

JEŽOV

k.ú. Ježov nad Želivkou



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

návrh k veřejnému projednání



Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška
Letohradská 3/369
170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Humpolec
Horní náměstí 300
369 22 Humpolec

SEZNAM DOKUMENTACE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

strana

4

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část

- | | |
|--|-----------|
| 1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 5 |
| 1.1 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje | |
| 1.2 Soulad návrhu územního plánu se
Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina | |
| 2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování,
zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 9 |
| 3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | 11 |
| 4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů | 11 |
| 4.1 Ochrana zdraví | |
| 4.2 Ochrana kulturních hodnot | |
| 4.3 Ochrana přírodních hodnot | |
| 4.4 Technické limity | |
| 4.5 Obrana státu | |
| 5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 15 |
| 6. Stanovisko krajského úřadu
(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona) | 15 |
| 7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno
Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly. | 15 |
| 8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení | 15 |

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	18
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	19
12. Výčet záležitostí nadmístního významu	19
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	20
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	
14. Úpravy návrhu územního plánu po společném jednání	29

Grafická část

Výkresy odůvodnění územního plánu :

D	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
F	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD:
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD:

Stupeň ÚPD :

Řešené správní území:

Pořizovatel :
(úřad územního plánování)

Objednavatel:
(obec, která ÚP vydává)

Zpracovatel ÚP:

Číslo zakázky :

Datum:

JEŽOV - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán (ÚP)

Návrh k veřejnému projednání

k.ú. Ježov nad Želivkou

Městský úřad Humpolec
Stavební úřad
Horní náměstí 300
396 01 Humpolec

Obec Ježov
IČ : 00475840
Ježov 33
396 01 Humpolec

Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace: 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

11 - 2021

2023

POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - Územní plán

ÚPD - Územně plánovací dokumentace

PÚR - Politika územního rozvoje

ZÚR - Zásady územního rozvoje

ÚAP - Územně analytické podklady

ZPF - Zemědělský půdní fond

ÚSES - Územní systém ekologické stability

NRBK - Nadregionální biokoridor

RBC - Regionální biocentrum

LBC - Lokální biocentrum

LBK - Lokální biokoridor

PUPFL - Pozemky určené k plnění funkcí lesa

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Ježov je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021). Aktualizace č. 1 byla schválena usnesení vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 a 3 byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesení vlády ze dne 17. srpna 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. července 2021.

Politika územního rozvoje České republiky je nástroj územního plánování, který na celostátní úrovni koordinuje územně plánovací činnost krajů a obcí a poskytuje rámce pro konkretizaci úkolů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně.

Na území obce Ježov se vztahují některé z požadavků, uvedených v kapitole 2. „**Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje**“. Jedná se zejména požadavky uvedené v bodech :

- (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice ...“

Územní plán Ježov požadavek splňuje. Územní plán je navržen s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zachování rázu urbanistické struktury venkovských sídel, ÚP zohledňuje specifické podmínky daného území, jeho historii a tradici včetně dopadu urbanistického řešení na krajinný ráz.

- (14a) „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“

Územní plán Ježov požadavek splňuje. Územní plán vytváří předpoklady pro rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- (26) „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

Územní plán Ježov požadavek splňuje. V záplavovém území vodního toku Želivka není navržena žádná nová zástavba. V záplavových území vodních toků nesmí být umístěny žádné nové stavby, kromě technických a dopravních staveb ve výjimečných a odůvodněných případech.

(30) „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“

Územní plán Ježov požadavek splňuje. Územní plán je koncipován tak, aby i do budoucna splňoval požadavky na vysokou kvalitu života. Koncepce územního plánu předpokládá centrální zásobení obyvatel pitnou vodou.

Likvidace odpadních vod je v územním plánu koncipována v centrální ČOV, situovanou na jižním okraji sídla Ježov.

Z kapitoly 3. „**Rozvojové osy a oblasti**“ a z kapitoly 4. „**Specifické oblasti**“ pro území řešené v Územním plánu Ježov nevyplyvají žádné specifické požadavky.

Území obce Ježov se nachází mimo v PÚR ČR stanovené rozvojové oblasti a rozvojové osy, nepatří mezi specifické oblasti. Proto se na ÚP Ježov nevztahují žádné požadavky vyplývající z těchto vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os a specifických oblastí.

Z kapitoly 5. „**Koridory a plochy dopravní infrastruktury**“ a z kapitoly 6 „**Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**“ pro území řešené v ÚP Ježov nevyplyvají žádné specifické požadavky.

Přes území obce Ježov nejsou v PÚR ČR vymezeny koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

Na správní území obce Ježov se nevztahují žádné další požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021).

1.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE KRAJE VYSOČINA **(územně plánovací dokumentace vydaná krajem)**

Územní plán Ježov je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje (dále ZÚR) Kraje Vysočina. V současné době (od 25. 10. 2022) je platné Úplné znění zásad územního rozvoje po Aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly Krajem Vysočina vydány dne 16. 09. 2008 a nabyly účinnosti dne 22. 11. 2008.

Od té doby bylo vydáno a nabylo účinnosti osm aktualizací:

- Aktualizace č. 1 ZÚR Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 23. 10. 2012.
- Aktualizace č. 2 a 3 ZÚR Kraje Vysočina nabyly účinnosti dne 7. 10. 2016.
- Aktualizace č. 4 ZÚR Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 7. 11. 2020.
- Aktualizace č. 5 ZÚR Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 30. 12. 2017.
- Aktualizace č. 6 ZÚR Kraje Vysočina a nabyla účinnosti dne 14. 6. 2019.
- Aktualizace č. 7 ZÚR Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 20. 10. 2021.
- Aktualizace č. 8 ZÚR Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 13. 4. 2021.

ZÚR Kraje Vysočina stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovuje požadavky na jejich využití, zejména veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

Územní plán Ježov je zpracován v souladu se ZÚR Kraje Vysočina, uvedenými v kapitole **1. „Stanovení priorit územního plánování kraje vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území“**. ÚP Ježov svým řešením na jednotlivé body reaguje :

- (01) „Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území“

Územní plán Ježov požadavek splňuje:

- * Územní plán je navržen s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti. V územním plánu jsou navrženy všechny potřebné sídlotvorné prvky, odpovídající velikosti a významu obce Ježov.

- (06) „Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.“

Územní plán Ježov požadavek splňuje:

- * Územní plán vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Kromě zabezpečení stavebního rozvoje sídla je v návrhu územního plánu brán zřetel na ochranu kulturního dědictví, péči o životní prostředí, ochranu kvality ovzduší, ochranu přírody a krajiny, protierozní opatření a zkvalitnění ochrany před povodněmi.
- * Rozvojové zastavitelné plochy jsou vymezeny přednostně na půdách nižší třídy ochrany ZPF a tak, aby nezasahovaly do pozemků lesa.
- * Cílem řešení ÚP Ježov je ochrana stávajících přírodních a kulturních hodnot, harmonické zapojení rozvojových zastavitelných ploch do krajinného rázu.
- * Územní plán Ježov se zasazuje především o zachování, obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy sídla.
- * Navržené zastavitelné plochy vymezené v návrhu ÚP Ježov respektují přednostně plochy, které jsou již vymezeny ve stávající územně plánovací dokumentaci, tj. v ÚPO Ježov a jsou do ÚP Ježov přeneseny.
- * V Územním plánu Ježov jsou vymezeny plochy prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) lokálního významu v návaznosti na prvky nadregionálního a regionálního významu ÚSES (NRBK K 78, RBC 1622) a na prvky lokálních ÚSES vymezené na území sousedních obcí. U prvků ÚSES jsou stanoveny podmínky pro využití, včetně ochrany jejich území.
- * Prostupnosti krajiny není návrhem územního plánu omezena, stávající síť veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině je v ÚP Ježov zachována.

Z kapitoly 2. „**Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR a vymezení rozvojových oblastí a rozvojových center krajského významu**“ pro území obce Ježov nevyplývají žádné specifické požadavky.

Území obce Ježov (k.ú. Ježov nad Želivkou) se nachází podle ZÚR Kraje Vysočina mimo vymezené rozvojové oblasti (OBk) a rozvojové osy (OSk) krajského významu.

Z kapitoly 3. „Vymezení specifické oblasti krajského významu“ nevyplývají pro území obce Ježov žádné požadavky.

Území obce Ježov se nachází mimo vymezené specifické oblasti (SOBK).

Z kapitoly 4. „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu“ se území obce Ježov týká skutečnosti uvedené v následujících bodech :

4.3 Plochy a koridory pro biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

- (105) ZÚR vymezují plochy a koridory pro biocentra a biokoridory na nadregionální úrovni:
V územním plánu Ježov je na území obce do měřítka územního plánu zpřesněno vymezení částí dvou prvků regionálního ÚSES (NRBK K 78, RBC 1622).

Z kapitoly 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území Kraje Vysočina“ se území obce Ježov týká skutečnosti uvedené v následujících bodech :

5.1.1 Přírodní hodnoty území kraje

- (113) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

b) lokality soustavy NATURA 2000 - evropsky významné lokality;

Na východním okraji území obce Ježov, podél vodní nádrže Švihov (Vodní dílo Želivka) se nachází vyhlášená evropsky významná lokalita CZ0214016 - Želivka v soustavě Natura 2000. Územní plán Ježov přírodní hodnotu respektuje, návrh řešení ÚP vylučuje umísťování záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu v soustavě Natura 2000.

Z kapitoly 6. „Vymezení cílových charakteristik krajiny na území Kraje Vysočina“ pro Územní plán Ježov vyplývají skutečnosti uvedené v následujících bodech :

- (125) ZÚR vymezují na území kraje tyto typy krajiny charakterizované převažujícím nebo určujícím cílovým využitím :

a) krajina lesní

c) krajina lesozemědělská harmonická

Severozápadní část území obce Ježov patří do typu krajiny lesozemědělské harmonické a východní část podél vodní nádrže Švihov patří do typu krajiny lesní.

Územní plán respektuje v severozápadní části území v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny lesozemědělské harmonické, s využitím zejména pro zemědělství a lesní hospodářství, bydlení, základní veřejnou vybavenost a místní ekonomické aktivity, cestovní ruch a rekreaci a vytváří předpoklady pro jeho ochranu a další rozvoj.

Územní plán Ježov vytváří předpoklady zachovat v nejvyšší možné míře stávající typ využívání lesních a zemědělských pozemků, lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídla a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami, zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů, rozvíjet cestovní ruch ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj.

Územní plán respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny lesní podél vodní nádrže Švihov s využitím zejména pro lesní hospodářství. V tomto daném území bude hospodaření směřovat zejména k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením.

125a) ZÚR dále vymezují na území kraje tyto oblasti krajinného rázu jako unikátní územní jednotky jedinečností a neopakovatelností krajiny

p) CZ0610-OB016 Střední Posázaví

Celé území Ježov patří do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB016 Střední Posázaví.

Na území obce Ježov se se nepřipouští umístování výškových staveb, které by se výrazně uplatňovaly ve vyvýšených prostorech, odkud by se mohly uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo by byly v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží nebo by vizuálně potlačovaly přírodní charakter území.

Z kapitoly 7. „**Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**“ pro území obce Ježov nevyplývají žádné specifické požadavky.

Na území obce Ježov (k.ú. Ježov nad Želivkou) se nenachází podle ZÚR Kraje Vysočina vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na řešení Územního plánu Ježov se nevztahují žádné jiné zvláštní požadavky vyplývající ze ZÚR Kraje Vysočina a ani žádné požadavky vyplývající ze širších vztahů v území. Územní plán Ježov respektuje záměry ZÚR Kraje Vysočina, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Kraje Vysočina znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Územní plán Ježov je řešen v souladu s cíli územního plánování.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídla, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého území, v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce.

Územní plán vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení stavebního rozvoje sídel je přitom brán na ochranu přírody a krajiny.

Územní plán Ježov vytváří předpoklady k zajištění udržitelného rozvoje území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán Ježov koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

V územním plánu jsou vymezeny přiměřeně plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně. Zároveň strukturou navržených ploch vytváří územní plán prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit.

V Územním plánu Ježov je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, které odpovídají velikosti a významu obce Ježov.

Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji jednotlivých sídel. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu sídla v širším okolí. Nově navržené zastavitelné plochy bydlení reflektují zejména potřebu přirozeného rozvoje sídla spojeného s generační obměnou. Nabídka zastavitelných ploch pro bydlení a rozložení rozlohou větších i menších zastavitelných ploch bydlení do několika lokalit přiléhajících vždy zastavěnému území vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému a harmonickému rozvoji kompaktního sídla v krajině. Převážná část zastavitelných ploch určených pro bydlení je vymezena ve stávajícím platném Územním plánu obce Ježov.

Územní plán Ježov vytváří předpoklady k ochraně přírody a krajiny. V území budou vytvářeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability prostřednictvím konkrétního vymezení územního systému ekologické stability. Cílem je zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Územní plán Ježov je řešen v souladu s úkoly územního plánování.

Územní plán je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Na území obce Ježov se jedná o přírodní a krajinářské hodnoty. Mezi kulturní a civilizační hodnoty pak patří stavební dominanty v sídle Ježov (kostel Sv. Lucie, dřevěná zvonice), dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy.

V územním plánu byla posouzena potřeba změny využití ploch v zastavěném území. Současně zastavěné území je vhodně a plnohodnotně využito, vymezení ploch přestavby v zastavěném území a změna využití ploch k jinému účelu není potřeba.

V územním plánu Ježov byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Navržené přípustné změny způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji sídla Ježov. V územním plánu Ježov jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

V Územním plánu Ježov byly stanoveny požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, pro nové zastavitelné plochy zejména pak s ohledem na stávající urbanistickou strukturu a na stávající vhodné využití ploch v zastavěném území.

V Územním plánu Ježov jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem. Navržená trvalá zatravnění, situovaná na svažitých pozemcích mají na území obce Ježov plnit zejména ochrannou, biologickou, krajinářskou i protierozní funkci.

V Územním plánu Ježov jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Koncepce dopravní a technické veřejné infrastruktury odpovídá oprávněným požadavkům na rozvoj území obce.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán Ježov je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (tj. ÚP Ježov je zpracován v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.)

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

V územním plánu Ježov jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

4.1 OCHRANA ZDRAVÍ

Urbanistická koncepce, navržená v ÚP Ježov vytváří předpoklady k tomu, aby u nových obytných objektů bylo i v budoucnu zajištěno bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

4.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

V Územním plánu Ježov je předepsáno, že na území obce Ježov bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nemovité kulturní památky, památky místního významu, dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy.

Kulturní památky

Na území obce Ježov jsou registrovány státem chráněné nemovité kulturní památky (chráněné ve smyslu zákona č. 20/1987), t.j. památky zanesené v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek):

- Areál kostela Sv. Lucie - 31240/6-232
(kostel, ohradní zeď s bránou, dřevěná zvonice, hřbitov)

V Územním plánu Ježov je předepsána ochrana nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

Na území obce Ježov jsou evidovány památky místního významu:

- kříž před vstupem do areálu kostela Sv. Lucie
- kříž podél cesty ve směru k sídlu Vranice
- dva kříže podél cesty ve směru ke zřícenině hradu Klostenberg

V Územním plánu Ježov je předepsána ochrana památek místního významu a jejich bezprostředního okolí.

Na koordinačním výkresu D nejsou tyto drobné památky místního významu vyznačeny s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu (bodové značení) a zejména pro jejich ochranu proti krádežím (identifikace).

Ochrana dochované urbanistické struktury sídla

V Územním plánu Ježov je předepsáno, že mezi kulturní dědictví patří původní urbanistická struktura sídla, kde se ve větší či menší míře původní historická urbanistická struktura zástavby dochovala.

Ochrana archeologických nálezů

Celé správní území obce Ježov je v Územním plánu Ježov posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

4.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Územní plán vytváří předpoklady k ochraně přírody a krajiny. V území jsou vytvořeny předpoklady zejména ochrany historického členění krajiny, podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení krajiny, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot.

Ochrana přírody a krajiny

- Evropsky významné lokality (EVL) - Natura 2000

Na území obce je vyhlášena evropsky významná lokalita - Natura 2000. Podél vodní nádrže Švihov (Vodní dílo Želivka) se nachází vyhlášená evropsky významná lokalita (EVL) CZ0214016 - Želivka

Z důvodů ochrany přírodních hodnot (vyskytují se zde se zde chráněné druhy živočichů - bolen dravý /*Aspius aspius*/, netopýr černý /*Barbastella barbastelus*/ kuřička Smejkalova /*Minuartia smejkali*) se v územním plánu vylučuje umístění jakýchkoliv záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly EVL významně ovlivnit. Rovněž v širším okolí vyhlášené EVL je předepsáno respektování územního zabezpečení funkčnosti prvků EVL Želivka.

- Biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, migračně významné území
Na území obce zasahuje biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, tj. migračně významné území. V tomto území nejsou navrženy žádné činnosti a záměry, které by funkci migračně významného území mohly významně omezit nebo ovlivnit.

Ochrana lesa

- Vzdálenosti 50 m od okraje lesa (PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa). (§14 zákona 289/1995 Sb., zákon o lesích) je v ÚP Ježov respektována.
- Podél vodní nádrže Vodní nádrže Švihov, Vodního díla Želivka jsou v pásmu I. stupně PHO vodního zdroje situovány lesy zvláštního určení podle §8 zákona 289/1995 Sb. o lesích (lesní zákon) v platném znění.

Ochrana vod

- Záplavová území vodních toků Želivka a Blažejovický potok
V záplavových územích vodních toků Želivka a Blažejovický potok není navržena žádná nová zástavba, záplavová území jsou v územním plánu respektována. V územním plánu je předepsáno, že v záplavových územích nesmí být umístěny nesmí být umístěny žádné stavby s výjimkou staveb dopravní a technické infrastruktury ve výjimečných a odůvodněných případech a v aktivních zónách nebudou zřizovány oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky.
- Podél všech vodních toků je v územním plánu je respektováno nezastavěné volné pásmo (manipulační pruh) z důvodů jejich správy a údržby.
- Celé správní území obce Ježov (k.ú. Ježov nad Želivkou) patří do zranitelných oblastí dle NV č. 103/2003 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. V Územním plánu Ježov je stanoveno, že veškerá zemědělská činnost nesmí ohrožovat a znečišťovat povrchové nebo podzemní vody.
- PHO vodárenské nádrže a povodí Vodního díla Želivka
Celé správní území obce Ježov je dotčeno limity pásem hygienické ochrany (dále PHO) zdroje pitné vody, Vodní nádrže Švihov, Vodního díla Želivka. Převážná část území Ježov se nachází v pásmu II. stupně PHO, část v okolí sídla Ježov spadá do vnitřní části PHO II. stupně a zbytek území podél nádrže pak v pásmu I. stupně PHO VN Švihov.
V ÚP Ježov je předepsáno že hospodaření a výstavba v PHO VN Švihov musí být v souladu se „Zásadami pro zajištění hygienické ochrany vodárenské nádrže a povodí Vodního díla Želivka“. V ÚP Ježov je ochrana vodárenské nádrže respektována.

Ochrana nerostného bohatství

- Na území Ježov není vyhlášeno žádné chráněné ložiskové území - CHLÚ.
- Na území obce Ježov není evidováno poddolované území.

Ochrana ovzduší

Na území obce Ježov se nevyskytují žádné výrazné zdroje znečištění ovzduší. Územní plán nepřipouští umístění nových výrobních ani jiných činností, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší. Pro vytápění jsou vytvořeny podmínky pro alternativní zdroje.

4.4 TECHNICKÉ LIMITY

V Územním plánu Ježov jsou respektovány limity technické infrastruktury a limity dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

Silnice

- Ochranná pásma silnic
silnice III třídy III/13035
ochranná pásma 15 m od osy vozovky

Technická infrastruktura

- VN 22 kV nadzemní elektrická vedení - stav
ochranné pásmo 7 (10) m od krajního vodiče
- Transformační stanice
- Kanalizace
- Komunikační vedení

4.5 OBRANA STÁTU

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

Na celém území obce Ježov lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR :

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků
vyhodnocení vlivů na životní prostředí
(podle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

V souladu se zadáním ÚP Ježov a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí (ŽP) k návrhu zadání ÚP Ježov není posuzován Územní plán Ježov z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť se v řešeném území nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU
(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo v odůvodnění ÚP Ježov, neboť k návrhu územního plánu nebylo v souladu se zadáním ÚP Ježov zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO
Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění ÚP Ježov, neboť stanovisko nebylo vydáno.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
(dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Územní plán Ježov vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Ježov se vymezuje zastavěné území 31. 01. 2023.

Od té doby mohlo v průběhu zpracování a projednání nového ÚP Ježov dojít k naplnění (zastavění) některých zastavitelných ploch, které jsou vymezeny ve stávajícím platném ÚPO (Územní plán obce) Ježov shodně s návrhem nového Územního plánu Ježov.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

V Územním plánu Ježov se stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot. Základní koncepcí rozvoje území obce je především respekt k urbanistickým hodnotám a struktuře typického venkovského osídlení.

V Územním plánu Ježov jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu všech přírodních hodnot. V ÚP se vylučují záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo ke zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a přírodní, krajinářské a estetické hodnoty.

V územním plánu Ježov jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu kulturního dědictví, které představují nemovité kulturní památky, dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy.

Urbanistická koncepce

V Územním plánu Ježov je navržen rozvoj všech potřebných sídlových složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství.

Vymezení rozvojových zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji sídla. Situování rozvojových zastavitelných ploch je nejvýhodnější zejména z hlediska prostorového urbanistického uspořádání a komunikačního přístupu.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny rovnoměrně, z větší části po celém obvodu sídla Ježov. Nabídka zastavitelných ploch pro bydlení a rozložení rozlohou větších i menších zastavitelných ploch bydlení do několika lokalit vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému a harmonickému rozvoji sídla v krajině.

Koncepce veřejné infrastruktury

V Územním plánu Ježov je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, veřejných prostranství a koncepce občanského vybavení.

Dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury zahrnuje pozemní komunikace.

Pozemní komunikace zahrnují silniční síť, síť obslužných komunikací, dopravu v klidu a pěší a cyklistický provoz. Územní plán Ježov ponechává jedinou silnici procházející územím obce (silnice III třídy - III / 13035) ve stávající trase. Na celém území obce Ježov jsou dle ÚP přípustné postupné úpravy silnice spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Technická infrastruktura

V Územním plánu Ježov je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace), zásobování elektrickou energií a odpadové hospodářství. Veřejná technická infrastruktura byla prověřena a řešení navrženo zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj obce.

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura a ochrana obyvatelstva

Občanské vybavení veřejné infrastruktury odpovídá velikosti a významu obce.

Územní plán Ježov obsahuje kapitoly civilní ochrany, požární ochrany a obrany státu. Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Ježov navrženy. Zásady požární ochrany zahrnují zejména podmínky pro bezpečné odstupové vzdálenosti staveb, parametry komunikací a zásobení požární vodou.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v územním plánu vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v potřebných parametrech zejména tak, aby bylo zde možné obslužné komunikace a umístit veřejné technické sítě. Plochy zeleně (parky a parkově upravené plochy) jsou v územním plánu Ježov vymezeny především na veřejných prostranstvích na atraktivních místech v centrální části sídla Ježov.

Koncepce uspořádání krajiny

V Územním plánu Ježov je navržena koncepce uspořádání krajiny, která tvoří spolu s urbanistickou koncepcí součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území obce Ježov. Koncepce uspořádání krajiny zahrnuje zejména stanovení cílové charakteristiky krajiny, uspořádání krajiny, vodní toky, záplavová území a ochranu před povodněmi, vymezení ploch změn v krajině a vymezení územního systému ekologické stability. ÚP respektuje ochranu všech přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán respektuje vyhlášená záplavová území vodních toků Želivka a Blažejovický potok, včetně aktivních zón záplavových území.

Územní systém ekologické stability (dále též „ÚSES“) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Tvorba a ochrana skladebných součástí ekologické sítě neřeší celou problematiku zajišťování ekologické stability krajiny. Rozhodující význam pro ekologickou stabilitu krajiny má celkové snižování destabilizujících antropogenních vlivů.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy jsou v územním plánu stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky pro využití ploch obsahují stanovený rozdílný způsob využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Stavby a jiná zařízení, která stanovenému způsobu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným způsobem využití ploch.

Podmínky pro prostorového uspořádání obsahují stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například struktury zástavby, stanovení výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití, výškové regulace zástavby a u některých ploch charakteru a struktury zástavby).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozděleny na plochy urbanizované a plochy neurbanizované. Pro plochy urbanizované (zastavěné území a zastavitelné plochy) a pro plochy neurbanizované (nezastavěné území) jsou v subkapitole 2. stanoveny zvlášť společné podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Územní plán Ježov neobsahuje 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.

Během zpracování ÚP bylo provedeno posouzení potřeby vymezení ploch, u kterých by bylo vhodné stanovit možnost vyvlastnění pozemků a staveb. Tato potřeba nebyla zjištěna.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využíváno, rozvoj bytové zástavby lze uskutečňovat na vnitřních rezervách pouze v omezené míře na zadních částech zahrad přiléhajících současné zástavbě. V obci nebyly nalezeny žádné další nevyužívané areály vhodné pro výstavbu rodinných domů a ani objekty vhodné pro rekonstrukci na objekty bydlení.

Vymezení zastavitelných ploch

Požadavek na rozvoj obytné zástavby na zastavitelných plochách je proto opodstatněný. Vymezení zastavitelných ploch je v souladu se zadáním ÚP Ježov a vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji obce Ježov. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení ve více lokalitách jako nabídka možností pro individuální obytnou zástavbu vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji sídla Ježov. Navržené zastavitelné plochy bydlení reflektují zejména potřebu přirozeného rozvoje sídel spojeného s generační obměnou.

V obci žijí v současné také mladí lidé (kteří mimo jiné v obci již podnikají nebo se podnikat chystají) a v územním plánu je potřeba vytvořit předpoklady, aby jejich dorůstající děti z obce neodcházely.

Rozvojové záměry jsou umístěny v prolukách na okraji stávající zástavby a v přímé návaznosti na zastavěné území. Situování zastavitelných ploch je nejvýhodnější zejména z hlediska prostorového urbanistického uspořádání a komunikačního přístupu.

Obec Ježov má přibližně 67 trvale bydlících obyvatel (stav k 01. 01. 2022). V ÚP se předpokládá nárůst přibližně 30% a v dlouhodobém výhledu max. 90 obyvatel (po naplnění zastavitelných ploch a po zastavění proluk a dosud nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území). Část původně trvale obydlených rodinných domů převzala funkci rekreačních chalup.

Převážná část vymezených rozvojových zastavitelných ploch určených pro bydlení je vymezena již ve stávajícím platném Územním plánu obce Ježov z roku 2006.

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a))

Obec Ježov sousedí svým správním územím (k.ú. Ježov nad Želivkou) se správním územím pěti obcí. Severní hranice správního území obce Ježov je zároveň hranicí mezi Krajem Vysočina a Středočeským krajem. Z Kraje Vysočina obec Ježov sousedí se správním územím obcí Píšť (k.ú. Vranice u Humpolce), Vojslavice (k.ú. Vojslavice nad Želivkou), Hojanovice (k.ú. Hojanovice) Horní Paseka (k.ú. Horní Paseka) a ze Středočeského kraje sousedí Ježov s územím obce Snět (k.ú. Snět).

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Ježov se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES)

Návaznost prvků lokálních ÚSES byla koordinována s aktuálně vymezeným ÚSES u sousedních obcí. Prvky lokálního ÚSES vymezené v Územním plánu Ježov navazují na prvky ÚSES vymezené v územních plánech sousedních obcí.

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b))

Územní plán Ježov je zpracován v souladu se zadáním Územního plánu Ježov a splňuje jeho požadavky:

Požadavky na rozvoj:

V ÚP Ježov byly prověřeny návrhové plochy uvedené v zadání ÚP:

- Lokalita 1 - cca 7 000 m² - zpracována částečně, v rámci zastavitelné plochy Z.1
- Lokalita 2 - cca 13 000 m² - zpracována, vymezeny zastavitelné plochy Z.6 a Z.7
- Lokalita 3 - cca 11 000 m² - zpracována částečně, vymezena zastavitelná plocha Z.2
- Lokalita 4 - cca 1 300 m² - zpracována, plocha v zastavěném území
- Lokalita 5 - plocha byla oproti stávajícímu ÚPO byla vyjmuta
- Lokalita 6 - plocha byla oproti stávajícímu ÚPO byla vyjmuta

Požadavky na zpracování územního plánu

Územní plán Ježov není zpracován podle požadovaného datového modelu Kraje Vysočina MINIS, ale podle současně platných předpisů:

Územní plán Ježov je zpracován v souladu s vyhláškou č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c))

Územní plán Ježov nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d))

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Ježov na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

V Územním plánu Ježov nejsou vymezeny žádné předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa.

Na koordinačním výkresu odůvodnění ÚP Ježov je graficky vyznačena 50-ti metrová vzdálenost od okraje lesa - PUPFL (50 m od hranice stávajících lesních pozemků). S jakoukoliv stavbou v této 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa musí být udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

S ohledem na veřejný zájem ochrany lesa (PUPFL) před negativními účinky zástavby je v Územním plánu Ježov, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“; subkapitole 2. „Společné zásady využití ploch“ stanoveny regulativy týkající se omezení zástavby v blízkosti lesa na všech plochách urbanizovaných i neurbanizovaných (2.1 Plochy urbanizované, 2.2 Plochy neurbanizované).

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Ježov na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Vliv řešení návrhu ÚP Ježov na zábory zemědělské půdy

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení Územního plánu Ježov činí celkem na celém území obce **5, 5400 ha**.

V Územním plánu Ježov se pro vybrané plochy stanovuje pořadí změn v území, rozdělení do dvou etap rozvoje:

I. etapa zástavby 4, 2900 ha

II. etapa zástavby 1, 2500 ha

Etapizace zástavby znamená, že plochy zařazené do II. etapy zástavby mohou být realizovány až po vyčerpání (odnětí ZPF) ploch zařazených do I. etapy. Touto etapizací se předpokládá zajištění účelného postupného odnětí ZPF bez narušení jeho organizace.

Struktura předpokládaným zábořem dotčené zemědělské půdy :

I. etapa

orná půda	travní porost	sady a zahrady	Celkem
4, 0700 ha	0, 2200 ha	-	4, 2900 ha

II. etapa

orná půda	travní porost	sady a zahrady	Celkem
1, 2500 ha	-	-	1, 2500 ha

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

I. etapa

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
1, 6800	-	2, 5000	-	0, 1100	4, 2900

II. etapa

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
-	-	1, 2500	-	-	1, 2500

PODÍL ROZVOJOVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	1, 3500 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské - II. etapa	1, 0000 ha
OV	Plochy občanského vybavení - občanské vybavení veřejné	0, 2200 ha
PU	Plochy veřejných prostranství - veřejná prostranství všeobecná	0, 2500 ha
ZZ	Plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady	1, 1600 ha
ZZ	Plochy zeleně - zeleň - zahrady a sady - II. etapa	0, 2500 ha
ZK	Plochy zeleně - zeleň krajinná	1, 3100 ha
CELKEM		5, 5400 ha

Zdůvodnění navrhovaného řešení

V ÚP Ježov je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně. Návrh zastavitelných ploch tak vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji obce Ježov.

Převážná část v ÚP Ježov h zastavitelných ploch (urbanizované) je již vymezena ve stávající územně plánovací dokumentaci, tj. v Územním plánu obce Ježov. Tyto plochy byly do nového ÚP Ježov přeneseny (vyplývá z §102 stavebního zákona). Oproti původnímu ÚPO Ježov výhodnější v jiné lokalitě nově vymezené zastavitelné plochy jsou kompenzovány vyjmutím původních zastavitelných ploch vymezených ve stávajícím ÚPO Ježov.

V ÚP Ježov jsou vymezeny plochy týkající se předpokládaných záborů ZPF :

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Z.1 - zastavitelná plocha pro bydlení BV - bydlení venkovské + PU - veřejná prostranství III. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO z roku 2006 (do nového ÚP je převzata) a v souladu se zadáním nového ÚP Ježov. Plocha je situována na severním okraji sídla Ježov výhodně u stávající komunikace. Na původní zastavitelné ploše je situovaný již jeden rodinný dům, proto plocha zahrnuje dvě části.

Z.2 - zastavitelná plocha pro bydlení BV - bydlení venkovské III. třída ochrany ZPF

Zastavitelná plocha Z.2 je vymezena v souladu se zadáním ÚP Ježov s tím, že ze stávajících v ÚPO Ježov odsouhlasených záborů ZPF je v souladu se zadáním ÚP Ježov v návrhu recipročně vyňata poměrně rozsáhlá zastavitelná plocha bydlení na východním okraji sídla o rozloze 1,98 ha (zábor č.3).

Z.3 - zastavitelná plocha pro bydlení BV - bydlení venkovské I. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO z roku 2006 (do nového ÚP je převzata). Plocha zahrnuje nezastavěný klín do zastavěného území v jižní části sídla a vhodně tak doplňuje zástavbu v souladu s urbanistickou koncepcí kompaktního sídla v krajině.

Z.4 - plocha po společném jednání z návrhu ÚP vyjmuta

Z.5 - zastavitelná plocha pro bydlení BV - bydlení venkovské III. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO z roku 2006 (do nového ÚP je převzata) a v souladu se zadáním nového ÚP Ježov. Plocha navazuje na zastavěné území a doplňuje jižní část sídla Ježov.

Z.6 - zastavitelná plocha pro bydlení BV - bydlení venkovské - II. etapa III. třída ochrany ZPF

Plocha zařazená do II. etapy výstavby na severovýchodním okraji sídla je vymezena výhodně podél nově vymezené obslužné komunikace do východní části sídla.

Z.7 - plocha zeleně ZZ - zeleň - zahrady a sady - II. etapa III. třída ochrany ZPF

Plocha zařazená do II. etapy výstavby na východním okraji sídla je vymezena výhodně v návaznosti na plochy rozvoje bydlení a svým využitím bude tvořit pozvolný přechod do volné krajiny.

- Z.8** - zastavitelná plocha pro občanské vybavení OV - občanské vybavení veřejné
III. třída ochrany ZPF
Plocha na severním okraji sídla je vymezena ve stávajícím ÚPO z roku 2006 (do nového ÚP je převzata). Je vymezena za účelem rozšíření občanského vybavení obce.
- Z.9** - zastavitelná plocha pro veřejná prostranství - veřejná prostranství všeobecná
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem umístění obslužné komunikace. Stávající svými parametry (šířka) nevyhovující obslužnou komunikaci vedoucí do východní části sídla nelze rozšířit vzhledem ke stávající konfiguraci historické zástavby.
- Z.10** - plocha zeleně ZZ - zeleň - zahrady a sady
III. třída ochrany ZPF
Plocha na jižním okraji sídla je vymezena ve stávajícím ÚPO z roku 2006 (do nového ÚP je převzata). Je vymezena za účelem doplnění zahrad navazujících na bydlení s možností realizace oplocení. Plocha bude i nadále využita k zemědělským účelům pro pěstitelskou činnost a zemědělství.
- Z.11** - plocha zeleně ZZ - zeleň - zahrady a sady
III. třída ochrany ZPF
Plocha na severním okraji sídla je vymezena za účelem doplnění zahrad navazujících na stávající plochu bydlení na části poz. p.č. 488/1 s možností realizace oplocení celého pozemku. Na okraji zástavby bude tvořit pozvolný přechod do volné krajiny.
- Z.12** - plocha zeleně ZZ - zeleň - zahrady a sady
III. třída ochrany ZPF
Plocha na východním okraji sídla je vymezena za účelem doplnění zahrad a sadů navazujících na plochu bydlení (Z.2). Plocha je vymezena pro využití zahrad a sadů tak, aby byl na okrajích zástavby zajištěn pozvolný přechod do volné krajiny.
- Z.13** - plocha zeleně ZZ - zeleň - zahrady a sady
I. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO z roku 2006 pro bydlení. V novém ÚP je jižní část původní plochy bydlení oddělena a vymezena pro využití zahrad a sadů tak, aby byl na okrajích zástavby zajištěn pozvolný přechod do volné krajiny.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

- K.1** - plocha zeleně ZK - zeleň krajinná
I. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem založení prvku ÚSES - biokoridoru LK2 (sever).
- K.2** - plocha zeleně ZK - zeleň krajinná
I. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem založení prvku ÚSES - biokoridoru LK2 (jih).

V Územním plánu Ježov je předepsáno, že nově založené prvky ÚSES musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

Navrženými předpokládanými zábory zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu													Územní plán Ježov - k.ú. Ježov nad Želivkou											
Označení a navržený způsob využití ploch		Číslo plochy	Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)															
Způsob využití plochy				Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb, zastavěné plochy v zastavěném území	Zastavěné plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady											
ZASTAVITELNÉ PLOCHY																								
Z.1 BV plochy bydlení + PU komunikace			0,3800 0,0200	orná půda orná půda	0,3800 0,0200		0,4000			7.29.14	III	0,4000												
Z.2 BV plochy bydlení			0,4700	orná půda	0,4700		0,4700			7.29.14	III	0,4700												
Z.3 BV plochy bydlení			0,3300	orná půda travní porost	0,2200 0,1100		0,3300			7.29.11	I	0,2200	0,1100											
Z.4 plocha byla vyjmuta																								
Z.5 BV plochy bydlení			0,1700	orná půda	0,1700		0,1700			7.29.14	III	0,1700												
Z.6 BV plochy bydlení II. etapa																								
Z.7 ZZ zahrady a sady II. etapa																								

14. ÚPRAVY NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Návrh Územního plánu (ÚP) Ježov byl po společném jednání upraven. V návrhu ÚP došlo k následujícím úpravám :

- Z návrhu ÚP byla vyjmuta zastavitelná plocha Z.4, situovaná na vysoce chráněných půdách I. třídy ochrany ZPF.
- V návrhu ÚP byla upravena (redukována) zastavitelná plocha Z.3 určená pro bydlení. Původní plocha bydlení byla rozdělena tak, jižní část plochy byla oddělena a zvlášť vymezena pro využití zahrad a sadů (Z.13) tak, aby byl na okrajích zástavby zajištěn pozvolný přechod do volné krajiny.
- V návrhu ÚP byla upravena zastavitelná plocha Z.1 určená pro bydlení tak, že severní okraj zástavby navazuje na vymezené zastavěné území, kde je situovaný jeden rodinný dům. Plocha tak zahrnuje dvě části.
- V návrhu ÚP byla v návaznosti na stávající plochu bydlení, na části poz. p.č. 488/1 v severní části sídla vymezena nová plocha ZZ pro využití zeleně - zahrad a sadů (Z.11), s možností realizace oplocení celého pozemku.
- V návrhu ÚP byla u plochy Z.7 navržena změna způsobu využití. Místo původního využití pro bydlení BV je v návrhu ÚP stanoveno využití plochy pro zeleň ZZ - zahrady a sady. Plocha na okraji zástavby bude tvořit pozvolný přechod do volné krajiny.
- V návrhu ÚP byla upravena (redukována) zastavitelná plocha Z.2 určená pro bydlení. Původní plocha navržená bydlení byla rozdělena tak, východní část plochy byla oddělena a zvlášť vymezena pro využití zahrad a sadů (Z.12) tak, aby byl na okrajích zástavby zajištěn pozvolný přechod do volné krajiny.
- V návrhu ÚP byl na pozemku p.č 54/3 a na jihozápadních částech pozemků 54/2, 60/1 a 68/2 68/3, k.ú. Ježov nad Želivkou stanoven způsob využití pro zeleň ZZ - zahrady a sady. Zbýlé severovýchodní části poz. 54/2, 60/1 a 68/2 68/3, k.ú. Ježov nad Želivkou byly ponechány v plochách bydlení BV pro případné rozšíření stávajících staveb, zejména s ohledem na předepsanou maximální zastavitelnost pozemků. Plochy zahrad na jihozápadním okraji stávající zástavby tvoří pozvolný přechod do volné krajiny.
- Prvky ÚSES. V návrhu ÚP jsou všechny biokoridory vymezeny graficky ve výkresech a textové části jsou u nich stanoveny minimální šířky, u biocenter je rozloha vymezena graficky ve výkresech, jelikož jejich rozloha bývá rozdílná (mnohdy bývá větší než min. požadovaný rozsah) a vychází zejména z aktuálního a potenciálního stavu krajiny. Na plochách ÚSES bylo doplněno nepřipustné umístění výroby elektřiny ve výrobnách elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické a větrné elektrárny)
- Návrh ÚP Ježov není v rozporu s opatřeními z Územní studie krajiny SO ORP Humpolec. V koncepci uspořádání krajiny se v ÚP navrhuje vysadit pásy doprovodné zeleně s krajinnotvornou a protierozní funkcí a zatravnění erozně ohrožených ploch. Doplnění zalesnění či výsadba krajinné zeleně je v území dle návrhu ÚP přípustné.
- V návrhu ÚP byla doplněna ochrana evidovaných památek místního významu
- V textové části návrhu ÚP bylo v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny“ ke snížení erozního ohrožení doplněn návrh zatravnění v ochranných pásmech vodního zdroje, v zónách diferencované ochrany vodního zdroje (ZDOVZ)

- V textové části návrhu ÚP byla v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ u ploch s využitím OV „Plochy občanského vybavení - občanské vybavení veřejné“ upravena stanovená zastavitelnost pozemků, bylo zvýšeno % zeleně.
- V textové části návrhu ÚP v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch lesních LU a u ploch vodních a vodohospodářských WT doplněno nepřípustné umístění staveb pro obhospodařování ploch (vyjma komunikací a vodních staveb)
- V textové části návrhu ÚP byl v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ v subkapitole 2. „Společné zásady využití ploch“ v subkapitolách:
 - * 2.1 „Plochy urbanizované“ doplněn odstavec (9), týkající se nepřípustného umístění výroby elektřiny ve výrobnách elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické a větrné elektrárny) na zastavitelných plochách a nezastavěných pozemcích v zastavěném území
 - * 2.2 „Plochy neurbanizované“ doplněn text v odstavci (1), týkající se staveb a zařízení pro chov zvířat v nezastavěném území a odstavci (4) , týkající se umístění technické a dopravní infrastrukturu v nezastavěném území
 - * 2.2 „Plochy neurbanizované“ doplněn odstavec (5), týkající se nepřípustného umístění výroby elektřiny ve výrobnách elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické a větrné elektrárny)
- V textové části návrhu ÚP v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch zeleně ZZ, ploch lesních LU, ploch zemědělských AP, u ploch zeleně ZK a u ploch vodních a vodohospodářských WT doplněno nepřípustné umístění výroby elektřiny ve výrobnách elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické a větrné elektrárny)

Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie by bylo možné v budoucnu umístit na plochách k tomuto účelu (způsobu využití) v územním plánu zvláště vymezených bez negativního vlivu na krajinný ráz a řádně projednaných ve změnách územního plánu.