

Ú Z E M N Í P L Á N
O B C E

RANČÍŘOV

- textová a tabulková část -

Zpracovatelský kolektiv:

Datum: prosinec 2006

Ing. arch. Jan Psota, Ing. Marie Psotová, Ing. Jiří Havel, Vladan Latzka, Pavel Ondráček, Petr Piechula DiS.

Zakázkové číslo: 1/I/03

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

SCHVALOVACÍ ORGÁN	Razítko:
Zastupitelstvo obce Rančívov Číslo jednací : Datum schválení : Starosta obce : podpis	
POŘIZOVATEL	Razítko:
Obecní úřad Rančívov Oprávněná osoba : Funkce : starosta obce Podpis :	
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	
Krajský úřad kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu Stanovisko nadřízeného orgánu k návrhu územního plánu obce Rančívov číslo jednací:	
ZPRACOVATEL	Razítko:
Ing. Marie Psotová, STUDIO P, Nádražní ulice 52, 591 01 Žďár nad Sázavou, Hlavní projektant: Ing. arch. Jan Psota podpis	

A) ZÁKLADNÍ ÚDAJE	
1. Úvod	str. 3
2. Hlavní cíle řešení	str. 3
3. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPO a konceptu řešení	str. 3
3.1. Vztah vůči schválenému ÚP VÚC	
3.2. Vztah vůči platné ÚPD pro celé území obce	
3.3. Vztah vůči platné navazující ÚPD	
4. Významnější podklady použité při řešení ÚPD	str. 3
4.1. Mapové podklady	
4.2. Ostatní podklady	
5. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska	str. 4
6. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	str. 4
7. Vymezení pojmů	str. 5
7.1. Základní pojmy	
7.2. Ostatní pojmy	
7.3. Závaznost v rozhodování	
B) ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
1. Vymezení řešeného území	str. 6
1.1. Výčet katastrálních území	
1.2. Širší vztahy, zájmové území	
2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území	str. 6
2.1. Předpoklady a podmínky	
2.2. Ochrana hodnot území	
3. Návrh urbanistické koncepce	str. 10
3.1. Organizace území, urbanistická kompozice	
3.2. Plochy smíšené	
3.3. Plochy bydlení	
3.4. Plochy občanského vybavení	
3.5. Plochy sportu a tělovýchovy	
3.6. Plochy rekreace	
3.7. Plochy komerčních aktivit	
3.8. Plochy armády	
3.9. Plochy výroby	
3.10. Plochy zeleně sídelní veřejné	
3.11. Plochy zeleně sídelní vyhrazené	
3.12. Plochy zahrad a sadů	
4. Návrh členění obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	str. 15
4.1. Plochy současně zastavěné a zastavitelné (urbanizované)	
4.2. Plochy nezastavěné a nezastavitelné (neurbanizované)	
4.3. Plochy obsluhy území	
4.4. Společná ustanovení	
5. Limity využití území - ochranné režimy	str. 22
5.1. Normativně určené	
5.2. Určené řešením územního plánu	
6. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území, etapizace výstavby	str. 23
6.1. Charakteristika plochy	
6.2. Etapizace výstavby	
7. Návrh koncepce občanského vybavení	str. 25

8. Návrh koncepce dopravy	str. 25
8.1. Silniční síť	
8.2. Nemotoristická doprava	
8.3. Doprava v klidu	
8.4. Hospodářská doprava	
8.5. Železniční doprava	
8.6. Hromadná doprava	
8.7. Dopravní zařízení	
8.8. Ostatní druhy dopravy	
9. Návrh koncepce vodního hospodářství, technického vybavení a nakládání s odpady	str. 28
9.1. Vodní hospodářství	
9.2. Zásobení pitnou vodou	
9.3. Kanalizace a čištění odpadních vod	
9.4. Zásobení energiemi	
9.5. Telekomunikace a poštovní služby	
9.6. Společná ustanovení	
9.7. Odpadové hospodářství	
10. Vymezení ploch přípustných pro odbývání nerostů a ploch pro jejich technické zajištění	str. 34
11. Návrh územního systému ekologické stability	str. 34
10.1. Nadregionální a regionální ÚSES, biogeografická diferenciacce	
10.2. Místní (lokální) ÚSES	
10.3. Navrhovaná opatření	
12. Vymezení ploch VPS, asanací a asanačních úprav	str. 36
12.1. Veřejně prospěšné stavby	
12.2. Asanace a asanační úpravy	
12.3. Společná ustanovení	
13. Návrh řešení požadavků CO	str. 37
14. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ŽP	str. 38
14.1. O vzduší	
14.2. Voda povrchová a podzemní	
14.3. Půda	
14.4. Biota	
15. Zvláštní zájmy	str. 39
16. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	str. 40
16.1. Zábor ZPF	
16.2. Dotčení PUPFL	
17. Návrh lhůt aktualizace	str. 48
18. Obsah dokumentace ÚPO	str. 48
C) ČÍSELNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÍCÍ NAVRŽENÉ ÚZEMÍ	str. 49
D) ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ	str. 51
E) PŘÍLOHY ÚPO	str. 63
1. Posouzení ŽP z hlediska negativních vlivů hluku z dopravy	
2. Hluková studie - kamenolom Rančářov	

A) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Úvod

Územní plán obce stanovuje závazná pravidla a zásady pro řešení uspořádání limitů využití celého správního území obce. Jedná se o základní koncepční územně plánovací dokumentaci sloužící pro komplexní usměrňování a koordinaci rozvoje jak území zastavěného, k zastavění navrženého, tak i území nezastavěného.

Územním plánem obce může obec ve svém správním území ve vazbě na místní specifika zpřesňovat nadmístní zájmy řešené v územním plánu velkého územního celku.

Územní plán obce je na základě §37 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) spolu s ostatními územně plánovacími dokumentacemi pro dané území podkladem pro územní rozhodování.

O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 30. 12. 2003.

2. Hlavní cíle řešení

- Řešit optimální organizaci funkčních ploch v území tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování se zdůrazněním principu udržitelného rozvoje.
- Stanovit zásady funkčního i prostorového uspořádání území včetně stanovení limitů využití území obce.
- Zachovat autenticitu obce s vyváženým podílem přírodních a člověkem pozměněných složek území, využít a chránit stávající hodnoty kompozice zástavby obce včetně památek, významných staveb i veřejných prostranství.
- Provéřit potřeby na úseku technické a dopravní infrastruktury, občanské vybavenosti, případně ploch pro výrobní aktivity.
- Vyhledat nové vhodné plochy pro výstavbu objektů pro bydlení v zastavěném území obce případně v přímé vazbě na něj se zohledněním blízkosti krajského města s enormním zájmem individuálních zájemců a firem o bydlení v obci.
- Provéřit možnosti doplnění obce rekreačními objekty zvl. individuálního charakteru a vyhodnotit vhodnou plochu pro nové hřiště.
- Koncepčně vymezit plochy územního systému ekologické stability.
- Specifikovat požadavky na stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby, asanace, případně asanační úpravy).

3. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD a konceptu řešení

3.1. Vztah vůči schválenému územnímu plánu VÚC

- Závazná část ÚP Českomoravská vysočina je obsahem směrnic pro uspořádání území okresu Jihlava, Třebíče a Žďáru n. S. pro období do r. 2000. Platnost tohoto dokumentu byla schválena plenárním zasedáním JmKNV dne 13. 12. 1988. Dokument je považován za podklad informativní, aktuální je stále požadavek na řešení problematiky sil. I/38.
- Koncept ÚP VÚC Kraje Vysočina je ve fázi projednávání. Je vypracován ve variantě endogenní a exogenní. Dosud není vyhotoveno resp. schváleno souborné stanovisko pořizovatele - podklad informativní. Je zde řešen požadavek nadmístní investice tj. nové trasy sil. I/38. Jde o návrh veřejně prospěšné stavby ozn. č. D3.

3.2. Vztah vůči platné ÚPD pro celé území obce

Obec dosud nedisponuje žádnou územně plánovací dokumentací obce, ani územním plánem zóny anebo regulačním plánem.

3.3. Vztah vůči platné navazující ÚPD

Pro území obce nebyla územně plánovací dokumentace tohoto druhu dosud vyhotovena.

4. Významnější podklady použité při řešení ÚPO

4.1. Mapové podklady

- Digitální mapový podklad ve formátu *.dwg byl pořízen obecním úřadem Rančířov, dále upraven pro potřeby územního plánu zpracovatelem ÚPO.
- základní mapa ČR v měř. 1 : 10 000

- základní mapa ČR v měř. 1 : 50 000

4.2. Ostatní podklady

- Schválené zadání ÚPO Rančívov (ZO Rančívov 2004)
- Souborné stanovisko ke konceptu územního plánu (ZO Rančívov 2006)
- Program rozvoje Jihlavského kraje (Garep s.r.o. Brno, 2000)
- Strategie rozvoje mikroregionu Jihlavsko (RRA Vysočina 2001)
- SLDB 1970, 1980, 1991 a 2001 - předběžné výsledky (FSÚ, ČSÚ)
- ÚTP NR-R-ÚSES ČR (MMR ČR a MŽP ČR 1996)
- MÚSES pro k.ú. Rančívov (Löw a spol., 1996)
- Urbanistická studie obce Rančívov (Jakubec-projekt, 1999)
- Silnice I/38 Jihlava, obchvat-jih DUR (Profi Jihlava, 2002)
- Kamenolom Rančívov - technické měření hluku (Enving Brno 2005)
- Hluková studie pro potřeby ÚP (Enving Brno 2005)
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje Vysočina (Aquaprocon, Brno 2004)
- Koncept ÚP VÚC kraje Vysočina (Urbanistické středisko Brno 2004)

5. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska

Požadavky souborného stanoviska ke konceptu územního plánu obce schváleného obecním zastupitelstvem Rančívov dne 14. 9. 2006 jsou v zásadních věcech splněny. V souvislosti s podrobnějšími informacemi a podklady je uvažováno s cílovým stavem cca 1000 obyvatel, což je o 100 obyvatel méně než je uvedeno v dohodě s OŽP orgánem ochrany přírody Magistrátu města Jihlavy. Dále není uvažováno s oplocením hornického skanzenu (území lesa), tudíž ani odnětí plochy z PUPFL, protože nejsou dosud známy podrobnější potřeby provozu skanzenu a značná část expozice skanzenu leží na plochách lokálního biocentra, kde je nezbytně nutné zachovat volný průchod krajinou (zák.č.114/1992 Sb. v platném znění).

Vzhledem k tomu, že nabyla platnosti nová ČSN 736101 je aktualizována kapitola Návrh koncepce dopravy.

Zmíněná odchylná řešení neovlivní kompoziční principy územního plánu obce a nezasáhnou do koncepce územního plánu.

6. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Cíle definované stavebním zákonem jsou řešením územního plánu Rančívov naplněny. Územní plán obce byl nucen řešit různorodé mnohdy protichůdné požadavky kladené na území. Mimořádně náročné je zakomponování velkého množství požadovaných nových bytů do rozvolněné nepravidelné struktury obce s obtížným dopravním napojením. Uvažovaná výstavba na jihozápadním svahu je z hlediska pohody bydlení výborná, ale velmi citlivá na vhodné podrobné urbanisticko architektonické řešení ve vztahu k výrazné pohledové expozici svahu. Neméně náročné bude řešení využití ploch, které opustila či má opustit AČR. Nová navrhovaná funkce má zcela jednoznačné předpoklady zlepšení životního i krajinného prostředí této části obce. Zřízení zóny komerčních aktivit na okraji obce ve směru na Jihlavu by nemělo znamenat žádný významnější urbanistický problém, prověřit bude nutno dopravní napojení včetně případných deformací terénu způsobených poddolovaným územím.

Územní plán obce akceptuje původní historicky vzniklou zástavbu sídla, na kterou bude navazovat nově koncipovaná zástavba nových lokalit rodinných domů. Vzhledem k rozsáhlosti nové obytné zástavby musí nalézt tyto obytné soubory svoji identitu se zohledněním vnějších i vnitřních souvislostí daného prostoru. V územním plánu jsou akceptovány nadmístní zájmy plynoucí z územně plánovací dokumentace vyššího řádu - silnice I/38.

Přes značné směry ve funkčním využití území obce je v územním plánu formulován soubor opatření, kterým je možno regulovat další vývoj území obce k žádoucímu stavu s cílem dosažení harmonického a udržitelného rozvoje v environmentálním prostředí.

7. Vymezení pojmů

7.1. Základní pojmy

Jsou dány zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhláškou č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci v platném znění.

7.2. Ostatní pojmy

Pro účely tohoto ÚP jsou použity tyto pojmy:

- hospodářské zvířectvo - skot, prasata, ovce, kozy
- drobné hospodářské zvířectvo - králíci, drůbež, apod.
- drobná pěstitelská činnost - pěstování plodin a produktů samozásobitelského charakteru
- zemědělská malovýroba - podnikatelské pěstování na úrovni rodinných farem zaměřené jak na živočišnou, tak rostlinnou výrobu (i jednotlivě)
- drobná výrobní činnost - činnosti nemající charakter výroby tovární, spíše blíží se výrobě řemeslnické
- obtěžující služby a řemesla - činnosti jejichž účinky narušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.)
- drobná obtěžující výroba - činnosti jejichž účinky narušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.)
- činnosti náročné na přepravu zboží - sklady, výrobní či jiná zařízení event. služby vyžadující denní obsluhu vozidly skupiny 2, podskupiny N₁ a N₂
- činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží - sklady, výrobní či jiná zařízení event. služby vyžadující občasnou obsluhu vozidla skupiny 2, podskupiny N₁ a N₂ a skupiny 3, podskupiny T a S
- stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy - sklady do 250 m² skladovací plochy
- stavby skladovací s nízkými rušivými vlivy na ŽP - skladované látky neohrožují ŽP na pozemku vlastníka a neobtěžují obytnou pohodu souseda
- komerční aktivity - podnikatelská zařízení poskytující služby obyvatelstvu v oblasti velko-prodejen, nákupních center, služeb pro motoristy, apod.
- malé prostory obchodu a služeb - stavby pro obchod a obdobné činnosti s celkovou prodejní plochou do 250 m²
- přípustná míra - míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace dle zvláštních předpisů a vyhlášek (např. Nař. vlády č. 502/2000 Sb. apod.)
- index zastavění - poměr mezi zastavěnou plochou pozemku a celkovou plochou pozemku
- výška zástavby - je stanovena počtem podlaží u objektů sloužících pro bydlení, v ostatních případech, je-li to nutné, je výstavba stanovena v metrech ke konkrétnímu bodu. Jde o nepřekročitelnou hranici.
- podkroví - do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku obytné místnosti
- podzemní podlaží - do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více jak 1,0 m nad úroveň průměrné výšky terénu.
- reklamní a propagační zařízení velkoplošná - zařízení o ploše větší než 100m²
- význam nadmístní - činnosti, děje, které významem a rozsahem nebo důsledky mohou zasahovat a ovlivňovat využívání území více obcí, případně požadavky výrazně převyšující potenciál území obce

7.3. Závaznost pro rozhodování v území

Závazná část ÚPO, kterou vyhláší obec obecně závaznou vyhláškou, je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující ÚPD a pro rozhodování v území. Podkladem pro územní rozhodnutí je přitom ÚPO jako celek, tedy nejen její závazná, ale i směrná část.

Označení *závazná* a *směrná* část územního plánu obce slouží k rozlišení pravomocí schvalovacího orgánu (zde zastupitelstva obce) provádět zásadní změny územního plánu obce a pořizovatele upravovat pouze směrnou část ÚPO.

B) ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení řešeného území

1.1. Výčet katastrálních území

Území řešené územním plánem je území obce Rančívov, které je totožné s katastrálním územím Rančívov. Plošná výměra k.ú. je 645,7752 ha.

1.2. Širší vztahy, zájmové území

- obec je součástí spádového okruhu obce s rozšířenou působností Jihlava v kraji Vysočina, Jihlava je zároveň krajským městem kraje Vysočina
- stavební úřad, úřad práce, matriční a finanční úřad, správa soc. pojištění a katastrální úřad jsou v Jihlavě
- Jihlava je též místem ostatní vyšší občanské vybavenosti a místem vyjížděky rozhodující většiny ekonomicky aktivního obyvatelstva za prací
- ze základní občanské vybavenosti se v obci nachází jen obecní úřad, společenský sál, pohostinství a níže zmíněný kostel se hřbitovem
- nadmístní význam má v obci kostel a hřbitov, který slouží i obyvatelům Čížova
- území obce je na silniční síť napojeno sil. I/38
- zásobování obce pitnou vodou je z úpravny vody Hosov
- elektrickou energií je obec zásobena z el. vedení VN 22 kV, zemním plynem pak z regulační stanice VTL/STL na hranici s k.ú. Čížov
- katastr obce protíná radioreléová trasa a el. vedení VVN 110 kV
- územní plán nepředpokládá se zásadními změnami v zapojení obce Rančívov do struktury osídlení, ani se změnami v uspořádání širších vztahů. Vzhledem k enormním požadavkům a úseku bytové výstavby je nutno uvažovat s dobudováním jisté základní občanské vybavenosti v sídle.

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce, ochrana hodnot území

2.1. Předpoklady a podmínky

Přírodní

Dotčené území leží v mírně teplém vlhkém regionu (MT4) s průměrnou roční teplotou 6-7 °C s průměrným ročním úhrnem srážek 650-750 mm (podklady ČHMÚ Praha pro účely bonitace ZPF). Na území převažují západní a severozápadní směry větrů, viz. následná tabulka četnosti směrů větru:

směr větru	S	SV	V	JV	J	JZ	Z	SZ	klid
%	6,8	3,8	12,6	15,1	6,6	8,5	19,8	18,0	8,1

Z hlediska morfografického řešené území můžeme zařadit mezi členité pahorkatiny s nejvyšším bodem katastru Holým vrchem (660 m n.m.) nalézajícím se na východní straně katastru, nejnižším bodem pak je údolní niva Jihlávky (cca 508 m n.m.) v místech, kde opouští území řešené územním plánem. Právě tok Jihlávky dělí katastr obce na území, jehož svahy jsou orientovány vesměs na Z, SZ a S a na území s převážnou orientací svahu na V, SV a S. Většina svahů vykazuje tzv. střední svažitost (7-12%), místy se však jedná i o srázy (místní trať Ráj apod.). Jako svahy mírné můžeme klasifikovat např. území Rančívovského lesa.

Základové půdy jsou při vodotečích tvořeny písčitohlinitými usazeninami. Ostatní část obce kromě srázů vykazuje vhodné základové podmínky pro běžné nízkopodlažní objekty.

Z hlediska regionálně-geologického členění Českého masivu tvoří horninový podklad území metamorfity moravského moldanubika. Na krystalickém podloží spočívají kvartérní sedimenty v údolí Jihlávky představované aluviem.

Původní ráz krajiny daný existencí drobně členěných ploch polí s mezemi se nedochoval. Byl po dlouhá staletí ovlivňován a přetvářen člověkem. Lidská činnost se zde zejména v době kolektivizace zemědělství projevovala v konečném důsledku záporně. Rozporuplný je vliv lidské činnosti na pozemcích dosud patřících Armádě ČR, a to zejména v Pístovském vojenském prostoru a v prostoru Rančívovského tankodromu, kde byl prokázán výskyt řady zvláště chráněných živočichů. Plocha tankodromu byla vystavována devastací těžkou vojenskou technikou (v současnosti i motoristickým sportem), čímž vzniklo množství periodických i trvalých tůň rozmanitého charakteru, v Pístovském vojenském prostoru se jedná zejména o dlouho nevyužívaný prostor,

kde nalézáme mokřadní biotopy, podmáčené lesy a tůně. Obě tyto plochy i s lokalitou Rančářovského Okrouhlíku jsou významným refugiem obojživelníků i některých zvláště chráněných živočichů. Zemědělské obhospodařování sledující úzce krátkodobé cíle ochudilo přírodní potenciál krajiny, zejména likvidací trvalé vegetace na odvodňovaném území. Nepůvodní a současně nevyhovující je stav tam, kde zůstal pouze kontrast souvisle obdělávaných polí a masivů lesů. Lesy jsou tvořeny převahou smrkové monokultury s výjimečně místy vtroušenými přírodě blízkými společenstvy tvořenými společenstvy jasanových olšin a jedlových bučin. Ekologicky hodnotné jsou zejména rybníky v západní části řešeného území a okolní přírodě blízké porosty, hlavně však evidované významné krajinné prvky údolí Jihlávky, Mezi lesy a Nad rájem. Nepříznivě se v území projevuje dopad těžební činnosti v lomu.

V zastavěné části obce se uplatňují plochy zahrad a nacházejí se zde nejhodnotnější stromy při silnici Jihlava - Znojmo. Jinak aleje chybí především u polních cest. Ve východní části zastavěného území nacházíme památnou skupinu 4 lip a památný strom javor klen, jež mají hlavně estetický potenciál. Kulturní hodnotu krajiny zvyšuje tok říčky Jihlávky s břehovým porostem.

Urbanisticko architektonické

Jádro sídla tvoří náves na pravidelném půdorysu obdélníkového tvaru, která je ze tří stran obestavěna bývalými selskými usedlostmi. Východní strana návsi (směrem k řece) je volná a je tvořena hrází průtočného rybníka. Dnes je plocha vodní hladiny daleko menší než její původní výměra. Zastavění návsi je orientováno štítem do centrálního prostoru.

Cca 400 m severně od návsi na mírném ostrohu nad řekou byl založen kostel, na který navazuje objekt fary. O jeho stáří svědčí letopočet 1400, který je na uzavírajícím kameni klenby. Ohradní zdí kolem kostela je vymezen hřbitov. Objekt bývalé školy je situovaný nad kostelem v místech napojení místní komunikace z návsi na silnici III. třídy.

Další urbanizace území pokračovala podél silnic a cest, největší soustředění objektů pro bydlení s případným hospodářským zázemím se nalézá při komunikaci do Puklic. Zástavba kolem komunikací je vesměs na volném půdoryse bez znatelného konceptu. Takto ke škodě bylo dostavěno i volné území mezi kostelem a školou, čímž utrpěl dominantní výraz kostela. Nejnovější zástavba je koncipována na parcelách vesměs pravoúhlého půdorysu ať již se jedná o skupinu RD nad cestou do lomu, anebo o podstatně větší obytný soubor RD na místě bývalého střediska zemědělské výroby. Teto obytný soubor zvaný "V Zátíší" nese prvky městského způsobu zástavby s typologií městského RD. Vysoký index zastavění pozemku je cizí současnému zastavění sídla.

Napravo při vjezdu na území obce od Jihlavy se nachází zahrádkářská osada, kde byly postupně realizovány zahradní objekty, z nichž některé svojí velikostí odpovídají rodinným domům. Toto využívání lokality s nesourodou zástavbou je nutno považovat za narušení kulturních hodnot krajiny. Na svazích nad osadou vznikl rozsáhlý areál pro potřeby Armády ČR. Areál vznikl bez hlubších rozvah a bez patřičného nadhledu, což se nepříznivě projevuje v jeho celkovém uspořádání, provozní nejednoznačnosti spojené s jeho postupným rozšiřováním. O výtvarné či architektonické hodnotě, začlenění do krajiny v tomto případě nelze hovořit.

V samostatné poloze v severním cípu k.ú. se nachází skupina domů - Domky, která je považována za stabilizovanou, bez územního rozvoje.

Výškové zónování zástavby v obytné zóně obce je jedno až dvoupodlažní (mimo kostel a faru) v zahrádkové osadě se jedná o jednopodlažní zástavbu, objekty sloužící potřebám vojska jsou i čtyřpodlažní.

Kulturní

Hodnota vesnice je dána především její polohou v krajině, půdorysným a prostorovým uspořádáním urbanizované části, vazbou zastavěné části obce na nezastavěnou, začleněním zejména novějších a nových objektů do panoramatu i rázu obce. V případě Rančářova je nutno z těchto důvodů považovat za problematické zejména využití území napravo od dnešní sil. I/38 ve směru Jihlava-Znojmo.

Mimo zmíněné obecně platné hodnoty se na území obce nachází níže uvedené objekty zapsané v ÚSKP ČR:

- rejstříkové číslo 5173 - farní kostel sv. Petra a Pavla, parc. č. 29/2
- 5174 - hřbitov s ohradní zdí, parc. č. 80/2

5175 - pamětní kámen u vstupní brány hřbitova, parc. č. 80/1

5176 - fara s branou, parc. č. 28/1

5177 - socha sv. Josefa, parc. č. 881/1

5178 - boží muka mezi farou a hřbitovní zdí, parc. č. 80/2

5179 - mlýn č. p. 8

Kulturní památky nemají vyhlášena ochranná pásma, s jejich vyhlášením se neuvažuje. V obci není památková zóna ani rezervace, s plošnou památkovou ochranou území se rovněž neuvažuje.

Civilizační

Obec Rančívov se nachází v bezprostřední vazbě na území města Jihlavy. Rančívov spolu s Jihlavou dá se říci sdílely společné osudy. Rančívov je dobře dopravně dostupný po silnici I. třídy, která sleduje historickou cestu. Rozhodující část občanské vybavenosti se v současné době nachází v blízké Jihlavě, vybavení obce sítěmi technické infrastruktury je kromě odvádění a čištění odpadních vod na dobré úrovni.

Lze se domnívat, že od 13. století byl Rančívov převážně německý. Národnostní statistiky se výrazně změnily po druhé světové válce, což se projevilo v dalším rozvoji obce.

Rozvoj demografického potenciálu obce včetně ekonomické aktivity obyvatelstva dokladují níže uvedené tabulky.

Vývoj počtu obyvatel

rok	1850	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
obyvatel	598	261	278	269	255	269	259	278	210	190	189	196	168	194

Věková struktura obyvatel

rok	předproduktivní		produktivní		poproduktivní	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1970	45	23,8	109	57,7	35	18,5
1980	57	29,1	105	53,6	34	17,3
1991	31	18,5	105	62,5	32	19,0
2001	37	19,1	129	66,5	28	14,4

věkový index obyvatelstva 1970.....128,57 příznivý
1980.....167,65 extrémně příznivý
1991.....96,87 velmi nepříznivý
2001.....132,14 příznivý

Obyvatelstvo dle pohlaví

rok	celkem	muži	ženy	z úhrnu % ženy
1970	189	95	94	49,7
1980	196	96	100	51,0
1991	168	92	76	45,2
2001	194	95	99	51,0

Průměrné hodnoty (r. 2001) ČR.....51,2
Kraj Vysočina.....50,6
okres Jihlava.....50,8

Index růstu obyvatel (IR)

období	2001/91	2001/80	2001/70	2001/61
IR	1,155	0,990	1,026	1,021

IR < 0,849 silně regresivní
0,85 ≤ IR < 0,949 regresivní
0,95 ≤ IR < 1,049 stabilizovaný

Počet domů

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
domů	33	35	36	36	40	39	48	50	43	46	43	45	51

Z 51 trvale obydlených domů bylo 48 v rodinných domcích. Úhrnem bylo v Rančířově 61 domů ⇒ že 10 domů bylo neobydlených, což představuje 16,4% (ČR 18,0%, Kraj Vysočina 20,0%, okres Jihlava 16,1%).

Trvale obydlené byty

rok	1970	1980	1991	2001
počet bytů	49	51	51	62

Stáří bytového fondu (2001)

Byty dle roku výstavby	počet bytů		pozn.
	abs.	%	
byty postavené do r. 1919	6	9,7	včetně nezjištěných
1920-1945	15	24,2	
1946-1980	26	41,9	
1981-1990	7	11,3	
1991-2001	8	12,9	
Celkem	62	100	

Důvody neobydlenosti bytů v r. 2001

obydlen přechodně		slouží k rekreaci		nezpůsobilý k bydlení		jiný důvod	
abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
-	-	6	54,5	2	18,2	3	27,3

Podíl neobydlených bytů celkem z celkového počtu bytů v roce 2001 v územním celku:

Česká republika.....12,4%

Kraj Vysočina.....15,4%

Okres Jihlava.....11,9%

Obec Rančířov.....16,4%

Obsazenost bytu

rok	1970	1980	1991	2001	výhled
obyvatel	189	196	168	194	1000
bytů	49	51	51	62	385
obyv./byt	3,857	3,843	3,294	3,129	2,60

Podíl EAO z celkového počtu obyvatel včetně jejich vyjížděky za prací

rok	počet obyvatel v obci		Podíl EAO z celk. počtu obyv.	EAO pracující			
	celkem	ek. aktivních		v obci bydliště		mimo obec bydliště	
				abs	%	abs	%
1970	189	95	50,3	38	40	57	60
1980	196	96	49,0	88	91,7	8	8,3
1991	168	90	53,6	83	92,2	7	7,8
2001	194	103	53,1	29	28,2	74	71,8

Podíl EAO z celkového počtu obyvatel v r. 2001 v územním celku:

Česká republika.....45%

Kraj Vysočina.....44,8%

Okres Jihlava.....47,1%

Podíl EAO vyjíždějících za prací mimo své bydliště (r. 2001) v územním celku:

Česká republika.....36,7%

Kraj Vysočina.....42,4%

Okres Jihlava.....34,2%

Ekonomicky aktivní obyvatelstvo dle pohlaví

1970			1980			1991			2001		
celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy	celkem	muži	ženy
95	48	47	96	54	42	90	48	42	103	56	47

2.2. Ochrana hodnot území

Je opřena především o navrženou urbanistickou koncepci obce, která je rozpracovaná v souboru podmínek pro využití jednotlivých funkčních ploch. Vysoké nároky na rozvojové plochy obce významně ovlivňují celkovou kompozici sídla. Zde je nutno jednoznačně v následné územně plánovací dokumentaci (regulačním plánu) pro tato rozvojová území stanovit podmínky zejména prostorového významu v kontextu s přírodními možnostmi území, krajinného prostředí i stávající sídelní struktury. Rehabilitací většiny ploch využívaných armádou bude řešeno zlepšení ochrany životního prostředí i krajinných složek území a to zejména vymezením přechodně chráněných ploch dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Dotčení ZPF řešením územního plánu je především na nízkých a nejnižších třídách ochrany, anebo v případě využití území pro komerční a rekreačně sportovní zónu na plochách, které již vesměs neslouží zemědělské výrobě.

Územní plán respektuje půdorysné uspořádání sídla včetně jeho dvou hlavních prostorů - návsi a území kolem kostela. Jsou respektovány všechny kulturní památky. V limitech využití území je upozorněno na povinnosti stavebníků plynoucí ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění ohledně archeologických nálezů, případně výzkumů.

Navržená zonace krajinného prostředí umožňuje její diferencovaný způsob využívání, prvky územního systému ekologické stability, přechodně chráněné plochy a evidované významné krajinné prvky jsou začleněny do I. krajinné zóny (u ploch ÚSES pak v cílovém stavu), která je prezentována jako zóna přírodní. V územním plánu se dále navrhuje revitalizace toku Okrouhlík s extenzivním využíváním území

3. **Návrh urbanistické koncepce**

3.1. Organizace území, urbanistická kompozice

Sídlo Rančářov se rozvíjí a nadále bude rozvíjet jako urbanizovaný celek na několika od sebe oddělených částech na jednom katastrálním území. Základní strategie rozvoje je dána cíli uvedenými v kapitole A) 2.

Urbanistická koncepce vychází zejména ze stávající funkční a prostorové skladby území, dopravních vazeb i omezení (limity), která do území vstoupila před zpracováním ÚPO.

Z hlediska zastavitelnosti jsou rozlišena:

- území urbanizovaná - zastavěná či k zastavění určená v tomto územním plánu
- území neurbanizovaná - území nezastavěná a nezastavitelná. Na těchto plochách není dovoleno umísťovat a povolovat stavby, s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch - krajinných zón

Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno:

- stabilizované území - území s dosavadním charakterem, tj. území bez výrazných změn
- aktivní území - plochy rozvojové i přestavbové, tj. území se zásadními změnami ve využití

Kompozice územního plánu navazuje na dosavadní vývoj obce se zohledněním zmiňovaných hodnot území a s návrhem opatření na řešení nedostatků projevujících se v celkovém uspořádání obce a v zapojení rozvojových ploch do organismu obce.

Urbanizované území:

Je tvořeno plochami současně zastavěného území a plochami zastavitelného území. Současně zastavěné území je v podmínkách Rančářova považováno vesměs za území stabilizované. V plochách stabilizovaných se bude jednat hlavně o rozvoj kvalitativní nevyvolávající zvláštní konflikty v území. Uvažuje se zde především s modernizačními pracemi směřujícími ke zlepšení standardu bydlení. Charakter těchto prací bude spočívat v rekonstrukci, přístavbě, vestavbě event. přestavbě. Nepředpokládají se asanace původních stavení a jejich náhrada typovými projekty. Před historicky danou stavební čarou v jádru obce nebudou umísťovány různé přístavby, garáže ap. V této části obce budou postupně odstraněna různá provizoria a bude provedena celková úprava veřejných a dopravních ploch. Převládající výšková hladina zastavění bude zachována, neuvažuje se s významným zvyšováním indexu zastavění pozemku. Významným úkolem je dořešit využití území mezi kostelem a bývalou školou. Zvláštním případem jsou

plochy, které jsou dnes opouštěny AČR a kde ÚPO uvažuje se základní změnou funkce ve prospěch přírodního prostředí .

Aktivní-rozvojové plochy obce budou mít velký vliv na dalším uspořádání obce, na jejím obraze i sociologických dopadech. Plochy bydlení se rozvíjí na rozsáhlých plochách při severovýchodním okraji dnešního sídla, v míře daleko menší na východním okraji sídla. Plochy pro bydlení využívají svahů s příhodnou orientací ke světovým stranám a leží mimo negativní vlivy na životní prostředí obyvatel. Vzhledem k požadovanému množství bytů bude nutno řešit i doplnění sídla navazující občanskou vybaveností (např. MŠ, služby, obchod), pro kterou se vymezují plochy při vstupu do největšího obytného souboru. Zároveň bude nutno zlepšit parametry přístupové komunikace (silnice) vedoucí přes stávající zastavění, avšak s maximálním respektováním stávající trasy.

Pro potřeby denní rekreace se v údolní nivě Jihlávky vymezují plochy pro sport, které umožňují i situování fotbalového hřiště. Na severním okraji k.ú. v pravostranném zákrutu Jihlávky pod Rančířovským lesem je uvažováno se zřízením obslužného technického zázemí hornického skanzenu, které váže bezprostředně na místa s pozůstatky historických hornických prací-tzv. Postříbřovací pásmo.

V blízkosti křižovatky "nové" sil. I/38 se "starou" I/38 se na dnes nevyužívaných plochách před objekty, které nadále zůstávají v užívání AČR situuje komerční zóna. Ke zpřístupnění této zóny slouží stávající komunikace z dnešní sil. I/38. Nová sil. I/38 na jejíž koridor je vydána platná stavební uzávěra významně poznamenává činnosti v zahrádkářské osadě, kterou protíná. V území vymezeném dnešní sil. I/38 a koridorem nové sil. I/38 ÚPO neuvažuje se žádnými novými aktivitami.

V urbanizovaném území se nepředpokládá umístování velkoplošných reklamních a propagačních zařízení. U ploch bydlení tvořící hranici zastavitelného území k volné krajině se určuje požadavek na ponechání nezastavitelného pásu o šířce min. 10 m (od zmíněné hranice) pro výsadbu vysokokmenů (nebo alespoň 1 řady). U ploch výrobních, komerčních i sportovních tuto funkci přebírá zeleň izolační případně krajinná skupinová (zr) nebo liniová (zl).

Neurbanizované území:

Neurbanizované území (volná krajina) slouží především lesnímu hospodářství, zemědělství, omezeně rekreačním pohybovým aktivitám i rybařství. Koncepce řešení krajiny směřuje k ochraně krajinného rázu daného diferenciací území s cílem ochrany před činnostmi snižující jeho estetické a přírodní hodnoty.

Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla či samoty, rekreační (kromě případů určených tímto ÚPO) ani zahrádkářské stavby. Umístování velkoplošných reklamních a propagačních zařízení bude možno uskutečnit pouze po posouzení §12 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny po novele. Žádoucí je naopak obnova či zřizování drobných artefaktů v krajině, které k místní krajině neodmyslitelně patří. Zcela výjimečně umístované stavby pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství případně ŽP budou nedominantního výrazu s kvalitní architekturou. Území obce bude doplněno o chybějící prvky ÚSES včetně požadovaných interakčních prvků. Posilována bude mimoprodukční funkce krajiny, hospodařením v lese postupně budou měněny monokulturní porosty za porosty s přirozenou druhovou skladbou. Požaduje se zvýšit podíl ttp alespoň o zasakovací pásy při vodotečích a travinobylinné ochranné pásy při okrajích lesa a okrajích rozptýlené či doprovodné zeleně.

Výjimečné postavení má území postupně opouštěné armádou ČR, které územní plán v souladu s požadavky orgánů ochrany přírody zařazuje do neurbanizovaného území tj. do krajinných zón dle ekologické hodnoty území.

3.2. Plochy smíšené

Jsou zastoupeny jak v plochách stabilizovaných, tak i navrhovaných. Nové plochy jsou funkce Sv, stávající převážně Sc.

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		počet b.j. (odhad)	pozn.
	lokality	plochy Sv		
9	0,31	0,31	1	lokalita na hranici záplavového území
16	0,67	0,21	1	lokalita sestává z ploch Z - 0,42ha, komunikace

				0,04ha, Sv-0,2ha
Σ		0,52	2	

Koncepce územního plánu obce směřuje k maximálnímu polyfunkčnímu využívání ploch při respektování charakteristik této formy venkovské zástavby s dostatkem ploch různých druhů zeleně.

3.3. Plochy bydlení

U stávajících ploch vyhrazených pro tuto funkci se kromě modernizačních úprav nepředpokládají výrazné změny - viz. předchozí kapitoly.

Zásadní řešení bytových potřeb se bude dít na nových plochách zastavitelného území obce:

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		počet bytů (od- had)	pozn.
	lokality	plochy BR		
1	4,68	3,86	50	lokality 1 sestává z ploch ZSp-0,38 ha, Z-0,44 ha a BR-3,86 ha
2	8,86	6,58	100	lokality 2 sestává z ploch ZSp-1,58 ha, Z-0,70 ha a BR-6,58 ha
3	9,99	8,86	120	lokality 3 sestává z ploch ZV-0,42 ha a BR-8,86 ha
4	3,85	3,85	45	
5	0,81	0,61	3	lokality 5 sestává z plochy ZSp-0,20 ha a BR-0,79 ha
6	1,36	0,79	5	lokality 6 sestává z ploch ZSp-0,33 ha, Z-0,24 ha a BR-0,79 ha
8	0,32	0,32	2	
1-6 a 8	29,87	26,69	325	

Rozhodující plochy pro nové bydlení se nacházejí na k jihozápadu skloněném svahu při komunikaci z místní části N. Rančářov do místní části zvané Domky, menší lokalita (č. 4) je vymezena mezi místní částí Nový Rančářov a hranicí k.ú. s Čížovem.

Na vymezených plochách je možno realizovat cca 325 bytů na plochách pro rodinné domy. Na plochách funkce smíšeně výrobní obytné pak 2 bytové jednotky. Stávající počet bytů v obci činí 62 b.j. V rámci modernizačních prací, anebo z důvodu převodu do nebytového fondu lze uvažovat úbytkem cca 4 b.j.

Výhledový počet bytů v obci ve výhledovém období bude $325 + 2 + 62 - 4 = 385$.

Rodinné domy budou jednopodlažní s možností využití podkroví pro bydlení. Osazení domu bude blízko terénu, preferován bude volný způsob zastavění o parcelách kolem 800m², v krajových částech ploch budou větší. Index zastavění pozemku bude do 0,2 s tím, že dalších 10% plochy mohou tvořit zpevněné plochy.

3.4. Plochy občanského vybavení

Rozvoj bytové výstavby bude mít dopad na potřeby občanské vybavenosti. Pro vybranou občanskou vybavenost (viz, kap. B)7) se vyhrazení plochy v těžišti nové bytové výstavby. Zvláštní plochou občanské vybavenosti je hřbitov, který pro svůj charakter je zahrnut ve funkční ploše zeleně sídelní omezeně veřejně přístupné.

Řešení potřeb nových ploch občanské vybavenosti

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		funkční typ pl.	pozn.
	lokality	plochy O/ZSh		
7	0,86	0,70	Oa,d,k,š,z	lok. 7 sestává z ploch ZSp-0,16 ha, O-0,70 ha
11	0,40	0,25	ZSh	lok. 11 sestává z ploch ZSp-0,15 ha, O-0,25 ha
12	0,19	0,19	Ok	hornický skanzen - provozní část
Σ	1,45	1,14		

Součástí plochy ZSp v lokalitě č. 11 je též parkoviště pro 10 osobních vozidel, které slouží zároveň sportovišti.

3.5. Plochy sportu a tělovýchovy

Z nedávné doby jsou na návsi u rybníka vystavěna dvě víceúčelová hřiště s drobným hospodářským objektem. Pro přirozený růst obce by toto zařízení vyhovovalo i pro dlouhodobý výhled. Vzhledem k několikanásobnému nárůstu obyvatel obce je vyvolanou investicí zřízení sportoviště v docházkové vzdálenosti pro maximum obyvatel obce. Z hlediska přírodních podmínek zmíněný požadavek nejlépe splňuje plocha v údolní nivě Jihlávky. Plocha hřiště zasahuje do záplavového území řeky Jihlávky, proto při projektování tohoto zařízení bude nutno řešit způsob ochrany před velkou vodou (např. atypické řešení zábran proti úletům míčů, oplocení apod.). Při zpracování projektové dokumentace je nutné akceptovat připomínky vodoprávního orgánu. Pro místní sportovní aktivity se neuvažuje s výstavbou krytého sportoviště. Pro tyto účely může sloužit společenský (víceúčelový) sál.

Řešení potřeb nových ploch sportu a rekreace:

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		pozn.
	lokality	plochy TS	
10	0,92	0,58	lokality 10 sestává z plochy ZSp-0,34 ha a plochy TS-0,58

3.6. Plochy rekreace

Dle SLDB 2001 z celkového počtu neobydlených bytů slouží pro rekreační účely 6 bytů. V ÚPO jsou tyto byty zahrnuty do ploch BR případně Sc, Sv. Plochy rekreace individuální (chaty, přístřešky pro úkryt před nepohodou, pro úklid nářadí a k nim přilehlé zahrady jsou situovány na okraji sídla ve svahu nad dnešní silnicí I/38. Část této lokality je zatížena břemenem stavební uzávěry pro přeložku sil. I/38, která si vyžádá asanaci několika objektů (cca 10). V bezpečnostním pásmu VTL plynovodu je situováno několik dalších staveb individuální rekreace. Objekty hromadné rekreace se na území obce nenachází.

Územní plán nepředpokládá zřizování nových ploch rekreační funkce, je však umožněno v rámci regulačních podmínek k těmto účelům využít k tomu vhodných stávajících budov v současně zastavěném území obce.

Každodenní rekreace obyvatel obce bude možná na hřištích na návsi a nové ploše pro sport v údolní nivě Jihlávky. Různé formy cvičení lze praktikovat v rekonstruovaném či novém víceúčelovém (společenském) sále. Dostupnost rekreační krajiny je dobrá, relaxovat je možno i na zahradách přilehlých k domům. Na území obce není vymezen rybník s rekreační funkcí ani tzv. koupací oblast. Koupat se chodí obyvatelé obce do rybníka Okrouhlík na k.ú. Čížov.

3.7. Plochy komerčních aktivit

Napravo od sil. I/38 při vstupu do obce od Jihlavy je na dobře přístupné ploše situován areál komerčních aktivit. Plocha je vymezena bezpečnostním pásmem VTL plynovodu, územím st. uzávěry pro koridor sil. I/38 a terénním zlomem na jihozápadním okraji. Součástí plochy jsou i plochy pro dopravu a to jak v klidu, tak i obslužnou. Stávající plochy této funkce se na území nenachází.

Řešení potřeb nových ploch komerčních aktivit:

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		pozn.
	lokality	plochy K	
15	6,47	4,97	lokality 15 sestává z ploch ZSp-1,24 ha, ZV-0,26 ha a K-4,97

Přístup ploch komerčních aktivit je po zrekonstruované místní komunikaci napojující se na dnešní silnici I/38. Index zastavění pozemku bude do 0,45 (ploch zpevněných cca 35 % a 20 % ploch zeleně). Výška objektů do 10 m.

3.8. Plochy armády

Západně od silnice I/38 se nachází perspektivní objekt vojenské správy "Sklad techniky a materiálu Rančřov", který včetně přístupové vojenské účelové cesty ve směru od sil. I/38 je respektován v ÚPO. Vzhledem k tomu, že západní okraj územní lokality užívané MO ČR je dosud uveden jako lesní pozemek, je nutno tuto skutečnost uvést v řádný stav. V ÚPO je tato plocha zobrazena jako návrhová plocha č.21.

Řešení změny funkce na plochách využívajících AČR:

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		pozn.
	lokality	plochy A	
21	2,22	2,22	plocha dosud vedena jako lesní pozemek

Neuvažuje se s významným zvyšováním indexu zastavění areálů ani se zvyšováním stávající hladiny zastavění.

Ostatní vojenské objekty budou postupně navrženy k vyřazování z užívání AČR. Tato území jsou pak zařazena do neurbanizovaného území s tím, že stávající využívání funkčních ploch, které nebude odpovídat navrženému funkčnímu využití dle ÚPO, bude možné za předpokladu, že nebude narušovat veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nebudou dány příčiny k uplatnění § 87 zák.č.50/1976 Sb. v platném znění.

3.9. Plochy výroby

Stávající i nové plochy výrobní v zásadě navazují na areál Armády ČR a komerční zónu. Nové výrobní plochy doplňují vhodná území mezi dnešními výrobními plochami. Obsluha těchto ploch je z upravené místní komunikace vedoucí k areálu AČR. Stávající výrobní plochy (včetně výrobní plochy spojené s provozem lomu) se považují za stabilizované.

Řešení potřeb nových výrobních (skladovacích) ploch:

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		Pozn.
	lokality	plochy V	
13	0,61	0,61	plocha SZÚO
14	0,43	0,43	plocha SZÚO
Σ	1,04	1,04	

Bližší využití ploch se nestanovuje. Dostavbou nebude překročena stávající hladina zastavění. Index zastavění pozemku cca 0,5, dalších 30 % lze využít pro dopravu a manipulační plochy. Minimálně 20 % ploch bude vyčleněno pro zeleň. Výška objektů max. 10 m.

3.10. Plochy zeleně sídelní veřejné

Je reprezentována především zelení parkovou a zelení veřejných prostranství. Zeleň parková se na území obce dosud nevyskytuje. ÚPO předpokládá parkové úpravy ve stávající zástavbě na návsi, před bývalou školou. Z nových ploch to bude okolí nových hřišť v údolí Jihlávky, kolem ploch nové občanské vybavenosti u památkově chráněných lip. S plochami parkovými bude uvažováno i v kompozici obytných souborů. Významná parková úprava se předpokládá mezi silnicí I/38 a plochami komerčních aktivit.

Za zvláštní kategorii této zeleně s omezeným veřejným přístupem považujeme zeleň hřbitovní. Kompoziční záměry v její tvorbě musí ctít, resp. upřednostňovat pietní význam místa.

Koncepce územního plánu sleduje maximální pronikání krajinné zeleně v jejích různých formách až do zastavěného území obce s vazbou na zeleň veřejnou případně i vyhrazenou. Zeleň veřejná jak z hlediska estetického, tak i údržby bude spojována v co největší celky, tak aby nedocházelo k jejímu znehodnocení. Respektovat požadavek na používání autochtonních dřevin.

3.11. Plochy zeleně sídelní vyhrazené

Územní plán touto zelení (izolační) odděluje především areál komerčních aktivit od ploch AČR. Clona zeleně je navržena i k novému obytnému souboru směrem k lomu. Zeleň izolační plní význam estetický i hygienický, u obytné zóny i zprostředkovává bezkolizní vazbu urbanizovaného území na přírodní prostředí lokálního biocentra. Estetického, klimatického i hygienického působení zeleně izolační je možno užít i při koncepci jiných funkčních ploch, kde to bude vhodné zvl. z hlediska prostorového uspořádání plochy. Používáno bude autochtonních dřevin.

3.12. Plochy zahrad a sadů

Tyto plochy jsou v územním plánu považovány za zeleň vyhrazenou (soukromou). Jedná se o zahrady větších rozloh, které mohou případně sloužit i samozásobitelské výrobě. Dále jsou tak-

to vyznačeny plochy v současně zastavěném území i zastavitelném území obce, které z objektivních důvodů nemohou být zastavěny nadzemními objekty (např. OP lesa, bezp. pásmo plynovodu,...). Na těchto plochách by se nadále měly uplatňovat staré (původní) vysokokmenné odrůdy ovocných stromů s tím, že nízké formy ovocných stromů budou omezovány.

4. Návrh členění obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Řešené území je členěno na funkční zóny se shodnými nebo blízkými podmínkami pro využívání území. Vymezení funkčních zón (ploch) je graficky znázorněno v hlavním výkresu, případně výkresu doplňujícím.

Funkční zóny, které jsou v území současně zastavěném či k zastavění určeném, tvoří tzv. urbanizované území, ostatní území je neurbanizované - volné. Specifické postavení je u ploch zeleně a vodních ploch, které z volné krajiny pronikají do urbanizovaného území.

Funkční charakteristiky výše uvedených ploch obsahují stručný popis a výčet činností, které v příslušné funkční ploše lze realizovat bez omezení, které je možno připustit a které jsou zakázané. U každé funkční plochy jsou tedy tři možnosti (stupně) využití.

stupeň p ř í p u s t n é -	optimální využití plochy
stupeň p o d m í n ě n ě p ř í p u s t n é -	využití plochy přípustnou činností nenarušující fci území jako celku
stupeň n e p ř í p u s t n é -	zakázaný (nedovolený) způsob využití či využívání

V charakteristice jednotlivých funkčních ploch u stupně nepřipustné jsou uvedeny jen ty činnosti, které díky své podstatě by mohly vést k polemice, zda ta či ona činnost je v území přípustná. Nejsou zde tedy uvedeny činnosti stojící v jasném protikladu s činností, pro které je plocha určena. U krajinných zón pak platí, že nepřipustné využití krajinných zón s nižší ekologickou stabilitou je zároveň nepřipustné i pro krajinné zón s vyšší ekologickou stabilitou.

V grafické části ÚPO je funkce vyznačena barvou, šrafou a písmennými znaky. Barva šrafy a velká písmena abecedy značí funkci závaznou, malá písmena pak funkční znak (typ). Funkční typ je považován za směrný ve vztahu k rozhodování v území.

4.1. Plochy současně zastavěné a zastavitelné (urbanizované):

- | | |
|------------------------------------|---|
| a) Plochy smíšené | (S) červená plocha |
| b) Plochy bydlení hromadného | (B) pastelově oranž. plocha |
| c) Plochy bydlení individuálního | (BR) pastelově oranž. plocha světlejší |
| d) Plochy občanského vybavení | (O) fialová plocha |
| e) Plochy tělovýchovy a sportu | (TS) světle žlutá plocha |
| f) Plochy rekreace | (R) okrově žlutá plocha |
| g) Plochy komerčních aktivit | (K) světle fialová plocha |
| h) Plochy armády | (A) šedozeleň plocha |
| ch) Plochy výroby | (V) šedá plocha |
| i) Plochy zeleně sídelní veřejné | (ZS) světle zelená plocha |
| j) Plochy zeleně sídelní vyhrazené | (ZV) plocha zel. rastru, khaki barva |
| k) Plochy zahrad a sadů | (Z) tmavě zelená plocha |
| l) Vodní toky a plochy | (H) modrá plocha |
| m) Plochy sídelní ostatní | (P) plocha zeleného rastru |

ad a) Plochy smíšené (S)

přípustné: pro mnohočetné využití zahrnující především bydlení, malé prostory obchodu a služeb, veřejné stravování a ubytování, administrativu, správu, kulturu a osvětu, zdravotnictví v kapacitách odpovídajících velikostí a objemu budov

podmínečně přípustné: stavby pro sociální péči, výchovu, tělovýchovu, řemeslnickou případně drobnou výrobní činnost, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy tedy aktivity, které musí být bez negativních vlivů na pozemek souseda a nenáročné na přepravu zboží. Výjimečně přípustná je rekreace ve stávajících objektech

nepřípustné: hromadná pozemní parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci s nimi, mycí rampy, servisy a jiné komerční aktivity. Nepřípustné jsou obtěžující služby a řemesla včetně obtěžující drobné výroby, činnosti náročné na přepravu zboží, stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, stavby pro sport

Funkční typ:

c - smíšená centrální území tvořící společensko obslužné centrum obce s požadovanou podporou služeb pro obyvatele. Významným způsobem spoluplytváří image sídla.

v - smíšené výrobně obytné území slouží pro bydlení provozovatele drobných výrobních činností, zcela výjimečně i provozovatele zemědělské malovýroby (zde se připouští i služby agroturistiky).

ad b) Plochy bydlení hromadného (v bytových domech) (BH)

přípustné: bydlení v domech o více jak 3 bytových jednotek včetně ploch obytné zeleně

podmíněně přípustné: malé prostory obchodu a služeb, domy s pečovatelskou péčí, prostory kulturního i sportovního účelu sloužící potřebám obyvatel území. Místa pro parkování motorových vozidel, garážová a odstavná stání motorových vozidel příslušejících k bytům v území

nepřípustné: chov drobného hospodářského zvířectva, drobná pěstitelská a výrobní činnost, stavby s nízkými nároky na skladovací plochy

ad c) Plochy bydlení individuálního (v rodinných domech) (BR)

přípustné: bydlení v domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, případně hospodářským zázemím pro potřeby rodiny

podmíněně přípustné: zařízení sociální a zdravotní péče, administrativa, chov drobného hospod. zvířectva, drobná pěstitelská výrobní činnost, stavby s nízkými požadavky na skladovací plochy, malé prostory obchodu služeb a veř. stravování, prostory pro kulturu, zájmové činnosti i sport, tedy činnosti bez negativního dopadu na pozemek sousedů a objemech odpovídajících velikosti staveb. Stavby garáží či odstavných stání pro motorová vozidla v souvislostech s rodinným bydlením. Možné je i rekreační využití stávajícího bytového fondu.

nepřípustné: chov hospodářského zvířectva, zemědělská malovýroba, obtěžující služby a řemesla, činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží

ad d) Plochy občanského vybavení (O)

přípustné: pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturní zařízení, církevní nevýrobní zařízení, administrativu a veřejnou správu, obchod, ubytování a stravování včetně nevýrobních služeb

podmíněně přípustné: pro stavby na bydlení, kde je to ke stavebnímu a funkčnímu charakteru hlavní stavby vhodné, řemesla a služby bez negat. vlivu na ŽP, plochy pro sport a tělovýchovu nenáročné na plochy, veřejná i vyhrazená zeleň

nepřípustné: drobná výroba, obtěžující služby a řemesla, drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva (neplatí pro potřeby výuky ve školském zařízení)

Funkční typ:

a - plochy pro administrativní zařízení a případná účelová zařízení

c - plochy pro zařízení církevní nevýrobní

d - plochy distribuce do 250 m² prod. plochy a stravovací a ubytovací kapacity,

k - plochy pro kulturní zařízení

n - plochy nevýrobních služeb

š - plochy pro školství a výchovu

z - plochy zdravotnictví a soc. péče

ad e) Plochy tělovýchovy a sportu (TS)

přípustné: pro umístování staveb a činností sloužících k uspokojování tělovýchovných a sportovních potřeb obyvatel na úrovni neorganizované případně i

nepřípustné: organizované. Jde o otevřená zařízení. Možné stavby doplňkové k určující funkci, služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva, obtěžující služby a řemesla, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy, stavby pro bydlení, čerpací stanice PHM s doprovodnými činnostmi, zábavní centra

ad f) Plochy rekreace (R)

přípustné: plochy pro rekreaci denní, střednědobou i dlouhodobou s umístováním staveb a zařízení pro tyto činnosti a aktivity. Možné je zde umísťovat komunikace a parkoviště pro místní obsluhu území, plochy pro rekreační sport, stavby příslušné technické infrastruktury.

podmíněně přípustné: u zařízení hromadné rekreace v k tomu vhodných prostorách trvalé bydlení majitele či provozovatele hromadné rekreace

nepřípustné: stavby pro trvalé bydlení, chov drobného hospodářského zvířectva, výrobní činnosti vč. skladů, zábavní centra, čerpací stanice PHM a stavby nespojující s relaxační funkcí plochy

ad g) Plochy komerčních aktivit (K)

přípustné: umístování staveb, zařízení a s nimi spojené činnosti na úseku obchodních a velkoobchodních služeb, samoobslužná obchodní centra s úplným sortimentem potravinářského zboží, se sortimentem zboží nepotravinářského či jiných obdobných podnikatelských aktivit s přístupem veřejnosti, dopravní plochy vč. parkovišť, stavby tech. infrastruktury pro místní obsluhu území, plochy zeleně veřejné i vyhrazené

podmíněně přípustné: výrobní služby, administrativa, veřejné stravování i ubytování, byty pro osoby zajišťující dohled, zcela výjimečně jsou přípustné plochy pro sport i čerpací stanice PHM

nepřípustné: výrobní plochy průmyslové a zemědělské, zemědělské malovýroby, činnosti obtěžující prostředí negativními vlivy na ŽP, činnosti, které jsou v rozporu s určující funkcí plochy

ad h) Plochy armády (A)

přípustné: stavby pro ubytovací kasárenské objekty, skladovací objekty a plochy, dopravní plochy a garáže, stavby a zařízení technického vybavení, neveřejné stravování a obchod, administrativa, prostranství pro shromažďování, plochy zeleně

podmíněně přípustné: čerpací stanice PHM, ordinace lékaře, objekty pro sport, kulturu i církevní zařízení vážící se k hlavní funkci území, služební byty

nepřípustné: rekreace, nákupní centra, zařízení veřejného ubytování, stravování, zdravotnictví i školství

ad ch) Plochy výroby (V)

přípustné: plochy pro umístování ekonomického a hospodářského potenciálu obce. Negativní vlivy na okolí nesmí překročit limitní OP, které je dáno hranicí výrobního areálu.

podmíněně přípustné: pro obchodní činnosti a činnosti přímo související s určující fcí území (respektovat limitní OP). Případné závodní stravování, eventuálně působení závodního lékaře je možné, stejně jako byty pro osoby zajišťující dohled či byt majitele firmy, pokud bydlení nebude určujícími funkcemi rušeno nad přípustnou míru. Vyhrazené plochy pro odstavování motorových vozidel. Zcela výjimečně přípustné jsou ČSPHM.

nepřípustné: bydlení, občanské vybavení (mimo nevýrobní služby a administrativu), plochy rekreace, sportu a tělovýchovy, činnosti nenarušující primární funkci plochy, výroba se silným negativním dopadem na ŽP

Funkční typ:

d - plochy drobných služeb slouží k umístování provozoven obvykle s výrobní náplní na bázi kusové či malosériové výroby, blíží se spíše výrobě řemeslnické, pro navazující sklady a služby.

p - plochy výroby průmyslové slouží k umístování výroby továrního charakteru stavebnictví, opravárenství, služeb a činností náročných na přepravu zboží i velikost skladovacích ploch.

z - plochy výroby zahradnické zaměřené na pěstování případně zpracování zemědělských průmyslových a okrasných rostlin a plodin, včetně doprovodných aktivit, služby veřejnosti

ad i) Plochy zeleně sídelní veřejné (ZS)

přípustné: veřejně přístupné plochy tvořící významný kompoziční prvek sídla plnicí funkci rekreační, pietní, ekologickou i estetickou s uplatněním autochtonních dřevin

podmíněně přípustné: zřizování pěších event. cyklistických stezek, výstavba sítí technické vybavenosti, zřizování objektů drobné architektury, vodních prvků, umístování mobiliáře obce, včetně malých hřišť

nepřípustné: jakákoliv výstavba mimo uvedených případů, jiné činnosti narušující prostředí

Funkční typ:

p - plochy zeleně veřejných prostranství a parků jsou upravené plochy s komponovanou výsadbou vegetačních prvků reprezentované kvalitními trávnikovými plochami, vzrůstnými dřevinami a nízkou doprovodnou zelení

h - plochy zeleně hřbitovní slouží k začlenění hrobů do celkové kompozice hřbitova, k umocnění celkového citového i estetického dojmu z pietního místa. Přípustné je zřizování objektů příslušejících k charakteru místa. Plochy omezeně přístupné.

ad j) Plochy zeleně sídelní vyhrazené (ZV)

přípustné: plochy zeleně ochranné u technických či výrobních zařízení. Plně zapojená výsadba stromového patra s podsadbou keřového patra.

podmíněně přípustné: zřizování oplocení

nepřípustné: ostatní činnosti a aktivity nesouvisející s určující funkcí plochy

ad k) Plochy zahrad a sadů (Z)

přípustné: pro zahrádkářskou činnost na větších užitkových zahradách, případně zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na obytné prostředí.

podmíněně přípustné: účelové stavby pro zahrádkářství charakteru drobné stavby, oplocení (mimo OP technické infrastruktury)

nepřípustné: stavby pro bydlení, rekreaci, podnikání a jiné stavby a činnosti nesouvisející s určující funkcí plochy

ad l) Vodní plochy a toky (H)

přípustné: pro vodohospodářské účely, utváření krajinného rázu, ekologickou stabilitu území

podmíněně přípustné: činnosti související s údržbou a chovem ryb, přípustné jsou činnosti spojené s rekreací

nepřípustné: činnosti negativně ovlivňující čistotu vod a vodní režim v území, zřizování funkčně nesouvisejících staveb v bezprostřední návaznosti na vodní plochu a tok

v - vodní tok představuje složitý ekosystém zahrnující složku vodního prostředí a složku suchozemskou

n - vodní nádrž tvoří významný prvek ekologické stability, obnova či výstavba nových malých vodních nádrží je jedním z efektivních prvků revitalizace krajiny

ad m) Plochy sídelní ostatní (P)

- přípustné: činnosti a úpravy směřující ke zlepšení ekologické stability místa
- podmíněně přípustné: po individuálním posouzení stavby pro místní dopravní obsluhu území a inženýrské sítě
- nepřípustné: činnosti narušující prostředí přímo či druhotně, děje nesouvisející s určující funkcí území

4.2. Plochy nezastavitelné (volné-neurbanizované):

- n) I. krajinná zóna tmavě zelená šrafa (překřížená)
- o) II. krajinná zóna tmavě zelená šrafa (šikmá)
- p) III. krajinná zóna tmavě zelená šrafa (vodorovná)

ad n) - I. zóna - přírodě blízké nebo člověkem málo pozměněné ekosystémy, tedy plochy s výraznou funkcí ochrany přírody i plochy prvků ÚSES, které jsou v současné době částečně funkční nebo nefunkční, ale jejichž zvýšenou ochranou a ekologickými zásahy člověka se přispěje postupně ke vzniku přírodě blízkých společenstev.

přípustné: činnosti sloužící k zachování vysoké ekostabilizační funkce ploch s účelovým obhospodařováním luk a mokřadů, u lesních porostů podpora přirozených lesních porostů s cílem dosažení prostorově i výškově diferencovaného lesa s přirozeným zastoupením dřevin odpovídajícím stanovištním podmínkám, rekreační využití je usměrněno na nepobytové formy (pěší stezky)

podmíněně přípustné: budování dopravní infrastruktury pro místní obsluhu území

nepřípustné: těžby nerostů, rozsáhlejší terénní úpravy, zřizování skládek a nová výstavba, vyloučeno je hnojení průmyslovými hnojivy, aplikace kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

ad o) - II. zóna - člověkem částečně pozměněné ekosystémy, tedy ekologicky stabilní plochy, které jsou již ovlivněny činností člověka

přípustné: činnosti směřující ke zvyšování ekologické stability zóny, velikost pozemkových bloků uzpůsobit podmínkám z hlediska ohrožení erozí, u ttp udržet druhové bohatství, hnojení bude organickými hnojivy, zvyšování odolnosti lesa dostatečným zastoupením zpevňujících dřevin, obnova přirozené funkce vodních toků a ploch s doprovodnými porosty a zasakovacími pásy, zachovat resp. rozšiřovat vhodné struktury porostů dřevin rostoucích mimo les, stavby dopravy pro místní obsluhu území i stavby technické infrastruktury

podmíněně přípustné: umístování nových staveb je omezeno na nezbytné stavby pro lesní, zemědělské hospodaření, případně rybářství a ŽP, stavby musí být architektonicky hodnotné a ekologicky bezpečné

nepřípustné: urbanizace krajinného prostředí, těžba nerostů, výstavba výroben el. energie, aplikace tekutých odpadů

ad p) - III. zóna - člověkem silně pozměněné ekosystémy, tedy plochy ekologicky málo až velmi málo stabilní, či ekologicky nestabilní

přípustné: hospodaření na zemědělské půdě a v lesích bez zvl. omezení, ZPF organizovat dle potřeby protierozní ochrany a prostupnosti krajiny, v lesích uplatnit meliorační dřeviny s minimalizací geograficky nepůvodních dřevin, žádoucí je celkové zvyšování ekologické stability území, plochy s probíhající aktivní těžbou včetně ploch s touto těžbou souvisejících budou po ukončení těžby upraveny dle schváleného plánu rekultivace

podmíněně přípustné: výstavba pro zemědělskou prvovýrobu, lesní výrobu případně rybářství, ŽP, technickou a dopravní infrastrukturu, těžba místního významu, za předpokladu, že nedojde k narušení krajinného rázu

nepřípustné: urbanizace krajinné zóny, nová těžba nerostů nadmístního významu, rozsáhlé terénní úpravy, zásobní hnojení

4.3. Plochy obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou

- q) Plochy dopravy a dopravních zařízení (**D**) tmavě šedá, khaki zelená, medově žlutá plocha
r) Plochy technické infrastruktury (**T**) hnědozelená plocha

ad q) Plochy dopravy a dopravních zařízení (D)

- určené: pro umístování staveb pro dopravu silniční, zemědělskou, případně jinou účelovou, dopravu hromadnou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou
přípustné: zařízení a činnosti bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách
nepřípustné: ostatní činnosti a stavby

ad r) Plochy technické infrastruktury (T)

- přípustné: pro umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství, energetiky a spojů
podmíněně přípustné: pouze výstavba zařízení bezprostředně souvisejících s určující funkcí
nepřípustné: ostatní činnosti a děje a stavby

Funkční typ:

r - zásobování el energií

č - čištění odpadních vod

v - zásobování pitnou vodou

p - zásobování plynem

4.4. Společná ustanovení

Podmínkou umístování staveb musí být respektování omezení vyplývajících z platných právních předpisů.

Jednotlivé funkční plochy jsou od sebe odděleny hranicí. Tuto hranici je nutno brát směřně, neboť podrobnost zpracování odpovídá stupni ÚPD měřítku mapového podkladu a technickým možnostem vyhotovení. Tyto hranice je možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější ÚPD či ÚPP eventuelně v dokumentaci pro ÚŘ. Avšak musí být zachován záměr i koncepce řešení ÚPO. Krajinné zóny nejsou od sebe většinou odděleny ostrou hranicí, upřesnění bude předmětem odborně náročných prací a průzkumů přírodních podmínek se zohledněním majetkoprávních vztahů. Doprovodná a rozptýlená zeleň bude tvořena autochtonními dřevinami. Výsadba stromů a keřů nebude stereotypní.

Zařízení technické i dopravní infrastruktury lze mimo určené plochy umístovat i do ploch (zón) jiných, pro které zabezpečují jejich přímou obsluhu, nesmí však prostředí zóny narušovat nad přípustnou míru.

Dosavadní způsob využívání ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití dle ÚPO lez trpět, pokud není narušen veřejný zájem (důvody hygienické, bezpečnostní, požární, provozní, ohrožení ŽP, i estetické) a zde prováděné činnosti nepoškozují ŽP nad přípustnou míru.

5. Limity využití území - ochranné režimy

Limity využití území se rozumí zákonem či jiným obecně platným předpisem ohraničená mezní hodnota využití území. Územní plán obce Rančívov rozeznává limity:

- a) které jsou vstupem do územního plánu (normativní)
- b) které jsou výstupem územního plánu jako jeho projev určený pro konkrétní (dané) území obce. Stávají se závazným v okamžiku schválení územního plánu.

5.1. Normativně určené

- Hranice územních jednotek
 - hranice katastrálního území = hranice řešeného území = hranice obce
- Ochrana technické a dopravní infrastruktury
 - silnice I. třídy 50 m od osy na obě strany mimo ZÚO
 - silnice II a III. třídy 15 m od osy na obě strany mimo ZÚO
 - rozhledové trojúhelníky dle konkrétního případu

- přeložka silnice I/38
- nadzemní vedení VN 110 kV
- nadzemní el. vedení VN 22 kV
- TS 22/0,4 kVA stožárová
- STL plynovody vč. přípojek v ZÚO
- ostatní plynovody a přípojky
- technologické objekty
- bezp. pásmo VTL plynovodu do DN 100
- bezp. pásmo VTL plynov. nad DN 250
- bezp. pásmo regul. stanice VTL/STL
- kanalizační stoka do DN 500 mm
- kanalizační stoka nad 500 DN 500 mm
- vodovodní řad do DN 500 mm
- vodovodní řad nad DN 500 mm
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok nad \varnothing 200mm, s úrovní dna ve hloubce větší jak 2,5m pod ÚT, ve vzdálenosti od vnějšího líce zvyšuje o 1m
- vojenský telekom. kabel
- Ochrana podzemních a povrchových vod
 - ochranné pásmo vodojemu
 - provozní pásmo pro úpravu toků
 - záplavové území Jihlávky
- Ochrana kulturních hodnot
 - archeologické nálezy
 - nemovité kulturní památky
 - ochranné pásmo hřbitova
- Ochrana přírodních hodnot
 - významné krajinné prvky
 - evidované VKP
 - památné stromy
 - ochranné pásmo lesa
- Ochrana ložisek nerostů
 - dobývací prostor Rančířov

UR č.s -2-98, č.j. MSÚ 1764/98 vydáno 17. 11. 1998 MSÚ Jihlava

12 m od krajního vodiče na obě strany (zák. č. 458/2000 a 222/1994 Sb.)

15 m od krajního vodiče na obě strany (vládní nařízení č. 80/1957)

7 m od kr.vodiče na obě strany (zák. č.458/2000 a 222/1994 Sb.)

10 m od krajního vodiče na obě strany (vládní nařízení 80/1957 Sb.)

viz nadzemní vedení VN

1 m na obě strany od půdorysu

4 m na obě strany od půdorysu

4 m na všechny strany od půdorysu

15 m na obě strany od půdorysu

40 m na obě strany od půdorysu

10 m na všechny strany od půdorysu

1,5 m od povrchu na obě strany

2,5 m od povrchu na obě strany

1,5 m od povrchu na obě strany

2,5 m od povrchu na obě strany

3 m od povrchu na obě strany

5 m od objektu

8 m od břehové hrany Jihlávky, ostatní toky 6 m rozh. OkÚ-RŽP Jihlava č.j. ŽP/VOD-6567/99 Dr. - 231/2 ze dne 15. 3. 1999

zák. č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Ústřední seznam kult. památek

100 m od obvodu hřbitova

vyplývají ze zák. č. 114/1992 Sb. po novele

Mezi lesy

Nad Rájem

lípy nad Rančířovem vč. OP = kopírující okapovou linii koruny

javor klen v Rančířově vč. OP = kruh o poloměru 12,2 m

50 m od okraje PUPFL

ev. č. 70579

5.2. Určené řešením územního plánu

- Ochrana přírodních hodnot
 - lokální ÚSES
 - přechodně chráněné plochy (PCHP)
 - ochrana ZPF
- nezastavitelné plochy (výjimečně lze připustit stavbu tech. či dopr. infrastruktury příčnou liniovou, příp.stavbu pro ŽP)
- viz. zakres v grafické části
- vyhodnocení záboru ZPF je obsahem ÚPO

Ochrana podzemních a povrchových vod

- ochrana vodního toku či plochy

do 10 m od břehové hrany zákaz výstavby objektů (mimo staveb vodohospodářských, příčné liniové stavby dopravní a tech. infrastruktury, stavby drobné architektury a ŽP)

• Ochrana protipovodňová

- nová výstavba

dešťové vody uvádět maximálně do vsaku

• Ochrana kulturních hodnot

- identita sídla

respektovat charakter, půdorys a strukturu stávajícího prostoru sídla zvl. staveb centrálního prostoru a areál kostela

- drobná architektura

žádoucí je ochrana drobných staveb na území obce - kapličky, kříže

• Hygiena prostředí

- areál lomu

viz. příloha

- plochy funkce smíšené

OP po hranicích vlastníka pozemku

- plochy funkce výrobní

OP po hranicích vlastního pozemku

- plochy sportovní

OP po hranicích konkrétního pozemku - sportovní plochy

- ČOV

OP=50 m od stávajícího technolog. zařízení

6. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území, etapizace výstavby

V kapitole jsou komentovány vybrané plochy zastavitelného území. Vodítkem pro výběr je příloha č. 6 vyhlášky 135/2001 Sb. a jsou zde uváděny plochy větší jak 0,5 ha. Označení jednotlivých ploch je ve výkrese Zábor ZPF a etapizace.

Při akceptování uvedeného kritéria do zastavitelného území zařadíme plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 21.

6.1. Charakteristika ploch (lokality)

Lokality č. 1, 2, 3, 6 a 7

- Lokality určené pro rozvoj bydlení a vyvolané občanské vybavenosti.
- Řešit problematiku území jednou územně plánovací dokumentací (regulačním plánem) na řádném geodetickém podkladu. Jen tak je možno zajistit vzájemnou vazbu jednotlivých funkčních ploch, sítí tech. infrastruktury a dopravy.
- Hranice mezi jednotlivými funkčními plochami se nepovažují za ostré, možné je pronikání ploch občanské vybavenosti i do sousedních funkčních zón pokud to nebude v rozporu s určujícími funkcemi ploch.
- Řešit veřejný park jako místo pro setkávání obyvatel a sousedská posezení i hry malých dětí.
- Podporovat pronikání krajinné zeleně do zmíněného zastavitelného území obce, plochy zeleně budou pak tvořit jednotící moment urbanizované části obce.
- Výškové zónování zástavby u ploch BR se předpokládá 1 NP s možností využít podkroví pro bydlení.
- Způsob zastavění se neurčuje, může být otevřený i uzavřený, ve svažitém území (část lok. č. 3) možno prověřit i jiné způsoby výstavby RD.
- Při řešení zastřešení objektů se doporučuje vycházet z historicky ověřených způsobů řešení střech.
- Průměrná velikost parcel pro RD v klasickém uspořádání se stanovuje kolem 800 m², u ne-tradičních forem zastavění se neurčuje.
- Při řešení lokalit 1, 2 a 6 respektovat OP lesa s tím, že po dohodě se SSL musí od PUPFL zůstat nezastavitelný pruh šířky min. 30 m od hranice PUPFL (kromě oplocení), dále respektovat ochranné pásmo památných lip s ekologicky hodnotným LBC Na Jihlávce.
- Při řešení lokality č. 3 respektovat požadavek na výsadbu izolačního pásu zeleně k LBC Rančívov.
- U lokalit č. 2 a 3 se zabývat jejich ochranou před extravilánovými vodami.
- Protože do lokality č. 1 zasahuje poddolované území z minulých těžeb je toto místo třeba zohlednit ve stavebně geologickém posudku těchto rozvojových ploch.

- Místní komunikace propojující tzv. Nový Rančívov se samotou Domky je třeba upravit v kontextu s urbanistickým řešením celého zmiňovaného území.
- Zmiňovaný celek bude napojen na komplexní síť technické infrastruktury obce.
- Celková koncepce bude mimo jiné prověřena zákřesem do pohledu z míst budoucí přeložky sil. I/38.

Lokalita č. 4

- Určená pro výstavbu rodinných domů.
- Celé území řešit alespoň územně plánovacím podkladem na řádném geodetickém podkladu, neboť svažitost lokality a připravená parcelace pro RD neskýtá mnoho možností pro optimální využití lokality.
- Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodních zařízení.
- Protože značná část území leží v OP potenciálního hřbitova, celou novou výstavbu řešit s ohledem na pietu místa. Způsob (forma) zastavění se blíže neurčuje.
- Zabývat se ochranou území před extravilánovými vodami.
- Výškové zónování se určuje 1 NP + využitelné podkroví.
- Průměrná velikost st. parcel se bude pohybovat kolem 800 m².

Lokalita č. 5

- Plocha pro výstavbu RD vrostlá do současně zastavěného území obce v cca 1/2 je zatížena břemenem OP el. vedení VN 22 kV a TS 22/04 kV včetně průchodu lokálního biokoridoru. Technický i ekologický prvek v území nutno respektovat.
- Umožnit šířkovou (případně i výškovou) úpravu stávající MK s ohledem na očekávané zvýšení intenzit dopravy.
- Velikost stavebních parcel se neurčuje, musí však umožnit rozvolněný způsob zástavby charakteristický pro tuto část sídla.
- Výškové zónování bude 1 NP + využití podkroví v sedlové či polovalbové střeše.

Lokalita č. 10

- Vymezená pro hřiště sloužící spíše neorganizované tělovýchově.
- Koncepci řešit s ohledem na problematiku velkých vod.
- Pro potřeby tělovýchovy možno využít i vhodné plochy funkčního označení ZSp.
- Nepředpokládá se výstavba tribun, možná je výstavba drobného sociálního zařízení včetně skladů sportovního náčiní. Stavba bude jednoduchá, připouští se střecha i pultová.
- V ochranném pásmu lesa nebude situována žádná nadzemní stavba kromě oplocení.
- Preferována budou travnatá hřiště.

Lokalita č. 21

- Plochy zastavitelného území, které jsou dnes v užívání AČR.
- Stávající objekty modernizovat, dostavba na vhodných plochách je možná, omezené je zvyšování indexu zastavění areálu.
- Další rozšiřování ploch do PUPFL je nepřípustné.
- Výška zastavění nepřekročí stávající hladinu zastavění.
- Obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou zůstává ze stávajícího areálu.

6.2. Etapizace výstavby

Vychází z objektivních požadavků kladených na funkční plochy potřeb obce ochrany ZPF a ochrany přírody. Etapizace je řešena ve třech časových horizontech, bez přesného časového vymezení. Etapizace výstavby je směrná část ÚPO.

7. Návrh koncepce občanského vybavení

Vzhledem k těsné návaznosti na krajské město je současná občanská vybavenost pro dnešní potřeby obce dostačující. Požadovaný enormní rozvoj obce zcela zákonitě vyvolá nové potřeby

na tomto úseku, pro které jsou navrženy plochy při vstupu do největšího obytného souboru. Platí, že Jihlava bude nadále místem hlavní koncentrace služeb občanské vybavenosti i pro obyvatele Rančářova.

Obecní úřad, hostinec, společenský sál - umístěn v objektu bývalé školy při vstupu do sídla. Po opravě a modernizaci nadále může sloužit svému účelu. Pro omezené prostorové možnosti lze některé ze zařízení dislokovat do nových ploch v návaznosti na stávající.

Kostel sv. Petra a Pavla - památkově chráněná stavba vyžadující opravy. Zařízení bude vyhovovat i výhledovým potřebám obce.

Hotel Vivaldi - nové zařízení vzniklé rekonstrukcí fary, zařízení plnicí funkce nadmístního významu. Neuvažují se územní změny.

Hornický skanzen - ve spolupráci s Městským úřadem v Jihlavě je v jedné z nejvýznamnější těžební lokalitě jihlavského těžebního obvodu (Rančářovský les) uvažováno se zřízením hornického skanzenu. Vstup do prohlídkových okruhů se uvažuje ze vstupních objektů nově vybudovaných na zbořeníšti bývalé výletní restaurace Ráj. Úpravu si vyžádají i další související stavby jako např. vodní náhon, jez na Jihlávce apod. Nutno respektovat opatření ve vztahu k hladině Jihlávky Q₁₀₀. Provoz zařízení celoroční s výraznou sezónou duben až říjen. Počet zaměstnanců cca 10, návštěvníků max. 250 denně. Upřesnit využití prohlídkové trasy ve vztahu k existenci lokálního biocentra se zachováním prostupnosti krajiny.

Hřbitov - toto zařízení v obci chybí. ÚPO vymezuje pro případnou výstavbu plochu jihovýchodně od kostela na okraji sídla na pravém břehu Jihlávky v ochranném pásmu lesa.

Nové plochy - cca pětinasobné požadované zvýšení počtu obyvatel obce zcela jistě přinese nové nároky na služby občanské vybavenosti. Z těchto služeb může v úvahu přicházet mateřská škola, prodejny potravinářského i nepotravinářského zboží, stravovací zařízení apod. Možná je i výstavba nového společenského sálu s obecním úřadem. Uvedená nová zařízení je nutno brát jako orientační a námětová pro řešení v podrobnější dokumentaci obytných souborů.

Regulační podmínky územního plánu umožňují dále umísťování vhodné občanské vybavenosti (ordinace lékaře, služby apod.) i do jiných k tomu příhodných funkčních ploch.

Komerční zóna - jedná se především o samoobslužná centra v kombinaci potravinového supermarketu s prodejem spotřebního zboží nadmístního významu, využívající výhodné dopravní polohy při silnici I/38. Též kap. B)3.7.

8. Návrh koncepce dopravy

8.1. Silniční síť

Katastrálním územím Rančářov procházejí silnice:

- silnice I/38 Česká Lípa - Mladá Boleslav - Jihlava - Znojmo - st. hranice
- silnice III/4062 Jihlava - Popice - Salavice
- silnice III/03826 Rančářov - průjezdná

Silnice I/38 prochází katastrem obce ve směru sever-jih a dělí území obce na dvě v podstatě stejné části. V zastavěné části obce zprostředkovává přímou obsluhu přílehlých nemovitostí (cca 10 objektů) a ve svém průběhu vykazuje řadu dopravních závad (zvl. mimo území obce). Z tohoto důvodu byl 24. 6. 1998 předán Okresním úřadem Jihlava ref. regionálního rozvoje Městskému úřadu v Jihlavě návrh Ředitelství silnic a dálnic ČR, závod Brno na vydání ÚR o stavební uzávěře pro umístění výhledové stavby přeložky sil. I/38 se stanovením upřesňujících podmínek. Pro územně plánovací praxi jsou významné tyto podmínky:

- výhledová trasa sleduje trasu danou studií fy HBH Brno (Profi Jihlava 1998)
- stavební uzávěra je řešena na pozemcích či jejich částech v pruhu o celkové šíři 100 m
- rozhodnutí o stavební uzávěře platí do 31. 12. 2010, před uplynutím této lhůty může být platnost ÚR prodloužena
- navrhovatel uzávěry zajistí postupně zpracování podrobnější dokumentace k upřesnění rozsahu stavební uzávěry

Přeložka silnice I/38 je uvažována v kategorii S11,5/100, s cílovým řešením S22,5/100, křížení místních či účelových komunikací obsluhující západní část katastrálního území Rančářov je mimoúrovňové. Stávající sil. I/38 bude v konečném řešení zahrnuta do silnic nižší kategorie s

tím, že její parametry jsou pro sil. nižší třídy vyhovující. V zastavěném území obce se bude jednat o komunikaci funkční skupiny B.

Silnice III/4062 prochází západním cípem k.ú. v délce cca 350 m. Trasa silnice je stabilizovaná, místní úpravy mohou nastat v souvislosti s možnými místními úpravami mimo řešené území. Kategorie silnice S7,5/60(50).

Silnice III/03826 zajišťuje přímou obsluhu přílehlých nemovitostí v zastavěném území obce. Ve své trase vykazuje závady především v prostorovém uspořádání. Silnice bude mít v přijaté koncepci územního plánu velký význam v obsluze hlavní rozvojové plochy pro bydlení, bude typu dvoupruhové místní komunikace funkční skupiny C směrově nerozdělené. U silnic v zastavěném území obce lze v odůvodněných případech uplatnit prvky dopravního zklidňování průjezdných úseků silnic dle TP č. 145 CDV 2001. Jinak budou úpravy silnic v zastavěném území prováděny dle zásad ČSN 736010 "Projektování místních komunikací" mimo zastavěné území obce pak dle zásad ČSN 736101 "Projektování silnic a dálnic".

Místní komunikace zajišťují přímou obsluhu budov obytných, občanské vybavenosti i výrobních zařízení. Stávající komunikace jsou většinou zpevněné lehkou živičnou úpravou. Místní komunikace stávající jsou vesměs jednopruhé, ale obousměrně pojížděné s tím, že místní komunikaci z návsi k obecnímu úřadu můžeme zařadit do funkční skupiny C, typu dvoupruhové MK směrově nerozdělené. Též funkční skupiny i typu je MK k lomu od sil.II/405. V nových obytných zónách budou uplatněny zejména místní komunikace funkční podskupiny D1.

8.2. Nemotoristická doprava

Pěší

Při silnicích procházejících zastavěným územím lze v odůvodněném případě užít prvků dopravního zklidňování, které vedou k dosažení větší bezpečnosti všech účastníků dopravy, především pak chodců. V původní zástavbě se pro pohyb chodců využívá především místních komunikací, přes výrazně rozptýlenou zástavbu není využíváno pěších stezek.

V nově budovaných obytných souborech budou preferovány obytné zóny D1. Jednostranný chodník bude vybudován při místní komunikaci náves-stará škola, nový obytný soubor.

Cyklistická

Speciální trasy pro cyklistickou dopravu nejsou na území obce budovány. Cyklistický provoz probíhá jak po silnicích, tak po místních i účelových komunikacích. Cyklistická doprava se uplatňuje především jako rekreační (viz. následující).

Rekreační

Údolím řeky Jihlávky od rybníků Horní a Dolní Okrouhlík prochází modře značená turistická trasa. Tato trasa je respektována a doplněna o další turisticky zajímavé místo - hornický skanzen. Po silnici III/4062 prochází dálková cyklotrasa zvaná Česko-moravská trasa, podél modré turistické značky pak tzv. doporučená cyklotrasa č. 15 Jihlava-Popice-V Klučí-Loučky, H. a D. Okrouhlík-Rančářov-Sasov. Zpestření cykloturistiky by mohlo přinést propojení Česko-moravské trasy s cyklotrasou č. 15 po místní komunikaci přes rekreačně sportovní zónu, kde by mohly být zřízeny opravní, půjčovny jízdních kol apod. Stávající značení turistických a cyklistických tras je v ÚPO respektováno.

8.3. Doprava v klidu

Statická doprava se stanovuje pro stupeň automobilizace 1:2,5. Zastavění obce je a bude převážně v RD, kdy stání budou zabezpečována na pozemcích RD - majitelů či uživatelů nemovitostí. Předpokládá se, že každý nový byt bude mít příslušné místo pro odstavení motorových vozidel.

Nároky na parkovací stání u důležitějších zařízení občanské vybavenosti jsou uvedeny v následujícím přehledu. V poznámce uvedená příslušnost zařízení k parkovišti je nezávazná.

Při stanovování výhledového počtu odstavných a parkovacích stání jsou užity základní ukazatele z ČSN 736110 dle čl. 14.1.7. Vypočtené tabulkové hodnoty budou dle místních podmínek upraveny.

Na pravé straně sil.I/38 (při vstupu na k.ú. Rančářov od Jihlavy) se nachází skupina 20 řadových garáží. Garáže leží v území stavební uzávěry vyhlášené pro přeložku sil.I/38.

Vzhledem k charakteru zástavby v obci ÚPO nepředpokládá s výstavbou řadových ani hromadných garáží.

druh objektu	účelová jednotka	1 park. místo případně na	potřeba park. míst celkem	z celkového počtu stání				poznámka	
				krátkodob.		dlouhodob.			
				%	abs	%	abs		
Obecní úřad (nový)	120 m ² pro veřejnost	25	5	80	4	20	1	P1,P2	
kulturní sál	130 sedadel	8	16	95	15	5	1	P1,P2,P3,P5,MK	
hostinec	80 m ² pro hosty	7	11	80	9	20	2	P1,P2	
knihovna	35 m ² pl.pro veřejnost	20	2	50	1	50	1	P1,P2	
kostel	100 sedadel	8	13	95	12	5	1	P1,P2, MK	
hotel Vivaldi	85 lůžek	3	28	0	0	100	28	vl. poz.	
hornický skanzen								na území města Jihlavy	
MŠ	30 dětí	5	6	90	5	10	1	*)	
obchod	100 m ² prod. plochy	50	2	90	2	10	0	*)	
ordinace lékaře		0,5	2	100	2	0	0	*)	
služby	25zaměstnanců	3	8	90	7	10	1	*)	
hřiště nové	120diváků	12	10	-	-	-	-	P3	
komerční zóna	cca 3000 m ² už. pl.	250 park. míst	zákazníci + 18 zaměstnanců (dle TP)					vl. poz.	
výrobní zóna	25 zaměstnanců		6	-	-	-	-	P10	
hřbitov nový	1500 m ² už. plochy	1000	1,5	100	1,5	0	0	P3	

P1 - P7.....označení parkovišť MK.....místní komunikace

vl. poz.vlastní pozemek

*).....parkování bude řešeno na odstavných plochách určených koncepcí daného rozvojového území (lokality pro výstavbu 7,1,2 dle výkresu zábor ZPF)

Kapacity parkovišť

P1	.....obecní úřad.....	3	místa.....	nové
P2	.....hostinec.....	8	míst.....	upravit
P3	.....nový hřbitov.....	10	míst.....	nové
P4	.....N. Rančířov.....	8	míst.....	nové
P5	.....stávající hřiště.....	5	míst.....	vyprojektované
P6	.....záchytné.....	45	míst.....	upravit
P7	.....výrobní zóna.....	20	míst.....	nové

Návrh územního plánu počítá se vzájemnou zastupitelností jednotlivých stání na témže parkovišti. Neuvažuje se se zřizováním parkovišť pro vozidla sk. 2 a 3 dle ČSN 300026 na návěsném prostoru, v obytných zónách ani zóně sportovně rekreační.

8.4. Hospodářská doprava

Nákladní dopravu, která je vesměs tranzitní, odvádí sil. I/38, výhledově její přeložka. Cílová doprava bude směřovat především do komerční zóny, mírně do zóny výrobní. Tuto dopravu spolehlivě převezme stávající sil. I/38 s upravenou místní komunikací dobrých parametrů. Specifickým případem je doprava z lomu. V ÚPO se pro provoz lomu předpokládá výjezd nákladních vozidel po místní komunikaci na sil. II/405. Průjezd sídlem Rančířov bude připuštěn jen v ojedinělých případech zvl. z hlediska ochrany ŽP a nevyhovujícím směrovým, šířkovým i výškovým parametřům komunikace.

Na území obce se nenachází žádný areál či objekty zemědělské výroby. Polnosti v zásadě obhospodařují tři zemědělské subjekty - Eurofarms, s.r.o. Heroltice, ZD Opatov a SHR-chovatel koní ze Sasova. Přístup polností je vesměs z polních cest, které navazují na komunikační systém sousedních katastrů. Průjezd zemědělské techniky přes území sídla, dnes ještě vojenský prostor, je minimální. Pro pohyb zemědělské techniky je dnes využívána sil. I. třídy, což brání plynulosti provozu na této dopravně zatížené silnici. Problém bude vyřešen výstavbou přeložky této silnice a přeažením dnešní trasy do silnice nižší kategorie.

Územní plán obce umožňuje doplnění sítě polních cest na k.ú. obce. Pro zajištění koncepčnosti tohoto úkolu je třeba zlepšení prostupnosti krajiny řešit nejlépe v souvislosti s návrhem komplexních pozemkových úprav.

8.5. Železniční doprava

Na řešeném území se nenachází žádné toto zařízení. Nejbližší železniční stanice resp. nádraží je Jihlava. Dle studie "Koridory VRT v ČR" se území obce nedotýkají ani zájmy této nadřazené železniční sítě.

8.6. Hromadná doprava

Je zabezpečována autobusovou dopravou, V obci se nachází autobusová zastávka na sil. I/38. V místě zastávky jsou provedeny zastávkové pruhy, které umožňují zastavení autobusů mimo dopravní pruhy silnice.

Vzhledem k rozsáhlému rozvoji bytové výstavby je nutno prověřit možnost zavedení do Rančívova linky hromadné dopravy na bázi městské, která by mohla zajíždět až do obytného souboru, kde by bylo na vhodném místě zřízeno obratiště.

8.7. Dopravní zařízení

V obci nejsou, územní plán s nimi v důsledku bezprostřední vazby na Jihlavu neuvažuje. Jako podmíněně vhodná je možnost výstavby ČSPHM vč. myčky i jiných vhodných služeb pro motoristy v komerční zóně.

Speciální dopravní zařízení používá AČR. Tato zařízení však neslouží veřejnosti. Nacházejí se v uzavřeném areálu.

8.8. Ostatní druhy dopravy

V obci nejsou, územní plán s vodní a leteckou dopravou neuvažuje. Příležitostně je a nadále bude využíváno služeb taxi. Ty však nevyžadují žádná zvláštní opatření.

9. Návrh koncepce vodního hospodářství, technického vybavení a nakládání s odpady

9.1. Vodní hospodářství

Vodní toky a plochy

Obec Rančívov se nachází v povodí Moravy, jižně od města Jihlavy. Katastrem obce protéká významný vodní tok Jihlávka s přítoky Okrouhlík (levostranný) a pravostranným bezejmenným potokem. Číslo hydrologického pořadí jsou 4-16-01-044, 045, 046. Určeným správcem toku Jihlávka je Povodí Moravy, s.p. Brno, Dřevařská 11, zmíněných drobných vodotečí pak Zemědělská vodohospodářská správa, oblast povodí Moravy, FritzoVA 11, Jihlava. Územní plán respektuje požadavek na zachování 8 m širokého pruhu od břehové hrany pro výkon správy toku Jihlávky a 6 m u ostatních drobných toků. Na vodních tocích územní plán nepředpokládá žádné stavby. K jistým zásahům do koryta Jihlávky může dojít v rámci výstavby kanalizačních sběračů, což lze řešit až v projektové dokumentaci kanalizace obce.

Mimo vody tekoucí se nachází na území obce i několik rybníků. Vodní plochy mají především funkci akumulace vody, významná je ale i funkce krajinnotvorná a bioklimatická. Nádrž pod rybníkem Rančívovský Okrouhlík též k dočištění odpadních vod z vojenského prostoru (dnes již opuštěného).

Vodní plochy:

název VN	parcela č.	výměra (m ²)	majitel (uživatel)	pozn.
Horní Rančívovský Okrouhlík	717	28737	ministerstvo obrany	LBC Okrouhlík, v užívání AČR
Střední Rančívovský Okrouhlík	596	7675	parcela není na LV	slouží jako dočišťovací nádrž, v užívání AČR
Dolní Rančívovský Okrouhlík	596	16170	parcela není na LV	v užívání AČR
Návesní rybník	26/1	5538	obec Rančívov	
Obecní rybník	185	1636	obec Rančívov	LBC Rančívov
Obecní rybník 2	176	971	obec Rančívov	LBC Rančívov

Součástí biokoridoru mezi LBC Rančívov a LBC Na Jihlávce jsou dvě malé vodní plochy, spíše mokřady, které jsou vedeny v kultuře ttp, avšak pro nesporný ekologický význam jsou vyznačeny ve výkresu dle reálného stavu.

V rámci potřeby zachycení povrchových vod a revitalizace vodního toku Okrouhlík ÚPO ve vhodném profilu navrhuje zřízení nové vodní plochy. V navrhované ploše PCHP Rančívovský tankodrom se nachází biologicky významný rybník. Tento rybník není veden v mapě katastru nemovitostí. Územní plán tuto vodní plochu vede v návrhových plochách.

Nová vodní plocha:

Označení lokality (dle výkr. zábor ZPF)	výměra (ha)		pozn.
	lokality	plochy n	

17	0,76	0,76	významný přínos ekologický
19	0,04	0,04	uvést do souladu s údaji KN
Σ		0,80	

Záplavové území

Vodní tok Jihlávka má vyhlášené záplavové území dané rozhodnutím Okresního úřadu, referátu ŽP Jihlava, pod č.j. ZP/VOD.6567/99-Dr.-231/2 ze dne 15. 3. 1999. Záplavové území je vyznačeno v grafické části územního plánu a režimy ochranného pásma ÚPO respektuje. Případný zásah do záplavového území výstavbou hřiště bude v projektové dokumentaci hřiště uveden do souladu s podmínkami příslušného vodoprávního úřadu po dohodě se správcem toku. Stejný postup musí být uplatněn při obnově vodních děl na Jihlávce (jez, vodní náhon) za účelem výstavby vstupních prostor plánovaného hornického skanzenu.

Vodní eroze

Zvláště morfologické a půdní poměry se způsobem využívání území jsou v případě Rančívova hlavními faktory podmiňující vznik zrychlené vodní eroze. Příčinou jsou pak hlavně přívalové deště, méně často tání sněhu. Zaznamenány jsou eroze plošné přecházející až v erozi rýhovou. Jedná se o území na hranici s k.ú. Čížov na pravém břehu Jihlávky, kde již terénní průleh byl částečně zatravněn a na části erozně ohrožených plochách se již v současné době připravuje výstavba RD (jedná se o pokračování transportního procesu z k.ú. Čížov). Druhou ohroženou lokalitou jsou severní svahy k samotě Domky, kde lze uplatnit především organizační a agrotechnická opatření. Ochranné zatravnění případně delimitace kultur bude uplatněna na dalších dvou místech s erozními projevy při území vojenského prostoru.

Opatření obecně uplatněná v regulativech pro využívání krajinných zón směřují k maximálnímu převedení povrchového odtoku do vsaku do půdního profilu a ke snížení rychlosti odtékající vody.

Odvodnění pozemků

Je vyznačeno v grafické části územního plánu. Většina odvodňovacích prací byla provedena kolem roku 1974, odvodňovací systém kolem toku Jihlávka pak v roce 1982. Řešení územního plánu se odvodňovacích soustav dotýká jen okrajově a to při výstavbě hřiště v údolní nivě Jihlávky, při revitalizačních opatřeních na toku Okrouhlík a v místech výsadby nového lesa. S výstavbou nových odvodňovacích systémů se neuvažuje.

9.2. Zásobování pitnou vodou

Současný stav

Obec Rančívov má vybudovaný veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Města Jihlavy, který spravuje Vodárenská akciová společnost, a.s. Brno, divize Jihlava. Majitelem vodovodu je Svazek vodovodů a kanalizací.

Zdrojem vody je povrchová voda akumulovaná ve vodárenské nádrži Hubenov, odkud je voda dopravována na úpravnu vody Hosov. Řídicím vodojemem pro tuto vodovodní větev je vodojem Vysoká 2 x 250 m³ s kótami hladin max. 645,0 m n.m. a min. 641,7 m n.m.

Z vodojemu Vysoká je voda vedena potrubím PVC DN 225 mm do vodojemu Rančívov 1x 100 m³ s kótami hladin max. 580,0 m n.m.
min. 576,6 m n.m.

Vodovodní řady

Přívod z vodojemu Rančívov je proveden z PVC trub DN 110 mm v délce 598 m

Rozvodné řady jsou provedeny z IPE trub DN 110 mm v délce 376 m

IPE trub DN 90 mm v délce 1 157 m

IPE trub DN 63 mm v délce 538 m

ocel DN 2“ v délce 110 m.

Hygienické zabezpečení vody

K zajištění kvality dodávané vody byla ve vodojemu instalována dochlorovací stanice, která zabezpečuje dávkování chlornanu sodného čerpadlem do přívodního potrubí v takovém množství, aby v nejvzdálenějším místě sítě byla minimální koncentrace 0,05 mg Cl/l.

Způsob výstavby

Vlastní vodovod byl budován v několika etapách. Vodovod Vysoká v r. 1977-78.

Vysoká-Rančířov v r. 1978-80, rozvody po obci 1995-1997. Rekonstrukce vodovodních řadů proběhla v roce 2002. Stavbu prováděly většinou Vodohospodářské stavby Jihlava.

Zásobení vodou podle konstatování Programu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina z roku 2004 je vyhovující a nepředpokládá se ani v budoucnosti na systému dodávky vody nic měnit.

Orientační výpočet potřeby vody

Počet zásobených obyvatel ve výhledu	1 000
Počet zaměstnanců v drobných živnostech	25
Občanská a technická vybavenost	25 + 30 dětí v MŠ
supermarket	150 zam.

Specifická potřeba vody byla vzata podle směrných čísel přílohy č.12 k vyhlášce č.428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, s přihlédnutím ke směrnici č.9/1973 a také s ohledem na současné odběry pitné vody v oblasti zásobení vodou Jihlavska.

Průměrná potřeba vody

$$Q_p \quad \text{celkem } 164\,370 \text{ l/den tj. } 1,90 \text{ l/s}$$

Maximální potřeba vody

$$Q_m = Q_p \times k_d \quad 246\,555 \text{ l/den tj. } 2,85 \text{ l/s}$$

Maximální hodinová potřeba

$$Q_h = Q_m \times k_h \quad 5,13 \text{ l/s}$$

Výhledové řešení

Rozvody vodovodních řadů se doporučují budovat - hlavní větve zaokružováním DN 100, větvěná síť pak z potrubí DN 80mm z materiálu PVC. Obsah vodojemu 100m³ je na hranici doporučené akumulaci (60-100% z Q_p), ale vzhledem k dostatečné akumulaci ve VDJ Vysoká je předpoklad, že stávající VDJ Rančířov bude dostačovat. Možnost rozšíření vodojemu Rančířov se však nevyklučuje.

9.3. Kanalizace a čištění odpadních vod

Současný stav

Obec nemá v současné době vybudovanou soustavnou kanalizační síť. Pouze v místech, kde dochází k soustředění dešťových a splaškových vod je položeno potrubí k odvedení těchto vod do vodoteče. Ostatní domácnosti zachycují splaškové vody v jímkách na vyvážení. Likvidace se provádí rozvozem na zemědělské pozemky.

Objekty vojska jsou řešeny individuálním čištěním odpadních vod v čistírnách s čistícím efektem nepřesahujícím 50 - 60 % účinnosti. Po ukončení jejich životnosti bude třeba je připojit na celooobecní kanalizaci a centrální čistírnu odpadních vod Jihlava.

Areál nové zástavby rodinných domů "V Zátíší" společnosti ASK-REAL Jihlava má vybudovanou oddílnou kanalizaci se samostatnou čistírnu odpadních vod. Stavba byla povolena Magistrátem města Jihlavy dne 28. 7. 2003 a na této čistírně v současné době probíhá zkušební provoz.

Čistírna je vybudována typu BIOTEL 120 - výrobce EKOPLAST Štancl s.r.o. Telč s povolením těchto hodnot na vypouštění odpadních vod:

množství

$$Q_{\max} = 0,21 \text{ l/s}, \dots 18 \text{ m}^3/\text{den}, \dots 6\,570 \text{ m}^3/\text{rok}$$

v jakosti

	"p"	"m"
CHSK	90 mg/l	160 mg/l
BSK5	25 mg/l	50 mg/l
NL	25 mg/l	50 mg/l

s vyústěním do vod povrchových - toku Jihlávky. Platnost povolení k vypouštění odpadních vod je stanovena do 31. 7. 2013. Kanalizace u těchto RD je provedena z PVC trub DN 300 mm.

Výhledové řešení

Program rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina uvažuje s výstavbou nové kanalizace odvádějící pouze splaškové vody. Splašky budou čerpány do ČOV Jihlava.

V případě umístění čerpací jímky u průmyslové zástavby, by bylo možné sem čerpat i vody z tohoto prostoru výroby, prostoru armády ČR a skanzenu hornického.

V místních částech, kde připojení na soustavnou kanalizaci nebude možné, nebo by výstavba znamenala vysoké finanční náklady, se navrhuje jímky na vyvážení. Alternativně je zde možné využít domovních čistíren odpadních vod s technologií, odpovídající současnému technickému pokroku.

Splašková kanalizace by byla provedena z kameninových trub (případně PVC trub) profilu 250 - 300 mm. Výtlačné potrubí na ČOV Jihlava by mohlo být z PVC trub DN 100 mm.

Orientační výpočet odpadních vod

Počet obyvatel ve výhledu1 000

+ počet zaměstnanců v drobných živnostech, službách, občanské vybavenosti

Množství odpadních vod

Průměrné $Q_p = 164\,370 \text{ l/den tj. } 1,90 \text{ l/s}$

Maximální $Q_m = 246\,555 \text{ l/den tj. } 2,85 \text{ l/s}$

Hodinové maximum $Q_h = 6,27 \text{ l/s}$

Znečištění

BSK5 $1\,096 \text{ EO} \times 0,060 = 65,76 \text{ kg/den}$

CHSK $1\,096 \times 0,120 = 131,52 \text{ kg/den}$

NL $1\,096 \times 0,055 = 60,28 \text{ kg/den}$

Znečištění čerpané na ČOV

dle BSK 5 $65,76 : 164 \dots\dots\dots = 400 \text{ mg/l}$

S tímto rozsahem znečištění bude nutno počítat při rekonstrukci ČOV ve městě Jihlava. Změny v řešené koncepci čištění vod by byly v rozporu se schváleným plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina. Znamenalo by to zažádat o změnu PRVKÚK Vysočina zastupitelstvo kraje.

9.4. Zásobování energiemi

Elektrickou energií

Obytná zóna Rančířova včetně lomu je zásobena el. energií z primárního vzdušného el. vedení VN 22 kV č. 43 Jihlava-Telč. Ze stejného VN je napojena i obalovna a lom fy Colas. Z el. vedení VN 22 kV č. 102 je napojena samota Domky. Vojenský areál TS Vojsko-tanky je napojena na primární vedení VN 22 kV č. 87 rozvodna Jihlava Kosov-Kostelec, ostatní TS jsou zásobeny el. energií z VN 22 kV č. 378 rozvodna Jihlava Kosov-rozvodna Třešť. Stav vedení je jak po stránce mechanické tak i přenosové ve vyhovujícím stavu.

Přehled stávajících trafostanic (TS 22/04 kV)

název trafostanice	vlastník	typ provedení	stáv. trafo (kVA)	Poznámka
Obec I.	E-ON ČR	železobetonová	400/400	Čtyřsloupová
Obec II.	E-ON ČR	železobetonová	250/160	Jednosloupová
Nový Rančířov	E-ON ČR	železobetonová	250/100	Jednosloupová
Vojsko-tanky	MO ČR	železobetonová	400/250	Dvousloupová
Vojsko velitelství	MO ČR	zděná	2 x 630	Městská
Vojsko - ČOV	MO ČR	železobetonová	250/100	jednosl. (rušená)
Vojsko	MO ČR	železobetonová	400/250	Dvousloupová
Lom	Colas	příhradová	630/400	
Obalovna	Colas	příhradová	630/250	

Rozmístění stávajících TS 22/04 kV po území obce je v těžišti zástavby, resp. odběrů. Při naplnění záměrů vedení obce, navýšení příkonu se bude odehrávat především na úseku bytové výstavby, méně pak na úseku občanského vybavení, komerčních aktivit a veřejného osvětlení.

Uvažovaný přírůstek příkonu (orientační údaj):

druh výstavby	návrh ÚPO	Poznámka
plochy rodinných domů	321 RD x 4 kW = 1284 kW	bude se jednat o postupnou výstavbu

plochy smíšených zón	2 x 10 kW = 20 kW	
občanská vybavenost	80 kW	
komerční zóna	370 kW	maximální hodnoty (dle TP)
celkem	1754 kW	

Požadované navýšení příkonu nelze zajistit ze stávajících trafostanic. ÚPO proto navrhuje zřízení nové TS (630 kVA) ze vzdušného el. vedení VN č. 378 pro obytný soubor realizovaný směrem k Sasovu. Pro komerční zónu je navržena rovněž nová TS 630 kVA z VN přípojky k TS Vojsko-tanky. Skupina RD při hranici s k.ú. Čížov bude napojena samostatnými vývody z TS Obec II., kterou je možno v případě nutnosti přezbrojit. Distribuční systém musí být schopen přenést požadovaný výkon v době předpokládaného maxima za dodržení hospodárnosti bezpečnosti a spolehlivosti. Nadále je uvažováno s dvoucestným zásobováním obce tj. zemním plynem a elektřinou, kdy se u bytů používá el. energie pro svícení a běžné spotřebiče.

Stávající el. síť NN rozvodů byla posílena a pro stávající zastavění je dostačující. Rozvody el. vedení NN v nových lokalitách se předpokládají zemními kabely uloženými pokud možno v zelených pásích při obslužných komunikacích.

Do distribuční soustavy el. vedení patří i VVN 110 kV č. 520 Jihlava-Telč protínající území obce v prostoru mezi lomem a hranicí současně zastavěného území obce. Vedení je stabilizované a ÚPO nepředpokládá se změnami.

Koncepce územního plánu rovněž respektuje stávající zařízení včetně jejich příslušných ochranných pásem - viz. kap. B.5.

Zemním plynem

V sídle je provedena plošná plynofikace. STL rozvody jsou napojeny na regulační stanici VTL/STL na rozhraní katastrálních území Čížov-Rančářov, která je společná pro obě obce. S využitím zemního plynu koncepce ÚPO uvažuje především v nových obytných zónách a občanské vybavenosti. U stávající zástavby je předpokládáno další zvyšování počtu domácností využívajících ZP k vytápění místo tuhých paliv.

Uvažované navýšení odběru ZP na nových plochách:

skupina	m ³ /hod	m ³ /rok
<u>obyvatelstvo sk. C</u>	321 b.j. x 2,6 m ³ /hod = 835 m ³ /hod	321 b.j. x 3000 m ³ /rok = 963 000 m ³ /rok
<u>maloodběr sk. D</u>		
MŠ	8 m ³ /hod	26 000 m ³ /rok
prodejny	6 m ³ /hod	10 000 m ³ /rok
služby	4 m ³ /hod	12 000 m ³ /rok
restaurace	5 m ³ /hod	15 000 m ³ /rok
<u>velkoodběr sk. E</u>		
komerční zóna	36 m ³ /hod	62 000 m ³ /rok
celkem	894 m³/hod	1 088 000 m³/rok

Tyto uvažované hodnoty je nutno brát jako orientační, kapacita RS VTL/STL může být limitou rozvojových požadavků (i v souvislosti s rozvojovými aktivitami Čížova). Napojení komerční zóny je možné na STL plynovod z RS VTL/STL (AČR) Pro zajištění spolehlivosti dodávky ZP se navrhuje propojení této RS s RS na k.ú. Čížov, kterou je zároveň možno posílit. Při aktuální situaci nutno rozvody ZP i kapacity RS ověřit přepočtem sítě.

Tepelnou energií

Ve stávající obytné zóně obce je vytápění domácností předurčeno provedenou plošnou plynofikací (bytový dům - el. energie). Vytápění je řešeno lokálními tepelnými zdroji či kotelnou ústředního vytápění. Žádoucí je zvýšit počet domácností využívajících zemní plyn. S individuálním ústředním vytápěním (resp. vytápění a vaření) je třeba uvažovat i v nových obytných zónách určených pro výstavbu RD. Způsob vytápění areálu AČR se nemění, zůstává centrální zdroj na ZP.

Závěr

Rozvoj energetiky musí směřovat k cíli snížení její specifické spotřeby. Na základě zkušeností dle zemí EU je to reálná úvaha. Proto se doporučuje pro Rančářov vyhotovit územní energetickou koncepci (ÚEK), která zpřesní směry rozvoje zásobení obce energiemi. Výsledky této ÚEK mohou být dále podkladem pro různé programy a granty zabývající se minimalizací spotřeby paliv a energetiky.

9.5. Telekomunikace a poštovní služby

Územím obce prochází provozovaná RR trasa v úseku RS Rudný-BTS Cerekvička. Trasa je v ÚPO respektovaná, nepředpokládá se zde výstavba nadzemních objektů. Dálkové sdělovací kabely k.ú. obce neprochází, kromě kabelu vojenského, který je zakreslen v grafické části územního plánu. Místní telefonní síť je napojena na TÚ Jihlava (včetně Čížova) zemními kabely a plně pokrývá současné potřeby obce. Veřejný rozhlas je ve špatném stavu, vzhledem k rozvoji sídla bude třeba prověřit způsob řešení (klasický, bezdrátový).

Příjem televizního signálu je zajišťován individuálně instalovanými televizními anténami a pokrytí území televizním signálem i rozhlasovými celoplošnými programy je dobré.

Poštovní služby pro obec zajišťuje pošta Jihlava. Nepředpokládají se změny.

9.6. Společná ustanovení

Navržené směry inženýrských sítí jsou závazné. Nové podzemní stavby (není již v nových lokalitách uvažováno se vzdušným vedením) budou vedeny pod veřejnými plochami (např. zelené pásy při obslužných komunikacích), u stávajících sítí postupně vytvořit podmínky pro převod zatížených pozemků do majetku obce. Ke vzdušným stavbám musí být zachován volný přístup dle požadavků provozovatele. Rozvody a trasy budou, resp. celkové řešení bude upřesněno v podrobnější dokumentaci územně plánovací či oborové. Žádoucí je slučování sítí technické infrastruktury do obslužných koridorů.

9.7. Odpadové hospodářství

Čistota obce, odvoz domovních odpadů a jejich nezávadná likvidace patří dle zák. č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů do samostatné působnosti obce. Oblast působnosti vymezuje zákon o odpadech č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vlastní nakládání s odpadem pak upřesňuje obecně závazná vyhláška obce.

Komunální odpad z obce je odvážen mimo katastr obce (Henčov). Odvoz v pravidelných intervalech zabezpečuje odborná firma Služby města Jihlavy. Nebezpečný odpad je odvážen při organizování svozových dnů v průběhu roku.

Nastolený systém odpadového hospodářství je třeba považovat za vyhovující i pro výhled. Na území obce se neuvažuje se zřizováním žádné skládky.

10. Vymezení ploch přípustných pro dobývání nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

Na k.ú. Rančívov se nachází výhradní ložisko stavebního kamene "Rančívov" - ev. č. ložiska 3068000. Za chráněné ložiskové území je ze zákona č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství ve znění pozdějších předpisů považován dobývací prostor Rančívov. Dobývací prostor je vyznačen v grafické části ÚPO dle souřadnic, které byly poskytnuty firmou Colas CZ, a.s. Jihlava, Kosovská 457/10. Ochranou a evidencí je pověřena organizace Colas CZ, a.s. V ÚPO je dobývací prostor v plném rozsahu respektován.

Na území obce se nachází evidovaná poddolovaná území z minulých těžeb. Území jsou vyznačena v grafické části ÚPO. Z rozvojových ploch na poddolované území zasahuje lokalita určená bydlení v rodinných domech a lokalita komerční zóny. Skutečný rozsah poddolování v těchto lokalitách je nutno konkretizovat při aktuálnosti využití zmíněných rozvojových ploch u Geofondu ČR, Kutná Hora, Dačického náměstí 11 a zakládání staveb bude vždy vyžadovat provedení podrobného inženýrsko geologického průzkumu, respektování jeho závěrů a dodržování navržených technických a technologických postupů.

Dle registrace sesuvných území se takováto na katastrálním území Rančívov nenachází.

11. Návrh územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability (zák. č. 114/92 Sb. § 3).

Při řešení systému ekologické stability bylo vycházeno z ÚTP MMR a ŽP ČR a Generelu MÚSES pro k.ú. Rančívov (Löw a spol., 1996).

11.1. Nadregionální a regionální ÚSES, biogeografická diferenciac

Řešeného území se ani vzdáleně nedotýkají prvky regionálního i nadregionálního ÚSES.

11.2. Místní ÚSES

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

11.3. Navrhovaná opatření

Územní systém ekologické stability je nutno považovat za dlouhodobý proces a jeho realizaci je nutno chápat jako etapovitou strukturální přeměnu krajiny. Systém ÚSES je závazně vymezen, upřesnění hranic bude předmětem další dokumentace-projektů, kde již budou řešena případná omezení vlastnických práv.

Prvek MÚSES	Navrhovaná opatření
LBK 1	Zachovat břehové a doprovodné travinobylinné porosty toku, případně je doplnit vhodnými autochtonními dřevinami v místech, kde je to nutné. Luční porosty využívat extenzivně, nehnojit a nevápnit.
LBK 2	Zachovat břehové a doprovodné travinobylinné porosty toku, případně je doplnit vhodnými autochtonními dřevinami v místech, kde je to nutné. Luční porosty využívat extenzivně, nehnojit a nevápnit. Nutnost řešit průchod biokoridoru současně zastavěným územím obce.
LBK 3	Vyřešit přechod biokoridoru přes budoucí mohutnou bariéru budoucí sil. II/405 a hlavně přeložku sil. I/38. Zachovat současné kultury s tím, že v místě, kde se biokoridor dotýká zástavby, je vhodné vysadit pruh autochtonních dřevin o funkční izolační šířce. V lesním porostu postupnými péstebními zásahy změnit druhovou skladbu dle potenciální přirozené vegetace (bučina s kyčelnicí devítilistou, biková bučina) a stanovištních podmínek. Louky využívat extenzivně neobohacovat živinami.
LBK 4	Postupnými péstebními zásahy změnit druhovou skladbu dle potenciální přirozené vegetace (bučina s kyčelnicí devítilistou, biková bučina) a stanovištních podmínek..

LBK 5	Zachovat současné kultury. V lesním porostu postupnými pěstebními zásahy změnit druhovou skladbu dle potenciální přirozené vegetace (bučina s kyčelnicí devítilistou, biková bučina) a stanovištních podmínek. Louky využívat extenzivně neobohacovat živinami.
LBK 6	Řešit průchod biokoridoru přes současně zastavěné území obce, kde KÚPO navrhuje fční plochu zahrady, která by měla vykazovat vysokou ekologickou hodnotu (použít pouze autochtonních druhů rostlin, zahradu využívat extenzivně). Luční porosty využívat taktéž extenzivně, neobohacovat živinami.
LBK 7	Zachovat luční kultury, které je možno využívat extenzivně, s tím, že je také možno doplnit luční porosty o prvky rozptýlené zeleně tvořené autochtonními dřevinami.
LBK 8	Lokální biokoridor je třeba téměř celé délce na řešeném území založit. Bude tvořen kombinovaným lesním a lučním společenstvem, které bude tvořeno autochtonními druhy dle stanovištních podmínek a potenciální přirozené vegetace.
LBK 9	Zachovat břehové a doprovodné travinobylinné porosty toku, případně je doplnit vhodnými autochtonními dřevinami v místech, kde je to nutné. Luční porosty využívat extenzivně, nehnojit a nevápnit. Řešit průchod biokoridoru současně zastavěným územím obce.
LBC Ráj	Zachovat břehový porost toku s doprovodným travinobylinným pásem, jež bude obhospodáván pouze extenzivně s vyloučením obohacování živinami. Porosty v lese postupnými pěstebními zásahy převést na společenstva odpovídající stanovištním podmínkám a potenciální přirozené vegetaci (bučina s kyčelnicí devítilistou, biková bučina). Řešit problematiku zastavěného území v biocentru.
LBC Na Jihlávce	Zachovat břehový porost toku s doprovodným travinobylinným pásem, jež bude obhospodáván pouze extenzivně s vyloučením obohacování živinami. Porosty v lese postupnými pěstebními zásahy převést na společenstva odpovídající stanovištním podmínkám a potenciální přirozené vegetaci (bučina s kyčelnicí devítilistou, biková bučina).
LBC Rančářov	Louky využívat extenzivně, neobohacovat živinami. Zachovat, popřípadě doplnit břehové porosty vodních ploch autochtonními dřevinami dle stanovištních podmínek.
LBC Farský les	Postupnými pěstebními zásahy převést monokulturu na přírodě blízký porost, tvořený autochtonními dřevinami dle stanovištních podmínek a potenciální přirozené vegetace. Tento porost bude druhově i věkově rozrůzněný.
LBC Okrouhlík	Zachovat břehový porost rybníka Okrouhlík a okolní travinobylinná společenstva s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin využívat pouze extenzivně. Břehový porost rybníka je možné dosázet tam, kde je to nutné. Lesní společenstva převést na druhově a věkově různorodé společenstvo tvořené autochtonními dřevinami dle stanovištních podmínek.

12. Vymezení ploch VPS, asanačních a asanačních úprav

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS), případně provedení asanačních nebo asanačních úprav prováděných ve veřejném zájmu je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb dle §108 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb., v platném znění, pokud nedojde k řešení majetkoprávních vztahů jinou cestou.

12.1. Veřejně prospěšné stavby

Plochy občanského vybavení a sportu

OS1 - výstavba veřejného sportoviště v údolní nivě Jihlávky

OS2 - výstavba nového hřbitova

OS3 - výstavba expozice hornického skanzenu

Plochy dopravy a dopravních zařízení

D1 - výstavba přeložky sil. I/38 včetně příslušných dopravních zařízení

D2 - úprava technických parametrů sil. III/03826 vč. jednostranného chodníku

D3 - úprava technických parametrů místní komunikace do nových obytných souborů vč. jednostranného chodníku

D4 - úprava účelové komunikace na místní komunikaci vč. parkoviště zpřístupňující nový hřbitov

D5 - výstavba chodníku z centrálního parkoviště k účelové cestě

Plochy technické infrastruktury

T1 - koridor hlavních kanalizačních řadů včetně příslušných zařízení

T2 - rozšíření vodojemu

T3 - koridor pro prodloužení hlavních vodovodních řadů s příslušnými zařízeními

T4 - výstavba nové TS a VN přípojky pro nový obytný soubor RD

T5 - výstavba nové TS a VN přípojky do komerční zóny

T6 - zaokrouhování STL plynovodu

Plochy zvláštní

Z1 - úprava veřejného prostranství kolem kostela

12.2. Asanace a asanační úpravy

- A1 - areál vojska z důvodu jeho nevyužívání a uvolnění plochy pro jiné funkční využívání
- A2 - stavba ČOV pro realizovaný obytný soubor RD z důvodu koncepce řešení kanalizace dle PRVKÚK Vysočina
- A3 - asanace objektů v lomu po ukončení těžby spojených s plánovanou rekultivací dobývacího prostoru
- A4 - řadové garáže pod zahradnictvím z důvodu realizace přel. sil. I/38
- A5 - asanace objektů individuální rekreace z důvodu realizace přel. sil. I/38

12. 3. Společná ustanovení

Přesné určení rozsahu a dosahu dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám může být upřesněno v navazující územně plánovací dokumentaci příslušných území.

13. Návrh řešení požadavků CO

13.1. Podklady

- Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 135/2001 Sb.; o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci
- Zákon č. 239/2000 Sb.; o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů (se změnami a doplňky zák. č. 320/2002)
- Vyhláška Ministerstva vnitra ČR č. 380/2002 Sb.; k přípravě provádění úkolů ochrany obyvatelstva

13.2. Požadavky v návrhu řešení

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Území obce není ohroženo průlomovou vlnou ani záplavou. Na území obce je vyhlášeno záplavové území. Záplavového území se dotýká pouze výstavba sportovních ploch, kde při projektové dokumentaci musí být řešena ochrana sportoviště i území navazujícího před Q₁₀₀.

Zóny havarijního plánování

Na území obce se nevyskytují.

Návrh řešení ukrytí obyvatelstva

Ukrytí obyvatelstva je řešeno s ohledem na potencionální zdroje ohrožení. Způsob kolektivní ochrany stanoví část pátá vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Na území obce se nenacházejí žádné stálé úkryty, proto při mimořádných událostech bude ukrytí obyvatelstva zajišťováno v improvizovaných úkrytech. Improvizované úkryty se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiaci, kontaminaci radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení v případě nouzového stavu nebo stavu ohrožení státu a v době válečného stavu v místech, kde nelze využít k ochraně obyvatelstva stálých úkrytů. Improvizované úkryty se budují v mírové době dle konkrétní situace v předem vytypovaných prostorech. Doběhová vzdálenost pro úkryty je 500 m, což lze transformovat do časového úseku 15 minut.

Protiradiační úkryty budované svépomocí (PRÚ-BS) jsou v podmínkách Rančířova improvizované úkryty, které jsou využitelné za třech krizových stavů: 1. nouzového stavu, 2. stavu ohrožení státu, 3. válečného stavu. Stávající PRÚ-BS jsou evidovány vedením obce. Územní plán doporučuje, aby nově budované stavby (v Rančířově jde především o stavby bytové) obsahovaly sklepní prostory, kdy nejvhodnějším řešením jsou zcela zapuštěné sklepy, neboť zde lze nejjednodušeji zajistit podmínky kladené na improvizované úkryty.

Za maximální doběhovou vzdálenost se považuje pro úkryty 500 m, což lze transformovat do časového úseku 15 minut.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro případnou evakuaci i ubytování obyvatelstva se navrhuje využít prostor stávající, případně nově vybudované občanské vybavenosti, společenského sálu, pohostinství, restaurace, MŠ. Organizační zajištění včetně evidence vhodných objektů je nutno řešit na úrovni samosprávy neboť toto překračuje rámec možnosti řešení ÚPO.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Problematika je řešena v §17 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Materiál byl z území obce stažen. Dle současných znalostí se neuvažuje se zřizováním nových skladů.

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

Na území obce nejsou takovéto látky skladovány, rovněž územní plán obce s umístováním nebezpečných látek na území obce neuvažuje, neuvažuje ani s jejich úložišti. Případné využití těchto látek ve výrobních technologiích je problematiku nutno řešit dle aktuálních stanovisek dotčených orgánů státní správy v územním a stavebním řízení.

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

Práce organizuje obecní úřad. Příprava určených pracovníků pro řešení úkolů ochrany obyvatelstva při mimořádných událostech organizuje obecní úřad a Hasičský záchranný sbor. Při vzniku mimořádné události nadmístního významu a která je mimo kompetence obce budou opatření zajišťována z úrovně Kraje Vysočina.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na území obce nejsou tyto látky skladovány a v řešení ÚPO se s jejich uskladňováním neuvažuje.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obce užitkovou vodou bude z veřejných i soukromých studní, pitnou vodou pak dovozem balené vody v celkovém denním množství 10,5 m³/den. El. síť VN 22 kV má vysokou provozní jistotu plnicí požadavky pro nouzové zásobování obce el. energií.

Požadavky na dopravní síť

Dopravní síť procházející sídlem bude po výstavbě přeložky sil. I/38 "zdvojena". Šířka silnice v zastavěném území obce bude splňovat požadavek na nezavalitelnost trasy, který je dán vzorcem $(v_1+v_2):2+6$ m, kde v_1 a v_2 jsou průměrné výšky budov po hlavní římsu v metrech na každé straně silnice.

14. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ŽP

Životní prostředí je nutno brát jako soubor mnoha vlivů, z nichž se významně uplatňují zejména přírodní podmínky, struktura osídlení, ekonomický potenciál a jeho rozložení, infrastruktura sociální a technická, dostupnost obce a možnosti rekreačního využití, ochrany kulturních a přírodních hodnot včetně kvality ŽP, které je dané zatížením území negativními vlivy a jevy.

Zlepšení životního prostředí na řešeném území se ÚPO snaží dosáhnout jak odstraněním příčiny narušení, tak i návrhem odstranění důsledků narušení.

14. 1. Ovzduší

- Zavedení zemního plynu do sídla mělo pozitivní vliv na čistotu ovzduší.
- Nové rozvojové plochy bydlení budou napojitelné na rozvody zemního plynu, využívání zemního plynu bude dále rozšiřováno i v současném zast. území obce.
- Způsob zásobení obce teplem, resp. energiemi bude ověřen v územní energetické koncepci obce.
- Nové rozvojové plochy pro bydlení, rekreaci, sport jsou umístovány mimo území zasažená hlukem.
- Do obytného území obce, současného i budoucího nezasahují žádná ochranná pásma od výrobních ploch.
- Územní plán obce předpokládá bezprašné úpravy povrchů silnic, MK, okolních dopravních ploch i parkovišť.
- Na území obce není zvláště velký, velký ani střední stacionární zdroj znečišťování ovzduší.

14. 2. Voda povrchová a podzemní

- V obci uvažovat s výstavbou kanalizace odvádějící splaškové vody. Tyto vody budou odváděny na ČOV Jihlava.
- Stávající vhodné stoky mohou být využity pro dešťovou kanalizaci.
- V areálu Armády ČR budou čištěny vody stávajícím způsobem.

- V zástavbě mimo souvislé zastavění je možná akumulace splaškových vod v soukromých jímkách na vyvážení s alternativou domovních čistíren případně jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod.
- Snížení znečišťování splachy z polí bude omezeno dodržováním pravidel daných ve třístupňové zonaci krajiny.
- Respektovat je třeba zásady správného nakládání s průmyslovými hnojivy se zdůrazněním správné aplikace exkrementů živočišné výroby.
- Užívání vod je možné jen tak, aby nedošlo k ohrožení jakosti vod a vodních ekosystémů.
- Vodní toky i plochy mají rozhodující význam krajinnotvorný, rybníky pak i akumulaci vod. Předpokládá se pouze extenzivní chov ryb. U rybníka Rančářovský Okrouhlík a toku Jihlávka zůstává výrazná funkce ekologická.
- V rámci revitalizace toku Okrouhlík uvažovat s výstavbou nového rybníka.

14. 3. Půda

- Zemědělská půda tvoří 48,64 % rozlohy katastru obce, lesní půda dalších 22,98 %.
- Územní plán chrání půdy před poškozováním, devastací a jinými neoprávněnými zásahy.
- Jsou vytvořeny předpoklady biodiverzity území a respektování rázu krajiny.
- Zonace krajiny umožňuje vznik travinobylinných pásů kolem lesů, vegetace rostoucí mimo les, vodních toků a děl tak, aby mohla vzniknout ekologicky velmi cenná tzv. přechodová zóna.
- Dodržováním regulativů daných v krajinných zónách se omezuje eroze půdy pouze na erozi přirozenou.
- Zábory ZPF vyvolané řešením územního plánu navazují bezprostředně na současně zastavěné území obce, zábory jsou řešeny tak, aby nebránily obhospodařování ZPF mechanizačními prostředky.
- Nedochozí k přímému dotčení PUPFL, dotčení OP lesa neomezuje funkci lesa.

14. 4. Biota

- Základní koncepce je dána vymezenou krajinnou zonací umožňující diferencovanou péči v krajině.
- Nejcenější a ekologicky nejhodnotnější první zóna zaujímá z řešeného území cca 90 ha.
- Součástí první zóny jsou i prvky místního územního systému ekologické stability jako navrhovaný cílový stav, lokality evidovaných významných krajinných prvků a navržené přechodně chráněné plochy s tím, že plocha Rančářovského Okrouhlíku je součástí ÚSES, tudíž není třeba ji zařazovat do ploch PCHP.
- Bránit ekonomickému nadužívání zemědělské části krajiny, nezvyšovat podíl orné půdy na celkové rozloze ZPF.
- Umožnit výsadby pouze původních (autochtonních) druhů rostlin a dřevin.
- Zejména v krajině zařazené do třetí krajinné zóny řešit prvky rozptýlené zeleně. Břehové porosty vodních toků rybníků u přírodních i umělých liniových prvků doplnit dle potřeby na celém území obce.

15. **Zvláštní zájmy**

Na k.ú. Rančářov má MO ČR své zájmy. Na základě stanoviska VUSS Pardubice - úsek správy nemovité infrastruktury Č.Budějovice ke K ÚPO ze dne 7.3.2006 č.j. 1126 JI ÚP/2006-1420 ÚSNI byly v grafické části ÚPO aktualizovány a doplněny vojenské objekty včetně inženýrských sítí. Vyznačen je perspektivní areál vojenské správy "Sklad techniky a materiálu Rančářov" včetně plochy, která je dosud v údajích KN vedena jako les - nutno uvést do souladu. Současně s areálem je respektována příjezdová vojenská účelová cesta při zachování průjezdnosti pro tahač s podvalníkem s loženým břemenem o hmotnosti 48 tun od sil.I/38.

Ostatní vojenské objekty budou postupně navrženy k vyřazení z užívání AČR. Tyto plochy jsou pak navrženy do neurbanizovaného území obce. Stávající využívání funkčních ploch, které nebude odpovídat navrženému funkčnímu využití dle ÚPO, bude možné, pokud nebude narušovat veřejné zájmy (hygienické, bezpečnostní, požární, provozní, ohrožení ŽP a estetické) nad

přípustnou míru. Silniční síť je stabilizována s blízkým předpokladem na řešení obchvatu sil. I/38. Pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem musí být s VUSS projednána výstavba nebytových objektů, objektů a staveb vyšších jak 15 m, staveb vyzařujících elektromagnetickou energii, dálková vedení VN a VVN, návrhy na změny využití území, dobývací prostory, zřizování vodních děl, ČS PHM, dálková kabelová vedení, nové trasy včetně přeložek.

Územní plán obce řeší zpřístupnění objektů pro požární techniku. Rozvodné vodovodní řady jsou z trub DN90-DN100. Stávající vodojem s akumulací 100 m³ může být i rozšířen. Nové vodovodní potrubí do rozvojových ploch DN80 a DN100 bude se stávajícími vodovodními řady zaokružováno. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty. Akumulace vodojemu Rančářov (100m³) s řídicím vodojemem Vysoká (2x250m³) je dostatečná pro případný hasební zásah. V obci není místní hasičský sbor, není zde ani hasičská zbrojnice. Regulační podmínky ÚPO výstavbu hasičské zbrojnice umožňují.

Krajská veterinární správa pro kraj Vysočina - inspektorát Jihlava neměla na řešení územního plánu požadavky a vyjadřuje se až projektové dokumentaci jednotlivých staveb pro hospodářská zvířata nebo staveb určených ke zpracování živočišných produktů.

Plánovanými stavebními záměry se nepředpokládá střet se zájmy civilního letectví. Realizací návrhu územního plánu obce nebudou dotčeny zájmy ani zařízení Policie ČR - správy Jihomoravského kraje.

16. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

16.1. Zábor ZPF

Vyhodnocení předpokládaného odnětí ZPF v návrhu územního plánu obce Rančářov je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., "O ochraně zemědělského půdního fondu" ve znění pozdějších změn a prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Grafické znázornění záboru je přehlednou formou provedeno v samostatném výkrese. V tomto výkrese jsou uvedeny základní údaje o pozemcích, zúrodňující opatření, hranice současně zastavěného území obce a hranice zastavitelného území obce.

Údaje o druzích pozemků na k.ú. Rančářov:

druh pozemku	výměra (ha)	% zastoupení na rozloze k.ú.
orná půda	240,36	37,22
chmelnice	0	
vinice	0	
zahrady	8,20	
ovocné sady	0	
trvalé travní porosty	65,54	
zemědělská půda celkem	314,10	48,64
lesní pozemky	148,38	22,98
vodní plochy	5,61	
zastavěné plochy	5,19	
ostatní plochy	172,49	
nezemědělská půda celkem	331,67	51,36
rozloha katastru celkem	654,77	100

Souhrnná bilance ploch potřebných pro rozvoj obce (ha):

Lokalita	v ZÚO	mimo ZÚO	etapa	celkem
1		4,68	III.	4,68
2		8,86	III.	8,86
3		9,99	II.	9,99
4		3,85	I.,II.	3,85
5		0,81	I.	0,81
6		1,36	I.	1,36
7		0,86	III.	0,86
8		0,32	I.	0,32
9		0,31	II.	0,31
10		0,92	III.	0,92
11		0,4	III.	0,4
12		0,19	II.	0,19
13	0,61		III.	0,61
14	0,43		III.	0,43
15	6,47		II.	6,47
16		0,67	I.	0,67
17		0,76	II.	0,76
18		2,2	I.	2,2
19		0,04	I.	0,04
20		10,47	II.	10,47
celkem	7,51	46,69	I-III	54,2

Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ (ha):

Loka lita	729 11	729 14	729 44	729 54	737 15	740 78	740 89	750 11	758 00	767 01	768 11	834 24	837 15	nebonit. plochy	celkem
1			4,68												4,68
2		4,21	4,27											0,38	8,86
3		0,06	9,67											0,26	9,99
4		1,79			2,06										3,85
5			0,07								0,73			0,01	0,81
6			1,13											0,23	1,36
7			0,84											0,02	0,86
8								0,32							0,32
9										0,31					0,31
10										0,84				0,08	0,92
11		0,31												0,09	0,4
12										0,18				0,01	0,19
13														0,61	0,61
14														0,43	0,43
15														6,47	6,47
16												0,55	0,12		0,67

Loka lita	729 11	729 14	729 44	729 54	737 15	740 78	740 89	750 11	758 00	767 01	768 11	834 24	837 15	nebonit. plochy	celkem
17							0,22				0,54				0,76
18		0,05						2,15							2,2
19														0,04	0,04
20	0,51		2,14	0,94	0,82	0,26					0,48			5,32	10,47
celkem	0,51	6,42	22,8	0,94	2,88	0,26	0,22	2,15	0,32	1,33	1,75	0,55	0,12	13,95	54,2

Klimatický region

Řešené území leží v klimatickém regionu mírně teplém vlhkém (MT4).

Hlavní půdní jednotky (HPJ)

Řešením územního plánu obce jsou dotčeny hlavní půdní jednotky (HPJ) 29, 37, 40, 58, 67 a 68.

Rozbor ploch dle metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP1067/96 ze dne 1. 10. 1996:

BPEJ	Třída ochrany	plocha pro rozvoj (ha)
72911	I.	0,51
72914	III.	6,42
72944	V.	22,8
72954	V.	0,94
73715	V.	2,88
74078	V.	0,26
74089	V.	0,22
75011	III.	2,15
75800	II.	0,32
76701	V.	1,33
76811	V.	1,75
83424	III.	0,55
83715	V.	0,12
celkem ZPF		40,25
Ostatní nebonitované plochy		13,95
Celkem		54,2

Plochy (lokality) určené pro výstavbu

Lokalita č. 1

Určená pro výstavbu rodinných domů. Území stejné jako lokality č. 2 i 3 s vynikající orientací ke světovým stranám. Lokalita z jižní strany omezená lesem (součást lokálního biocentra) a ochranným pásmem památné skupiny lip, ze severu pak lesním masivem Rančářovského lesa. Západní ohraničení tvoří zemědělský půdní fond dobře přístupný po účelové cestě, ze které jsou obsluhovány i louky v údolní nivě Jihlávky. Pod zmíněným ZPF je poddolované území, které svým východním okrajem zasahuje i do lokality č. 1.

Lokalita č. 2

Navazuje jihozápadní stranou bezprostředně na lok. č. 1 a je určena pro výstavbu rodinných domů. Ze severozápadu je lokalita omezena lesním masivem Rančářovského lesa z východní pak komunikací propojující sídlo Rančářov se samotou Domky.

Lokalita č. 3

Je určena pro výstavbu rodinných domů jak tradičních tak i netradičních forem. Z jihu je omezena SZÚO, ze západu komunikací propojující sídlo Rančářov se samotou Domky, z východu pak lokálním biocentrem. Ohraničení severní, stejně jako u lok. č. 2, je dáno morfologií terénu, tlakovými poměry vodovodní sítě a krajinnými aspekty území.

Lokalita č. 4

Určena pro výstavbu rodinných domů. Značně svažité území stále ohrožované vodní erozí z dlouhých svahů bez překážek, zvl. na k.ú. Čížov, ze kterého jsou pozemky obhospodařovány. Tvar pozemku je dán možnostmi dopravní obsluhy území. Nad lokalitou jsou doporučeny záchytné travní pásy v rámci zonace krajiny (i pro k.ú. Čížov). Je navržena úprava velikosti a tvarů pozemků.

Lokalita č. 5

Určena pro výstavbu rodinných domů. Plocha vklíněná do SZÚO je zhruba v 1/2 přeřata el. vedením VN 22 kV a plochami zároveň prochází biokoridor lokálního významu. Pro zemědělskou výrobu nevhodné pozemky.

Lokalita č. 6

Lokalita pro výstavbu RD navazující na SZÚO, lokální biocentrum a na lok. č. 7. Pozemky dnes spoře zemědělsky využíváné.

Lokalita č. 7

Mohutný rozvoj bytové výstavby obce vyvolá potřebu zřízení některé z chybějící občanské vybavenosti (např. služby, prodejny, případně i předškolská zařízení pro děti). Území sloužící pro tyto potřeby jsou umístěny ve vhodné poloze při vstupu do nových obytných souborů.

Lokalita č. 8

Lokalita řešící výstavbu RD.

Lokalita č. 9

Mezi SZÚO a čarou záplavového území Jihlávky je situována plocha pro plochu smíšenou-výrobně obytnou. Předpokládá se zde výstavba malé zemědělské usedlosti.

Lokalita č. 10

Plocha pro neorganizovaný sport místních současných a hlavně budoucích obyvatel obce. Úprava hřiště bude provedena v souladu s požadavky vodoprávního orgánu, neboť jeho část se nachází v záplavovém území Jihlávky. Do lokality okrajově zasahuje odvodnění, které však zřízením hřiště nebude narušeno.

Lokalita č. 11

Na lokalitě je řešen požadavek na rozšíření resp. na výstavbu nového hřbitova. Součástí lokality je i zeleň veřejná a parkoviště.

Lokalita č. 12

Lokalita reaguje na mnoho let sledovaný záměr výstavby hornického skanzenu. Z připravovaných podkladů pro toto zařízení je zřejmé, že pro trvalé objekty bude především využito ploch po zboru bývalého restauračního zařízení a plochy nad úrovní hladiny Q₁₀₀ Jihlávky. Místo pro skanzen je dáno jedinečnými historickými hornickými pozůstatky, které jsou zvané Postříbřovací pásno.

Lokalita č. 13,14,15

Jsou sice vyznačeny v grafické části výkresu Zábor ZPF a PUPFL a etapizace, ale nedotýkají se zemědělského půdního fondu ani PUPFL.

Lokalita č. 16

Výstavba rodinné farmy při západní hranici k.ú.

Lokalita č. 17

V rámci revitalizace se předpokládá zřízení nové vodní plochy na toku Okrouhlík. V rámci revitalizačních opatření bude nutno řešit otázku funkčnosti provedeného odvodnění.

Lokalita č. 18

Určená pro výsadbu lesa, který bude mít význam hygienický (ochrana sídla před hlukem z lomu i snížení prašnosti), estetický (zastínění výsypky z lomu) a krajinářský (potlačení negativních projevů lidské činnosti v krajině).

Lokalita č. 20

Řeší dotčení ZPF výstavbou přeložky sil. I/38. Přeložka v ÚPO respektuje koridor, pro který vydal Městský stavební úřad Jihlava dne 17. 11. 1998 pod č. UR č.s.-2-98 č.j. MSÚ 1764/98 stavební uzávěru. Koridor je součástí trasy nadmístního významu Jihlava-Znojmo. Pro velký počet parcel není plocha koridoru zahrnuta v tabulce Struktura záboru ZPF.

Struktura záboru ZPF:

lokality	číslo parcely	výměra (ha)	kultura
----------	---------------	-------------	---------

lokality	číslo parcely	výměra (ha)	kultura
1	281/1	21	orná
	294	0,12	ttp
2	281/1	21	orná
	869/3	1,15	ostatní
3	260	29,63	orná
	240/1	20,28	orná
	867/1	0,42	ostatní
	867/7	0,1	ostatní
4	148/2	5,71	orná
	137	0,27	ttp
5	103/1	1,34	ttp
	98	0,22	ttp
	99/2	0,04	ostatní
6	99/2	0,04	ostatní
	99/3	0,06	ttp
	99/4	0,04	ttp
	295/5	0,49	ttp
	286	0,03	ttp
	285	0,17	orná
	281/1	21	orná
	294	0,12	ttp
	869/8	0	ostatní
	869/3	1,15	ostatní
7	281/1	21	orná
	294	0,12	ttp
	310/3	0,02	orná
8	310/6	0,12	orná
	312/6	0,07	ostatní
	312/12	0,02	ttp
	65	0,6	ttp
9	88	2,71	ttp
	90	0,08	ostatní
	93	0,6	ttp
10	125	0,11	ostatní
	148/2	5,71	orná
11	332/2	0,12	ttp
	332/3	0,01	ostatní
	332/1	0,28	ttp
12	342/1	0,66	ostatní
	342/12	0,75	ostatní
13	358/1	18,7	ostatní
	358/1	18,7	ostatní
	351/6	1,33	ostatní
14	351/1	2,39	ostatní
	848(PK)	2,02	orná

lokality	číslo parcely	výměra (ha)	kultura
17	477	0,6	ttp
	482	2,89	ttp
18	228/1	3,35	ttp
19	371/1	0,41	ostatní
Lokalita č.20 v této tabulce není zahrnuta			

Investice do půdy

Z investic do půdy bylo provedeno zejména scelení zemědělské půdy a odvodnění. Odvodňovací práce byly provedeny ve dvou etapách v roce 1972-1974 a v letech 1984-1986. V etapě druhé (1984-86) bylo provedeno odvodnění v údolní nivě Jihlávky v celkovém rozsahu 17,05 ha. Ostatní odvodnění je provedeno v letech 1972-74.

K dotčení odvodňovacího systému z let 1974 dochází u lokality č. 19 v rámci revitalizace vodního toku a lokality č. 20. Výstavba sportoviště (lok. č. 10) na funkci odvodnění nebude mít vliv.

Areály a stavby zemědělské výroby

Na území obce se nenachází žádný areál či objekty zemědělské výroby.

Uspořádání ZPF

Na k.ú. Rančářov proběhla Jednoduchá pozemková úprava, která byla schválena rozhodnutím PÚ ze dne 21. 4. 1998, které nabylo právní moci dne 24. 5. 1998. Na polnostech hospodaří v zásadě tři zemědělské subjekty - Eurofarms, s.r.o. Heroltice, ZD Opatov a SHR - chovatel koní ze sousedního Sasova.

Dopravní poměry

Přístup na polnosti nacházející se východně od silnice I/38 je vesměs z polních cest, které navazují na komunikační systém sousedních katastrů. Průjezd zemědělské techniky přes obytnou zónu sídla je minimální. Polnosti západně od sil. I/38 jsou přístupny po místní komunikaci ke sportovně rekreačnímu areálu a pak z účelových cest na k.ú. Čížov. Územní plán svým řešením neznemožňuje přístup k zemědělským pozemkům.

Vodní eroze

Zvláště morfologické a půdní poměry se způsobem využívání území jsou v případě Rančářova hlavními faktory podmiňující vznik zrychlené vodní eroze. Příčinou jsou pak hlavně přívalové deště, méně často tání sněhu. Zaznamenány jsou eroze plošně přecházející až v erozi rýhovou. Jedná se o území na hranici s k.ú. Čížov na pravém břehu Jihlávky, kde již terénní průleh byl částečně zatravněn a na části erozně ohrožených plochách se již v současné době připravuje výstavba RD (jedná se o pokračování transportního procesu z k.ú. Čížov). Druhou ohroženou lokalitou jsou severní svahy k samotě Nové domky, kde lze uplatnit především organizační a agrotechnická opatření. Ochranné zatravnění případně delimitace kultur bude uplatněna na dalších dvou místech s erozními projevy na území vojenského prostoru.

Opatření obecně uplatněná v regulativech pro využívání krajinných zón směřují k maximálnímu převedení povrchového odtoku do vsaku do půdního profilu a ke snížení rychlosti odtékající vody.

Etapizace výstavby

Naplnění cílů řešených v územním plánu nebude najednou, ale bude probíhat postupně v jednotlivých časových úsecích. Tyto časové úseky nejsou konkretizovány na jednotlivá léta, ale na tři období. Postup výstavby je znázorněn v grafické části ÚPO - výkres Zábor ZPF a PUPFL, etapizace. Snahou pořizovatele i zpracovatele územního plánu bylo do prvních etap výstavby zařadit plochy, které jsou z hlediska kvality ZPF pro zemědělskou výrobu postradatelné.

Variantní řešení

Vzhledem k vysokým požadavkům na rozvojové plochy zvl. na úseku bydlení byly projektantem i pořizovatelem vyčerpány veškeré vhodné plochy, které jsou v obci pro funkci bydlení vhodné. Plochy pro novou občanskou vybavenost bezprostředně navazují na bytovou výstavbu, jejímž obyvatelům má sloužit a nachází se na půdách V. třídy ochrany. Totéž lze uplatnit i u plochy pro sport a tělovýchovu (lok. č. 10). Plocha pro revitalizaci toku spojená se zřízením vodní plochy je daná přírodními podmínkami a potřebou obnovy ekologických funkcí tohoto krajinného prvku.

Koridor přeložky sil. I/38 byl prověřován mnoha studii, na výslednou variantu (kterou přebírá ÚPO) byla vydána územním rozhodnutím stavební uzávěra.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Největší dotčení ZPF je způsobeno pokrytím požadavků pro výstavbu bytů v obci, která leží v nejbližším zájmovém území krajského města. Územní plán dle rozvojových záměrů obce zajistil plochy pro výstavbu cca 325 nových bytů v RD. Podstatně menší jsou nároky zastavitelných území pro občanskou a sportovní vybavenost.

- Využití SZÚO intenzivní výstavbou RD proběhlo v době nedávné v rámci obytného souboru "V Zátíší" Vysoký koeficient zastavěnosti pozemků u tohoto obytného souboru vysoce překračuje hodnoty, které charakterizují venkovskou zástavbu. Z tohoto důvodu je další "zahušťování" SZÚO nežádoucí.
- Nové rozvojové plochy jsou koncipovány tak, aby bylo v maximální míře využito půd s velmi nízkou produkční schopností, půd svažitých, případně erozně ohrožených.
- Případné využití prostor opuštěných Armádou ČR pro bydlení nepřichází v úvahu pro svou odlehlost, izolovanost od historicky daného osídlení i zatížení hlukem ze sportovišť nadmístního významu.
- Pro rozvoj výrobních aktivit je využíváno disponibilních ploch SZÚO, rovněž tak i pro rozvoj komerční zóny.
- Dotčení ZPF III. tř. ochrany v lokalitě záboru č. 2 si vyžádal oprávněný požadavek na ucelené urbanistické řešení lokality v souvislosti s ekonomikou návrhu i provozu obytné zóny, dalším obhospodařováním zůstavších pozemků a vhodným zapojením zastavitelného území do obrazu obce, neboť celý jihozápadní svah je velmi pohledově exponován.
- Lokalita č. 4 využívá svažitě území s degradovanou půdní strukturou po častých projevech vodní eroze. Na stejném území se nachází lokalita č. 11, která je navíc lokalizovaná v OP lesa. Skloubením požadavků na výstavbu hřbitova a RD dojde k využití celé rozvojové plochy tak, aby zde nevznikly zemědělsky nevyužitelné plochy.
- Výsadba lesa s ochrannou (hygienickou a estetickou funkcí) v daném místě je určena dobývacím prostorem lomu a fyzikálními vlastnostmi šíření hluku.
- Kromě malé plochy BPEJ 7.29.11 (I. tř. ochrany), kterou protíná přeložka sil. I/38 nedochází řešením ÚPO k dotčení těchto bonitně nejcennějších půd.
- II. třída ochrany zemědělské půdy je dotčena v souvislosti s výstavbou RD pod kostelem, v lok. č. 8, která zasahuje ze tří stran do SZÚO, a je pro obhospodařování běžně přístupná.

Závěr

Územní plán obce jako nástroj územního plánování komplexně řeší na území obce Rančářov funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a vytváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních i kulturních hodnot území v souladu s požadavky udržitelného rozvoje. Při ochraně půdy, jako jedné z hlavních složek životního prostředí bylo postupováno zodpovědně tak, aby při naplňování potřeb obce docházelo k postupnému odnímání ZPF zemědělské výrobě a to nejdříve na půdách nejnižších a nízkých kvalit či těch, které nenavazují na souvislé hony ZPF. V řadě poslední je možno přistoupit k odnětí půd vyšších kvalit. Domníváme se, že ÚPO ve svých zásadách neporušuje zásady ochrany ZPF při respektování daných ekologických hodnot území.

16.2. Dotčení PUPFL

V grafické příloze územního plánu je vyznačena lokalita č. 21, kterou využívá Armáda ČR pro své potřeby. Lokalita je uvnitř oplocení, je zastavěna objekty a volné plochy jsou zpevněny buď asfaltovým nebo betonovým krytem. Dle údajů KN jsou pozemky pod touto lokalitou vedeny jako PUPFL. Uvedení tohoto nesouladu v řádný stav překračuje možnosti územního plánu, nicméně na tuto skutečnost upozorňuje tímto způsobem.

V souladu s požadavky souborného stanoviska je území dosud využívané AČR kromě skladu techniky a materiálu Rančářov včetně vojenské cesty ze sil.I/38 zahrnuto do neurbanizovaného území obce. Pozemky, které jsou v údajích KN vedeny jako les, jsou i v ÚPO zobrazeny jako les.

Lokalita	Plocha záboru (ha)	etapa
21	2,22	I.

Lokalita	číslo parcely	výměra (ha)	kultura
21	358/4	18,51	lesní pozemek

Řešením ÚPO dochází v několika případech k dotčení ochranného pásma lesa. Jedná se o lokality zastavitelného území 1, 2, 6, které jsou určeny pro výstavbu bytů. Regulativy ÚPO zde u lok. č. 1 a 2 ponechávají nezastavitelný pás kolem hranice PUPFL v šíři 30 m, kde jsou řešeny zahrady bez nadzemních staveb (kromě oplocení). Shodně platí i u lokality č. 6, kde vzhledem ke stísněným podmínkám je uvažováno s pásem zahrad v šíři 25 m.

V ochranném pásmu lesa též. lok. č. 10 (hřiště) a lok. č. 11 (hřbitov). U hřiště se nepředpokládá kromě oplocení se zřizováním žádné nadzemní stavby v OP lesa. Přestože les je od nového hřbitova oddělen účelovou cestou a nezaznamenává žádné zásahy, stává se součástí identity místa.

Začlenění lok. č. 12 do ÚPO vychází ze zpracované a stále aktuální Projektové dokumentace hornického skanzenu pro územní řízení. Není však uvažováno s oplocením lesa, protože značná část leží na plochách lokálního biocentra, kde je nezbytné zachovat volný průchod krajinou (zák.č.114/1992 Sb.). Bližší podmínky využití OP lesa pro rozvoj obce budou v rámci dokumentace pro územní řízení upřesněny dle požadavků orgánu státní správy lesa.

17. Návrh lhůt aktualizace

První aktualizace územního plánu bude provedena v roce 2010, dále pak ve čtyřletých cyklech. Nevylučuje se možnost pořízení a schválení změny ÚPO před uvedenými termíny.

18. Obsah dokumentace ÚPO

Textová část	A) Základní údaje	
	B) Řešení územního plánu	
	C) Číselné údaje charakterizující řešené území	
	D) Závazná část ve formě regulativů	
	E) Přílohy ÚPO	
Grafická část	1. Hlavní výkres, návrh ÚSES	1 : 5 000
	2. Dopravní řešení	1 : 5 000
	3. Zásobování vodou, kanalizace	1 : 5 000
	4. Energetika, telekomunikace	1 : 5 000
	5. VPS, asanace	1 : 5 000
	6. Zábor ZPF a PUPFL, etapizace	1 : 5 000
	7. Širší vztahy	1 : 50 000
	8. Doplnující výkres (jádro obce) - pouze paré č. 1	1 : 2 880

C) ČÍSELNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÍCÍ NAVRŽENÉ ÚZEMÍ
Číselné údaje charakterizující navržené území jsou též součástí textu

PLOCHY ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ (dle příl. č. 6 k vyhl. č. 135/2001 Sb.)

číslo plochy	výčet katastrálních území	označení (název plochy)	výměra (ha)	druh funkčního využití
1	Rančívov	bydlení v bytových domech	4,68	A
2	Rančívov	bydlení v rodinných domech	8,86	A

3	Rančířov	bydlení v rodinných domech	9,99	A
4	Rančířov	bydlení v rodinných domech	3,85	A
5	Rančířov	bydlení v rodinných domech	0,81	A
6	Rančířov	bydlení v rodinných domech	1,36	A
7	Rančířov	občanského vybavení	0,86	B
10	Rančířov	sportu a tělovýchovy	0,92	E
21	Rančířov	plochy armády - zvl. zájmů	2,22	E

Pořadové číslo ploch zastavitelného území je uvedeno ve výkrese zábor ZPF a etapizace.

¹⁾ Uvádí se plochy, které jsou větší nebo rovny 0,5 ha

²⁾ A - jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP bydlení

B - jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP obchod a služby

C - jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP rekreace

D - jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP výroba (např. zemědělská, průmyslová, výrobní služby apod.)

E - jestliže v dané ploše převažuje dle návrhu ÚPD/ÚPP jiné využití

D) ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

1. Účel regulativů
2. Rozsah platnosti
3. Závazná část územního plánu
4. Užité pojmy
5. Urbanistická koncepce
6. Funkční využití ploch a jejich uspořádání
7. Vymezení zastavitelného území
8. Zásady uspořádání dopravy
9. Zásady uspořádání technického vybavení
10. Limity využití území - ochranné režimy
11. Územní systém ekologické stability
12. Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy
13. Lhůty aktualizace územního plánu

1. ÚČEL REGULATIVŮ

Závazná část územního plánu obce je vyjádřena ve formě regulativů. Ty obsahují závazná pravidla, která omezují, vylučují popřípadě podmiňují umístování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání s cílem vytvořit podmínky pro vyvážený vztah hospodářského rozvoje, kvalitních životních, ekologických, kulturních i sociálních podmínek území, které je nezbytné chápat ve smyslu trvale udržitelného rozvoje.

2. ROZSAH PLATNOSTI

- Územní rozsah platnosti je dán správním územím obce Rančářov, které je tvořeno katastrálním územím Rančářov.
- Základní zásady uspořádání území a limity využití území jsou součástí dokumentace územního plánu, která obsahuje:
 - a) grafickou část (soubor výkresů na mapových podkladech se zákresem podmínek uspořádání a využití řešeného území)
 - b) textovou část (obsahující řešení územního plánu, tabulkovou a dokladovou část, návrh regulativů funkčního a prostorového uspořádání)
- Podle závazné části postupují všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a uspořádání území, v provádění staveb či jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.

3. ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Závazná část územního plánu obsahuje:

- Urbanistickou koncepci vč. záplavového území
- Funkční využití ploch a jejich uspořádání
- Vymezení zastavitelného území
- Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení
- Limity využití území - ochranné režimy
- Vymezení územního systému ekologické stability
- Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a provedení asanačních nebo asanačních úprav

Ostatní části uvedené v územním plánu jsou směrné.

4. VYMEZENÍ POJMŮ

- Základní pojmy jsou dány zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a vyhláškou č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci v platném znění.
- Ostatní pojmy užití v územním plánu obce Rančářov se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování.

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

- Z hlediska zastavitelnosti jsou rozlišena:
 - a) území urbanizovaná - území zastavěná či k zastavění určená v tomto územním plánu
 - b) území neurbanizovaná - území nezastavěná a nezastavitelná. Na těchto plochách není dovoleno umisťovat a povolovat stavby, s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch - krajinných zón
 - c) plochy obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou
- Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno:
 - a) stabilizované území - území s dosavadním charakterem, tj. území bez výrazných změn
 - b) aktivní území - plochy rozvojové i přestavbové, tj. území se zásadními změnami ve využití
- Sídlo Rančářov se rozvíjí a nadále bude rozvíjet jako urbanizovaný celek na několika od sebe oddělených částech na jednom katastrálním území.
- Převládající funkcí sídla je a bude funkce bydlení s významnou funkcí zvláštních zájmů a plánovaných komerčních aktivit.
- Plochy mimo zastavěné a zastavitelné území slouží a nadále budou sloužit pro potřeby zemědělské výroby, lesního hospodářství případně pohybovou rekreaci. Územní plán posiluje zvláště mimoprodukční funkci krajiny.
- V neurbanizované krajině nebudou zakládána nová sídla nebo samoty, kromě ploch navržených ÚPO, nebudou zde povolovány nové objekty sloužící pro rekreační účely, ani zahrádkářské osady.

- Zachovat identitu obce s jejími hodnotnými prostory. Výšková hladina ploch stabilizovaných je dána převládající výškou zastavění dané funkční plochy, nové plochy s objekty individuálního bydlení budou o 1 NP s možností využití podkroví. Výškové zónování komerční zóny je limitováno výškou objektu 10 m po římsu.
- Rozvojové plochy pro bydlení směřují především do ucelených obytných souborů rodinných domů na rozsáhlých plochách při severovýchodním okraji sídla, v míře daleko menší na východním okraji sídla.
- Zařízení občanské vybavenosti a sportu využívá stávajících modernizovaných prostor v současně zastavěném území obce. Pro rozvojem vyvolanou novou obč. vybavenost je uvažováno s plochou nalevo při vstupu do největšího z obytných souborů. Podporováno je umístování různých druhů obč. vybavenosti v dalších k tomu příhodných funkčních zónách. Respektovat požadavek na zřízení hornického skanzenu.
- Ekonomický potenciál obce se rozvíjí na disponibilních plochách u areálu Armády ČR a efektivnějším využitím ploch výrobních stávajících.
- Na dopravně dobře přístupné ploše při vjezdu na území obce od Jihlavy jsou navrženy plochy pro rozvoj komerčních aktivit.
- Není uvažováno s územním rozvojem areálu Armády ČR, respektovány jsou dopravní vazby na sousední katastrální území.
- Cílovým stavem je zahrnout území opuštěné AČR do neurbanizovaného území.
- Pro denní tělovýchovu obyvatel obce je připravena výstavba hřišť v údolní nivě Jihlávky.
- Významný zásah do ploch rekreace individuální (zahrádkářská osada) bude mít výstavba přeložky sil. I/38. S územní náhradou za asanované objekty se neuvažuje. Tzv. druhé bydlení je možno řešit na stávajících objektech zastavěného území obce nevhodných pro trvalé bydlení.
- Novou zástavbu koncipovat tak, aby nedocházelo k narušení příznivého přechodu urbanizované části obce do území neurbanizovaného.
- U ploch vymezených pro bydlení tvořících rozhraní mezi zastavitelným územím a volnou krajinou nutno ponechat nezastavitelný pruh území pro výsadbu minimálně jedné řady vzrůstných stromů. U ploch komerčních a sportovních tuto funkci přebírá zeleň ploch sídelních ostatních, či zeleň krajinná doprovodná nebo rozptýlená.
- Územní plán sleduje maximální vzájemné propojení a doplnění veřejných ploch zeleně s ostatními druhy zeleně v obci, podporováno je pronikání krajinné zeleně do zastavěného území obce. Požadují se stavebně technické a sadové úpravy na návsi a kolem areálu kostela.
- Zatravnění (trvalými travními porosty) je nutno doplnit, při okrajích lesů, kolem vegetace rostoucí mimo les a v údolnicích, které byly v minulosti rozorány a dnes jsou zde projevy vodní eroze.
- Při obnově zeleně bude využíváno především autochtonních druhů dřevin.
- Umístování velkoplošných reklamních a propagačních zařízení se v sídle zakazuje, ve volné krajině je nutné posouzení z hlediska ochrany krajinného rázu.
- Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro zajištění kvalitní obsluhy území obce dopravní a technickou infrastrukturou.
- Grafické znázornění urbanistické koncepce je zřetelné z výkresové části územního plánu zejména z jeho hlavního výkresu.

6. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ

- Území obce je členěno na funkční plochy (zóny) se shodnými nebo blízkými podmínkami ve využívání tohoto území.
- Návrh funkčního uspořádání ploch je zobrazen v grafické části územního plánu obce v hlavním výkrese - výkr. č. 1.
- Vymezenému funkčnímu využití musí odpovídat způsob jeho užívání, zejména pak účel umístovaných a povolovaných staveb, dějů a činností v nich včetně jejich změn i změn v jejich užívání.

- Přípustnost využití území je dáno třemi možnostmi funkčního využití dané plochy:
 - a) stupeň p ř í p u s t n é - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
 - b) stupeň p o d m í n ě n ě p ř í p u s t n é - využití plochy činnostmi a ději, které nejsou ve funkční ploše běžné, ale nenarušují funkci území jako celku
 - c) stupeň n e p ř í p u s t n é - zakázaný, nedovolený způsob využívání funkční plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. Vzhledem k tomu, že se většinou jedná o množiny těchto aktivit, u stupně nepřípustné nejsou uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí určující. U krajinných zón pak platí, že nepřípustné využití krajinných zón s nižší ekologickou stabilitou je zároveň nepřípustné i pro krajinné zóny s vyšší ekologickou stabilitou.
- V grafické části územního plánu je funkce plochy vyznačena barvou, šrafou a písmennými znaky. Barva, šrafa a velká písmena abecedy značí závaznou funkci, malá písmena pak funkční typ. Funkční typ je považován za směrný ve vztahu k rozhodování v území.
- Specifické postavení je u ploch zeleně, vodních ploch a ploch ÚSES, které pronikají z volné krajiny do urbanizovaného území. Jedná se o plochy nezastavitelné.
- Podmínkou umístování staveb musí být respektování omezení vyplývajících s příslušných platných právních předpisů.
- Vymezenému funkčnímu využití území musí odpovídat způsob jeho užívání, zejména pak účel umístovaných a povolovaných staveb a činností včetně jejich změn a změn v jejich využívání.
- Jednotlivé funkční plochy jsou od sebe odděleny hranicí, kterou je nutno brát směrně, neboť podrobnost zpracování územního plánu odpovídá měřítku a kvalitě použitého mapového podkladu, rovněž i technickým možnostem vybavení. Tyto hranice je proto možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější ÚPP lépe ÚPD případně v dokumentaci pro územní rozhodnutí. Nesmí být potlačen záměr územního plánu. Posouzení přiměřenosti je povinností pořizovatele za spolupráce příslušného stavebního úřadu.
- Dosavadní způsob využívání ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití dle územního plánu lze trpět, pokud nebude narušen veřejný zájem (důvody hygienické, bezpečnostní, požární, provozní, ohrožení ŽP i estetické) a zde prováděné činnosti nepoškozují ŽP nad přípustnou míru.
- Na území obce jsou vymezeny tyto funkční plochy:

Plochy současně zastavěné a zastavitelné (urbanizované):

a) Plochy smíšené (S)

- přípustné: pro mnohočetné využití zahrnující především bydlení, malé prostory obchodu a služeb, veřejné stravování a ubytování, administrativu, správu, kulturu a osvětu, zdravotnictví v kapacitách odpovídajících velikostí a objemu budov
- podmínečně přípustné: stavby pro sociální péči, výchovu, tělovýchovu, řemeslnickou případně drobnou výrobní činnost, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy tedy aktivity, které musí být bez negativních vlivů na pozemek souseda a nenáročné na přepravu zboží. Výjimečně přípustná je rekreace ve stávajících objektech
- nepřípustné: hromadná pozemní parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci s nimi, mycí rampy, servisy a jiné komerční aktivity. Nepřípustné jsou obtěžující služby a řemesla včetně obtěžující drobné výroby, činnosti náročné na přepravu zboží, stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, stavby pro sport

b) Plochy bydlení hromadného (v bytových domech) (BH)

- přípustné: bydlení v domech o více jak 3 bytových jednotek včetně ploch obytné zeleně
- podmínečně přípustné: malé prostory obchodu a služeb, domy s pečovatelskou péčí, prostory kulturního i sportovního účelu sloužící potřebám obyvatel území. Místa

pro parkování motorových vozidel, garážová a odstavná stání motorových vozidel příslušejících k bytům v území
nepřípustné: chov drobného hospodářského zvířectva, drobná pěstitelská a výrobní činnost, stavby s nízkými nároky na skladovací plochy

c) Plochy bydlení individuálního (v rodinných domech) (BR)

přípustné: bydlení v domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, případně hospodářským zázemím pro potřeby rodiny

podmíněně přípustné: zařízení sociální a zdravotní péče, administrativa, chov drobného hospod. zvířectva, drobná pěstitelská výrobní činnost, stavby s nízkými požadavky na skladovací plochy, malé prostory obchodu služeb a veř. stravování, prostory pro kulturu, zájmové činnosti i sport, tedy činnosti bez negativního dopadu na pozemek sousedů a objemech odpovídajících velikosti staveb. Stavby garáží či odstavných stání pro motorová vozidla v souvislostech s rodinným bydlením. Možné je i rekreační využití stávajícího bytového fondu.

nepřípustné: chov hospodářského zvířectva, zemědělská malovýroba, obtěžující služby a řemesla, činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží

d) Plochy občanského vybavení (O)

přípustné: pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturní zařízení, církevní nevýrobní zařízení, administrativu a veřejnou správu, obchod, ubytování a stravování včetně nevýrobních služeb

podmíněně přípustné: pro stavby na bydlení, kde je to ke stavebnímu a funkčnímu charakteru hlavní stavby vhodné, řemesla a služby bez negat. vlivu na ŽP, plochy pro sport a tělovýchovu nenáročné na plochy, veřejná i vyhrazená zeleň

nepřípustné: drobná výroba, obtěžující služby a řemesla, drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva (neplatí pro potřeby výuky ve školském zařízení)

e) Plochy tělovýchovy a sportu (TS)

přípustné: pro umístování staveb a činností sloužících k uspokojování tělovýchovných a sportovních potřeb obyvatel na úrovni neorganizované případně i organizované. Jde o otevřená zařízení. Možné stavby doplňkové k určující funkci, služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci

nepřípustné: drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva, obtěžující služby a řemesla, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy, stavby pro bydlení, čerpací stanice PHM s doprovodnými činnostmi, zábavní centra

f) Plochy rekreace (R)

přípustné: plochy pro rekreaci denní, střednědobou i dlouhodobou s umístováním staveb a zařízení pro tyto činnosti a aktivity. Možné je zde umístovat komunikace a parkoviště pro místní obsluhu území, plochy pro rekreační sport, stavby příslušné technické infrastruktury.

podmíněně přípustné: u zařízení hromadné rekreace v k tomu vhodných prostorách trvalé bydlení majitele či provozovatele hromadné rekreace

nepřípustné: stavby pro trvalé bydlení, chov drobného hospodářského zvířectva, výrobní činnosti vč. skladů, zábavní centra, čerpací stanice PHM a stavby nesouvisející s relaxační funkcí plochy

g) Plochy komerčních aktivit (K)

přípustné: umístování staveb, zařízení a s nimi spojené činnosti na úseku obchodních a velkoobchodních služeb, samoobslužná obchodní centra s úplným sortimentem potravinářského zboží, se sortimentem zboží nepotravinářského

- či jiných obdobných podnikatelských aktivit s přístupem veřejnosti, dopravní plochy vč. parkovišť, stavby tech. infrastruktury pro místní obsluhu území, plochy zeleně veřejné i vyhrazené
- podmíněně přípustné: výrobní služby, administrativa, veřejné stravování i ubytování, byty pro osoby zajišťující dohled, zcela výjimečně jsou přípustné plochy pro sport i čerpací stanice PHM
- nepřípustné: výrobní plochy průmyslové a zemědělské, zemědělské malovýroby, činnosti obtěžující prostředí negativními vlivy na ŽP, činnosti, které jsou v rozporu s určující funkcí plochy

h) Plochy armády (A)

- přípustné: stavby pro ubytovací kasárenské objekty, skladovací objekty a plochy, dopravní plochy a garáže, stavby a zařízení technického vybavení, neveřejné stravování a obchod, administrativa, prostranství pro shromažďování, plochy zeleně
- podmíněně přípustné: čerpací stanice PHM, ordinace lékaře, objekty pro sport, kulturu i církevní zařízení vážící se k hlavní funkci území, služební byty
- nepřípustné: rekreace, nákupní centra, zařízení veřejného ubytování, stravování, zdravotnictví i školství

ch) Plochy výroby (V)

- přípustné: plochy pro umístování ekonomického a hospodářského potenciálu obce. Negativní vlivy na okolí nesmí překročit limitní OP, které je dáno hranicí výrobního areálu.
- podmíněně přípustné: pro obchodní činnosti a činnosti přímo související s určující fcí území (respektovat limitní OP). Případné závodní stravování, eventuálně působení závodního lékaře je možné, stejně jako byty pro osoby zajišťující dohled či byt majitele firmy, pokud bydlení nebude určujícími funkcemi rušeno nad přípustnou míru. Vyhrazené plochy pro odstavování motorových vozidel. Zcela výjimečně přípustné jsou ČSPHM.
- nepřípustné: bydlení, občanské vybavení (mimo nevýrobní služby a administrativu), plochy rekreace, sportu a tělovýchovy, činnosti nenarušující primární funkci plochy, výroba se silným negativním dopadem na ŽP

i) Plochy zeleně sídelní veřejné (ZS)

- přípustné: veřejně přístupné plochy tvořící významný kompoziční prvek sídla plnicí funkci rekreační, pietní, ekologickou i estetickou s uplatněním autochtonních dřevin
- podmíněně přípustné: zřizování pěších event. cyklistických stezek, výstavba sítí technické vybavenosti, zřizování objektů drobné architektury, vodních prvků, umístování mobiliáře obce, včetně malých hřišť
- nepřípustné: jakákoliv výstavba mimo uvedených případů, jiné činnosti narušující prostředí

j) Plochy zeleně sídelní vyhrazené (ZV)

- přípustné: plochy zeleně ochranné u technických či výrobních zařízení. Plně zapojená výsadba stromového patra s podsadbou keřového patra.
- podmíněně přípustné: zřizování oplocení
- nepřípustné: ostatní činnosti a aktivity nesouvisející s určitými funkcemi plochy

k) Plochy zahrad a sadů (Z)

- přípustné: pro zahrádkářskou činnost na větších užitkových zahradách, případně zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na obytné prostředí.

podmíněně přípustné: účelové stavby pro zahrádkaření charakteru drobné stavby, oplocení (mimo OP technické infrastruktury)
nepřípustné: stavby pro bydlení, rekreaci, podnikání a jiné stavby a činnosti nesouvisející s určující funkcí plochy

l) Vodní plochy a toky (H)

přípustné: pro vodohospodářské účely, utváření krajinného rázu, ekologickou stabilitu území
podmíněně přípustné: činnosti související s údržbou a chovem ryb, přípustné jsou činnosti spojené s rekreací
nepřípustné: činnosti negativně ovlivňující čistotu vod a vodní režim v území, zřizování funkčně nesouvisejících staveb v bezprostřední návaznosti na vodní plochu a tok

m) Plochy sídelní ostatní (P)

přípustné: činnosti a úpravy směřující ke zlepšení ekologické stability místa
podmíněně přípustné: po individuálním posouzení stavby pro místní dopravní obsluhu území a inženýrské sítě
nepřípustné: činnosti narušující prostředí přímo či druhotně, děje nesouvisející s určující funkcí území

4.2. Plochy nezastavitelné (volné-neurbanizované):

n) - I. zóna - přírodě blízké nebo člověkem málo pozměněné ekosystémy, tedy plochy s výraznou funkcí ochrany přírody i plochy prvků ÚSES, které jsou v současné době částečně funkční nebo nefunkční, ale jejichž zvýšenou ochranou a ekologickými zásahy člověka se přispěje postupně ke vzniku přírodě blízkých společenstev.

přípustné: činnosti sloužící k zachování vysoké ekostabilizační funkce ploch s účelovým obhospodařováním luk a mokřadů, u lesních porostů podpora přirozených lesních porostů s cílem dosažení prostorově i výškově diferencovaného lesa s přirozeným zastoupením dřevin odpovídajícím stanovištním podmínkám, rekreační využití je usměrněno na nepobytové formy (pěší stezky)
podmíněně přípustné: budování dopravní infrastruktury pro místní obsluhu území
nepřípustné: těžby nerostů, rozsáhlejší terénní úpravy, zřizování skládek a nová výstavba, vyloučeno je hnojení průmyslovými hnojivy, aplikace kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

o) - II. zóna - člověkem částečně pozměněné ekosystémy, tedy ekologicky stabilní plochy, které jsou již ovlivněny činností člověka

přípustné: činnosti směřující ke zvyšování ekologické stability zóny, velikost pozemkových bloků uzpůsobit podmínkám z hlediska ohrožení erozí, u ttp udržet druhové bohatství, hnojení bude organickými hnojivy, zvyšování odolnosti lesa dostatečným zastoupením zpevňujících dřevin, obnova přirozené funkce vodních toků a ploch s doprovodnými porosty a zasakovacími pásy, zachovat resp. rozšiřovat vhodné struktury porostů dřevin rostoucích mimo les, stavby dopravy pro místní obsluhu území i stavby technické infrastruktury
podmíněně přípustné: umístování nových staveb je omezeno na nezbytné stavby pro lesní, zemědělské hospodaření, případně rybářství a ŽP, stavby musí být architektonicky hodnotné a ekologicky bezpečné
nepřípustné: urbanizace krajinného prostředí, těžba nerostů, výstavba výroben el. energie, aplikace tekutých odpadů

p) - III. zóna - člověkem silně pozměněné ekosystémy, tedy plochy ekologicky málo až velmi málo stabilní, či ekologicky nestabilní

přípustné:	hospodaření na zemědělské půdě a v lesích bez zvl. omezení, ZPF organizovat dle potřeby protierozní ochrany a prostupnosti krajiny, v lesích uplatnit meliorační dřeviny s minimalizací geograficky nepůvodních dřevin, žádoucí je celkové zvyšování ekologické stability území, plochy s probíhající aktivní těžbou včetně ploch s touto těžbou souvisejících budou po ukončení těžby upraveny dle schváleného plánu rekultivace
podmíněně přípustné:	výstavba pro zemědělskou prvovýrobu, lesní výrobu případně rybářství, ŽP, technickou a dopravní infrastrukturu, těžba místního významu, za předpokladu, že nedojde k narušení krajinného rázu
nepřípustné:	urbanizace krajinné zóny, nová těžba nerostů nadmístního významu, rozsáhlé terénní úpravy, zásobní hnojení

4.3. Plochy obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou

q) Plochy dopravy a dopravních zařízení (D)

určené:	pro umístování staveb pro dopravu silniční, zemědělskou, případně jinou účelovou, dopravu hromadnou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou
přípustné:	zařízení a činnosti bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách
nepřípustné:	ostatní činnosti a stavby

ad r) Plochy technické infrastruktury (T)

přípustné:	pro umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství, energetiky a spojů
podmíněně přípustné:	pouze výstavba zařízení bezprostředně souvisejících s určující funkcí
nepřípustné:	ostatní činnosti a děje a stavby

7. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

- Vymezení zastavitelných území je zobrazeno v hlavním výkrese, ve výkrese zábor ZPF, PUPFL a etapizace v grafické části územního plánu.
- Využití zastavitelných území je zřejmé z hlavního výkresu grafické části územního plánu a jeho textové části.

8. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY

- Napojení obce na silniční síť zůstává beze změn.
- Funkční a technické řešení dopravy je znázorněno v grafické části ÚPO v hlavním výkrese a ve výkrese dopravní řešení.
- Jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu přeložky sil. I/38 s tím, že stávající silnice I/38 bude převedena do silnic nižší třídy.
- Trasy ostatních silnic jsou stabilizované a budou upravovány za účelem odstranění bodových závad a zlepšení technických parametrů ve stávajících trasách.
- Silnice procházející zastavěným územím budou mít alespoň jednoduchý chodník, případně na nich lze uplatnit prvky dopravního zklidňování. Jednostrannými chodníky budou doplněny i hlavní místní komunikace.
- Při řešení ulic v zónách s převažující bytovou výstavbou respektovat urbanistický požadavek na tvorbu obytných zón.
- Pro dopravu v klidu je vymezen dostatek ploch, ukládá se požadavek, aby každý nově vybudovaný byt měl alespoň jedno garážové či odstavné stání pro osobní automobil.
- Akceptovat požadavek na vytvoření záchytného parkoviště při vstupu do obce od Jihlavy.
- Neuvažovat s výstavbou skupinových ani hromadných garáží na veřejných plochách, nepřípustí se zřizování odstavných a parkovacích stání pro vozidla sk. 2 a 3 (ČSN 300026) v centrálních částech obce a v obytných zónách.
- Řešit doplnění sítě polních cest.

9. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

9.1. Vodní hospodářství

- Zdrojem vody pro obec je povrchová voda akumulovaná ve vodárenské nádrži Hubenov, upravovaná v úpravně vody Hosov.
- Na systému zásobení obce pitnou vodou se nebude nic měnit, bude však nutno prověřit kapacitu vodojemu a napojit nová spotřebiště.
- Řešit výstavbu oddílné kanalizace, kdy splašky budou přečerpávány do ČOV města Jihlavy.
- V místních částech, kde není možné napojení na soustavnou kanalizaci řešit jímky na vyvážení, případně uvažovat jiné technologie čištění odpadních vod, které budou v souladu s platnou legislativou.
- Odpadní vody z areálu vojska jsou čištěny ve vlastní ČOV, po ukončení její životnosti bude provedeno připojení na celooobecní kanalizaci a ČOV Jihlava.

9.2. Energetika

- Respektovat stávající dvoucestné zásobení obce energiemi (el. energie, zem. plyn).
- Přenos potřebného výhledového výkonu bude nadále zajišťován ze stávajících el. vedení VN 22 kV přes stávající TS s možností jejich úprav, případně rozšíření.
- Respektovat stávající venkovní vedení VVN 110 kV.
- Neuvažovat s výstavbou nadřazených soustav el. zařízení VVN ani výstavbou VTL plynovodů a produktovodů.
- Zásobení sídla teplem je předurčeno provedenou plošnou plynofikací, není uvažováno s dalším významným centrálním zdrojem tepla v sídle.

9.3. Telekomunikace, poštovní služby

- V obci jsou vytvořeny podmínky pro 100% telefonizaci s tím, že cílovým stavem je řešení telekomunikačních rozvodů zemními kabely.
- Respektovat radioreléový paprsek protínající katastrální území obce.
- Na úseku poštovních služeb se neuvažuje s významnými změnami.

9.4. Společná ustanovení

- Navržené směry inženýrské infrastruktury jsou závazné. Nové podzemní stavby nutno vést po veřejných plochách, u stávajících vytvořit podmínky pro převod do majetku obce. Ke vzdušným stavbám musí být zachován volný přístup dle podmínek provozovatele. Rozvody a trasy budou upřesněny v podrobnější dokumentaci územně plánovací či oborové. Žádoucí je slučování sítí do obslužných koridorů. Koncepce zásobení obce energiemi bude zabezpečena územní energetickou koncepcí.
- Na plochách určených pro stavby technické infrastruktury se zakazuje umístování jiných staveb než staveb souvisejících.
- Elektrická síť NN a sdělovací rozvody budou řešeny jak v nové tak postupně i v původní zástavbě podzemními kabely.
- Plošné nároky na umístění nových staveb technické infrastruktury jsou znázorněny v grafické části v hlavním výkrese.

10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OCHRANNÉ REŽIMY

- Ochrana územních jednotek
 - respektovat katastrální území Rančířov jako území řešené územním plánem obce
- Ochrana kulturního dědictví a památek
 - akceptovat objekty kulturních památek v obci, v jejich blízkosti zachovat historický ráz daného území
 - respektovat půdorysné a prostorové členění obce, zvl. pak pevné uspořádání jádra sídla a zástavění kolem kostela jako nositele největšího dědictví a tradice vesnice
 - stavby tzv. drobné architektury - boží muka, kříže případně jiné artefakty budou zahrnuty do ochrany památek místního významu

- výšková hladina ploch stabilizovaných je dána převládající výškou zastavění dané funkční plochy, nové plochy s objekty individuálního bydlení budou o 1 NP s možností využití podkroví. Výškové zónování komerční zóny je limitováno výškou objektu 10 m po římsu.
- respektovat zákonná opatření ve vztahu k archeologickým nálezům při zemních pracích
- Ochrana přírody a krajiny
 - respektovat podmínky dané zonací krajiny umožňující diferencovaný přístup k ochraně přírody a krajiny
 - respektovat potřebu mimoprodukčního využívání krajiny s obnovou ekologické rovnováhy hospodářsky využívané krajiny
 - zachovat, resp. doplnit ekologicky cennou přechodovou zónu při vodotečích, rybnících, kolem lesa či vegetace rostoucí mimo les tvořenou travinaty a keřovými liniovými společenstvy - ekotony, které zároveň zvyšující retenční a retardační potenciál krajiny.
 - nezvyšovat podíl orné půdy na celkové rozloze ZPF
 - vyhodnocení dopadu řešení územního plánu na ZPF je předmětem grafické a textové části územního plánu
 - respektovat významné krajinné prvky ekologický fenomén údolní nivy Jihlávky, památné stromy včetně příslušných ochranných pásem
 - realizovat územní systém ekologické stability
 - omezit výsadbu nepůvodních druhů rostlin, zejména pak dřevin.
- Ochrana přírodních zdrojů
 - respektovat dobývací prostor lomu Rančářov
 - respektovat krajinný ráz území
- Ochrana hygieny prostředí
 - respektovat stanovená ochranná pásma a stanovené podmínky (regulativy) pro využívání jednotlivých funkčních ploch
 - činnosti v kamenolomu jsou omezeny dodržáním limitních hodnot hluku k hranici předpokládané zástavby obytné zóny v denní i noční dobu
 - nově navrženou soustředěnou obytnou zástavbu situovat mimo zdroj plynných či pachových imisí a emisí hluku
 - znečištění ovzduší omezit rozšiřováním plynofikace obce
 - pokračovat v nastoleném koncepčním odstraňování komunálního i nebezpečného odpadu
 - na území obce nebude zřizována žádná skládka odpadů
 - respektovat požadavek řádné likvidace splaškových vod
- Ochranná a bezpečnostní pásma
 - akceptovat ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury legislativně určená
 - využívání ochranného pásma lesa pro stavební účely je možné jen se souhlasem orgánu státní správy lesů
 - respektovat bezpečnostní pásma VTL plynovodů a plynovodních zařízení
- Ochrana protipovodňová
 - akceptovat zonaci krajiny a provedené pozemkové úpravy upravující zemědělské hospodaření snižující možnosti vodní eroze a půdního smyvu
 - respektovat manipulační provozní pruh při vodních tocích pro možnost úpravy toků
 - u vodních toků a ploch respektovat obvyklé a přirozené činnosti související s vodohospodářskými poměry v území
 - nepřipustit výstavbu trvalých objektů v těsné blízkosti břehů (mimo stavby vodohospodářské, příčné liniové stavby, případně stavby ŽP)
 - činnostmi nebudou zhoršovány odtokové poměry v území, povrchové vody budou v maximální míře uváděny do vsaku

11. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu.
- Plochy ÚSES jsou vymezeny v grafické části územního plánu a je možno je využít jen takovým způsobem, který nenaruší jejich obnovu a nedojde k narušení jeho ekostabilizujících

funkcí. Na těchto plochách je zakázáno měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm ekologické stability.

- Plochy ÚSES jsou nezastavitelné, vylučuje se těžba nerostů (zcela výjimečně je možno za přesně stanovených podmínek připustit stavbu liniovou, případně stavbu související s ochranou ŽP).
- Upřesnění druhové skladby společenstva ÚSES a hranic prvků ÚSES bude předmětem podrobnější dokumentace - projektu ÚSES.
- Plochy ÚSES budou respektovány při řízení o komplexních pozemkových úpravách.

12. PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ ÚPRAVY

- Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny v grafické části - Veřejně prospěšné stavby, asanace.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit, nebo vlastnická práva k nim omezit dle územního plánu jsou vymezeny následně:

Plochy občanského vybavení a sportu

OS1 - výstavba veřejného sportoviště v údolní nivě Jihlávky

OS2 - výstavba nového hřbitova

OS3 - výstavba expozice hornického skanzenu

Plochy dopravy a dopravních zařízení

D1 - výstavba přeložky sil. I/38 včetně příslušných dopravních zařízení

D2 - úprava technických parametrů sil. III/03826 vč. jednostranného chodníku

D3 - úprava technických parametrů místní komunikace do nových obytných souborů vč. jednostranného chodníku

D4 - úprava účelové komunikace na místní komunikaci vč. parkoviště zpřístupňující nový hřbitov

D5 - výstavba chodníku z centrálního parkoviště k účelové cestě

Plochy technické infrastruktury

T1 - koridor hlavních kanalizačních řadů včetně příslušných zařízení

T2 - rozšíření vodojemu

T3 - koridor pro prodloužení hlavních vodovodních řadů s příslušnými zařízeními

T4 - výstavba nové TS a VN přípojky pro nový obytný soubor RD

T5 - výstavba nové TS a VN přípojky do komerční zóny

T6 - zaokružování STL plynovodu

Plochy zvláštní

Z1 - úprava veřejného prostranství kolem kostela

- Asanace, asanační úpravy:

A1 - areál vojska z důvodu jeho nevyužívání a uvolnění plochy pro jiné funkční využívání

A2 - stavba ČOV pro realizovaný obytný soubor RD z důvodu koncepce řešení kanalizace dle PRVKÚK Vysočina

A3 - asanace objektů v lomu po ukončení těžby spojených s plánovanou rekultivací dobývacího prostoru

A4 - řadové garáže pod zahradnictvím z důvodu realizace přel. sil. I/38

A5 - asanace objektů individuální rekreace z důvodu realizace přel. sil. I/38

13. LHŮTY AKTUALIZACE ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Aktualizace spočívá ve vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán schválen.
- První aktualizace bude provedena v roce 2010, dále pak ve čtyřletých cyklech.
- Nevylučuje se však možnost pořízení a schválení změny tohoto územního plánu před termínem výše uvedených lhůt.

E) PŘÍLOHY ÚPO

- Příloha č. 1 - Posouzení ŽP z hlediska negativních vlivů hluku z dopravy
2 - Hluková studie - kamenolom Rančířov (část 6-11)