DÍLČÍ ZMĚNA Z7.09

k. ú. Zborná, p. č. 73

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

Plochy zemědělské [NZ]

Plocha stabilizovaná

Požadavek vznesl:

Majitelé pozemku

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení za účelem výstavby RD.

Limity (střety se záměrem):

blíže neurčená komunikační zařízení, zájmová území MV ČR, OP komunikačního vedení, OP veřejného vnitrostátního letiště Jihlava, plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění (zdroj: data z Portálu územního plánování Kraje Vysočina PUPO), OP produktovodu, V. třída ochrany půdy, zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy

Stanovisko SÚ-OÚÚP: Opakující se požadavek na změnu ÚP. Navazuje sice na zastavěné území města, ale případná zástavba by vytvářila 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. Využití zastavitelných ploch pro bydlení je vyhodnoceno ve schválené Zprávě o uplatňování Územního plánu Jihlava (schválena 9. 5. 2022, č. usn. 541/22-ZM). **Požadavku na změnu ÚP doporučujeme nevyhovět.**

Hlasování Komise ÚP ze dne 1. 11. 2023: ANO/**NE**/ZD; 1/4/1

Stanovisko ÚMA: **NE**

Plocha navazuje na zastavěné území, 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 využité pozemky v zastavěném území** nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Vyjádření osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.10

k. ú. Heroltice u Jihlavy; p. č. 203/120, 203/126

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

Plochy zemědělské [NZ]

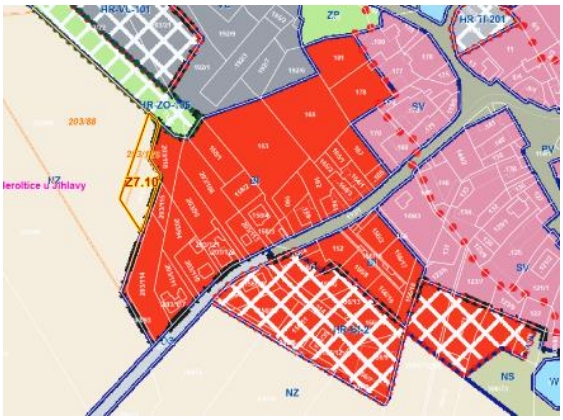
Plocha stabilizovaná.

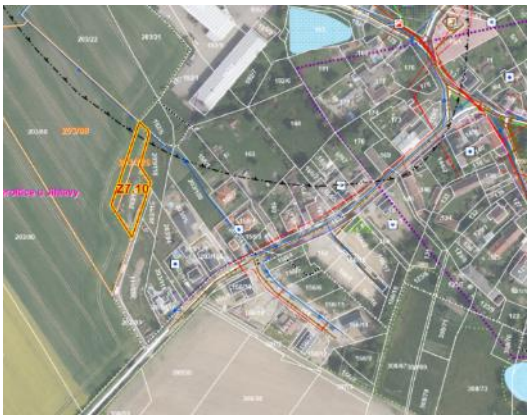
Požadavek vznesl:

Majitel pozemku

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení za účelem výstavby RD.





Limity (střety se záměrem):

OP letiště Henčov, OP veřejného vnitrostátního letiště Jihlava, III. třída ochrany půdy, zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy

Stanovisko SÚ-OÚÚP: Požadavek sice navazuje na zastavěné území města, ale nenavazuje na urbanistickou strukturu okolní zástavby. Záměr je nevhodně dopravně obsloužen dlouhou slepou komunikací. Umisťovat zde rozvojovou plochu pro bydlení není vhodné z hlediska trvale udržitelného rozvoje území. **Požadavku na změnu ÚP doporučujeme nevyhovět.**

Hlasování Komise ÚP ze dne 1. 11. 2023: ANO/**NE**/ZD; 0/6/0

Stanovisko ÚMA: **NE**

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. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánovaní je pak i mimo jiné prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, **veřejný zájem na jejich provedení**, jejich přínosy. Jelikož ochrana nezastavěného území je jednoznačně veřejným zájmem, není návrh na vymezovaná takovéto zastavitelné plochy z hlediska výše uvedeného opodstatněný. Návrhu **se nedoporučuje** vyhovět.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Vyjádření osadního výboru:
Osadní výbor rozumí všem argumentům proti rozšiřování zastavitelného území do krajiny a v zásadě souhlasí. U parcel 203/120 a 203/126 nemá Osadní výbor Heroltice pocit, že by krajina byla narušena a z toho důvodů Osadní výbor Heroltice nemá problém s požadavkem na změnu ÚP a se změnou ÚP souhlasí.

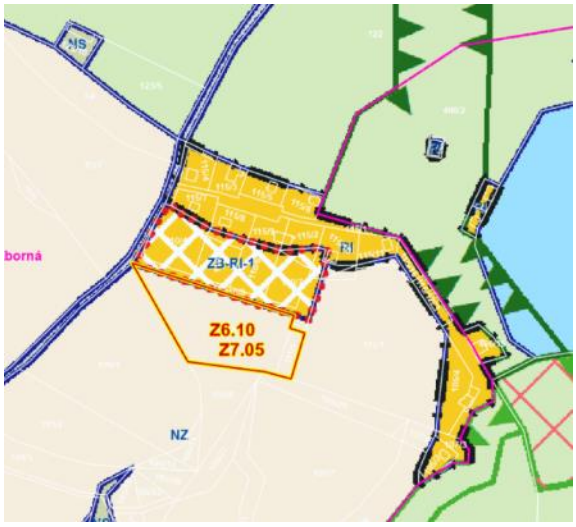
DÍLČÍ ZMĚNA Z7.11

k. ú. Zborná; p. č. 110/1, 111/1

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:
Plochy zemědělské [NZ]
Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:
Majitel pozemku

Popis záměru:
Rozšíření rekreační zóny z důvodu výstavby celé infrastruktury (*na základě podmínek z vyjádření MMJ, SÚ, ÚÚP č. j. MMJ/SÚ/103953/2021-PaP ze dne 7. 6. 2021*).



Limity (střety se záměrem):
OP objektu důležitého pro obranu státu, ochranná pásma a zájmová území neveřejné elektronické komunikace, OP radioreléové trasy, NBK – nadregionální biokoridor NKOD – 124 – Špičák – Rasůveň, OP letiště, BPEJ 7.50.11, III. třída ochrany ZPF, oblast krajinného rázu Horní Pojihlaví, zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy (hodnotná nebo potencionálně hodnotná plocha z hlediska přírody a krajiny, **plocha nezastavitelná z hlediska krajinného rázu**)

Stanovisko SÚ-OÚÚP: Opakovaný požadavek na změnu ÚP. Naposledy posuzováno v souboru změn č. 6 jako dílčí změna Z6.03 a Z6.10 a v souboru změn č. 7 jako dílčí změna Z7.05. Jedná se o rozšíření plochy rodinné rekreace, doplnění zástavby podél stávající komunikace je z pohledu územního plánování možné. Město by ale 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 m ^{2}. V území vznikají malé stavby využívané i k trvalému bydlení, čemuž ale neodpovídá vybavenost území dopravní a technickou infrastrukturou. Nadregionální biokoridor 124 Špičák – Rasůveň je v Úp zpřesněn mimo území požadované změny. **Požadavku na změnu ÚP s ohledem na parametry DI a TI doporučujeme nevyhovět.**

Hlasování Komise ÚP ze dne 1. 11. 2023: ANO/**NE**/ZD; 0/6/0

Stanovisko ÚMA: **NE**
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.
Dle Územní studie krajiny okolí Jihlavy: „**z mnoha průkazů je již zřejmé, že rozšiřování zastavěného území souvisí s nepřiměřenými rozvojovými záměry, což je příčinou suburbanizace, která je v rozporu s principy udržitelného rozvoje. Rozsah rezidenčních ploch přesahuje rámec sídelního potenciálu“**. Dle uvedené ÚS je území zahrnuto do **plochy nezastavitelné z hlediska krajinného rázu.** 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. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Úkolem územního plánovaní je pak i mimo jiné prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, **veřejný zájem na jejich provedení**, jejich přínosy. Jelikož ochrana nezastavěného území je jednoznačně veřejným zájmem, není návrh na vymezovaná takovéto zastavitelné plochy z hlediska výše uvedeného opodstatněný. Návrhu **se nedoporučuje** vyhovět.

Poznámka:
Vyjádření úřadu územního plánování č. j. MMJ/SÚ/103953/2021-PaP ze dne 7. 6. 2021 uvádí podmínky využití dle Územního plánu Jihlava (účinnost ke dni 13. 2. 2021). Využití plochy RI **je dle ÚP** podmíněno dostupností zpevněnou komunikací. Podmínka je více než opodstatněná i s ohledem na požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde v ustanovení § 20 odst. 7 je uvedeno, že ke každé stavbě rodinného domu nebo **stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby**. Existence zpevněné pozemní komunikace neznamená závazek k vymezování další zastavitelné plochy.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Vyjádření osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.12

k. ú. Bedřichov, p. č. st. 410

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

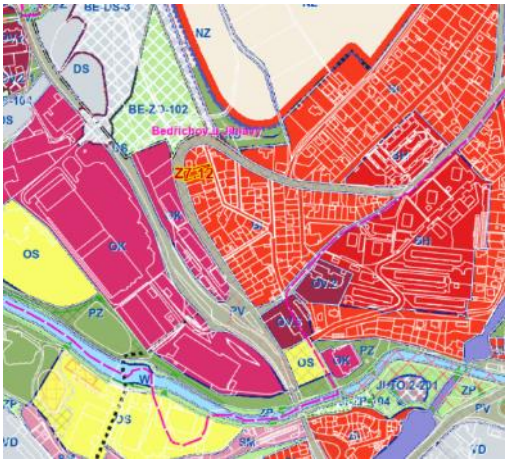
Plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]

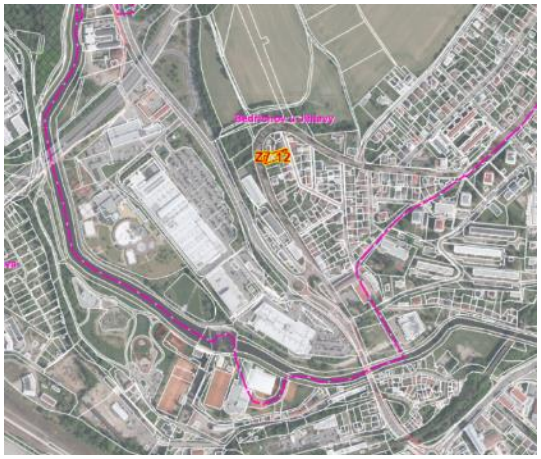
Požadavek vznesl:

Majitelé pozemku

Popis záměru:

Současným způsobem využití pozemků je bydlení v individuálních domech. Na pozemku stojí stavba, která je definována jako rodinný dm 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.





Limity (střety se záměrem):

zařízení komunikačního vedení, ZUR – technická infrastruktura – zásobování plynem (přeložky VTL plynovodu Květnov – Znojmo), zájmová území MV ČR (neveřejné elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území), OP objektu na elektronickém komunikačním zařízení (MO), územní s archeologickými nálezy, OP veřejného vnitrostátního letiště Jihlava, Letiště Henčov, I. a V. třída ochrany půdy

Stanovisko SÚ-OÚÚP: 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. **Požadavku na změnu ÚP doporučujeme nevyhovět.**

Hlasování Komise ÚP ze dne 1. 11. 2023: ANO/**NE**/ZD; 0/6/0

Stanovisko ÚMA: **NE**

Jedná se o ucelenou lokalitu rodinných domů s definovaným charakterem zástavby. S ohledem na posouzení dle ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, tj. zda předložený návrh vyhovuje 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, **nedoporučujeme** návrhu vyhovět.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Vyjádření osadního výboru: