

Zápis z 5. zasedání Komise pro územní plánování

Dne 1. 11. 2023, od 15:00 v zasedací místnosti ORM MMJ / videokonferenčně.

přítomni:

- Ing. arch. Martin Laštovička (předseda komise)
- Ing. Milan Brychta
- Dr. Ing. arch. Jaroslav Huňáček
- Ing. Miloslav Neckář
- Ing. Karel Voldán
- Ing. arch. Tereza Kafková

nepřítomni:

- Ing. Jan Remsa
- Ing. arch. Aleš Stuchlík
- Bc. Jiří Kotlík
- Ing. Milan Heide
- Ing. arch. Jiří Vohralík

Komise je usnášeníschopná.

tajemnice komise:

- Bc. Petra Švihálková – ÚMA

přítomni – stálí hosté:

- Ing. Vladimíra Johnová

nepřítomni – stálí hosté:

- Bc. Pavlína Razimová – SÚ OÚÚP – vedoucí oddělení
- Ing. arch. Tomáš Lakomý – SÚ OÚÚP
- Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová
- Ing. arch. David Beke

program zasedání:

1. Posouzení návrhů na změny Územního plánu Jihlava (Z7.09 až Z7.12)
2. Návrh zadání územních studií ÚS50 Na Slunci a ÚS52 Mlýnská
3. Informace o Změně č. 5 Územního plánu Jihlava
4. Informace o Změně č. 6 Územního plánu Jihlava

1. Posouzení návrhů na změny Územního plánu Jihlava (Z7.09 až Z7.12)

Z7.09

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení za účelem výstavby RD na pozemku **p. č. 73 v k. ú. Zborná**. Útvar městského architekta (dále jen „ÚMA“) s návrhem nesouhlasí. Plocha sice navazuje na zastavěné území, ale nejedná se o vysoce chráněné půdy dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Návrhem dochází k nežádoucí suburbanizaci, jejímž důsledkem je nárůst automobilové dopravy, náklady na budování a údržbu technické a dopravní infrastruktury, chybějící občanská vybavenost i změny ve využití krajiny. Cílem je naopak koncentrace obyvatel do Jihlavy. Zastavěné území není dostatečně využito. Návrh je v rozporu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, dle kterého je mimo jiné pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a **nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území** nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Úřad územního plánování **nedoporučuje provedení změny**. Navazuje sice na zastavěné území města, ale případná zástavba by vytvářela nevhodnou dlouhou slepou ulici. Město Jihlava disponuje poměrně velkým množstvím stavebních pozemků, které nejsou zastavěny. Z hlediska rozvoje města je třeba dbát na přiměřený, trvale udržitelný rozvoj a stanovit priority dalšího rozvoje. Umisťovat zde rozvojovou plochu pro bydlení není z pohledu obsluhy území efektivní. Na území města ÚP navrhuje dostatek vhodnějších pozemků pro výstavbu.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit vymezení pozemku p. č. 73 v k. ú. Zborná jako zastavitelné plochy pro bydlení.

PRO: 1

PROTI: 4

ZDRŽEL SE: 1

Usnesení **nebylo přijato**.

Z7.10

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení za účelem výstavby RD na pozemku p. č. 203/120, 203/126 v k. ú. Heroltice u Jihlavy. ÚMA s návrhem nesouhlasí. Návrhem dochází k dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. V ÚP Jihlava (v části Heroltice) je obecně dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které ještě nejsou využity. Plocha navazuje na zastavěné území, nejedná se sice o vysoce chráněné půdy, nicméně návrhem se jedná o rozšiřování zástavby dál do volné krajiny. Jedná se o neopodstatněný zábor ZPF; rozpor s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Záměr je v rozporu i s cíli a úkoly územního plánování dle ustanovení § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., kdy územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom **chrání krajinu** jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Úřad územního plánování nedoporučuje provedení změny. Požadavek sice navazuje na zastavěné území města, ale nenavazuje na urbanistickou strukturu okolní zástavby. Záměr je nevhodně dopravně obslužen dlouhou slepou komunikací. Umisťovat zde rozvojovou plochu pro bydlení není vhodné z hlediska trvale udržitelného rozvoje území.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit vymezení pozemku p. č. p. č. 203/120, 203/126 v k. ú. Heroltice u Jihlavy jako zastavitelné plochy pro bydlení.

PRO: 0

PROTI: 6

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo přijato.**

Z7.11

Opakovaný požadavek na rozšíření rekreační zóny z důvodu výstavby celé infrastruktury na pozemcích p. č. 110/1 a 111/1 v k. ú. Zborná. ÚMA s návrhem nesouhlasí. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu ZB-RI-1, která je v ÚP vymezena jako ojedinělá zastavitelná plocha pro rekreaci a není doposud využita. Nejedná se sice o vysoce chráněné půdy, nicméně návrhem se jedná o rozšiřování zástavby dál do volné krajiny a o neopodstatněný zábor ZPF; rozpor s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Záměr je v rozporu i s cíli a úkoly územního plánování dle ustanovení § 18 a 19 (ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí). Úřad územního plánování nedoporučuje prověřit návrh v režimu změny ÚP. Jedná se o opakovaný požadavek na změnu ÚP. Naposledy posuzováno v Souboru změn č. 6 jako dílčí změna Z6.03 a Z6.10. Jedná se o rozšíření plochy rodinné rekreace, doplnění zástavby podél stávající komunikace je z pohledu územního plánování možné. Město by mělo zvážit potřebu dalších rekreačních ploch hlavně z pohledu kapacity a parametrů přístupové komunikace a současně nastavit regulativy budoucí zástavby. Podmínkami prostorového uspořádání je územně omezena výměra zastavěné plochy rekreačních objektů včetně terasy na maximálně 60 m². V území vznikají malé stavby využívané k trvalému bydlení, čemuž ale neodpovídá vybavenost území dopravní a technickou infrastrukturou. Nadregionální biokoridor 124 Špičák – Rasúveň je v ÚP zpřesněn mimo území požadované změny. Požadavku na změnu ÚP s ohledem na parametry DI a TI doporučuje nevyhovět.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit zařazení pozemků p. č. 110/1 a 111/1 v k. ú. Zborná do plochy rekreace.

PRO: 0

PROTI: 6

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo přijato.**

Z7.12

Požadavek na změnu způsobu využití pozemku p. č. st. 410 v k. ú. Jihlava, kde současným způsobem využití je bydlení v individuálních domech. Dle žádosti *stojí na pozemku stavba, která je definována jako rodinný dům Sokolovská č. p. 3078 o třech bytových jednotkách a třech ateliérech. Efektivnějším způsobem využití domu by byl bytový dům. Požadavek na umožnění výstavby bytového domu.* Útvar městského architekta nedoporučuje návrhu vyhovět. Jedná se o ucelenou lokalitu rodinných domů s definovaným charakterem zástavby a s ohledem na posouzení dle ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona předložený návrh nevyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území. Úřad územního plánování rovněž nedoporučuje návrhu vyhovět. Jedná se o stabilizovanou rezidenční zástavbu rodinných domů, do které záměr na výstavbu bytového domu nezapadá. Bytové domy mají jiné nároky především na dopravu a parkování. Požadavek by nevhodně narušil založenou urbanistickou koncepci území ukotvenou v územním plánu.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit změnu způsobu využití pozemku p. č. st. 410 v k. ú. Jihlava tak, aby bylo umožněno využití pro bytový dům.

PRO: 0

PROTI: 6

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo přijato.**

2. Návrh zadání územních studií ÚS50 Na Slunci a ÚS52 Mlýnská

K ÚS50 Na Slunci:

Komise byla seznámena s návrhem zadání územní studie. Komise se shodla, že se jedná o značně problematické území okolo areálu společnosti Jihlavan a.s. Řešené území je navíc podmíněno dle platného Územního plánu Jihlavy pořízením regulačního plánu. Bylo upozorněno na skutečnost, že sama společnost Jihlavan a. s. si řeší svoji studii, kde zvažuje vizi celé společnosti do budoucna, včetně toho, co bude chtít v řešeném území mít. Pan doktor Huňáček zmínil, že pro celé území v jižní části města je zpracovaná dokumentace „Ideová studie Jihlava – jih“, kterou zpracoval pan architekt Hnilička. Tuto ideovou studii je třeba při návrhu zadání ÚS50 dodržet a zohlednit. Dále ještě připomněl, že řešená lokalita je zatížena starou ekologickou zátěží v podobě bývalé galvanovny v jižní části areálu. Pan náměstek Laštovička konstatoval, že hranice řešeného území jsou dobré a bude důležité v územní studii řešit návaznosti na okolí. Paní architektka Kafková upozornila, že je třeba zkontrolovat zveřejnění Ideové studie Jihlava - jih na oficiálních webových stránkách města.

K ÚS52 Mlýnská:

Komise byla seznámena s návrhem zadání územní studie. Pan doktor Huňáček upozornil, že město prodloužilo se společností ÖMV smlouvu o pronájmu na dalších 10 let, přičemž byly dohodnuty podmínky ohledně řešení souvisejícího veřejného prostoru (např. zázemí restaurace, lavičky...) při budoucí rekonstrukci čerpací stanice společnosti. Tyto podmínky je třeba v rámci územní studie dodržet. Kompletní podklady má k dispozici pan náměstek Laštovička. Komise dále konstatovala, že rozsah řešeného území i zájmového území je značný a měl by se ještě prověřit a znovu projednat s Komisí. Nicméně pan doktor Huňáček navrhl rozšířit řešené území ještě západním směrem (pozemek p. č. 4841/1 v k. ú. Jihlava). Paní architektka Kafková dále uvedla, že je zvláštní zahrnout do řešeného (transformačního) území stávající funkční areály, ale že si dovede představit v území i bytové domy. Nicméně by v této věci měla proběhnout větší participace s dotčenými subjekty v řešeném území a to už ve fázi přípravy návrhu zadání. Ing. Brychta upozornil na hlučnost z blízké železniční tratě a budoucí vyšší intenzitu na této dráze v souvislosti se zkapacitněním vlakového nádrží.

Připomínky k návrhu zadání ÚS50 Na Slunci a ÚS52 Mlýnská:

- zasílat e-mailem tajemnici Komise pro územní plánování do **13. 11. 2023 do 12:00.**

3. Informace o Změně č. 5 Územního plánu Jihlava

Komise byla informována o průběhu vyhodnocení výsledku veřejného projednání návrhu změny ÚP a o situaci ohledně přehodnocení stanovisek dotčených orgánů k předmětnému návrhu. Dále bylo sděleno, že v rámci řešené změny ÚP bude doplněna podstatná úprava v podobě etapizace a podmiňujících investic.

4. Informace o Změně č. 6 Územního plánu Jihlava

Komise byla informována o uzavření smlouvy se zpracovatelem dokumentace změny ÚP (účinnost smlouvy o dílo ke dni 30. 10. 2023) s tím, že předání návrhu změny ÚP pro veřejné projednání by mělo být ke konci března 2024. Komise bude v průběhu zpracování návrhu dále informována.

Jednání bylo ukončeno v 16:40.

Příští zasedání Komise pro územní plánování bude ve středu **17. ledna 2024.**

zapsala: Bc. Petra Švihálková, tajemnice komise

kontroloval: Ing. arch. Martin Laštovička, předseda komise