

Zápis z 6. zasedání Komise pro územní plánování

Dne 15. 1. 2024, 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. arch. Tereza Kafková (on-line)
- Ing. Milan Heide
- Ing. arch. Jiří Vohralík
- Ing. arch. Aleš Stuchlík

nepřítomni:

- Ing. Miloslav Neckář
- Bc. Jiří Kotlík
- Ing. Karel Voldán
- Ing. Jan Remsa

Komise je usnášeníschopná.

tajemnice komise:

- Bc. Petra Švihálková – ÚMA

přítomni – stálí hosté:

- Ing. arch. David Beke
- Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová
- Bc. Pavlína Razimová – SÚ OÚÚP – vedoucí oddělení (on-line)

nepřítomni – stálí hosté:

- Ing. Vladimíra Johnová
- Ing. arch. Tomáš Lakomý – SÚ OÚÚP

přítomni – hosté:

- Ing. arch. Marcela Susedíková – ÚMA

program zasedání:

1. Posouzení návrhů na změny Územního plánu Jihlava (Z7.13 až Z7.17)

1. Posouzení návrhů na změny Územního plánu Jihlava (Z7.13 až Z7.17)

Z7.13

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výrobu v souladu s územní studií „ÚS41 – Jihlava – průmyslová zóna Hruškové Dvory“ na pozemcích v k. ú. Hruškové Dvory, p. č. 449/36, 449/37, 449/12, 449/10, 449/8, 444/26, 444/46, 444/54, 444/45, 449/44, 449/45, 449/43, 449/34, 449/41, 449/42. ÚMA s návrhem nesouhlasí. Návrhem dochází k rozšiřování zástavby do volné krajiny v situaci, kdy není stávající zastavitelná plocha HD-VL-6 využita, což znamená neopodstatněný zábor z hlediska chráněného veřejného zájmu ochrany ZPF; rozpor s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zaevidovaná ÚS41 je v řešené části sice podkladem pro změnu ÚP, ovšem v současné chvíli s ohledem na nevyužití vymezené zastavitelné plochy HD-VL-6 nelze návrh doporučit. OÚÚP návrh doporučuje. V současné době se posuzuje záměr výstavby skladovacího a výrobního objektu v zastavitelné ploše HD-VL-3. Pozemky dotčené požadavkem na změnu na zastavitelnou plochu HD-VL-3 přímo navazují, je proto možné využít stávající veřejnou infrastrukturu. Podmínkou realizace na rozvoji HD-VL-6 je zpracování ÚS41. ÚS41 byla zpracována a zaevidována 13. 4. 2022. Předmětem řešení ÚS bylo i posouzení možnosti rozšířit zastavitelnou plochu východním směrem. Studie tuto možnost připouští prověřit v režimu změny ÚP, proto pořizovatel dílčí požadavek doporučuje zařadit do změn ÚP.

Pan architekt Stuchlík (ÚMA) doplnil informaci ohledně nových možností, které přináší nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve věcech plánovacích smluv a jejich využití již při rozhodování o pořízení změn územních plánů. Konkrétně je uvedeno v ustanovení § 131, odst. 3 písm. e): *Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k poskytnutí **peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace**; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.* Jedná se o smlouvu, dle které je stavebníkem poskytnuto peněžní nebo věcné plnění **za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace**, nikoli příspěvek na úhradu nákladů za pořízení ve smyslu ustanovení § 46 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („starý“ stavební zákon). I z tohoto důvodu doporučil ÚMA předmětný návrh v této chvíli zamítnout a dále jednat s navrhovatelem právě o možnostech uzavření plánovací smlouvy ve věci zhodnocení pozemku vydáním případné změny ÚP Jihlava.

Komise se shodla na skutečnosti, že plochy pro výrobu jsou v Jihlavě určitě zapotřebí a právě lokalita Hruškových Dvorů je pro tuto funkci vhodná. Pan architekt Beke upozornil, že v současné chvíli nejsou zdaleka dořešeny všechny aspekty, týkající se možnosti využití stávající zastavitelné plochy HD-VL-6, kde je aktuální záměr výstavby výrobní haly Bosch (zásobování vodou, chodníky, problematika okružní křižovatky). Rovněž upozornil, že je vhodné vyčlenit plochy spíše pro menší investorské záměry.

Paní architektka Zemanová Brossová upozornila, že už byl předmětný návrh v minulosti řešen a že za ÚMA byl návrh podpořen s podmínkou zpracování územní studie. Tato územní studie byla zpracována a je rovněž zaregistrována jako podklad pro změnu ÚP. Proč je tedy názor ÚMA teď odlišný. Pan architekt Stuchlík sdělil, že návrh v principu podporuje dál, i s ohledem na Multikriteriální analýzu, kterou si město nechalo zpracovat (plochy výroby v lokalitě Hruškových Dvorů jsou vhodné), nicméně v tento okamžik je pravdou, že stávající plocha HD-VL-6 není z pohledu veřejného chráněného (zákonného) zájmu na ochraně ZPF využita a potřeba vymezení další zastavitelné plochy tak není v tento okamžik obhajitelná. Což ale nevylučuje možnost prověření zastavitelné plochy v budoucnu a je záhodno prověřit s navrhovatelem (ještě před rozhodnutím zastupitelstva města o případném schválení předloženého záměru) možnost uzavření plánovací smlouvy ke zhodnocení pozemků ve smyslu nového stavebního zákona, jelikož se jedná o nový zákonný nástroj oproti stavu v minulosti.

Paní architektka Zemnaová Brossová doporučila doplnit ve smyslu výše uvedeného názor ÚMA do materiálů (karty návrhů) pro rozhodnutí zastupitelstva města.

Paní architektka Kafková ještě doporučila při hodnocení předkládaných návrhu na změny Územního plánu Jihlava zohlednit i Územní studii krajiny okolí Jihlavy.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit vymezení zastavitelné plochy pro výrobu v souladu s územní studií „ÚS41 – Jihlava – průmyslová zóna Hruškové Dvory na pozemcích parc. č. 449/36, 449/37, 449/12, 449/10, 449/8, 444/26, 444/46, 444/54, 444/45, 449/44, 449/45, 449/43, 449/34, 449/41, 449/42 v k. ú. Hruškové Dvory.

PRO: 0

PROTI: 6

ZDRŽEL SE: 1

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.14

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení či rekreaci na pozemku v k. ú. Pávov, p. č. 332/2. ÚMA s návrhem nesouhlasí. Návrhem dochází k dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. V ÚP Jihlava 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. Ochrana nezastavěného území je jednoznačně veřejným zájmem, návrh na vymezování další zastavitelné plochy není opodstatněný. Řešené území je navíc dotčeno ochranným pásmem produktovodu. OÚÚP rovněž nedoporučuje zařadit požadavek do změn ÚP. Pozemek se nachází v ochranném pásmu produktovodu. V předchozích projednání změn Čepro nesouhlasilo s umisťováním nových staveb pro bydlení v OP. Přes pozemek vede trasa VN. Příměstská část Pávov má dostatečné množství vhodnějších nevyužitých stavebních pozemků.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit zařazení pozemku parc. č. 332/2 v k. ú. Pávov jako zastavitelné plochy pro bydlení či rekreaci.

PRO: 4

PROTI: 3

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.15

Požadavek na změnu podmínek prostorového uspořádání – nové stanovení limitující zastavěné plochy na min. 50 m² na pozemku p. č. 493/11 v k. ú. Hruškové Dvory. ÚMA s návrhem nesouhlasí. Jedná se o stabilizované území, kde není žádoucí umožnit vyšší výměru zastavění, která by umožňovala případné intenzivnější využití území, než jenom pro účely rekreace (zahrádkaření). S tím by dále mohly vznikat další nároky na technickou a dopravní infrastrukturu, což není v tomto území žádoucí. OÚÚP s návrhem rovněž nesouhlasí. Pozemek je součástí rozsáhlého stabilizovaného území určeného pro zahrádky a pro

tyto účely je zde dimenzovaná veřejná infrastruktura. Prostorové uspořádání území neumožňuje výstavbu větších staveb pro bydlení. OÚÚP nedoporučuje měnit podmínky prostorového uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití RZ v režimu změny ÚP.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit požadavek na změnu podmínek prostorového uspořádání – nové stanovení limitující zastavěné plochy na min. 50 m² na pozemku parc. č. 493/11 v k. ú. Hruškové Dvory.

PRO: 1

PROTI: 6

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.16

Požadavek na úpravu koridoru územní rezervy „R19 koridor územní rezervy dopravního propojení silnice II/602 – Polenská“ tak, aby nezasahoval na pozemky p. č. 493/10 a 493/11 v k. ú. Hruškové Dvory. ÚMA s návrhem nesouhlasí. Jelikož v současné době neexistuje podrobnější dokumentace k budoucímu záměru dopravního propojení silnice II/602 ↔ Polenská, nelze doporučit případné zpřesnění koridoru územní rezervy. OÚÚP návrh doporučuje. Jde o stávající zahrádkářskou kolonii. V ÚP před rokem 2017 (předchozí ÚP) byly parcely zařazeny jako rekreace individuální RI. Koridor územní rezervy pro umístění komunikace je vymezen v dostatečné šíři. Pozemky do něj zasahují pouze okrajově. OÚÚP doporučuje respektovat stav v území a tyto pozemky a další zahrádky, které jsou také dotčené územní rezervou, zařadit do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití RZ.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit požadavek na úpravu koridoru územní rezervy „R19 koridor územní rezervy dopravního propojení silnice II/602 – Polenská“ tak, aby nezasahoval na pozemky parc. č. 493/10 a 493/11 v k. ú. Hruškové Dvory.

PRO: 0

PROTI: 7

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.17

Požadavek na zahrnutí řešeného území v k. ú. Jihlava, dotčené pozemky p. č. 2220; 2158, 5952/3 do zastavitelné plochy z důvodu případné výstavby nárožního domu. ÚMA s návrhem souhlasí. K záměru je zpracovaná studie možné výstavby nárožního polyfunkčního objektu, který by dotvořil urbanistickou strukturu v dolní části ulice U Dvora. ÚMA doporučuje prověřit požadavek změnou Územního plánu Jihlava. OÚÚP s návrhem nesouhlasí. Pozemek je součástí souvislé plochy veřejné zeleně, kterou je vhodné v území zachovat. Zasahuje do významného krajinného prvku ze zákona – Koželužský potok, aktivní zóny záplavového území, vymezeného koridoru ÚSES. V území je vydáno závazné stanovisko – trasa cyklostezky G01 Koželužský potok. Ulice U Dvora je úzká a stísněná, nemá parametry ani pro standardní dopravní uspořádání. Není vhodné tento problém umocňovat. Z výše uvedených důvodů pořizovatel nedoporučuje území zastavovat.

Komise upozornila na stávající limity v území v podobě záplavového území Q₁₀₀ a související aktivní zónu a také na střet s koridorem územního systému ekologické stability. Bylo doporučeno návrh stáhnout a prověřit ve smyslu výše uvedeného.

Paní architektka Kafková návrh na dostavbu nárožního domu v ulici U Dvora ocenila a vznesla dotaz, zda by případně město financovalo realizaci nárožního domu. Předseda komise sdělil, že se o takové možnosti neuvažuje. Paní architektka ještě uvedla, že za hlavní přínos považuje kavárnu, která v této rekreační oblasti chybí, ale nebude-li investorem město, nebudeme mít jistotu, že tam skutečně bude.

Komise nehlasovala z důvodu stažení návrhu z programu zasedání.

Paní architektka Zemanová Brossová na závěr zasedání ještě vznesla dotaz na časový odhad zahájení pořízení případné Změny č. 7 Územního plánu Jihlava. Byl sdělen odhadovaný termín – koncem roku 2024.

Jednání bylo ukončeno v 16:28.

Příští zasedání Komise pro územní plánování bude ve středu **6. března 2024**.

zapsala: Bc. Petra Švihálková, tajemnice komise

kontroloval: Ing. arch. Martin Laštovička, předseda komise