyslová výroba a skladování (VP)

Plochy zeleně

10) Sídelní zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)

11) Sídelní zeleň přírodního charakteru (ZP)

Plochy nezastavěné se člení na:

Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

Plochy lesní

3) Plochy lesů (NL)

Plochy přírodní

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

3. 7. OCHRANA PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A HISTORICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

3.7.1. Přírodní podmínky

Krajinná charakteristika území

Z hlediska geomorfologického patří řešené území do Českomoravské vrchoviny, celku Křemešnické vrchoviny, podcelku Humpolecké vrchoviny a Vyskytenské pahorkatiny.

Nadmořská výška se pohybuje od 520 m n. m. do cca 626 m n. m.

Řešené území zahrnuje zhruba území mezi vodotečemi Jedlovským potokem na západě a Jiřínkým potokem na východě, středem katastru pak protéká od severu k jihu Maršovský potok, mezi vodotečemi jsou pak vytvořeny vymezeny terénní hřbety s vrchy. Nejvyšším

bodem katastru je vrch Zedníkův kopec 626 m.n.m. severně od obce a zalesněný vrch V lomech jihozápadně od obce.

Krajina v údolích vodních toků je reprezentována především meandrovitým údolím Maršovského potoka. Podél toku je bohatě zastoupena krajinná zeleň s břehovými porosty v údolní nivě i krajinnou zelení na přilehlých svazích.

Na Maršovském potoce je cca 500 m jižně od hranice katastru po toku vodárenská vodní nádrž Hubenov, části ploch podél toku v řešeném území leží v aktualizovaném ochranném pásmu této nádrže.

Mimo údolí vodotečí má krajina členitý pahorkatinný charakter, vrchy jsou většinou zalesněné, reliéf území postupně směrem severozápadním směrem k Jiřínu stoupá. Výraznými krajinnými dominantami jsou údolí Maršovského potoka, zalesněné vrchy severně a jižně od obce.

Osídlení krajiny

Osídlení je soustředěno do sídla Ježená a do samoty Hlaváčkův mlýn jižně od Ježené.

Plochy individuální rekreace v krajině v řešeném území zastoupeny nejsou, i když v navazujících katastrech jsou zastoupeny poměrně bohatě. Část domovního fondu v Ježené je však využívána k chalupaření.

Vodní toky

Zájmové území spadá do hlavního povodí řeky Moravy, dílčího povodí řeky Jihlavy. Hydrografickou síť tvoří zvláště Maršovský a Jiřínský potok a v západní části otevřený meliorační kanál, odvádějící vodu do Jedlovského potoka.

Středem řešeného území protéká Maršovský potok. Malou částí řešeného území v jihovýchodní části katastru protéká Jedlovský potok, po severovýchodní hranici katastru pak protéká Jiřínský potok. Uvedené významná vodní toky jsou ve správě Povodí Moravy, s.p.

Vodní plochy

Ve správním území se nachází pouze malé vodní plochy. Na Maršovské potoce je to rybník Maršovský a nádrž na návsi v Ježené. Na přítocích Maršovského potoka jsou to menší rybníky Sekavův, Pechův, Zadkův a další menší rybníčky.

Podle KPÚ je navržen na podmoklené části louky jižně od obce rybník. Rybník bude též sloužit ke koupání a bude napájen podzemní vodou pramenící na ploše navrženého rybníka a z prameniště nad rybníkem. Na Maršovském potoce severně od obce je v KPÚ je navržen suchý poldr.

Lesy

Lesní půda se rozkládá na 99,1435 ha, což je 22,20 % z celkové výměry katastru. Procentuelní zalesnění (lesnatost) je na katastru Ježená pod průměrem České republiky. Procentuelní zalesnění České republiky činí 33,7 % z celkového území státu. Kraj Vysočina má pak průměrnou lesnatost 30,1 %.

Lesy jsou tvořeny převážně smrkovými porosty, méně jsou zastoupeny lesy smíšené.

Na katastrálním území se nachází jak větší lesní komplexy, a to v jižní a severní části katastru, tak i drobné roztroušené lesíky.

Reliéf území

Území je charakterizováno členitým terénem, zejména v údolí Maršovského potoka. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 520 - 626 m n. m. Vlastní zastavěná část obce se rozkládá v nadmořské výšce 548 - 566 m n. m.

Sídlo leží v údolí Maršovského potoka, zástavba je rozložená rovnoměrně na obou březích. Zástavba obce je jasně vymezena svahy údolí, které vytvářejí přírodní rámec obce.

Krajinnými dominantami jsou Maršovský potok s vodní nádrží na návsi a svahy s krajinnou zelení na obou březích toku.

Zástavba obce se uplatňuje zejména na příjezdu od Vyskytné n.J. Obec nemá výrazné stavební dominanty. Nejvýraznější stavební dominantou zastavěného území je objekt staré školy (kulturního domu), kaple a dále také zemědělské usedlosti v prostoru návsi.

3.7.2. Ochrana přírody a krajiny

Zvláště chráněná území - v řešeném území nenachází.

NATURA 2000 - do řešeného území nezasahuje žádná navrhovaná lokalita soustavy Natura 2000.

Památné stromy - v řešeném území se nachází památný strom – lípa v severní části obce.

Evidovaná lokalita (lokalita zvláště chráněných druhů nadmístního významu) se v řešeném území se nenachází

Významné krajinné prvky - v řešeném území jsou z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků zastoupeny lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

Registrovaný významný krajinný prvek se v řešeném území se nenachází

Podle podkladů uvedených v KPÚ bylo uvažováno s registrací středního toku Maršovského potoka (SZ od Ježené) jako významný krajinný prvek

ÚSES – Podle územně technických podkladů a podle „Zásad územního rozvoje kraje Vysočina“ nadregionální a regionální ÚSES do řešeného území nezasahuje.

Místní systém ekologické stability je v územním plánu nově zpracován a je popsán v samostatných kapitolách.

3.7.3. Nerostné suroviny

Geologické poměry

Území okolí Jihlavy patří geologicky ke krystaliniku Českého masivu a kromě krystalinika se zde nacházejí jen pokryvné útvary třetihorního a čtvrtohorního stáří.

Skalní základ je v údolí řeky Jihlavy často obnažen a skalní základ vystupuje na povrch ve formě stěn a masivů.

Skalní podklad tvoří převážně ruly. Skalní podklad je kryt zvětralinovým pláštěm rul případně svahovými hlínami.

Pokryvné útvary jsou většinou dobře únosné, horší zakládací podmínky se projevují jen u písčítých jíílů a zvodnělých píscích. Kromě značně svažitého území je pro zastavění nevhodné nejbližší okolí toků, tvořené holocenními náplavami a v záplavovém území.

Geomorfologické poměry

Z hlediska geomorfologického patří řešené území do Českomoravské vrchoviny, celku Křemešnické vrchoviny, podcelku Humpolecké vrchoviny a Vyskytenské pahorkatiny.

Nadmožská výška zemědělsky obhospodařovaných pozemků se pohybuje od 532 m do 622 m.

Nejvýše je položena trať „V lomech“. Nejnižší nadmožská výška katastru je v depresi kolem Maršovského potoka v jihovýchodní části, kde Maršovský potok opouští katastrální území. Expozice svahů je různorodá se značnou svažitostí terénu.

Nerostné suroviny

- V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ).
- V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb
- V řešeném území není stanoven žádný dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů.

3.7.4. Ochrana kulturních památek

Nemovitě kulturní památky

Nemovitě kulturní památky se v řešeném území nenacházejí.

Seznam území s archeologickými nálezy

- Středověké a novověké jádro obce
- kutiště v lese v jižní části katastru.

Ochrana archeologických lokalit

Součástí kulturních a civilizačních hodnot území jsou i archeologické památky (archeologické nálezy ve smyslu § 23 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů. Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit mu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území archeologický výzkum (par. 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. o Státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů).

Ochrana tzv. památek místního významu

V řešeném území se nacházejí stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní, historický a urbanistický význam, tzv. památky místního významu (drobné sakrální stavby, kapličky, kříže, kameny) a historicky významné stavby. Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemisťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat.

Jako místní památky lze uvést kapli sv. Jakuba, kříže v obci, budovu bývalé školy, dům s bývalou českou školou, objekty Hlaváčkova mlýna.

3. 8. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability v územním plánu Nadějov zpracovala firma Ageris, spol. s.r.o., ing. Michal Kovář.

Podkladové dokumentace

ÚSES na území obce Ježená byl dosud řešen v rámci dokončené komplexní pozemkové úpravy (dále KPÚ), která řešila ÚSES pouze na části území obce v zadaném obvodu KPÚ (tedy mimo zastavěné území a lesy). Podkladem pro řešení KPÚ byl Plán ÚSES zpracovaný pro celé k.ú. Ježená.

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) jsou následující dokumentace:

- Řešení ÚSES v územním plánu Výskytné n.J. (Urbanistické středisko Jihlava, 2010);
- Plán ÚSES k.ú. Ježená (Ageris 1996) a Plán společných zařízení KPÚ Ježená (EKOS T, s.r.o. 2002);
- Generel a Plán ÚSES k.ú. Zbilidy (Ageris 2000) a územní plán obce Zbilidy (Vojtěch, 2006);
- Plán ÚSES k.ú. Dušejov (Ageris 1996) a územní plán obce Dušejov (Studio P, 2006);
- Plán ÚSES k.ú. Hubenov (Ageris 1996);

Metodika návrhu ÚSES

Návrh ÚSES vychází z předpokladu respektování potenciálních i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek území. Důležité je zejména zohlednění:

- 1) směrů přirozených migračních tras (především vodních toků, případně údolí, svahů, hřbetů aj.);
- 2) reprezentativnosti stanovištních podmínek;
- 3) zastoupení ekologicky významných vegetačních formací pro danou krajinu typických;
- 4) stávajících i předpokládaných zásadních antropogenních zásahů do krajiny (zastavěná území, regulace toků, zornění území);
- 5) metodikou požadovaných funkčních a prostorových parametrů jednotlivých prvků ÚSES s ohledem na jejich biogeografický význam a předpokládaný způsob využití.

Dále bylo nutné řešit vazby na okolní katastrální území, ve kterých je již zpracován návrh ÚSES.

Splnění těchto náležitostí je základem správné tvorby ÚSES, proto jim byla v průběhu prací věnována patřičná pozornost.

Návrh ÚSES využívá *principu vytváření ucelených větví ÚSES*. Ucelenou větev tvoří soubor vzájemně navazujících biocenter a biokoridorů navržených v určitém souborném typu stanovišť (v agregovaných plochách s obdobným přírodním potenciálem). V řešeném území byly zohledněny dva základní souborné typy stanovišť:

- stanoviště závislá na „přidatné vodě“, ve kterých jsou vymežovány tzv. hydrofilní typy větví ÚSES;
- stanoviště závislá na „základní vodě“, ve kterých jsou vymežovány tzv. mezofilní typy větví ÚSES.

Mezofilní typ větví: větve procházející hydricky normálními stanovišti převážně závislémi na „základní vodě“ z atmosférických srážek a neovlivněnými zvýšenou hladinou spodní vody. Zatímco biokoridory hydrofilních větví jsou striktně vedeny odpovídajícími typy vodou ovlivněných stanovišť, biokoridory mezofilních větví se takovým stanovištěm sice přednostně vyhýbají, mohou je však v nezbytně nutné míře křížit (např. propojují-li biocentra v protilehlých svazích údolí).

Hydrofilní typ větví: tyto větve procházejí stanovišti převážně závislémi na přídatné vodě – jejich určující charakteristiky závisí na zvýšené hladině spodní vody. Jsou tedy vedené údolními nivami a mokřady (prameniště, litorály), obvykle v přímé návaznosti na vodní toky a břehy vodních nádrží.

Biocentra smíšeného typu: biocentra mezofilních a hydrofilních větví jsou navrhována přednostně v polohách, které svým charakterem odpovídají příslušnému soubornému typu stanovišť. Biocentra smíšeného typu jsou navrhována na stanovištích náležících oběma typům větví. Prakticky je takové biocentrum složeno ze dvou biocenter navazujících (nebo jejich částí). Důležitým požadavkem je dodržení minimálních prostorových parametrů. Biocentra smíšeného typu musí obsahovat minimálně 1 ha plochy s ekosystémy reprezentativními pro hydrofilní větev a minimálně 3 ha plochy ekosystémů reprezentativních pro větev mezofilní.

Přehled zastoupených větví

1. Hydrofilní větev místního ÚSES vedená ve vazbě na tok Maršovského potoka

- Větev protíná zájmové území od severozápadní hranice k hranici jihovýchodní a je vedena v jednoznačné vazbě na Maršovský potok.
- V řešeném území jsou součástí větve části dvou lokálních biocenter (LBC 1 a LBC 2) a dva lokální biokoridory (LBK 1 a LBK 2);

2. Hydrofilní větev místního ÚSES vedená ve vazbě na tok Jiřinského potoka

- Větev prochází podél severovýchodní hranice katastru v jednoznačné vazbě na Jiřinský potok.
- V řešeném území je součástí větve jediný úsek lokálního biokoridoru LBK 3;

3. Mezofilní větev místního ÚSES

- Větev protíná zájmové území od západní hranice k hranici jihovýchodní;
- V řešeném území jsou součástí větve dvě lokální biocentra (LBC 1 a LBC 3) a dva lokální biokoridory (LBK 4 a LBK 5);

Přehled zastoupených prvků

LBC 1

- Biocentrum smíšené, součást hydrofilní větve místního ÚSES vedené v jednoznačné vazbě na Maršovský potok;
- Biocentrum je navrženo v souvislém lesním komplexu při jihovýchodní hranici katastru;
- Do plochy biocentra jsou zahrnuty jak doprovodné porosty vodního toku (a nivy) tak hospodářské porosty lesního komplexu Šulákovce (mimo řešené území).

LBC 2

- Biocentrum hydrofilní, součást hydrofilní větve místního ÚSES vedené v jednoznačné vazbě na Maršovský potok a mezofilní větve;
- Biocentrum je navrženo v souvislém lesním komplexu při severozápadní hranici katastru;
- Do plochy biocentra jsou zahrnuty hospodářské porosty lesního komplexu Šulákovec (mimo řešené území).

LBC 3

- Biocentrum mezofilní, součást mezofilní větve protínající řešené území od jihovýchodní hranice k hranici severozápadní;
- Biocentrum je navrženo v izolovaném lesním celku v severozápadní části obce;
- Plocha biocentra je tvořena výhradně hospodářským lesním porostem s dominantním zastoupením jehličnanů.

LBK 1

- Součást hydrofilní větve místního ÚSES;
- Biokoridor je veden v přímé vazbě na Maršovský potok;
- Na březích a podél koryta mimo zastavěné území se nachází různě hustý a široký (místa až prořídlý) pás olšové vrbiny (s dominantním zastoupením olší), mimo zastavěné území je koryto z větší části neupravené a přirozeně meandrující.

LBK 2

- Součást hydrofilní větve místního ÚSES;
- Biokoridor je veden v přímé vazbě na Maršovský potok;
- Na březích a podél koryta se nachází olšové vrbiny, koryto je neupravené a přirozeně meandrující.

LBK 3

- Součást hydrofilní větve místního ÚSES;
- Biokoridor je veden v přímé vazbě na Jiřínský potok;
- Na březích a podél koryta se nachází různě široký pás olšové vrbiny, koryto je neupravené a přirozeně meandrující.

LBK 4

- Součást mezofilní větve místního ÚSES;
- Biokoridor je veden souvislými lesními komplexy a po mezích podél zemědělsky využívaných ploch;

LBK 5

- Součást hydrofilní větve místního ÚSES;
- Biokoridor je po mezích podél zemědělsky využívaných ploch;

3. 9. VÝCHODISKA NÁVRHU KONCEPCE DOPRAVY

Širší dopravní vztahy

Obec Ježená leží na silnici III/01945 Jihlava – Vyskytná nad Jihlavou - Dušejov. V jihozápadní části katastru se tato silnice napojuje na silnici II/602 Brno - Velké Meziříčí - Jihlava – Pelhřimov, která je zařazena do základní páteřní sítě kraje Vysočina.

Vzdálenost do krajského města Jihlava je cca 11 km po silnici III/01945 přes Vyskytnou nad Jihlavou.

Dálnice D1 je dosažitelná na dálniční křižovatce Jihlava - Pávov (exit 112) vzdálené cca 15 km severně od Ježeně

Železniční doprava

Železniční trať řešeným územím neprochází. Nejbližší železniční stanicí jsou Dvorce na celostátní železniční trati č. 225 Jihlava – Veselí nad Lužnicí (vzdálenost je 6 km), případně pak železniční stanice Rantířov na stejné trati.

Letecká doprava

Do severní části katastrálního území Ježeně zasahuje ochranné pásmo letiště Henčov.

Silniční doprava

Katastrálním územím obce procházejí tyto silnice:

- silnice II/602 Brno - Velké Meziříčí - Jihlava - Pelhřimov
- silnice III/01945 Jihlava - Vyskytná – Dušejov

Silnice jsou ve vlastnictví kraje Vysočina.

Silnice II/602

Prochází krátkým úsekem mimo zastavěné území. V řešeném území leží křižovatka se silnicí III/01945.

Silnice II/602 je důležitou silnicí propojující krajské město Jihlavu s městem Pelhřimov a je také zařazena do základní pátevní sítě kraje Vysočina.

V ZÚR kraje Vysočina je vymezen koridor pro homogenizaci stávající trasy silnice o šířce 80 m. Trasa silnice je územně stabilizovaná. V úseku, který zasahuje do řešeného území, je podle dopravní studie (také podle ÚP Dušejova) uvažováno s mírnou úpravou trasy – zvětšením poloměru oblouku, úprava se však vejde do vymezeného koridoru 80 m.

V ZÚR kraje je obsažen požadavek na přeložení silnice I/19 na silnici II/602 v úseku Pelhřimov - Jihlava s cílem zajistit optimální propojení krajského města Jihlavy s ostatními krajskými městy silnicemi I.tříd.

Silnice III/01945

Prochází řešeným územím ve směru východ západ a v části procházející obcí zajišťuje také obsluhu přilehlé zástavby. Trasa silnice je územně stabilizovaná.

V urbanistické studii (atelier ADT, L. Štefl 1999) byla zakreslena krátká přeložka této silnice v centrální části obce. Vzhledem k dopravním zátěžím není v územním plánu s přeložkou silnice počítáno.

Případné úpravy silnic mimo zástavbu předmětné obce budou výhledově probíhat dle zásad ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ (a podle schválené Kategorizace silniční a dálniční sítě) v těchto kategoriích.

V zastavěném území budou úpravy silnic prováděny v odpovídající funkční skupině a typu, dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Při výstavbě inženýrských sítí bude třeba v následné projektové dokumentaci minimalizovat dotčení silnic.

V obci nejsou žádná stávající ani navrhovaná dopravní zařízení, neboť obce leží mimo hlavní dopravní trasy a velikost obce potřebu takového zařízení nutně nevyvolává.

Místní komunikace

Trasy místních komunikací jsou stabilizované. Plochy pro místní komunikace v zastavěném území jsou v územním plánu vymezeny jako plochy veřejných prostranství. Plochy pro komunikace mimo zastavěné území jsou vymezeny jako plochy účelových komunikací.

Úpravy a rekonstrukce místních komunikací budou realizovány také na stávajících plochách veřejných prostranství.

V územním plánu nejsou zakresleny nově navrhované místní komunikace. Případné místní komunikace v rámci rozvojových ploch budou upřesněny v podrobnější navazující dokumentaci, vzhledem k návrhu většiny ploch u stávajících komunikací a cest se však ve větší míře nepředpokládají.

Komunikační napojení lokalit v podrobnější dokumentaci řešit v souladu s ČSN 736110, ČSN 736102 a ČSN 736101.

Funkční třídy komunikací:

Silnice III. třídy a místní komunikace - C

Doprava v klidu

Parkoviště

Parkování možné na místních komunikacích a veřejných prostranstvích. Umístění parkoviště je přípustné na většině funkčních ploch a na veřejných prostranstvích. V současné době parkoviště v obci není ani nejsou navrženy plochy pro parkoviště. U plochy pro výrobu je požadavek umístění parkoviště uveden v podmínkách využití plochy.

Garáže

Skupinové garáže zde nejsou zastoupeny. V současné době, ale i ve výhledu bude obyvatelstvo garážovat svoje vozidla na vlastních pozemcích. Nové jednoznačně vymezené plochy garáží také nejsou vymezeny. Výstavba garáží je přípustná na plochách pro dopravu i na jiných funkčních plochách, je možná výstavba garáží na nových rozvojových plochách bytové výstavby (může být upřesněno v podrobnější dokumentaci).

Navrhovaná bytová výstavba rodinných domků musí mít vždy řešeno parkování a odstavení vozidel.

Chodníky

V obci chodníky vybudovány nejsou. V obci by měly být chodníky podél průtahu silnice III/01945 obcí.

Rovněž bude nutné doplnit chodníky pro přístup k novým rozvojovým plochám podél silnic (navržená plocha pro výrobu).

V grafické části nejsou chodníky podél silnic zakresleny, jsou součástí dopravního koridoru silnic a místních komunikací.

Cyklistické cesty

Pro pohyb cyklistů po krajině se budou využívat stávající komunikace (silnice, místní komunikace i zemědělské cesty). V obci jsou obecně dobré podmínky pro cykloturistiku. Značené cyklotrasy řešeným územím neprocházejí, připravuje se trasa Rounek - Ježená.

Zemědělská doprava

Pro pohyb zemědělské techniky je využívána síť zemědělských cest vybudovaných nebo navržených v komplexních pozemkových úpravách.

V územním plánu je v rámci přípustných činností na zemědělské půdě možné umístit také zemědělské cesty.

Hromadná doprava

Hromadnou přepravu osob zajišťuje autobusová doprava. Zastávka autobusů je v centrální části obce.

Posouzení životního prostředí z hlediska negativních důsledků hluku z dopravy

Obcí prochází silnice III/01945, jedná se o silnici málo dopravně zatíženou, na které z důvodů nízké intenzity nebylo provedeno pravidelné pětileté sčítání dopravy ŘSD. Z tohoto důvodu nebyl také podveden výpočet hluku z dopravy, i když některé plochy leží u této silnice.

Západně od obce prochází dopravně zatížená silnice II/602, kde byla v roce 2005 zjištěna intenzita 4262 vozidel/ 24 hod. Silnice však leží v dostatečné vzdálenosti od obce (cca 1200 m) a je oddělena od zástavby Ježené (která leží v údolí) terénním hřbetem. Z tohoto důvodu nebyl u silnice II/602 proveden výpočet hluku z dopravy.

3. 10. VÝCHODISKA NÁVRHU KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická vybavenost v územním plánu

V návrhu územního plánu včetně odůvodnění jsou zakresleny pouze hlavní stávající inženýrské sítě, zejména mimo zastavěné území.

Pro nové navržené inženýrské sítě jsou v územním plánu vymezeny tzv. koridory pro technickou vybavenost. Koridor je území určené k umístění stavby technické infrastruktury. V rámci vymezeného koridoru je možná určitá variabilita umístění dané stavby, koridor také nebude pro danou stavbu využit celý. Působnost koridoru končí realizací stavby.

Inženýrské sítě v zastavěném území, uliční řady, přípojky a.j. nejsou zahrnuty do územního plánu. Tyto inženýrské sítě (mimo přípojky) jsou zakresleny v průzkumové části územního plánu.

3. 10. 1. Vodní hospodářství

Vodohospodářská zařízení

Vodní toky a vodní nádrže

Zájmové území spadá do hlavního povodí řeky Moravy, dílčího povodí řeky Jihlavy. Hydrografickou síť tvoří zvláště Maršovský a Jiřinský potok a v západní části otevřený meliorační kanál, odvádějící vodu do Jedlovského potoka.

Středem řešeného území protéká Maršovský potok. Malou částí řešeného území v jihovýchodní části katastru protéká Jedlovský potok, po severovýchodní hranici katastru pak protéká Jiřínský potok. Uvedené významná vodní toky jsou ve správě Povodí Moravy, s.p. Podél vodních významných vodních toků je třeba respektovat manipulační pruhy v šířce 8 m od břehové čáry toku, u ostatních toků pak 6 m.

Ve správním území se nachází pouze malé vodní plochy. Na Maršovském potoce je to rybník Maršovský a nádrž na návsi v Ježeně. Na přítocích Maršovského potoka jsou to menší rybníky Sekavův, Pechův, Zadkův a další menší rybníčky.

Podle KPÚ je navržen na podmoklené části louky jižně od obce rybník. Rybník bude též sloužit ke koupání a bude napájen podzemní vodou pramenící na ploše navrženého rybníka a z prameniště nad rybníkem. Na Maršovském potoce severně od obce je v KPÚ je navržen suchý poldr.

Ochranná pásma vodních zdrojů

V řešeném území se nacházejí tyto ochranná pásma vodních zdrojů:

- ochranné pásmo I. stupně vodního zdroje pro obec Ježená - západně od obce.
- ochranné pásmo I. stupně soukromých studní
- ochranné pásmo II. stupně výše uvedených vodních zdrojů
- aktualizovaná ochranná pásma II. stupně vodní nádrže Hubenov (zóna silniční, zóna údolních niv) stanovená rozhodnutím Krajského úřadu kraje Vysočina č.j. KUJI 87873/2008 z 19.12.2008.

Záplavová území vodních toků

V řešeném území je vymezeno záplavové území významných vodních toků Maršovského potoka a Jedlovského potoka. Záplavové území obou toků bylo stanoveno rozhodnutím OkÚ RŽP Jihlava č.j. ŽP/VOD.6770/98-Dr.-231/2 ze dne 30. 11. 1998.

Protierozní opatření

Tyto opatření jsou převzata z komplexních pozemkových úprav a jsou zakreslena jako stávající. Jedná se o zatravnění exponovaných pozemků, vybudování protierozních mezi (v komplexních pozemkových úpravách bylo navrženo 5 mezi, většina je již zbudována – šířka mezi je 4 – 6 m).

V územním plánu se dále doporučuje na zemědělské půdě ohrožené vodní erozí výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Do osevního postupu nelze zařazovat plodiny, které neposkytují dostatečnou protierozní ochranu půdy pro převážnou část vegetačního období. Jedná se zejména o kukuřici, brambory a řepu.

V územním plánu je rovněž v severní části na Maršovském potoce navržen dle pozemkových úprav poldr.

Zásobování pitnou vodou

Stávající stav

Zdroj vody

V obci Ježená je vybudovaný veřejný vodovod. Zdrojem vody jsou dvě jímací studny v západní části obce.

Zásobovací systém

Ze studní je voda svedena do odkyselovací stanice. Z odkyselovací stanice je voda vedena litinovým potrubím DN 80 do vodojemu Ježená 50 m³. (v současné době probíhá rekonstrukce vodojemu). Z vodojemu je obec zásobována gravitačně.

Koncepce rozvoje

Potřeba vody

Pro výpočet potřeby vody byly použity orientační údaje vycházející z odhadovaných výhledových hodnot.

Obytná výstavba:

Specifickou potřebu domácností uvažujeme - 120 l/ob/den.

Celkový uvažovaný počet obyvatel:

160 obyvatel x 120 l/ob/den = 19 200 l/den = 19,20 m³/den.

Občanská a technická vybavenost:

Specifickou potřebu uvažujeme - 20 l/ob/den.

160 obyvatel x 20 l/ob/den = 3 200 l/den = 3,20 m³/den.

Celkem = 22 400 l/den = 0,26 l/s

Akumulace vody

Akumulace vody je zajištěna ve vodojemu Ježená 50 m³.

Maximální denní potřeba vody činí 33,6 m³ (22,4 m³ x 1,5).

Tato akumulace vyhoví doporučené hodnotě ČSN (60 % -100 % Qm).

Tlakové poměry

Vodovodní síť v obci je provozována v jednom tlakovém pásmu VDJ Ježená 50 m³ (max. hl. VDJ 595,00/592,50 – odhad, odvozeno z mapy).

max. hydrostatický tlak:

595,00 - maximální hladina ve VDJ (odvozeno z mapy)

550,00 - minimální kóta zástavby

45 m - max. hydrostatický tlak – vyhovuje ČSN.

min. hydrostatický tlak

592,50 - minimální hladina ve VDJ (odvozeno z mapy)

575,00 - maximální kóta zástavby

17,5 m - min. hydrostatický tlak– vyhovuje ČSN

Voda pro požární účely

Stávající tlakové poměry odpovídají požadavkům na zabezpečení požární vody (min. tlak 2 bary) ve smyslu požární ČSN.

Výhledové řešení koncepce zásobování vodou

V dlouhodobějším horizontu zůstane koncepce zásobování vodou beze změny.

Koncepce zásobování pitnou vodou stanovená v územním plánu je v souladu s „Plánem vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina“.

Výroková část návrhu

Koncepce zásobování pitnou vodou obce Ježená zůstane zachována.

Tato koncepce je v souladu s Plánem vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.

V návrhu technické vybavenosti nepovažujeme za závazné trasy inženýrských sítí ani případné umístění objektů. Směrné jsou rovněž navržené číselné údaje, tj. dimenze potrubí ap.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Stávající stav

V obci je vybudována částečná kanalizace, na kterou je zpracován kanalizační řád (Urbanistické středisko Jihlava 2006).

Kanalizační systém v obci byl vybudován v rozsahu cca 430 m jako jednotný – gravitační. Splaškové odpadní vody jsou po předčištění v septicích zaústěny do stávající kanalizace s vyústěním do Maršovského potoka. Na veřejnou kanalizaci je napojeno pouze obyvatelstvo, odpadní vody nejsou zatíženy průmyslovými odpadními vodami. Nová bytová zástavba je povolována pouze s lokálními ČOV. V obci není vybudována čistírna odpadních vod.

V současné době má obec zpracovanou podrobnější dokumentaci pro kanalizaci a ČOV v podrobnosti dokumentace pro územní řízení.

Koncepce rozvoje

Částečně vybudovaný kanalizační systém nevyhovuje současným nárokům na odvádění a čištění odpadních vod.

Stávající kanalizace bude využita pouze pro odvádění dešťových vod.

Bude vybudována nová splašková kanalizace v rozsahu pokrývajícím stávající i navrhovanou zástavbu.

Součástí plánovaných řešení bude i vybudování nové centrální čistírny odpadních vod.

Dešťové vody budou v maximální míře sváděny do vsaku, jímány a využívány k zálivce.

Navrhovaná kanalizace není v souladu s plánem vodovodů a kanalizací kraje Vysočina, kde je uvažováno s individuální likvidací odpadních vod (jímky na vyvážení, domovní ČOV) a kde se neuvažuje s výstavbou čistírny odpadních vod v obci. Obec požádá o změnu PRVK.

Odpadní vody z průmyslové zóny budou likvidovány v povodí Jedlovského potoka.

Výroková část návrhu

Závazný je koridor K2 pro kanalizační řady, plocha pro čištění odpadních vod u Maršovského potoka v jižní části katastru a dále pak koridor K3 pro kanalizaci podél silnice III/01945. V zastavěném území budou kanalizační řady ve stávajícím uličním prostoru (veřejná prostranství, plochy dopravní infrastruktury).

V návrhu řešení kanalizace a čištění odpadních vod není závazný typ čistírny odpadních vod a typ kanalizačních řadů. Nezávazné jsou rovněž navržené číselné údaje, tj. dimenze potrubí ap. Řešení musí být vždy zpřesněno podrobnější dokumentací.

3. 10. 2. Energetika

Zásobování zemním plynem

Stávající stav

Obec není v současné době plynofikována .

Koncepce rozvoje

V územním plánu je uvažováno s plynofikací ze středotlaké plynovodní sítě obce Dušejov. Vedení středotlakého plynovodu je navrženo podél silnice II/602 a dále pak podél silnice III/01945, kde je navržen společný koridor pro kanalizační výtlak z navrhované průmyslové zóny koridor K3. V zastavěném území budou plynovodní řady vedeny ve stávajícím uličním prostoru (veřejná prostranství, plochy dopravní infrastruktury).

V případě plynofikace platí tyto ochranná a bezpečnostní pásma dle zákona č. 458/2000 Sb.:

Druh plynového zařízení	Ochranné pásmo (m)
plynovody a přípojky do průměru 200 mm včetně	4
plynovody a přípojky od průměru 200 mm do 500 mm včetně	8
STL plynovody a přípojky v zastavěném území obce	1
technologické objekty	4

Výroková část návrhu

Závazný je koridor K3 pro vedení STL plynovodu z obce Dušejov. V zastavěném území budou plynovodní řady vedeny ve stávajícím uličním prostoru (veřejná prostranství, plochy dopravní infrastruktury).

V návrhu plynofikace nejsou závazné číselné údaje, tj. dimenze potrubí ap.

Řešení musí být vždy zpřesněno podrobnější dokumentací.

Zásobování elektrickou energií

Stávající stav

Obec je dnes zásobována elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Jihlava – Kosov po venkovním napájecím vedení VN 22 kV č.176

Seznam stávajících trafostanic:

TR 1 BTS 400/250 kVA Obec

Vedení VVN 110 kV

Řešeným územím neprochází.

Koncepce rozvoje

Koncepce zásobování obce Ježená zůstane zachována. Předpokládá se, že přenos požadovaného výkonu bude zajišťován ze stávajícího nadzemního vedení z rozvodny 110/22 kV Jihlava – Kosov beze změny.

Pro zajištění výhledové dodávky elektrické energie pro navrhovanou průmyslovou zónu v západní části katastru u silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov se uvažuje s výstavbou nové trafostanice včetně přívodního vedení VN 22 kV a rovněž s přeložkou stávajícího vedení VN 22 kV, které v současné době kříží navrhovanou průmyslovou zónu.

Výroková část návrhu

Závazný je koridor K4 pro přeložku vedení VN 22 kV v západní části katastru.

V návrhu technické vybavenosti nepovažujeme za závazné trasy inženýrských sítí ani případné umístění objektů. Trasa vedení musí být vždy zpřesněna podrobnější dokumentací. Směrné jsou rovněž uvedené číselné údaje.

3. 10. 3. Spoje a zařízení spojů

Telekomunikační kabely

Řešeným územím prochází telefonní síť ve správě České Telefóniky O2. Rozvod telefonu je v obci realizován částečně formou kabelizace a částečně pak formou vzdušného vedení.

Je nutné respektovat zákon č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích. Hlavní telekomunikační kabely a zařízení jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Radioreléové trasy

Řešeným územím se nachází ochranné pásmo radioreléové trasy, které je zakresleno dle územně analytických podkladů v grafické části územního plánu.

3. 11. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna podle stávající koncepce odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešení obce.

Koncepce nakládání s odpady v území bude v souladu se závaznou částí Plánu odpadového hospodářství kraje Vysočina.

3.12. CIVILNÍ OCHRANA, OBRANA STÁTU, POŽÁRNÍ OCHRANA A DALŠÍ SPECIFICKÉ POŽADAVKY

Podle ustanovení §19 a §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů) a podle rozpracovaných úkolů Havarijního plánu kraje Vysočina.

a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Vodní toky

Středem řešeného území protéká Maršovský potok. Malou částí řešeného území v jihovýchodní části katastru protéká Jedlovský potok, po severovýchodní hranici katastru pak protéká Jiřínský potok.

V řešeném území je vymezeno záplavové území významných vodních toků Maršovského potoka a Jedlovského potoka. Záplavové území obou toků bylo stanoveno rozhodnutím OkÚ RŽP Jihlava č.j. ŽP/VOD.6770/98-Dr.-231/2 ze dne 30. 11. 1998.

Část obce je ohrožena záplavou z Maršovského potoka. Jedlovský potok protéká mimo zastavěné území.

Vodní plochy

V řešeném území se nacházejí pouze malé vodní plochy které neohrozí stávající zástavbu v případě zvláštní povodně..

Z hlediska nově vymezených zastavitelných ploch v případě zvláštní povodně zátopa neohrozí nově vymezené zastavitelné plochy.

b) Vymezení zón havarijního plánování

Zóny havarijního plánování nejsou v řešeném území vymezeny.

c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

- ukrytí se předpokládá v úkrytech budovaných v době ohrožení
- k úkrytům budou využívány především prostory skladovací a sklepy
- úkryty by měly být prostory zcela zapuštěné, výjimečně částečně zapuštěné (ochranný součinitel $K = \min. 5$)
- situování úkrytů by mělo být takové, aby bylo zajištěno jejich rychlé obsazení, opuštění a při poškození úkrytů možnost vyproštění
- potřebná plocha úkrytu vychází z požadavku $1,5 \text{ m}^2$ plochy na osobu
- kryty nutno situovat v dostupné vzdálenosti od pracovišť a obydlí - 100 až 500 m

Stávající úkryty

V obci nejsou situovány stávající stálé kryty.

Obecné zásady situování úkrytů

- u individuální zástavby doporučit budování suterénních prostor
- zajistit ukrytí u veřejné občanské vybavenosti

d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

V řešeném území není počítáno s evakuací ani zde není stanovena ubytovací povinnost.

e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Sklad bude umístěn na obecním úřadě.

f) Vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území obce

V řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky.

g) Záchrané, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Stanoviště vyprošťovací techniky, umývárny a chemické odmořování – zemědělský areál.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V řešeném území nejsou skladovány nebezpečné látky.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Obec je zásobena z veřejného vodovodu Ježená . (prameniště na k.ú. Ježená). Nouzové zásobování je možné:

- a) využitím místních zdrojů (soukromé studně) pro užitkovou vodu
- b) dovážkou balené pitné vody (podle plánu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje)

Návrh řešení zásobení elektrickou energií - náhradní zdroj v nutném rozsahu (stanoviště první pomoci, velitelské stanoviště).

Požadavky Hasičského záchranného sboru kraje Vysočina

Požadavky na zajištění požárního zásahu budou řešeny v souladu s ustanovením § 21 vyhlášky č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Jedná se zejména o zajištění dostatečného zdroje požární vody a dále zajištění přístupových komunikací, případně nástupních ploch pro požární techniku v souladu s normovými hodnotami.

V dalších fázích územní a stavební dokumentace staveb je třeba respektovat požadavky na zajištění požárního zásahu budou řešeny v souladu s ustanovením § 21 vyhlášky č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. Jedná se zejména o zajištění dostatečného zdroje požární vody a dále zajištění přístupových komunikací, případně nástupních ploch pro požární techniku v souladu s normovými hodnotami.

Požadavky obrany státu

Severní část řešeného území se nachází v ochranném pásmu letiště Henčov. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení, výše ochranná pásma (zájmová území Ministerstva obrany ČR) je nutné respektovat.

V ochranném pásmu nadzemního vedení označeném výškou 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska ČR-ministerstva obrany, v ochranném pásmu nadzemního komunikačního vedení, které je označenou výškou 100 se tato podmínka vztahuje na stavby přesahující 50 m nad terénem.

4. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ SPOLU S INFORMACÍ ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO.

V řešeném území územního plánu se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Krajský úřad kraje Vysočina, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán dle § 22 písm. B) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o EIA), v platném znění nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí územního plánu.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Zpracováno podle:

1. Zákona č. 334/92 Sb. ČNR ze dne 12. 5. 1992 „O ochraně ZPF“, zákona č. 98/1999 ze dne 29. 4. 1999, kterým se mění zákon č. 334 a zákona č. 402/2010 Sb., kterým se mění mimo jiné v čl. IV zákon č. 334 - výpočet odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu
2. Vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, přílohy č. 3 ze dne 29. 12. 1993, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.
3. Metodického pokynu odboru lesa půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996, č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF.
4. Vyhodnocení pozemků PUPFL zpracováno dle zákona č. 289/1995 Sb. „O lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), který v § 14 upravuje povinnosti zpracovatelů či pořizovatelů územně plánovací dokumentace.

5. 1. Přírodní podmínky pro zemědělskou výrobu, BPEJ, třídy ochrany zemědělské půdy

Kraj: Vysočina
Obec: Ježená, 587281
Katastrální území: Ježená, 659461

Sousedními územní obvody jsou obce a katastrální území (k. ú.):

- obec Zbilidy (k. ú. Zbilidy)
- obec Vyskytná nad Jihlavou (k. ú. Jiřín, Hlávkov, Rounek, Vyskytná nad Jihlavou)
- obec Hubenov (k. ú. Hubenov)
- obec Mirošov (k. ú. Mirošov u Jihlavy)
- obec Dušejov

Vymezení řešeného území

Územní plán je zpracován pro správní území obce Ježená, tedy pro katastrální území Ježená.

Řešené území se nachází v západní části kraje Vysočina, od krajského města Jihlavy je vzdáleno přibližně 10 km.

Obec Ježená patří do správního obvodu města Jihlavy, které je pro Ježenou obcí s rozšířenou působností (ORP).

Celková výměra řešeného území je 446,5521 ha. Obec má 128 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1. 1. 2010).

Bilance druhů pozemků (kultur) zastoupených v katastru v procentech:

J E Ž E N Á	celkem	
	ha	%
zemědělská půda	307,5470	68,87
z toho - orná půda	180,6960	40,47
- zahrada	3,2269	0,72
- ovocné sady	0	0
- travní porosty	123,6241	27,68
nezemědělská půda	139,0051	31,13
z toho - lesní pozemek	99,1435	22,20
- vodní plocha	2,5260	0,57
- zastavěná plocha a nádvoří	3,4916	0,78
- ostatní plochy	33,8440	7,58
CELKEM	446,5521	100,00

Bonitace půdy BPEJ

Klimatické region: 7

7 - mírně teplý, mírně vlhký, průměrná roční teplota 6 - 7°C, průměrný roční úhrn srážek 650 - 750 mm.

Hlavní půdní jednotky v řešeném území: 29, 32, 37, 50, 65, 68

Přehled BPEJ v řešeném území a jejich zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy

BPEJ	Třída ochrany ZPF
72901	I
72911	I
72944	V
72954	V
73201	II
73204	III
73211	II
73214	IV
73244	V
73254	V
73716	V
75001	III
75011	III
75014	IV
76501	V
76811	V

5. 2. Další výchozí údaje

1. Digitální mapa – Katastrální úřad Jihlava

2. Hranice katastrálního území

3. Hranice zastavěného území

V územním plánu je v grafické části vymezeno souvislé zastavěné území Ježené, dále pak zastavěná území samot, rekreačních ploch nebo objektů a dále ploch technické vybavenosti.

Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1. 9. 1966) není celá zahrnuta do zastavěného území sídla.

Podkladem pro vymezení zastavěného území je zastavěné území obce Ježená vymezeno formou opatření obecné povahy ze dne 21.4. 2010 podle § 59 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.

Hranice zastavěných území jsou zakresleny v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese základního členění, v hlavním výkrese a výkrese předpokládaných záborů půdního fondu.

4. Hranice BPEJ

5. Údaje o pozemcích – výměra a kultura celých zabíraných parcel - z oficiálních internetových stránek katastrálního úřadu. Části zabíraných parcel změřeny v počítači.

6. Třídy ochrany zemědělské půdy - dle Metodického pokynu odboru lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996.

7. Meliorované pozemky

8. Ve „Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu jsou rovněž zakresleny tyto limity:
- stávající pozemky určené k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma 50 m
 - vodní plochy
 - stávající dopravní plochy – komunikace III. třídy
 - územní systém ekologické stability krajiny (lokální biocentra a lokální biokoridory),
 - záplavové území
 - ochranná pásma vodních zdrojů
 - hlavní inženýrské sítě (vedení VN 22 kV + ochranná pásma vedení, sdělovací kabely, hlavní vodovodní řady, ochranná pásma radioreleových tras, ochranné pásmo letiště Henčov

5. 3. Přehled lokalit navrhovaných pro výstavbu včetně tabulkové části

A. PLOCHY PRO BYDLENÍ

Z1 - plocha pro rodinné domky

Proluka mezi zastavěným územím nevhodná k zemědělskému využití, kultura – trvalý travní porost, BPEJ 73244 – V. třída ochrany, minimálně pak 72911 – I. třída ochrany,

Z2 - plocha pro rodinné domky

Kultura – trvalý travní porost, BPEJ 73244 – V. třída ochrany a 73214 – IV. třída ochrany. Volná plocha mezi zastavěným územím obce.

Z3 – plocha pro rodinné domky

Kultura – ostatní, bez záboru zemědělské půdy

Z4 – plocha pro rodinné domky

Plocha v zastavěném území obce, Kultura především trvalý travní porost, BPEJ 73244 – V. třída ochrany a 73211 – II. třída ochrany.

Z5– plocha pro rodinné domky

Plocha v zastavěném území obce, kultura – trvalý travní porost, BPEJ 73244 – V. třída ochrany, minimálně pak 73211 – II. třída ochrany

Z6 - plocha pro rodinné domky

Velká část plochy se nachází na ostatní nezemědělské ploše (bývalé hřiště) , zbývající část – cca 40 % pozemků pak kulturou trvalý travní porost – blíže k obci. BPEJ 73211 – II. třída ochrany a minimálně pak 73204 – III. třída ochrany. Tato lokalita z velké části využívá ostatní půdy bývalého sportovního areálu. Část této lokality mezi zastavěným územím a bývalým hřištěm se pak nachází na kvalitní půdě. Pro obec je to největší lokalita pro výstavbu mimo zastavěné území.

Obytná výstavba není možná v údolní nivě kolem Maršovského potoka (záplavové území, ochranné pásmo II. stupně vodní nádrže Hubenov) dále pak není možná na výškově exponovaných plochách západně nebo severozápadně od obce, kde se nachází méně kvalitní zemědělské půdy .

Z7 - plocha pro rodinné domky

Kultura - trvalý travní porost, BPEJ 73214 – IV. třída ochrany, částečně pak 73211- II. třída ochrany

Z8 - plocha pro rodinné domky

Kultura - trvalý travní porost, BPEJ 76811 – V. třída ochrany a 73214 – IV. třída ochrany

B. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Z9 - plocha pro smíšené území venkovské

Plocha v zastavěném území obce, kultura – trvalý travní porost, BPEJ 72911 – I. třída ochrany

Z10 - plocha pro smíšené území venkovské

Kultura – cca ze 70 % ostatní, z toho 989 m² zábor lesní půdy, zbytek zahrada, BPEJ 72911 – I. třída ochrany, 73211 – II. třída ochrany a 73214 – IV. třída ochrany

C. PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Z11– Čistírna odpadních vod

Bez záboru zemědělské půdy, veřejně prospěšná stavba

Z12 – Technická vybavenost

Bez záboru zemědělské půdy, kultura – ostatní nezemědělská půda

D. PLOCHY VÝROBNÍ

Z13 – Průmyslová plocha a skladování

Plocha pro průmysl u silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov. Jedná se o areál firmy Karo Ježená, na který se zpracovává v současné době projektová dokumentace. Jedná se o hlavní rozvojovou plochu v zájmu obce, která přinese místnímu obyvatelstvu značné pracovní příležitosti. Kultura zabírané plochy – orná půda, BPEJ 75001 – III. třída ochrany, 73211 a 73201 – II. třída ochrany, 76501 – V. třída ochrany a min. 73214 – IV. třída ochrany

E. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Z14 – Sídlní zeleň

Bez záboru zemědělské půdy

F. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - nezastavitelné plochy

W1 – Poldr

Kultura – ostatní a trvalý travní porost, BPEJ 75011 – III. třída ochrany a 76811 – V. třída ochrany. Veřejně prospěšné opatření, převzato z pozemkových úprav

W2 – Rybník

Kultura –trvalý travní porost, BPEJ 75011 – III. třída ochrany a 73211 – II. třída ochrany, převzato z pozemkových úprav

G. PLOCHY SMÍŠENÉ PŘÍRODNÍ – nezastavitelné plochy

Nsp1 – Krajinná zeleň

Kultura – převážně ostatní, částečně pak orná půda, BPEJ 72901 – I. třída ochrany

Nsp2 – Krajinná zeleň

Kultura – orná půda, zeleň pod technickým koridorem přeložky vedení VN 22 kV u navrhovaných výrobních ploch Z13. Kultura – orná půda, BPEJ 73211 – II. třída ochrany a 73214 – IV. třída ochrany.

NAVRHOVANÉ KORIDORY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V obci jsou navrženy tyto koridory dopravní a technické infrastruktury :

K1 Koridor pro homogenizaci silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov

Je navržen koridor pro případné úpravy silnice II/602 o šířce 80 m, v tomto koridoru je možno realizovat různé výškové a šířkové úpravy trasy, úpravy oblouků apod. silnice II. třídy. Při realizaci těchto úprav dojde většinou k minimálnímu záboru zemědělské půdy – bude upřesněno v projektové dokumentaci této stavby. Jde o veřejně prospěšnou stavbu převzatou ze „Zásad územního rozvoje kraje Vysočina“

K2 Koridor pro kanalizační řad k čistírně odpadních vod

K3 Koridor pro kanalizační řad z průmyslové zóny a vedení STL plynovodu z obce Dušejov

K4 Koridor pro vedení VN a trafostanici

(U těchto koridorů pro technickou vybavenost nedojde k trvalému odnětí zemědělské půdy)

Obec: Ježena
Klimatický region: 7

PŘEHLED NAVRŽENÝCH LOKALIT Z HLEDISKA OCHRANY ZPF

ČÍSLO LOK.	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	BPEJ	TŘÍDA OCHRANA	VÝMĚRA NAVRŽENÁ K ODNĚTÍ v ha						POZNÁMKA
				ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA				OSTATNÍ, LESNÍ PŮDA	CELKEM	
				CELKEM	ORNÁ PŮDA	ZAHRADY SADY	TRVALÝ TRAVNÍ POROST			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A. PLOCHY BYDLENÍ										
Z1	Rodinné domky z toho	73244 72911	V I	0,261 0,209 0,052	-	-	0,261	-	0,261	
Z2	Rodinné domky z toho	73244 73214	V IV	0,532 0,519 0013	-	-	0,532	0,024	0,556	
Z3	Rodinné domky	-	-	-	-	-	-	0,312	0,312	bez záboru zemědělské půdy
Z4	Rodinné domky z toho	73211 73244	II V	0,465 0,121 0,344	-	0,121	0,344	0,009	0,474	v zastavěném území
Z5	Rodinné domky z toho	73244 73211	V I	0,333 0,310 0,023	-	-	0,333	-	0,333	v zastavěném území
Z6	Rodinné domky z toho	73211 73204	II III	0,302 0,231 0,071	-	-	0,302	0,406	0,708	
Z7	Rodinné domky z toho	73214 73211	IV II	0,285 0,178 0,107	-	-	0,285	-	0,285	
Z8	Rodinné domky z toho	76811 73214	V IV	0,237 0,207 0,030	-	-	0,237	-	0,237	
A. PLOCHY PRO BYDLENÍ CELKEM				2,415	-	0,121	2,294	0,751	3,166	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
B. PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ										
Z9	Smíšené území obytné	72911	I	0,306	-	-	0,306	-	0,306	v zastavěném území
Z10	Smíšené území obytné z toho	73211 73214 72911	II IV I	0,114 0,018 0,003 0,093	-	0,114	-	0,300	0,414	zábor 989 m lesní půdy
B. PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ CELKEM				0,420	-	0,114	0,306	0,300	0,720	
C. PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI										
Z11	Čistírna odpadních vod	-	-	-	-	-	-	0,081	0,081	
Z12	Technická vybavenost	-	-	-	-	-	-	0,201	0,201	
C. PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI CELKEM				-	-	-	-	0,282	0,282	
D. PLOCHY VÝROBNÍ										
Z13	Průmyslová výroba z toho	76501 75001 73201 73211 73214	V III II II IV	3,328 0,888 1,252 0,251 0,933 0,004	3,328	-	-	-	3,328	
E. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ										
Z14	Sídelní zeleň	-	-	-	-	-	-	0,073	0,073	
F. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ										
W1	Poldr z toho	75011 76811	III V	0,370 0,001 0,369	-	-	0,370	0,300	0,670	
W2	Rybník z toho	73211 75011	II III	0,293 0,207 0,163	-	-	0,293	-	0,293	
F. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ CELKEM				0,663	-	-	0,663	0,300	0,963	
G. PLOCHY SMÍŠENÉ PŘÍRODNÍ										
Nsp1	Krajinná zeleň	72901	I	0,118	0,118	-	-	0,373	0,491	
Nsp2	Krajinná zeleň z toho	73211 73214	II IV	0,343 0,310 0,033	0,343	-	-	-	0,343	
G. PLOCHY SMÍŠENÉ PŘÍRODNÍ				0,461	0,461	-	-	0,373	0,834	

5. 4. Odvody za odnímanou zemědělskou půdu

Odvody za odnětí zemědělského půdního fondu se počítají dle zákona č. 334/92 Sb. ze dne 12. 5. 1992 „O ochraně ZPF“, zákona č. 98/1999 ze dne 29. 4. 1999, kterým se mění zákon č. 334 a zákona č. 402/2010 Sb., kterým se mění mimo jiné v čl. IV rovněž zákon č. 334.

Část odvodů ve výši 75 % je příjmem státního rozpočtu, 15 % je příjmem rozpočtu Státního fondu životního prostředí České republiky a 10 % je příjmem rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází.

Dle zákona se rovněž v některých případech odvody ze ZPF nevypisují. O tom, v kterých případech bude odvod vymezen a v jaké míře, či nikoli rozhoduje v jednotlivých případech orgán ochrany ZPF.

Hlavní půdní jednotky v řešeném území: 29, 32, 37, 50, 65, 68

Základní hodnotové ukazatele zemědělské půdy

Klimatický region	tis. Kč/1 ha v hlavní půdní jednotce					
	29	32	37	50	65	68
7	74	49	22	56	17	9

Základní sazba se vynásobí koeficientem snížení nebo zvýšení základní sazby nebo součtem koeficientů a vynásobí se koeficientem tříd ochrany:

- I. třída – 9x
- II. třída – 6x
- III. třída – 4x
- IV. třída – 2x
- V. třída – 2x

5. 5. Uživatelské a vlastnické vztahy, zemědělské organizace, soukromí zemědělci

Soukromý zemědělec

V sídle je pouze jeden soukromý rolník, který využívá pro svoji hospodářskou činnost vlastní zemědělskou usedlost.

Zemědělské družstvo Dušejov

Na katastru obhospodařuje většinu zemědělských pozemků. Areál zemědělské výroby již v současné době není ani se s jeho výstavbou v územním plánu neuvazuje.

5. 6. Pozemkové úpravy, ÚSES, protierozní opatření

Pozemkové úpravy

Katastrální území Ježená má zpracované komplexní pozemkové úpravy – firma EKOS T, s. r. o. , Třebíč, zpracovatel Ing. Jaroslav Kudláček

Protierozní opatření

Tyto opatření jsou převzaty z komplexních pozemkových úprav a jsou zakresleny jako stávající. Jedná se o zatravnění exponovaných pozemků, vybudování protierozních mezí (v komplexních pozemkových úpravách bylo navrženo 5 mezí, většina je již zbudována – šířka mezí je 4 – 6 m).

V územním plánu se dále doporučuje na zemědělské půdě ohrožené vodní erozí výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Do osevního postupu nelze zařazovat plodiny, které neposkytují dostatečnou protierozní ochranu půdy pro převážnou část vegetačního období. Jedná se zejména o kukuřici, brambory a řepu.

V územním plánu je rovněž v severní části na Maršovském potoce navržen dle pozemkových úprav poldr.

Územní systém ekologické stability

Z hlediska řešení nadregionálního a regionálního ÚSES se v řešeném území se nenachází prvky tohoto nadmístního systému.

Návrh lokálního ÚSES v územním plánu zpracovala firma AGERIS,s.r.o.Brno.

Pro návrh ÚSES byly využity tyto materiály:

- Územně technický podklad regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability České republiky z roku 1996 (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí a Společnost pro životní prostředí Brno, s.r.o., 1996);
- ZÚR kraje Vysočina (2008)
- Komplexní pozemkové úpravy pro k. ú. Ježená

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Výměra celkem v ha	z toho zemědělská půda v ha
LBC 1	lokální biocentrum	hydrofilní	0,411	0,00
LBC 2	lokální biocentrum	hydrofilní	1,723	0,17
LBC 3	lokální biocentrum	mezofilní	2,603	0,02
Celkem			4,737	0,19

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Výměra celkem v ha	z toho zemědělská půda
LBK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	3,957	1,342
LBK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	0,867	0,00
LBK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	0,169	0,098
LBK 4	lokální biokoridor	mezofilní	3,580	0,660
LBK 5	lokální biokoridor	mezofilní	0,406	0,072
Celkem			8,979	2,172

V tabulkách je vyčíslena pouze celková výměra biocenter a biokoridorů, z toho pak zemědělská půda - orná půda, trvalý travní porost. Zbývající část se nachází na lesní půdě nebo ostatní nezemědělské půdě – vodní toky, rybníky, svahy, krajinná zeleň, lesní a zemědělské cesty. Předpokládaný zábor zemědělské půdy je orientační a složí pouze pro potřebu územního plánu.

U hydrofilních biocenter a biokoridorů, které se nachází kolem vodních toků je nutno počítat s tím, že louky kolem vodotečí budou dále ponechány jako trvalý travní porost. Nedojde u nich k záboru zemědělské půdy.

U mezofilních biocenter a biokoridorů se předpokládá větší podíl nezemědělských pozemků, nemusí však dojít k úplné změně využití na nezemědělské kultury.

S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, na skutečný stav využití území a dále na zájmy vodního a lesního hospodářství a zemědělství je možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES. Přípustnost korekcí či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

5. 7. Celkové vyhodnocení a zdůvodnění záboru ZPF

Celé území obce dosud nemělo zpracovaný územní plán. V roce 1999 byla zpracovaná urbanistická studie obce Ježená – ATD Jihlava, s. r. o., Ing. arch. Lubomír Štefl.

Navržené řešení územního plánu je v souladu se schválenými zásadami územního rozvoje kraje Vysočina.

Návrh územního plánu respektuje požadavky uvedené v zadávací dokumentaci. Navržené řešení bylo průběžně projednáváno se zástupci obce a dále bylo konzultováno se správci inženýrských sítí a s dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.

Obec Ježená leží ve svažitém terénu. Obcí protéká Maršovský potok, který má vyhlášené záplavové území. Kolem údolní nivy není možná výstavba vzhledem k záplavě a vzhledem k ochrannému pásmu II. stupně vodní nádrže Hubenov.

V obci jsou navrženy především plochy pro bydlení v rodinných domech, smíšené území obytné venkovského typu a především plocha pro výrobu – lehký průmysl mimo zastavěné území obce u silnice II/602 na jihozápadním okraji katastru. Dále pak je navržena plocha pro čistírnu odpadních vod, dle pozemkových úprav plocha pro poldr a plocha pro rybník.

Výstavba rybníků a případné zalesnění pozemků je přípustné také na plochách smíšených přírodních a plochách přírodních, podmíněně přípustné jsou pak i na plochách zemědělských a smíšených zemědělských. Ovšem pouze se souhlasem orgánu ochrany ZPF a na méně kvalitních zemědělských půdách.

Pro bydlení jsou navrženy menší plochy všemi směry. Maximálně jsou využívána plochy v zastavěném území obce (Z4, Z5 a Z9). Plocha Z1 je dostavba proluky mezi zastavěným územím. Značná část ploch je rovněž také alespoň částečně na ostatní nezemědělské ploše bez záboru zemědělské půdy

Největším zásahem do zemědělské půdy je plocha pro průmyslovou výrobu a skladování Z13 v jihozápadní části katastru u silnice II/602 Jihlava – Pelhřimov, která je zásadní pro rozvoj obce Ježená, vzhledem k tomu, že výrobní plochy umožní vznik nových pracovních příležitostí především pro obyvatele Ježené, ale i přilehlých obcí.

U jednotlivých lokalit pro stavbu rodinných domků mimo zastavěné území obce bude dodržován čl. III – odst. (2) c) METODICKÉHO POKYNU ODBORU OCHRANY LESA A PŮDY MINISTERSTVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY ze dne 1. 10. 1996 a bude odnímána kromě komunikací, chodníků, nutné sídelní zeleně apod. parcela pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1200 m².

Navržené řešení územního plánu nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, ani síť zemědělských účelových komunikací, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude ztěžovat obhospodařování zbylé části ZPF. Účelové komunikace jsou přípustné na plochách zemědělských i smíšených. Při realizaci jednotlivých lokalit mimo zastavěné území je nutné dodržení § 4 písmene b) zákona č. 334/1992 Sb. v následně vedených řízeních. – t. j. při realizaci jednotlivých staveb odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Územní studie

U exponovaných ploch pro bydlení je stanovena povinnost zpracovat územní studii, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Při zpracování studie nutno dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěného území, a to i v průběhu realizace zástavby v této lokalitě.

V řešeném území tato podmínka není stanovena pro žádnou z navrhovaných lokalit.

Etapizace výstavby

Etapizace výstavby není stanovena

Plochy na meliorované zemědělské půdě

Do pozemků s provedeným odvodněním zasahují dle územně analytických podkladů tyto lokality:

Z1, Z7, Z8 - rodinné domky

Z13 – plocha pro průmysl

W1 - poldr

W2 – navrhovaný rybník

K1 – koridor pro homogenizaci silnice II/602

K2 – koridor pro kanalizaci

Při projektování a realizaci těchto staveb nutno upřesnit plochy s provedeným odvodněním, zjistit stáří a funkčnost stávající meliorace a případně zachovat její funkčnost.

Zvlášť chráněná zemědělská půda

Do zvlášť chráněné půdy zasahují tyto lokality:

Z1 – minimálně, plocha pro rodinné domky, proluka mezi stávajícím zastavěným územím zcela nevhodná k zemědělskému využití

Z4 – částečně, plocha pro rodinné domky – v zastavěném území obce

Z5 – minimálně, plocha pro rodinné domky – v zastavěném území obce

Z6 – hlavní plocha pro výstavbu rodinných domků ve východní části obce. Velká část plochy se nachází na ostatní nezemědělské ploše (bývalé hřiště) , zbývající část – cca 40 % pozemků na kvalitní zemědělské půdě II. třídy ochrany. Tato lokalita z velké části využívá ostatní půdy bývalého sportovního areálu. Část této lokality mezi zastavěným územím a bývalým hřištěm se pak nachází na kvalitní půdě. Pro obec je to největší lokalita pro výstavbu mimo zastavěné území.

Obytná výstavba není možná v údolní nivě kolem Maršovského potoka (záplavové území, ochranné pásmo II. stupně vodní nádrže Hubenov) dále pak není možná na výškově exponovaných plochách západně nebo severozápadně od obce, kde se nachází méně kvalitní zemědělské půdy

Z7 – částečně, malé plošky v jižní části obce navazující na zastavěné území pod vedením VN 22 kV, spolu s lokalitou Z8, která je na méně kvalitních zemědělských půdách využívá stávající komunikaci, plochy jsou vhodně umístěné i z hlediska napojení na inženýrské sítě – vodovod v komunikaci, vyprojektovaná kanalizace v blízkosti navrhovaných ploch, jednostranná zástavba by byla značně neekonomická

Z9 – smíšené území obytné , v zastavěném území obce

Z10 – minimálně, smíšené území obytné, výstavba majitele na vlastní zahradě a ostatní půdě, navazující na zastavěné území

Z13 – částečně dotčena zvlášť chráněná zemědělská půda - cca 30 % ze zabírané plochy, plocha pro výrobu,

Logistický areál vzniká na základě snahy sdružení obcí o rozvoj pracovních příležitostí v jednotlivých navazujících správních celcích, jako i snahy o posílení celkového strategického rozvoje obce Ježené, a to i s ohledem na zajištění dostatečného podílu financí na realizaci jednotlivých prvků technické infrastruktury v obci. (včetně ČOV a hlavních kanalizačních řadů)

Význam v zajištění strategického investora je pro obec prioritou a existenční podmínkou dalšího jejího rozvoje. V současné době není obec Ježená schopna jiným způsobem než formou PPP (Public Private Partnership) zajistit dostatečné finanční zdroje na základní technickou vybavenost v obci.

Logistický areál je umístěn v blízkosti komunikace II/602 (I/19) zejména z důvodů omezení negativního vlivu z dopravy na samotné centrum obce a zároveň z důvodů optimalizace dopravní dostupnosti z komunikace II/602.

Vznik logistického areálu v předmětném území je hlavním strategickým cílem obce Ježená. Variantní polohy celého areálu byly posouzeny s ohledem na stávající limity v území i předpokládané negativní vlivy na navazující pozemky v rámci rizikové analýzy investičního záměru s tím, že navržený rozsah a vlastní situování lokality je

jediné pro daný záměr přípustné. Zpracovaná riziková analýza umístění areálu hodnotila veškerá vyskytující se (vyhlášená) ochranná pásma vodních zdrojů (vrty, Hubenov), ochranná pásma technické infrastruktury (sdělovací kabely, komunikace, vedení VN), minimalizaci záboru půd s vysokou třídou ochrany dle BPEJ , dále hodnotila vliv na krajinný ráz, hygienické limity apod.) Zpracovaná SWOT analýza dále předmětný investiční záměr posoudila v kontextu možnosti umístění v navazujících správních území a i s ohledem na sociální a demografické aspekty. V souběhu všech zmíněných posouzení byla jako jediná přípustná varianta navržena tato logistická zóna (viz pracovní varianty umístění dále).

Samotné využití této zóny se předpokládá (s ohledem na OP vodních zdrojů) pouze na logistiku, administrativu , příp. využití pro výrobu, která neohrozí primárně ani sekundárně navazující ochranná pásma vodních zdrojů.

Logistický areál by měl zaměstnat cca 150 zaměstnanců převážně dělnických a administrativních profesí. Vlastní zóna musí umožnit budoucí rozvoj firem a zároveň vytvořit příznivé podmínky pro každodenní relaxaci. Z tohoto důvodu je i logistický areál rozdělen na část návrhovou a území plošné rezervy a v neposlední řadě i část relaxační. Návrhová zóna byla po konzultaci s konkrétními investory zakreslena jako zóna minimální, potřebná pro realizaci první fáze investičního záměru. Navazující část relaxační vyplývá z technických norem a také ze strategie rozvoje těchto firem. Rezerva pro následný rozvoj bude postupně začleňována do územního plánu dle možností investorů, ale i s ohledem na možné změny třídy ochrany BPEJ.

Ačkoliv je plocha pro logistický areál částečně realizován na plochách půd II. třídy ochrany je celkový přínos investičního záměru pro rozvoj regionu i vlastní obce natolik deklarativní, že je možné výše uvedenými argumenty zdůvodnit tento zábor .

Variantní posouzení umístění plochy pro výrobu (plocha Z13):

V rámci hodnocení umístění rozvojových ploch pro lehkou výrobu byly na celém správním území obce Ježené hodnoceny 3 přijatelné pracovní varianty umístění:

Varianta č.1: plocha nad stávajícím fotbalovým hřištěm, umístěná na levé straně silnice III/01945 směrem na Vyskytnou nad Jihlavou.

Pozitiva: Plocha je vhodná s ohledem na konfiguraci terénu s kvalitní izolací záměru od připravovaných ploch pro bydlení, tato izolace bude navíc posílena navrženým ozeleněním stávající plochy fotbalového hřiště.

Ze všech hodnocených variant je plocha ekonomicky nejvýhodnější s ohledem na možné zainvestování tj. napojení na inženýrské sítě.

Negativa: Nepříjemné zatížení obce nákladní dopravou – příjezd do lokality z II/602.

Dopravní napojení přes ochranné pásmo vodní nádrže Hubenu – silniční úsek.

Zhoršená dostupnost pro dojíždějící zaměstnance, zejména v zimních měsících Zábor cca 3,5 ha půd vysoce chráněných, BPEJ 72901 s I. třídou ochrany, tj. nepříjemné řešení s ohledem na zábor ZPF.

Varianta č.2: plocha u vodárenských vrtů, podél silnice III/01945 – levá strana komunikace směrem z Ježené na II/602.

- Pozitiva: plocha je plně izolována od obce co se týká dopravního zatížení a předpokládanými průjezdy nákladní dopravou, přitom si zachovává kvalitní dostupnost pro uvažované zaměstnance z jiných obcí.
Plocha je přijatelně napojitelná na technickou infrastrukturu
Plocha je transparentně umístěna vůči hlavní komunikaci II/602
- Negativa: Plocha se nachází v blízkosti lesa a částečně zasahuje do OP lesa
Dopravní napojení přes ochranné pásmo vodní nádrže Hubenov – silniční úsek.
- Vlastní stavba narušuje dálkové pohledy a hlavní horizonty z obce Ježená
Plocha je z cca 2ha umístěna na půdách II. třídy ochrany BPEJ 73201

Varianta č.3: plocha v blízkosti křižovatky silnice III/01945 a II/602, plocha dále v návrhu územního plánu vedená jako plocha Z13, varianta zvolená pro další projednávání

- Pozitiva: Plocha je plně izolována od obce, a to jak s ohledem na dopravní zatížení, tak s ohledem na hlavní dálkové pohledy
Plocha v porovnání s ostatními variantami minimalizuje jak vlastní zábor půdy, zejména pak půd vysoce chráněných (zábor půdy II. třídy ochrany 1,1ha)
Plocha je nejlépe dostupná pro zaměstnance a ideálně transparentní vůči silnici II/602
- Negativa: Největší investiční náklady na zainvestování technickou infrastrukturou

W2 – Rybník – dle komplexních pozemkových úprav

Nsp1 – částečně, nezastavitelné plocha pro krajinnou zeleň - většina se nachází na ostatní půdě, bývalé hřiště, kvalitní půda je mezi ostatní půdou a stávající komunikací, vznikl by pozemek nevhodný k zemědělskému hospodaření.

Nsp2 – částečně, nezastavitelné plocha pro krajinnou zeleň pod koridorem pro přeložku vedení VN 22 kV u navrhované lokality Z13

Celkový zábor pro obec Ježená činí:

Funkční využití	Celkem	z toho zemědělská
A. Plochy bydlení	3,166	2,415
B. Plochy smíšené venkovské	0,720	0,420
C. Plochy technické vybavenosti	0,282	0,00
D. Plochy výrobní	3,328	3,328
E. Plochy sídelní zeleně	0,073	0,00
F. Plochy vodní a vodohospodářské	0,963	0,663
G. Plochy smíšené přírodní	0,834	0,461
Celkem	9,366	7,287

Vyčíslení je orientační a slouží pouze pro potřeby územního plánu.

5. 8. Pozemky určené k plnění funkce lesa

Lesy

Lesní půda se rozkládá na 99,1435 ha, což je 22,20 % z celkové výměry katastru. Procentuelní zalesnění (lesnatost) je na katastru Ježená pod průměrem České republiky. Procentuelní zalesnění České republiky činí 33,7 % z celkového území státu. Kraj Vysočina má pak průměrnou lesnatost 30,1 %.

Lesy jsou tvořeny převážně smrkovými porosty, méně jsou zastoupeny lesy smíšené.

Na katastrálním území se nachází jak větší lesní komplexy, a to v jižní a severní části katastru, , tak i drobné roztroušené lesíky.

Katastrální území	Výměra k. ú. celkem	PUPFL	% zalesnění z výměry katastru
Ježená	446,5521	99,1435	22,20

Členění lesů podle kategorie

Ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. je možné zařadit do kategorie lesů zvláštního určení lesy v prvních zónách CHKO a lesy v přírodních rezervacích a přírodních památkách - § 8 (2) písmeno a) a dále lesy, které mají veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí - § 8 (2) písmeno, f - lesy, potřebné pro zachování biologické různorodosti. O zařazení lesů do kategorie zvláštního určení rozhoduje orgán státní správy lesů na návrh vlastníka lesa nebo z vlastního podnětu. Toto navazuje na zákon 114/1992 Sb.

Zábor lesní půdy

Do lesní půdy zasahuje lokalita Z11 pro smíšené území obytné venkovského typu – zábor lesní půdy – parcela číslo 44/2 – vlastníkem je soukromá osoba, vlastník všech zabíraných pozemků v této lokalitě, jehož záměrem je výstavba pro vlastní účely. Jedná se o lesní pozemek – zalesněný úvoz podél účelové komunikace. Druhá strana komunikace je rovněž zalesněna. Objekty pro bydlení zde budou umístěny v maximální možné vzdálenosti od lesní půdy, minimálně 25 m od lesního porostu.

Č. lokality	Funkční využití	Zábor celkem m ²	z toho lesní půda m ²	č. parcely lesní půdy	vlastník parcely
Z10	Smíšené území obytné	4140	989	44/2	soukr. osoba

Lokality, které se nacházejí ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa (zasahují do ochranného pásma lesa):

Vzhledem k tomu, že v blízkosti zastavěného území se nachází drobné roztroušené lesíky, zasahují některé lokality do ochranného pásma lesní půdy, což je 50 m. Na základě vyjádření orgánu ochrany lesní půdy je možné objekty umístit 25 m od lesní půdy.

Jsou to tyto lokality:

- celá lokalita Z10 pro smíšené území obytné se zábohem lesní půdy
- téměř celá lokalita Z2 pro rodinné domky
- cca z 1/2 lokalita Z5 pro rodinné domky
- minimálně Z1, Z6 pro rodinné domky a W1 – poldr
- koridor K3 pro kanalizační řad z průmyslové zóny a vedení STL plynovodu z obce Dušejov