



KUJIXP1ORC3Y

KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor životního prostředí a zemědělství
Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 502, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Magistrát města Jihlavy
Útvar městského architekta
Masarykovo nám. 1
586 01 Jihlava

(datovou schránkou)

Váš dopis značky/ze dne MMJ/P/55903/2023/-SvP SZ-MMJ/P/6131/2022/32 20. 3. 2023	Číslo jednací KUJI 45603/2023 OZPZ 80/2016	Vyřizuje/telefon Jan Stříteský 564 602 509	Datum 28. 4. 2023
--	--	--	----------------------

Stanoviska k souboru změn č. 6 územního plánu Jihlavy

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (dále též „KrÚ Kraje Vysočina OŽPZ“), jako příslušný správní orgán dle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, obdržel dne 20. 3. 2023 návrh obsahu změny č. 6 územního plánu Jihlava, který byl dne 31. 3. 2023 doplněn o návrh obsahu jako Soubor změn č. 6 Územního plánu Jihlava (dále též „ÚP“). Změna je pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

Soubor změn č. 6 ÚP Jihlava obsahuje následující požadavky:

- **Z6.05** Prověřit zařazení pozemku p.č. 294 v k.ú. Helenín do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití pro bydlení. Současně prověřit zařazení pozemku p.č. 297/2 v k.ú. Helenín do vhodné plochy s rozdílným způsobem využití pro soukromou zeleň.
- **Z6.07** Prověřit zařazení pozemků p.č. 287/1, 288/8, 288/9 v k.ú. Heroltice u Jihlavy do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití s možností vybudování zahradnictví, pravděpodobně plocha smíšená obytná - venkovská. Současně prověřit i tvar zastavitelné plochy tak, aby nedocházelo ke vzniku těžko obhospodařovatelných pozemků nebo ke vzniku proluk apod. (doporučuje se rozšířit plochu až ke komunikaci). Při návrhu zastavitelné plochy respektovat navrhovanou trasu obchvatu Heroltic (HR-DS-101) včetně ochranné zeleně (HR-ZO-103).
- **Z6.13** Prověřit úpravu plochy přestavby oz. HN-BH-1, týkající se pozemků 1/1, 1 /2, 1 /3, 1 /4, 2/1, 2/2, 3/1, 3/2, 3 /4, 3/5 3/6, 3/7, 3/8, 4, 5, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 11, 162/2, 163/2, 168/2 v k.ú. Henčov. Dle ÚP se jedná o plochu přestavby stávajícího zemědělského areálu na obytnou skupinu bytových domů o maximální výšce 12 m a maximální podlažnosti 3 NP + podkroví, nebo ustupujícím podlaží (odstup od líce fasády minimálně o 2,5 m po celém obvodu budovy). V rámci úpravy plochy prověřit změnu podmínek využití plochy, spočívající v návrhu výstavby rodinných domů. Požadavek vychází i ze zpracování územní studie pro část města

Henčov. V současné době nevhodná regulace plochy (bydlení hromadné) nereflektuje okolní zástavbu. Územní studie má za úkol také stanovit etapizaci výstavby, aby byla respektována současná kapacita technické infrastruktury v území.

- **Z6.11** Provéřit vymezení vhodné zastavitelné plochy pro umístění „hornického skanzenu“ severně od Lesnova, v blízkosti vrchu „Rudný“.
- **Z6.14** Provéřit zahrnutí plánované trasy VRT do Změny ÚP jako plochu územní rezervy. Důvodem je její alespoň částečné fixování a definování do územního plánu do doby, než dojde k projednání a zahrnutí do ZÚR Kraje Vysočina.
- **Z6.15** Provéřit zahrnutí trasy vodovodního přivaděče ze Štoků pro vodojem Bukovno do koridoru technické infrastruktury a vymezení jako VPS.
- **Z6.16** Provéřit změnu podmínek využití ohledně nastavení obecné výškové regulace – násobky 3m + 1m. Důvodem jsou stavební nároky na výšku podlaží v případě komerčního parteru, kdy 3m není dostačující a stavebníci se tak potýkají s technickými problémy pro dodržení stanovené výšky objektu.
- **Z6.17** Provéřit změnu funkčního využití pozemku p. č. 399/44 v k. ú. Hruškové Dvory tak, aby bylo možné předmětný návrh realizovat, případně vymežit plochu přestavby v návaznosti na stávající plochy SM a nadefinovat samostatné podmínky využití.
- **Z6.19** Provéřit zařazení pozemků p. č. 95/33, 95/176, 95/216a v k. ú. Bedřichov u Jihlavy do ploch s funkčním využitím bydlení a ploch soukromé zeleně.
- **Z6.21** Provéřit zařazením pozemku p. č. 174/1 v k. ú. Pávov do plochy bydlení.
- **Z6.23** Provéřit změnu podmínek využití pozemků p. č. 281/6, 281/5 v k. ú. Pávov, kdy bude přípustná řadová zástavba.
- **Z6.27** V rámci zastavitelné plochy BE-DS-5 prověřit vypuštění podmínky ohledně umístění kruhové křižovatky. Podmínku zajištění koordinace s plochou BE-OK-1 společnou územní studií US 1 zachovat.
- **Z6.28** Zapracovat do Změny ÚP rozpracované územní studie ÚS03 Buková, ÚS04 Rantířovská a ÚS07 Henčov a prověřit případnou úpravu zastavitelných ploch a příslušných podmínek využití.
- **Z6.29** Provéřit úpravu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití – umístování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie a staveb a zařízení dle § 18 SZ v nezastavěném území.
- **Z6.30** Provéřit úpravu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na stanovení rozmezí pro vymežování stavebních pozemků a intenzitu jejich využití a to ve vztahu k definici koeficientu zeleně.

Na základě jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává KrÚ Kraje Vysočina OŽPZ následující stanoviska:

1. Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (OŽPZ), jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává toto stanovisko:

S předloženým návrhem zadání Změny č. 6 územního plánu Jihlava **souhlasíme**.

Krajský úřad Kraje Vysočina, OŽPZ, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona ve smyslu § 45i odst. 1 zákona, zároveň konstatuje, že řešení předloženého návrhu obsahu Změny č. 6 územního plánu Jihlava **nebude** mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000). V řešeném území se tyto lokality nevyskytují. Zadání neobsahuje záměry, které by mohly uvedené lokality ovlivnit přímo nebo nepřímo (dálkově).

Toto stanovisko je souhlasné pouze za předpokladu respektování koridoru pro migraci velkých druhů savců. V dotčeném území nesmí být navrhovány žádné zastavitelné plochy, které by znemožnily nebo narušily migrační prostupnost.

2. Posuzování vlivů na životní prostředí (SEA)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o EIA“) na základě předloženého návrhu zadání Změny č. 6 územního plánu Jihlava a podle § 10i odst. 2 zákona o EIA:

požaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).

Odůvodnění:

Podklady pro udělení stanoviska podle zákona o EIA byly: návrh na pořízení změny územního plánu, platný ÚP Jihlava a jeho změny a výše uvedené stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém bylo konstatováno, že uvedená koncepce nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (NATURA 2000).

Předložený návrh předpokládá umístění ploch, u nichž nelze vyloučit, že stanovují rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o EIA (např. Z6.11, Z6.29, bližší popis viz níže):

- v příloze č. 1 k zákonu o EIA, kategorie II, pod bodem **118** Tematický areál od stanoveného limitu; krematoria (Limit 2 ha)
- v příloze č. 1 k zákonu o EIA, kategorie II, pod bodem **5** Průmyslová zařízení k výrobě elektrické energie, páry a teplé vody o výkonu od stanoveného limitu. (Limit: 50 MW)
- v příloze č. 1 k zákonu o EIA, kategorie II, pod bodem **7** Větrné elektrárny s výškou stožáru od stanoveného limitu. (Limit: 50 m)

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ konstatuje, že návrh souboru změn č. 6 ÚP Jihlava je formulován obecně a současně v průběhu projednávání lze přidávat další záměry, které nyní nejsou specifikovány.

Předložený požadavek (**Z6.11**), který má prověřit vymezení plochy pro vybudování hornického skanzenu, je obecný a není zřejmý jeho rozsah ani jeho umístění. V souvislosti s nejasným umístěním záměru lze očekávat dotčení ploch náležejících do zemědělského půdního fondu či do pozemků určených k plnění funkcí lesa. S ohledem na nejasné umístění záměru mohou být

negativně ovlivněny zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, které se v blízkosti místní části Lesnov potažmo vrchu Rudný vyskytují. Navíc realizací oplocení by mohlo dojít ke snížení migrační prostupnosti území. Stavba areálu ve volné krajině by navíc v případě jeho nevhodného umístění mohla znamenat vytvoření nové krajinné dominanty, která by měla významný negativní vliv na krajinný ráz. Dále lze uvažovat o navýšení dopravy (turistický cíl) a s tím spojením negativní vlivy – hluk, prach, emise z dopravy.

Předložený požadavek (**Z 6.29**) na prověření úpravy podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití – umístování staveb a zařízení pro výrobu elektrické energie a staveb a zařízení dle § 18 SZ v nezastavěném území potenciálně umožňuje vymezení ploch např. pro větrné a fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, malé vodní elektrárny aj. U těchto typů staveb nelze vyloučit, že nedojde k funkčním střetům záměrů/ploch, kdy např. umístění větrné elektrárny nebo bioplynové stanice může mít vliv na narušení tzv. faktoru pohody bydlení. Plochy (jejich regulativy) pro prověření umístění zdrojů energie sebou nesou potencionální negativní vliv na prostupnost území a migraci (oplocení areálu, pohyb lopatek atd.). Případným umístěním větrných elektráren může dojít k významnému narušení krajinného rázu (nejen v rámci daného území, ale také širšího okolí) a případnému funkčnímu střetu s plochami jiného funkčního využití. Lze předpokládat ovlivnění ploch hlukem, emisemi z dopravy, ovlivněním faktoru pohody bydlení a dalšími negativními vlivy. Současně lze předpokládat výrazně negativní vlivy na zemědělský půdní fond (fotovoltaické elektrárny) a další složky životního prostředí zejména zvláště chráněné druhy živočichů. Z požadavku není zřejmé, zda se jedná o podporu obnovitelných zdrojů či jejich vyloučení.

Rámcový obsah vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je uveden v příloze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Vyhodnocení musí komplexně pro řešené i širší dotčené území postihnout vlivy územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví.

Při vyhodnocení vlivů uvedených ploch je třeba přihlídnout mimo jiné k:

- stávajícímu dopravnímu zatížení území a vyvolanému dopravnímu zatížení s důrazem na zamezení zvyšování hlukové zátěže a znečišťování ovzduší.
- prostorovému řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny (bez proluk a s návazností na další záměry, s respektováním prvků ÚSES apod., tříd ochrany zemědělského půdního fondu),
- aspektu využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci (nárůst zastavitelného území),

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky pro řešení předpokládaných problémů a střetů zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí v širším dotčeném území:

- vyhodnotit dopad na volnou krajinu z hlediska dotčení významných krajinných prvků, krajinného rázu, refugií zvláště chráněných druhů, dopadu na ÚSES, dopad na kvalitu půdy a její využívání,
- vyhodnotit vliv na krajinný ráz, dálkové pohledy, včetně souvislostí se Strategií ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina (2010, aktualizováno 2016),
- vyhodnotit vizuální ovlivnění siluety sídla (město Jihlava) s důrazem na kulturně historické charakteristiky městské památkové rezervace včetně dominant;

- zpracovat migrační studii, vyhodnotit střet návrhových ploch s migračním územím velkých druhů savců,
- vyhodnotit vliv větrných elektráren na avifaunu,
- vyhodnotit vlivy z hlediska zvýšení dopravní zátěže provozem vůči stávající a navrhované obytné zástavbě, zejména narušení faktoru pohody bydlení a na základě vyhodnocení stanovit bližší specifikaci možného využití plochy,
- zpracovat digitální model terénu pro širší okolí a vyhodnotit dálkové pohledy a vliv na krajinný ráz, a to v souvislosti umožnění ploch pro obnovitelné zdroje energie, zejména větrné elektrárny;
- vyhodnocení nově navrhované změny výškové hladiny
- vyhodnotit dopad na vysoce chráněnou zemědělskou půdu zejména v souvislosti s případným využitím půd nižší třídy ochrany, reálné potřeby zastavitelných ploch a využití zastavěného území (proluky, nezastavěné pozemky, využití brownfields),
- vyhodnotit vliv umístění výstavby na změnu odtokových poměrů v území zejména z důvodu zastavění území zpevněnými plochami většího rozsahu,

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude v další fázi projednávání nedílnou součástí řešení územně plánovací dokumentace, kterou pořizovatel předá na Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství k vydání stanoviska dle zákona o EIA.

Z výše uvedeného vyplývá, že je nutné zpracovat „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ včetně kapitoly A „Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“.

Součástí vyhodnocení bude vypracování kapitoly závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu ke koncepci s uvedením výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s jednotlivými plochami a územním plánem jako celkem souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění anebo nesouhlasit.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude v další fázi projednávání nedílnou součástí řešení územně plánovací dokumentace, kterou pořizovatel předá na Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství k vydání stanoviska dle zákona o EIA.

V průběhu zpracování vyhodnocení doporučujeme úzkou spolupráci zpracovatele ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA.

Zpracovatelem vyhodnocení vlivů na životní prostředí musí být pouze osoba k tomu oprávněná podle § 19 zákona o EIA.

Ing. Jan Stříteský
úředník odboru životního prostředí a zemědělství