

Obsah Souboru změn č. 6 Územního plánu Jihlava

Soubor změn č. 6 Územního plánu Jihlava (dále jen „**Změna ÚP**“), **pořizovaný zkráceným postupem** podle § 55a a násl. stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), dle rozhodnutí ZASTUPITELSTVA MĚSTA JIHLAVA o jednotlivých návrzích vlastníků, podaných dle ustanovení §46 stavebního zákona,

OBSAHUJE:

Č.	POPIS
Z6.05	Provéřit 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	Provéřit 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	Provéřit 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) nereflktuje 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 vymezení plánované trasa VRT do Změny ÚP jako 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 vymezení trasy vodovodního přívaděče ze Štoků pro vodojem Bukovno do koridoru a plochy technické infrastruktury a vymezení jako VPS.
Z6.16	Provéřit změnu podmínek využití ohledně nastavení obecné výškové regulace – násobky 3 m +1 m. Důvodem jsou stavební nároky na výšku podlaží v případě komerčního parteru, kdy 3 m není dostačující a stavebníci se tak potýkají s technickými problémy pro dodržení stanovené výšky objektu.

Z6.17	Provéřit změnu stanovených podmínek funkčního využití pozemku p. č. 399/44 v k. ú. Hruškové Dvory, případně vymezit plochu přestavby v návaznosti na stávající plochy SM a nadefinovat samostatné podmínky využití tak, aby zde bylo možné realizovat záměr zřízení stomatologické kliniky.
Z6.19	Provéřit zařazení pozemků p. č. 95/33, 95/176 a 95/216 v k. ú. Bedřichov u Jihlavy do ploch s funkčním využitím bydlení a ploch soukromé zeleně.
Z6.21	Provéřit zařazení 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 okružní křižovatky. Podmínku <i>zajištění koordinace s plochou BE-OK-1 společnou územní studií US 1</i> zachovat.
Z6.28	Zpracovat do Změny ÚP rozpracované územní studie ÚS03 Buková, ÚS04 Rantířovská I 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 vymezování stavebních pozemků a intenzitu jejich využití a to ve vztahu k definici koeficientu zeleně.

Požadavky na obsah Změny ÚP

- a) Změna ÚP bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Změna a úplné znění územního plánu se vyhotovují v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě. Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle nového stavebního zákona (283/2021 Sb.) její součástí, se nepoužijí a ve změně musí být z této dokumentace vypuštěny (§ 324 zákona 283/2021 Sb.).
- b) Změna ÚP bude zpracována v souladu se stanoviskem KrÚ Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí, č.j. KUJI 45603/2023, OZPZ 80/2016 ze dne 28. 4. 2023, dle kterého je požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA). 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 přihlédnout 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.

- c) Obsah a struktura bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
- d) Vybrané části změny a úplné znění územně plánovací dokumentace budou vyhotoveny v jednotném standardu podle vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- e) Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití lze dále členit s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž bude každému typu plochy přiřazen specifický kód. Bude zachována provázanost mezi grafickou a textovou částí územního plánu. Každá zastavitelná plocha bude jednoznačně identifikovatelná.
- f) V textové části návrhu územního plánu budou v celkovém tabulkovém přehledu uvedeny u jednotlivých zastavitelných ploch stanovené podmínky jejich využití, tj. zejména:
- označení plochy;
 - druh plochy dle navrženého rozdílného způsobu využití;
 - specifické koncepční podmínky využití konkrétní rozvojové plochy;
 - podmínka prověření využití zastavitelné plochy územní studií, případně etapizace.
- g) Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny v odůvodnění územního plánu.
- h) Samotná změna bude zpracována minimálně v rozsahu:

Výrok:

- Textová část
- Grafická část
 - výkres základního členění 1 : 5 000
 - hlavní výkres 1 : 5 000
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - výkresy mohou být doplněny schématy.

Odůvodnění:

- Textová část
 - odůvodnění změny
 - textová část výroku územního plánu s vyznačením změn
- Grafická část
 - koordinační výkres 1 : 5 000
 - výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

Úplné znění po změně obsahuje:

Výrok:

- Textová část
 - textová část výroku územního plánu se zpracovanými změnami
- Grafická část
 - výkres základního členění 1 : 5 000
 - hlavní výkres 1 : 5 000

- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Odůvodnění
- Grafická část
 - koordinační výkres 1 : 5 000

Požadavky na způsob zpracování Změny ÚP

- a) Návrh Změny ÚP bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a na dvou datových nosičích (formáty *.pdf a *.doc)
- b) Změna ÚP bude na základě veřejného projednání upravena a odevzdána ve třech tištěných vyhotoveních a na třech datových nosičích (krajskému úřadu postačí CD, které vypálí podepsaný pořizovatel). Úplné znění je nutné předat současně s návrhem změny ke schválení zastupitelstvem obce.
- c) Návrh Změny ÚP bude ve všech fázích zpracován digitálně (ve vektorové podobě) nad referenčním mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí s úpravou dat vhodnou pro začlenění do geografického informačního systému GIS.
- d) Pořizovatel obdrží kompletní data v elektronické podobě na nosiči CD ve formátu *.pdf a *.doc.
- e) Data budou muset projít např. přes kontrolu topologické správnosti a čistoty – kontrola průniku prvků pro nepřekryvné vrstvy, kontrola malých děr (nepřesnost kreslení). Kontrolu zajistí projektant přes ETL nástroj.
- f) Úplné znění Změny ÚP bude pro účely zveřejnění ÚP v GIS a aktualizace ÚAP SO ORP Jihlava předána na datovém nosiči ve formátech *.shp, *.pdf, *.tif a *.doc. Úplné znění po Změně ÚP bude obsahovat:
 - georeferencované (umístěné) rastrové soubory ve formátu *.TIF všech výkresů v souřadnicích S-JTSK; Rastry budou splňovat následující podmínky:
 - bez katastrální mapy;
 - bez údajů okolo výkresu (rámečky, legendy, nadpis, ...);
 - bez vrstevnic;
 - barva pozadí výkresu bude touto barvou RGB: 255 255 254;
 - vrstvy *.shp s plochami s rozdílným způsobem využití a dalšími vektorovými daty dle datového modelu;
 - txt soubor pro každou plochu s rozdílným způsobem využití, jehož obsahem bude regulativ plochy včetně specifické podmínky pro jednotlivé návrhové plochy.
 - legendy – výrokovou část úplného znění bude vytvořen soubor ve formátu .png, který bude obsahovat legendu k výkresu. Legenda bude korespondovat s grafickou částí výkresu.
- g) Ve všech výkresech musí uvedená legenda korespondovat s grafickou částí výkresu. Každá entita vyskytující se ve výkresu musí být vysvětlena v legendě příslušného výkresu. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů. Obsah textové části bude očíslovaný.

- h) Součástí výrokové části Změny ÚP (textové i grafické části) bude „Záznam o účinnosti“, který bude obsahovat:
- název územního plánu;
 - označení orgánu, který územní plán vydal;
 - datum nabytí účinnosti;
 - jméno, příjmení a funkce oprávněné osoby pořizovatele (vedoucí oddělení úřadu územního plánování);
 - plochu pro otisk úředního razítka.
- i) Textová část výroku Změny ÚP bude zpracována pouze v rozsahu měněných částí a to formou změny zákona.
- j) Textová část odůvodnění Změny ÚP bude, nad obvyklý rámec (vyplývající ze stavebního zákona, správního řádu a části II. odst. 1 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.), obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“.

Části odůvodnění textové části, které zpracovává projektant Změny ÚP:

- a) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů,
- e) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
- h) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů,
- i) Vyhodnocení splnění požadavků zadání,
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- k) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Schváleno usnesením

ZASTUPITELSTVA MĚSTA JIHLAVY: _____