

# ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY OKOLÍ JIHLAVY

## “SPECIFIKA“

### **Objednatel:**

Statutární město Jihlava,  
Útvar městského architekta

### **Pořizovatel:**

Magistrát města Jihlavy,  
stavební úřad, oddělení úřadu územního plánování



## □ Proces

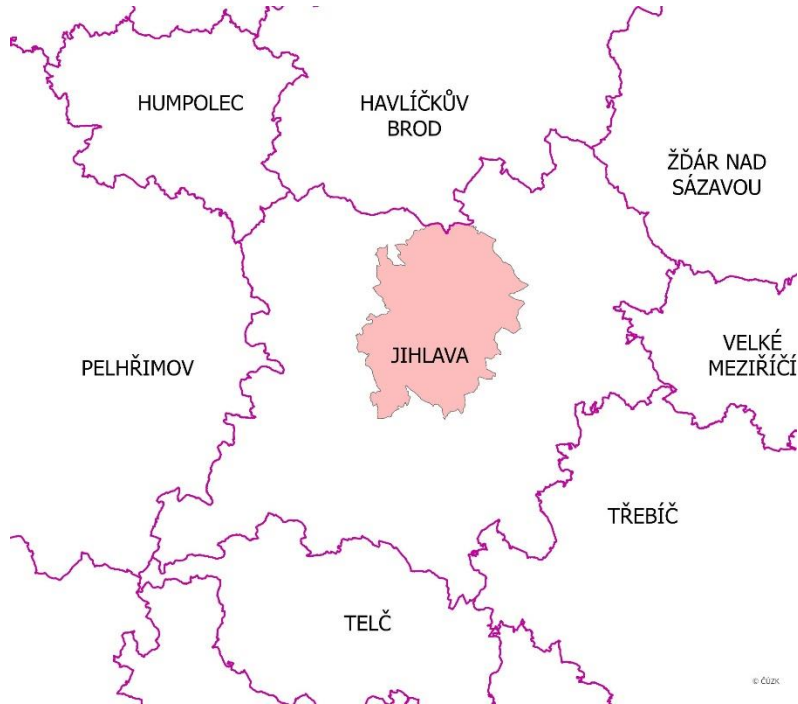
- přelom 2017 – 2018 – vznik myšlenky pořízení
- ÚÚP nedostatek financí pro spoluúčast
- po volbách 2018 - změna organizační struktury, vznik ÚMA
  - přehodnocení postoje k pořízení

## □ Důvody pořízení

- **udržitelné rozšiřování aglomerace**
  - zastavitelnost
  - ochrana exponovaných lokalit
  - návaznost na centrální část
  - komplexní řešení volné krajiny

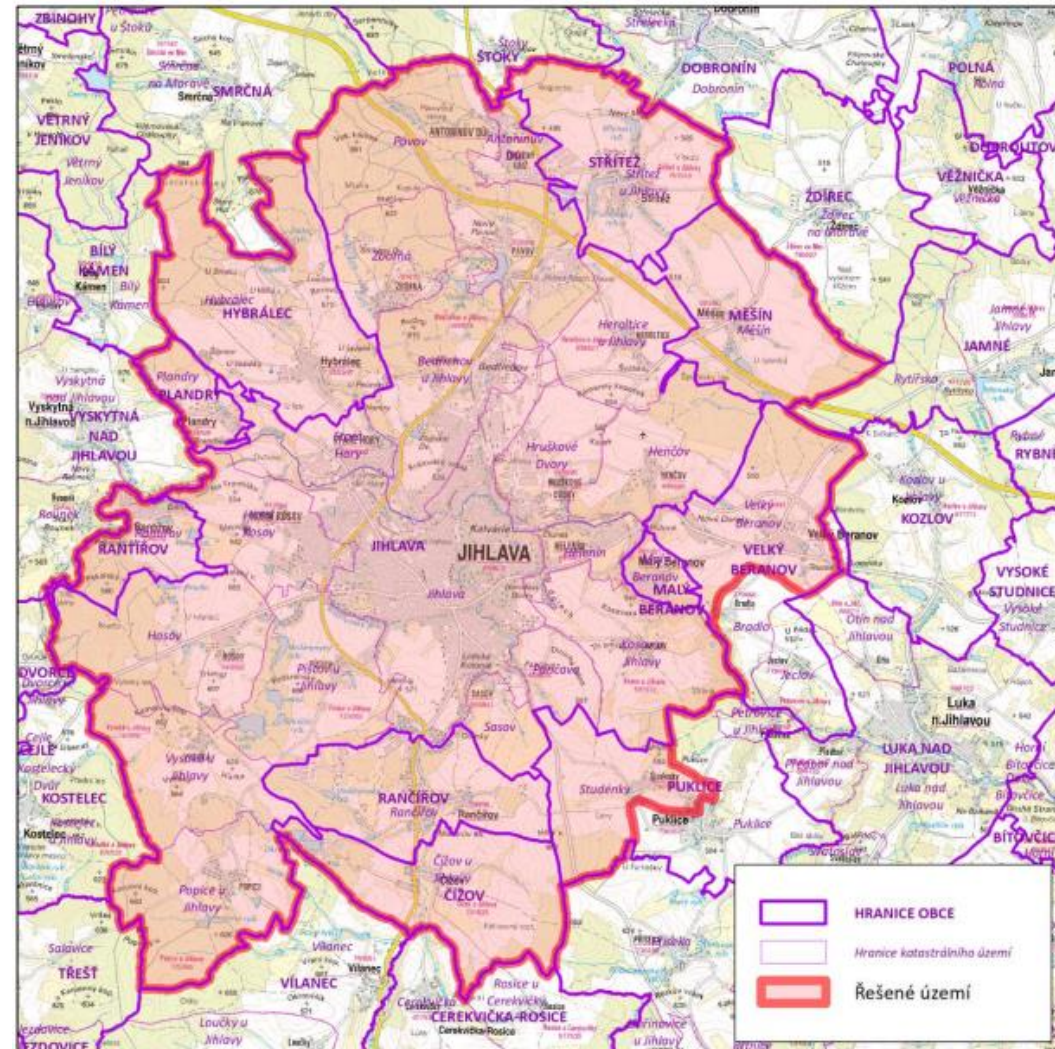
# ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Poloha řešeného území  
v rámci ORP Jihlavy



Rozloha: 142 km<sup>2</sup>  
tj. cca 15% rozlohy ORP Jihlavy

Území 11 obcí.



# ZADÁNÍ

## □ Formulace

- Útvar městského architekta
  - podle Metodického pokynu MMR a MŽP
  - možnost připomínkování zadání ostatními odbory
  - ÚÚP stanovil podmínky pro územní plánování a zadání podepisoval

## □ Nad rámec metodického pokynu

- požadavky výrobní výbory, kontrolní dny a konzultace, veřejná projednání

Doplňující průzkumy a rozборы

- rozbor zastavitelnosti krajiny
- sociálně antropologický průzkum

Návrhová část

- návrh hranic zastavitelnosti území



# ZADÁNÍ NAD RÁMEC METODIKY

---

## □ Rozbor zastavitelnosti

- stanovení kvantitativních a kvalitativních kritérií pro využití krajiny
  - ochrana ZPF, PUPFL
  - ochrana hydrologického režimu
  - ochrana krajinného rázu
  - ochrana přírodních hodnot
  - ochrana prostupnosti území

## □ Sociálně - antropologický průzkum

**hlavními úkoly** bylo zachycení:

- celkového vnímání krajiny
- oblíbených a problematicky vnímaných částí
- celkové identity krajiny a vztahu k městu
- aktérských vizí pro dané místo

**metody:** technika mentálních map, pozorování, hodnocení pěti slovy, rozhovory nad mapou, expertní procházky

**oslovení:** obyvatelé obcí, představitelé spolků, škol apod.

## VÝBĚR ZPRACOVATELE

---

### ☐ Způsob a výběrová kritéria

- Otevřená soutěž
- Nejnižší cena

### ☐ EKOTOXA s.r.o.

- vedení projektu Ing. Eva Birgusová
- široký tým
  - UAD STUDIO spol. s r.o. - urbanismus, vztahy sídel a krajiny
  - ATELIER FONTES, s.r.o. – ÚSES, ochrana vod, vodní hospodářství
  - Ing. Igor Kyselka, CSc. – struktura krajiny, krajinný ráz
  - Mgr. Pavla Burgos Tejrovská, M.Soc.Sc. – sociálně antropologický průzkum

### ☐ Cena

- cca 1 mil. Kč včetně DPH

# ANALYTICKÁ ČÁST

## □ Doplnující průzkumy a rozборы – obsah textové části:

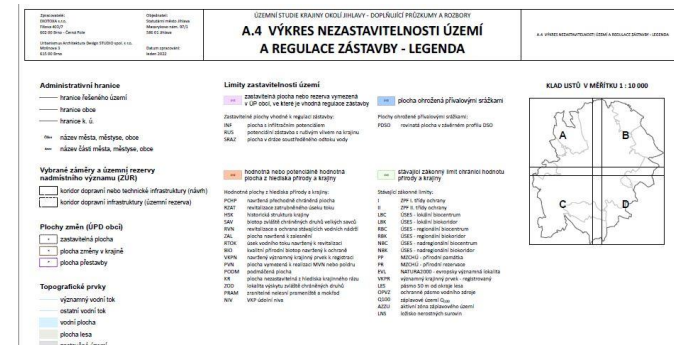
- Popis stavu území (průzkumy)
- Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- Rozbor a rámcové vymezení krajinných potenciálů v území a vyhodnocení míry jejich využitelnosti
- Rozbor využívání volné krajiny člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- Rozbor požadavků na změny v území
- Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- **Rozbor zastavitelnosti krajiny**
- Souhrnné vyhodnocení

## □ Přílohy:

- Analýza sídel a krajiny
- Komentovaná fotodokumentace

## □ Grafická část – měřítko 1:10 000, 4 mapové listy + legenda

- Výkres současného stavu
- Výkres hodnot
- Výkres limitů
- **Výkres nezastavitelnosti**
- Výkres problémů
- Výkres potenciálů



## NÁVRHOVÁ ČÁST

---

### ☐ **Obsah textové části:**

- Stanovení cílové vize krajiny
- Návrh ochrany a rozvoje hodnot krajiny a využití krajinných potenciálů
- Návrh řešení potřeb člověka v krajině
- Návrh řešení problémů, snižování ohrožení a předcházení rizikům v krajině
- Členění území na krajinné okrsky
- Závěr

### ☐ **Přílohy:**

- **Sociálně – antropologický průzkum**
- **Sídla a krajina v kontextu s územním rozvojem**

### ☐ **Grafická část – měřítko 1:10 000, 4 mapové listy + legenda**

- Hlavní výkres
- Výkres vymezení navržených změn ve využívání ploch
- Výkresu jevů navržených do ÚAP
- Přehledný výkres celkového řešení



# SOCIÁLNĚ - ANTROPOLOGICKÝ PRŮZKUM

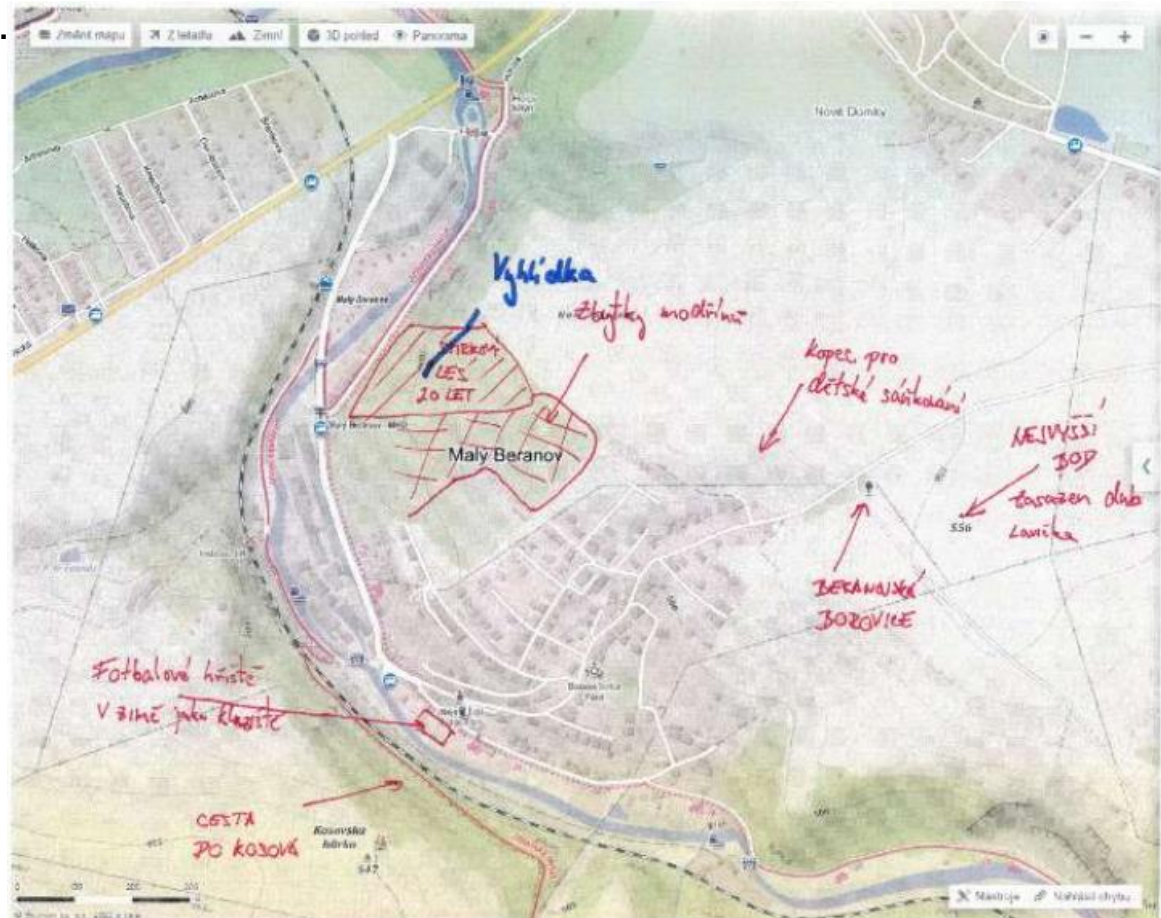
## □ Ve dvou krocích

### 1. Osobní setkání - vysvětlení proč studie vzniká

- pokud to bylo možné procházka a diskuze na pozitivními i negativními jevy
- následoval dialog nad mapou
- setkání kolem 90 min.

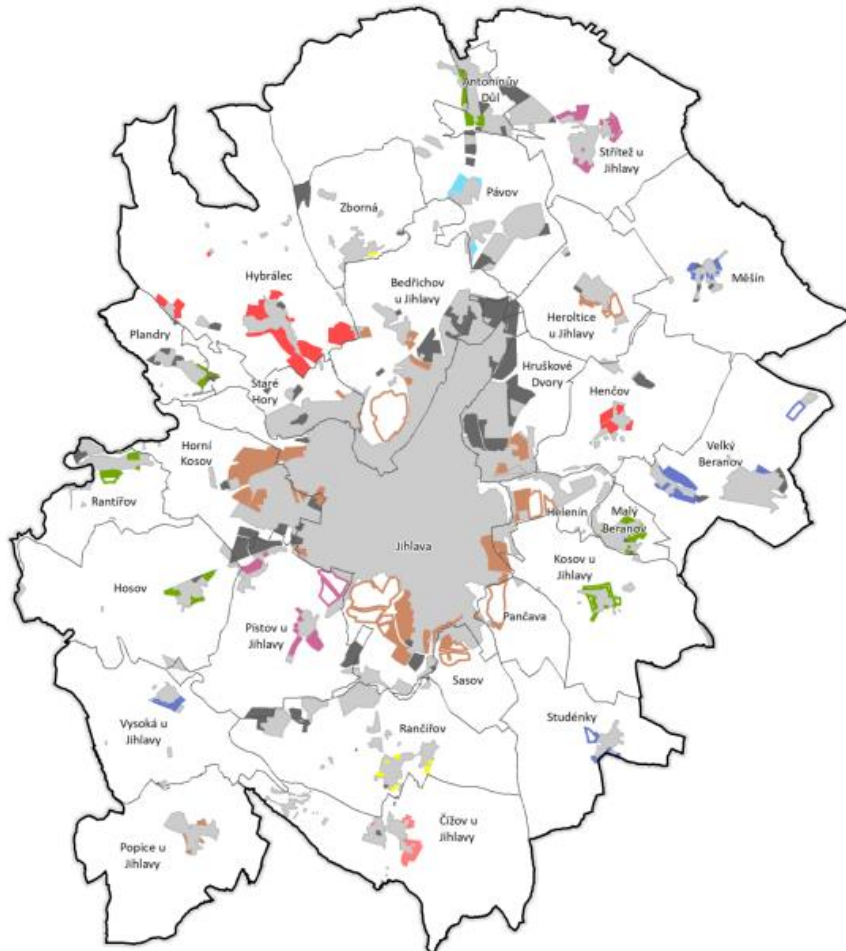
### 2. Doplnění a komentování získaných informací

## □ V průběhu 3 měsíců



# ANALYTICKÁ ČÁST – sídelní potenciál

Obrázek 32: Míra navrženého územního rozvoje v ÚPD / míra vlivu na kontaktní krajinu



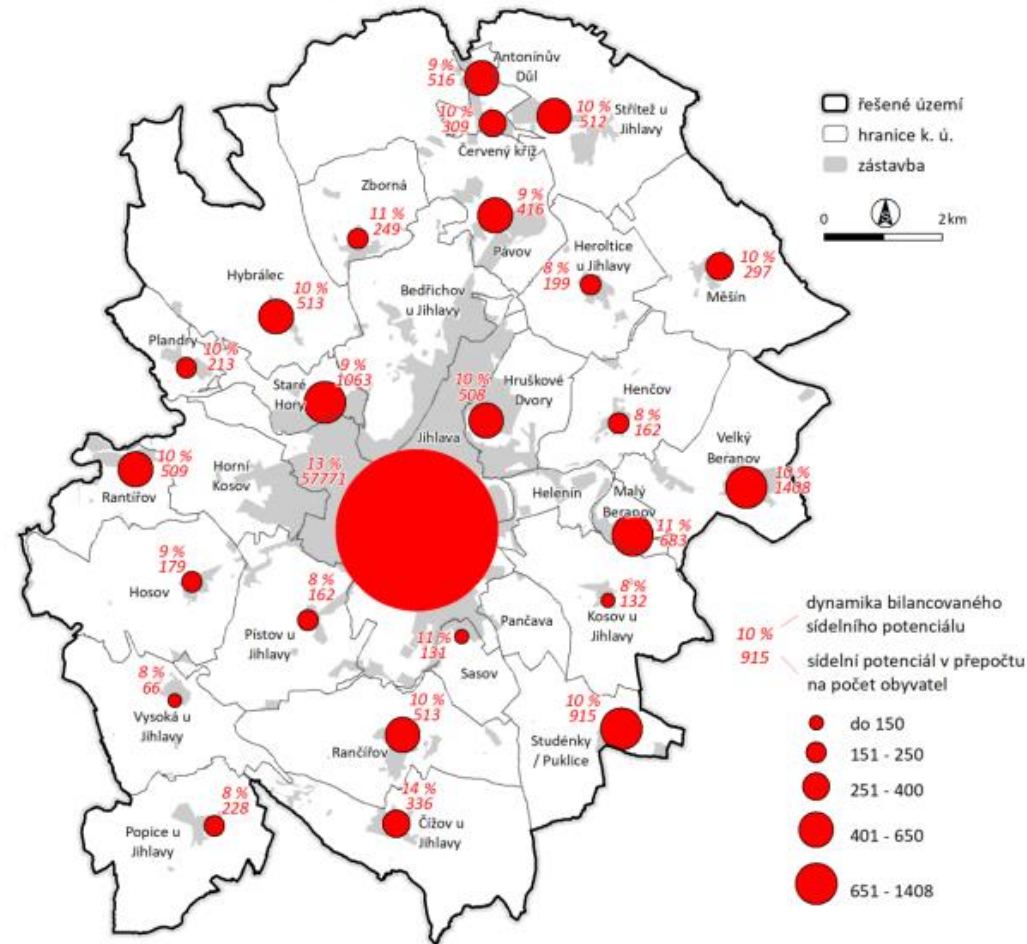
Zastavitelné plochy obytné a smíšené  
návrh rezerva vliv

- nepodstatný (sídlu a krajina nemění charakter)
- proporcionální
- podstatný
- silný
- velmi silný
- mohutný
- extrémní
- extrémní+ (zcela mění charakter sídla a kontaktní krajiny)

- řešené území
- hranice k. ú.
- zastavěné území
- ostatní zastavitelné plochy

0 2km

Obrázek 34: Sídelní potenciál v řešeném území



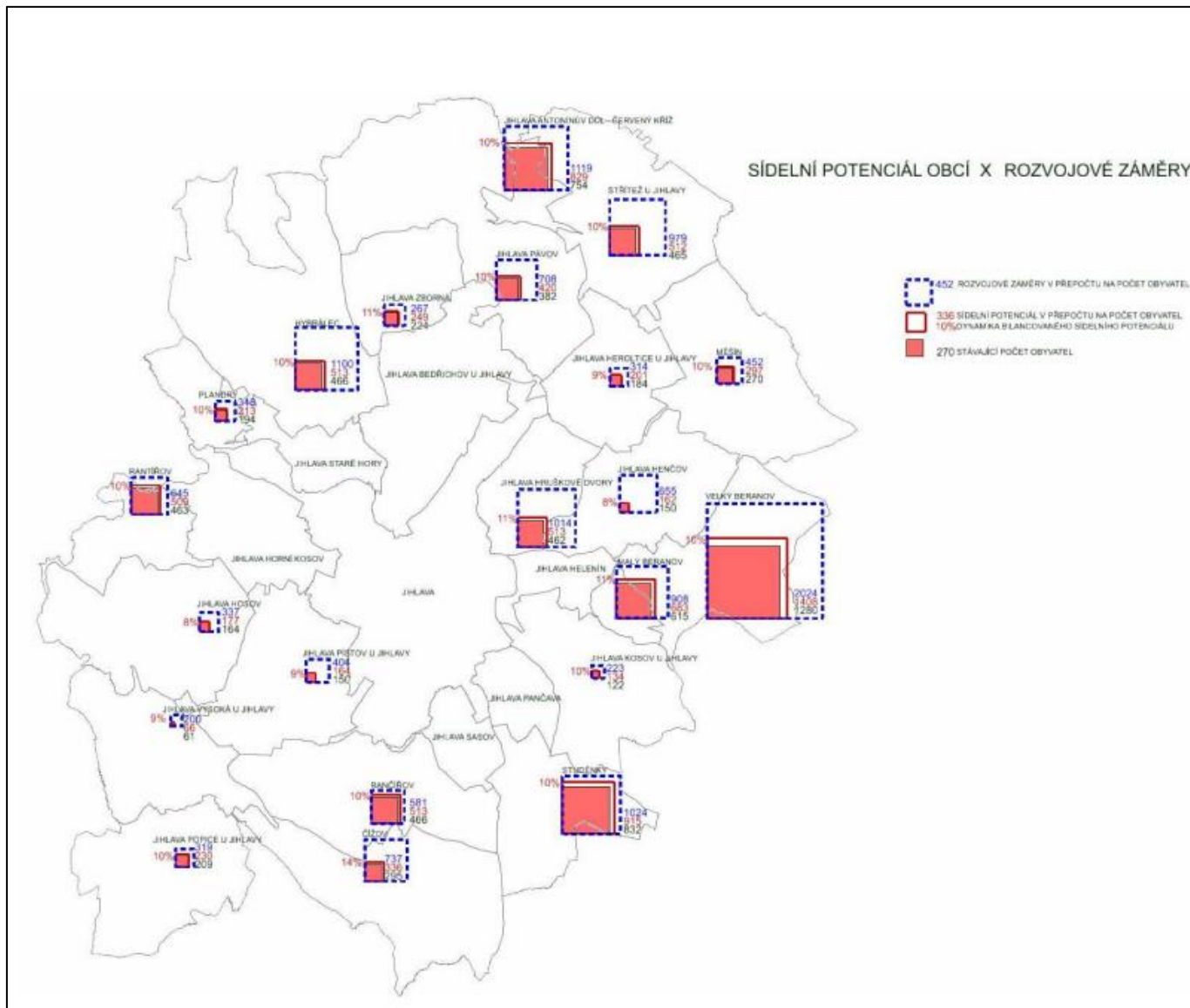
- řešené území
  - hranice k. ú.
  - zástavba
- 0 2km

dynamika bilancovaného sídelního potenciálu  
sídelní potenciál v přepočtu na počet obyvatel

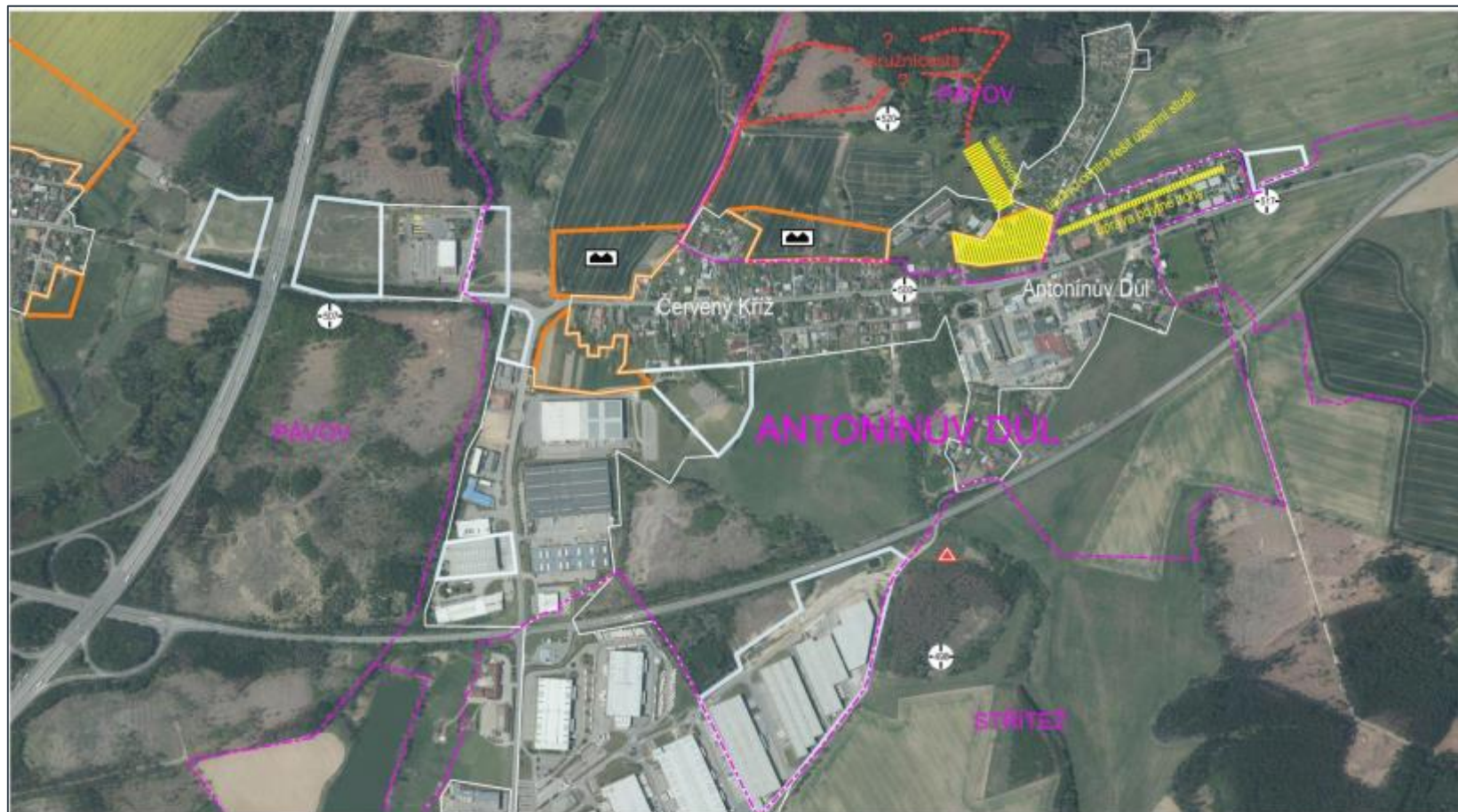
- do 150
- 151 - 250
- 251 - 400
- 401 - 650
- 651 - 1408

Zdroj: UAD

☐ Vztahy sídel a krajiny v kontextu s územním rozvojem



## Urbanistický potenciál obce



Krajinná expozice sídla: Harmonická

- Zastavěné území obce
- Zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné/vesnické vně zastavěného území obce
- Ostatní zastavitelné plochy vně zastavěného území obce (výroba, obč. vybavenost)
- Základní výškové relace obec - krajina
- Koncentrace zastavitelné plochy - riziko narušení krajinného rázu

Rekreační potenciál obce

- Chybějící vycházkové cesty
- Chybějící úpravy veřej. prostranství
- Stavební památky

Veřejná vybavenost, sociálně - společenský potenciál obce

- Škola
- Dobrovolní hasiči
- Sportovní spolek
- Hospoda

Spojení veřejnou hromadnou dopravou: autobus MHD  
Kvalita silničního spojení: silnice I. třídy

Hranice obce



Počet obyvatel k 31. 12. 2020: 754

Počet obyvatel v návrhových plochách ÚP: 365

ANTONÍNŮV DŮL  
URBANISTICKÝ POTENCIÁL OBCE

# VÝKRES NEZASTAVITELNOSTI

## Legenda:

XYZ

zastavitelná plocha nebo rezerva vymezená v ÚP obcí, ve které je vhodná regulace zástavby

- INF - plocha s infiltračním potenciálem,
- RUS – potenciální zástavba s rušivým vlivem na krajinu
- SRAZ – plocha vymezena v dráze soustředěného odtoku vody

XYZ

hodnotná nebo potenciálně hodnotná plocha z hlediska přírody a krajiny

- NIV – údolní niva
- KR – plocha nezastavitelná z hlediska krajinného rázu
- PODM - podmáčená plocha
- atd.

XYZ

stávající zákonný limit chránící hodnotu přírody a krajiny

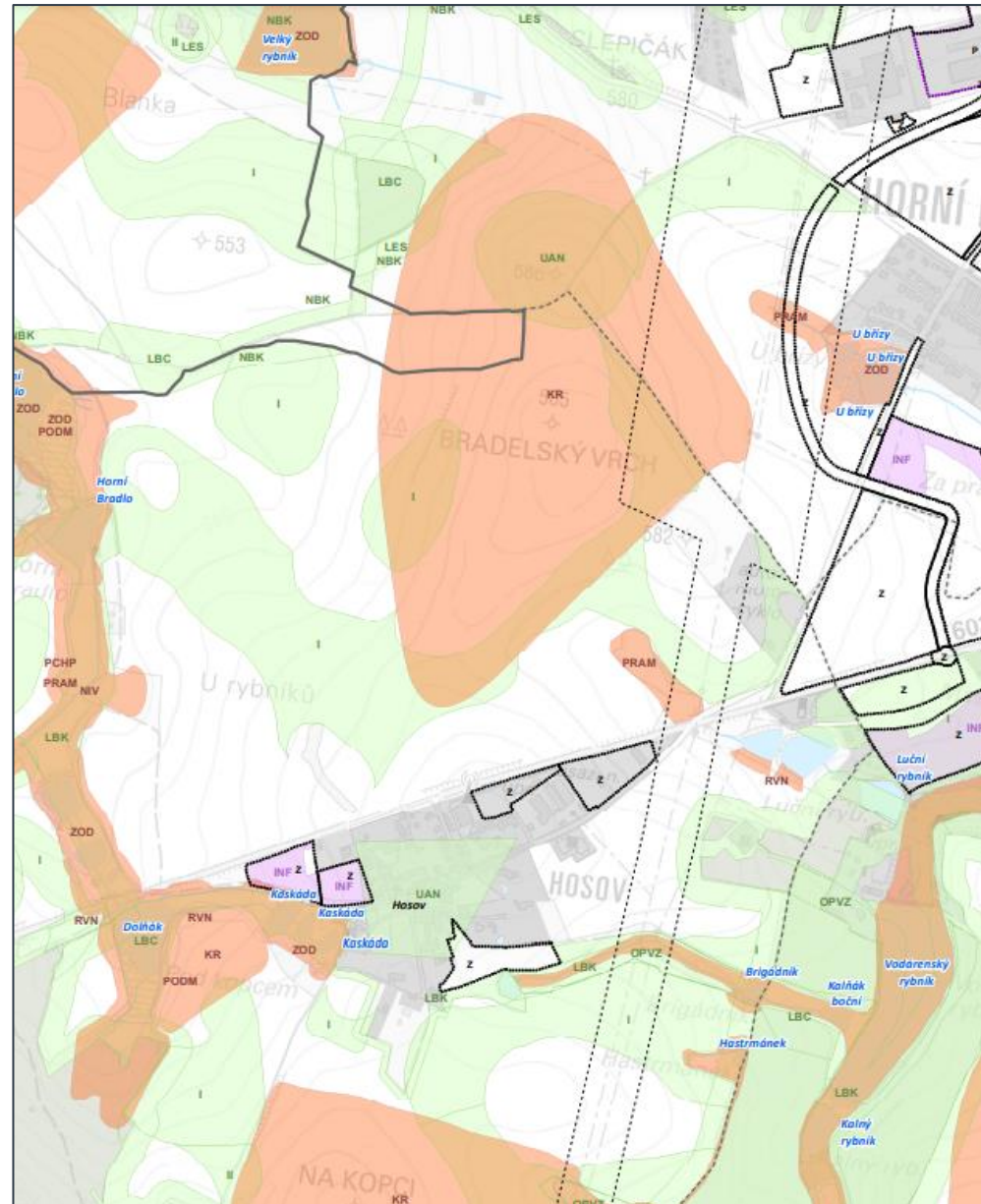
např.

- I – ZPF I. třídy ochrany
- LBC – ÚSES – lokální biocentrum
- PP – MZCHÚ – přírodní památky

XYZ

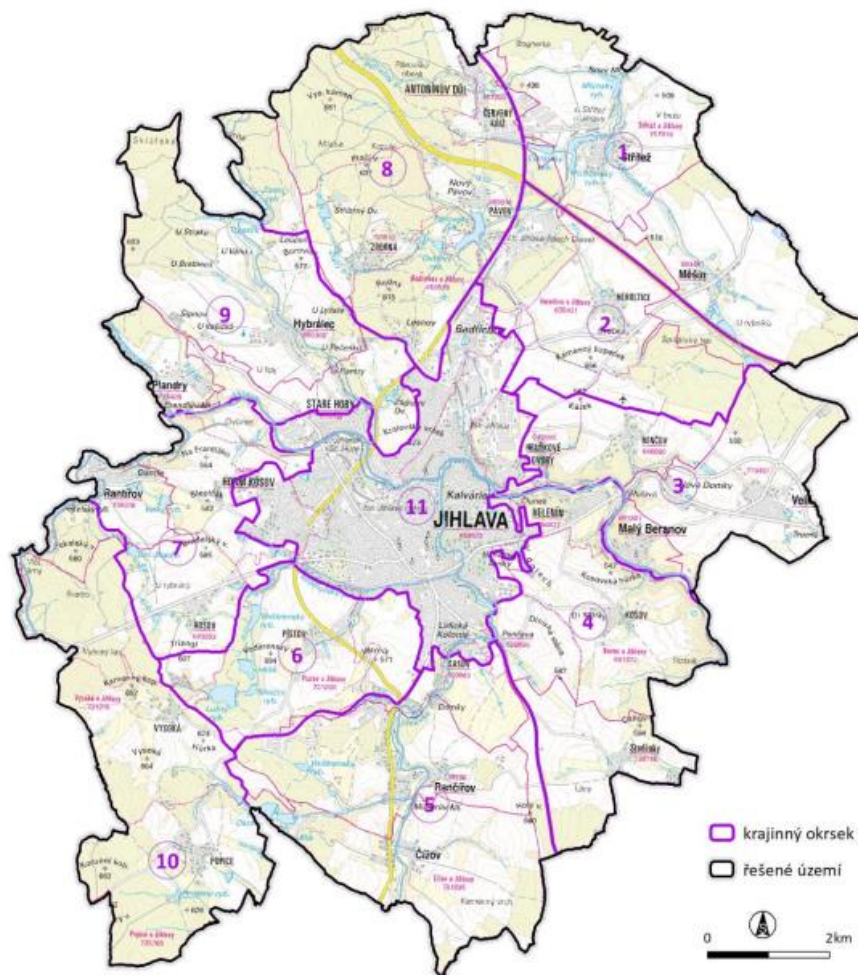
plocha ohrožená přívalovými srážkami

- PDSO – rovinatá plocha v závěrném profilu dráhy soustředěného odtoku



# NÁVRHOVÁ ČÁST – krajinné okrsky

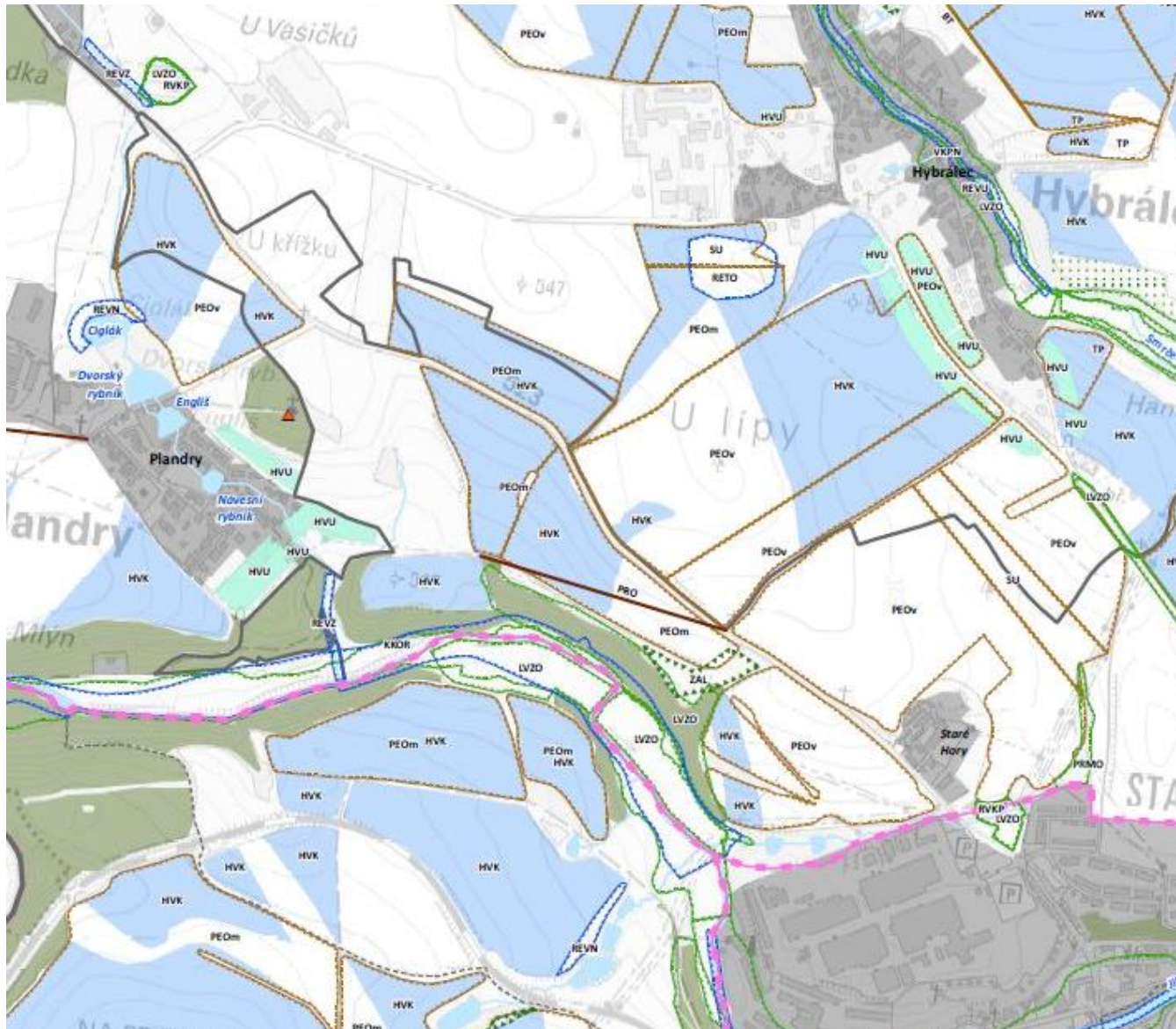
Obrázek 4: Vymezené okrsky v řešeném území



## 6.2.9 9 – Svahy Hybrálce, Plander a Starých Hor

Rámcové podmínky využití pro řešení v rámci územních plánů
<p><b>Ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot a ochrana krajinného rázu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obnovit poutní cestu ze Starých Hor do Plander.</li> <li>• Zachovat tradiční strukturu záhumních zahrad.</li> <li>• Prosazovat plynulý přechod ovocných zahrad do rozptýlené zeleně za humny.</li> <li>• Objemová regulace charakteru nové zástavby v obci (v zásadě ne příliš hmotově a charakterově odlišná od stávající zástavby).</li> <li>• Do těchto prostor na okraji zastavěného území nepovolit žádnou novou, zejména objemově i funkčně necitlivou výstavbu.</li> <li>• Nerozšiřovat zástavbu ve svazích pod krematoriumem – jde o vizuálně exponované plochy</li> </ul>
<p><b>Optimalizace rozvoje sídel v návaznosti na okolní krajinu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ověřit rozsah zastavěných ploch s funkcemi bydlení, smíšené obytné a jejich efektivní využití</li> <li>• Ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na reálný sídelní potenciál (rozvojové znaky obcí), případně přehodnotit územní rozvoj tak, aby byl zachován nebo vytvořen harmonický vztah mezi sídlem a krajinou. (Problematika je řešena v rámci Přílohy č. 2 – Vztahy sídel a krajiny v kontextu s územním)</li> <li>• Další využití zastavitelných ploch navrhnout v souladu s charakterem původní urbanistické struktury (charakter stavebních struktur specifikovat formou regulativů).</li> </ul>
Rámcová doporučení pro opatření (podklad pro činnost jiných orgánů veřejné správy a dalších subjektů v území)
<p><b>Ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot a ochrana krajinného rázu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chránit dosavadní charakter niv drobných toků.</li> <li>• Zachování a doplnění doprovodných porostů podél vodotečí a komunikací, výsadba dalších formací dřevin do krajiny – zejména jako součást protierozních opatření.</li> <li>• Zprovoznit poutní cesty kompozičními úpravami a ošetřením stávajících alejí</li> </ul>
<p><b>Optimalizace rozvoje sídel v návaznosti na okolní krajinu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ověřit rozsah zastavěných ploch s funkcemi bydlení, smíšené obytné a jejich efektivní využití</li> <li>• Ověřit rozsah zastavitelných ploch s ohledem na reálný sídelní potenciál (rozvojové znaky obcí), případně přehodnotit územní rozvoj tak, aby byl zachován nebo vytvořen harmonický vztah mezi sídlem a krajinou. (Problematika je řešena v rámci Přílohy č. 2 – Vztahy sídel a krajiny v kontextu s územním)</li> <li>• Další využití zastavitelných ploch navrhnout v souladu s charakterem původní urbanistické struktury (charakter stavebních struktur specifikovat formou regulativů).</li> <li>• Respektovat měřítko krajiny a siluety sídel a tomu přizpůsobit umístění a strukturu objektů nejen pro bydlení služby ale i výrobních nebo technologických, zejména v pohledových segmentech vnímání kulturních a krajinných dominant.</li> <li>• Zabránit nesouvislé zástavbě v zastavitelných plochách – vyžadovat postup využití pozemků ve směru od kompaktní zástavby (etapizaci)</li> </ul>
<p><b>Ochrana a podpora biodiverzity a ekologické stability krajiny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informovat KÚ Kraje Vysočina (orgán ochrany přírody) o nutnosti urychlení procesu vyhlášení ZCHÚ Smrčenský</li> </ul>

# VÝKRES JEVŮ NAVRŽENÝCH DO ÚAP



## Krajina a krajinný ráz (č. j. 17a a 17b)

- hranice krajinného okrsku (č. j. 17b)
- historická struktura krajiny (č. j. 17a)

## Vodní režim krajiny, retence vody v území, ohrožení povodněmi (č. j. 54a)

- komplexní úprava koryta v rámci nivy nebo rozlivového prostoru (KKOR, č. j. 54a)
- obnova vodních ploch (OBNV, č. j. 54a)
- záměry obcí – retenční opatření (RETO, č. j. 54a)
- revitalizace MVN (REVN, č. j. 54a)
- revitalizace toku a břehové zóny (REVT, č. j. 54a)
- revitalizace toku v rámci urbanisticky vymezeného prostoru (REJU, č. j. 54a)
- revitalizace zatrubněného toku (REVZ, č. j. 54a)
- hospodaření s povrchovou vodou ve volné krajině (HVK, č. j. 54a)
- hospodaření s povrchovou vodou v zastavěném území (HVV, č. j. 54a)

## Ochrana přírody a biodiverzity (č. j. 21, 23a, 24, 32 a 119)

- návrh vyhlášení památného stromu (PS, č. j. 32)
- návrh zajištění propojení skladebných částí ÚSES (UPROP, č. j. 21)
- návrh vymezení významného krajinného prvku - niva (VKPN, č. j. 23a)
- lokalita vhodná ke zvýšené ochraně (LVZO, č. j. 119)
- lokalita vhodná k vyhlášení přechodně chráněné plochy (NPCHP, č. j. 24)
- zranitelné nelesní pramenišťe a mokřady k ochraně a péči (PRMO, č. j. 119)
- prvek/lokalita navržená k registraci jako VKP (RVKP, č. j. 23a)
- návrh zachování kvalitních biotopů (č. j. 119)

## Erozní ohrožení a zemědělství (č. j. 42a a 43a)

- návrh biotechnického prvku na bloku (BT, č. j. 42a)
- návrh protierozního opatření na orné půdě - mírnější (PEOm, č. j. 42a)
- návrh protierozního opatření na orné půdě - přísnější (PEOv, č. j. 42a)
- návrh stabilizace údolnice (SU, č. j. 43a)
- návrh plošného zatravnění (TP, č. j. 43a)

## Lesnictví (č. j. 43a)

- návrh zalesnění (ZAL, č. j. 43a)

## Rekreace a cestovní ruch (č. j. 11 a 106)

- ▲ místo vyhlídky (č. j. 11)
- návrh směru vymezení nové cyklotrasy / turistické trasy (NCT, č. j. 106)

## Dopravní infrastruktura a propustnost krajiny (č. j. 93a)

- návrh směru propojení obcí (PRO, č. j. 93a)
- návrh směru vymezení nové účelové komunikace (NUK, č. j. 93a)

# VYUŽITÍ

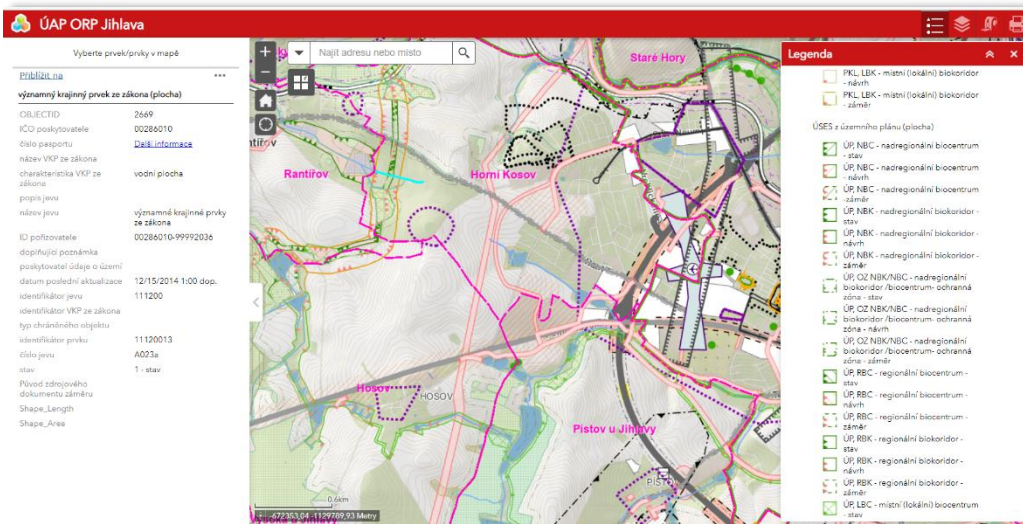
---

- ❑ Zaevidovaná studie
- ❑ Podklad pro:
  - **územní plán**
    - pro zpracovatele i pořizovatele
    - předávání v rámci ÚAP
    - pro tvorbu zadání
  - **doplnění územně analytických podkladů**
    - nutnost přidání vrstev do geodatabáze ÚAP
    - zapracování do datového modelu T-mapy
    - doplnit do výdeje dat z PÚPO
    - přidat některé výkresy / informace do interních mapových projektů
  - **pozemkové úpravy, koncepční a strategické dokumenty**



# Co se nepovedlo nebo chybí a co dál?

- vymezení řešeného území
- neúčast zástupců města na jednání v rámci socioálně-antropologickém průzkumu
- podklad pro rozhodování v území – v nezastavěném území
  - Stanovit podmínky pro realizaci „drobných staveb“ v nezastavěném území
  - do jaké velikosti může být zázemí pro rybolov, seník, stáj pro koně – zděná?
- karty obcí
- GIS aplikace



X

[N1\\_Hlavní výkres\\_A \[PDF, 30,2 MB\]](#)

[N1\\_Hlavní výkres\\_B.pdf \[PDF, 27,5 MB\]](#)

[N1\\_Hlavní výkres\\_C.pdf \[PDF, 31,4 MB\]](#)

[N1\\_Hlavní výkres\\_D.pdf \[PDF, 28,9 MB\]](#)

[N1\\_Hlavní výkres-legenda.pdf \[PDF, 312 kB\]](#)

[N2\\_Výkres vymezení změn\\_A.pdf \[PDF, 25,6 MB\]](#)

[N2\\_Výkres vymezení změn\\_B.pdf \[PDF, 22,2 MB\]](#)

[N2\\_Výkres vymezení změn\\_C.pdf \[PDF, 25,7 MB\]](#)

[N2\\_Výkres vymezení změn\\_D.pdf \[PDF, 23,7 MB\]](#)

[N2\\_Výkres vymezení změn-legenda.pdf \[PDF, 273 kB\]](#)

[N3\\_Výkres jevů do ÚAP\\_A.pdf \[PDF, 26,7 MB\]](#)

[N3\\_Výkres jevů do ÚAP\\_B.pdf \[PDF, 23 MB\]](#)

[N3\\_Výkres jevů do ÚAP\\_C.pdf \[PDF, 27 MB\]](#)

[N3\\_Výkres jevů do ÚAP\\_D \[PDF, 24,4 MB\]](#)

[N3\\_Výkres jevů do ÚAP-legenda \[PDF, 298 kB\]](#)

[N4\\_Výkres celkového řešení \[PDF, 19,8 MB\]](#)



## Děkuji za pozornost.

Speciální poděkování kolegyním Bc. Pavlína Razimová, Mgr. Jana Fejtová  
Magistrát města Jihlavy  
stavební úřad, oddělení úřadu územního plánování

<https://1url.cz/@usk>

**Ing. Anna Kohoutová**

Ekolog

Útvar městského architekta

tel.: 565 591 656

e-mail: [anna.kohoutova@jihlava-city.cz](mailto:anna.kohoutova@jihlava-city.cz)

