

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.18

k. ú. Jihlava; p. č. 5581/1, 5580/139, 5580/138, 5580/1, 5581/4, 5581/3

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

částečně Plochy zemědělské [NZ]

částečně Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]

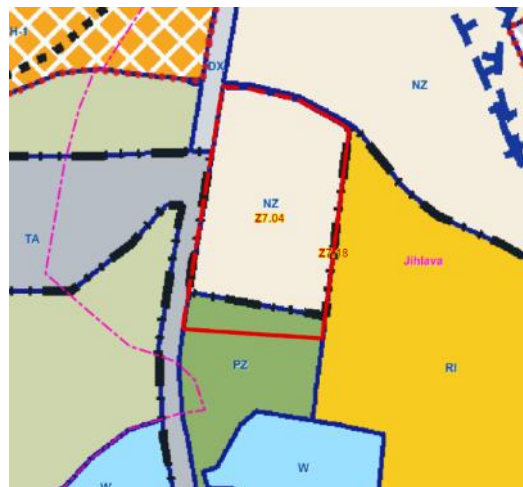
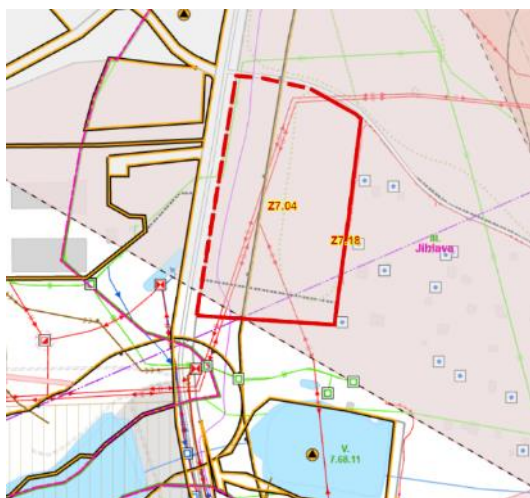
Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:

Majitelé pozemku.

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady. Dle žádosti je důvodem možnost zřízení ploch zahrádek – náhrada za zrušenou část zahrádkářské osady z důvodu výstavby prodloužení silnice I/38 směr Znojmo. Touto stavbou dojde ke zrušení 22 zahrádek (JI-DS-101). Opakovaná žádost – nově byla doplněna smlouva o smlouvě budoucí kupní smlouvě na pozemky.



Limity (střety se záměrem):

zařízení komunikačního vedení (plocha), zájmová území MV ČR, ZUR – technická infrastruktura – elektroenergetika - nadzemní vedení VVn 110 kV obchvat Jihlavy, zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy (plocha pro výstavbu ověřovaná v ÚPD, ÚPP, US) VST E07 (ZUR – koridory), III. třída ochrany půdy, plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění (poskytovatel ÚAP – MZE)

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/53863/2024-RaP: ANO

Parcela p. č. 5581/4 je v rozporu s ÚP oplocena, vede se řízení k odstranění stavby. Podle KN jde o ZPF, ale horší kvality (III. tř. bonity) a vzhledem k poloze i obtížně obhospodařovatelný. Plocha se nachází mezi silnicí, která je součástí ploch technické infrastruktury armády (stará transportní vojenská cesta) a v území stabilizovanou zahrádkářskou kolonií. Silnice je veřejně využívána jako spojnice mezi Pístovem a komunikací na Znojmo. Východní část plochy rekreace byla v územním plánu převedena do rozvojových ploch dopravy. Plocha JI-DS-101 je součástí křižovatky obchvatu I/38 Jihlava – Stonařov, která se v současné době připravuje k realizaci. Využití území navazující západně na plochu rekreace jako náhradu za území zabírané pro realizaci obchvatu města je z pohledu ÚÚP **možné**. V režimu změny územního plánu je potřeba prověřit střet navrhovaného využití se zájmy Armády ČR a dalšími limity technické infrastruktury v území. Využití území a stavbám doporučujeme stanovit omezující prostorové podmínky.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 6/1/0

Stanovisko ÚMA: NE

Plocha by mohla být v budoucnu využita pro individuální rekreaci, ovšem za situace, kdy bude doložena k návrhu na pořízení změny i smlouva o smlouvě budoucí, ze které budou známi nové

vlastnické vztahy a kde bude navržena i nová parcelace, aby byla eliminována možnost případných spekulací ohledně budoucího využití. Předkládaná smlouva k podanému návrhu tento požadavek nenaplnuje.

Doporučuje se v případě nového vymezení zastavitelné plochy rekreace stanovit konkrétní podmínky využití a prostorového uspořádání tak, aby nemohly na ploše vznikat objekty pro trvalé bydlení (např. stanovit koeficient zastavění).

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Doporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.19

k. ú. Bedřichov u Jihlavy; p. č. 433/66, 433/1

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

433/66: Plochy rodinné rekreace [RI]

433/1: Plochy lesní [NL]

Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:

Vlastník objektu č. ev. 5369 na pozemku p. č. 433/66

Popis záměru:

Požadavek na možnost rozšíření terasy chaty na pozemek p. č. 433/66 o rozměru cca 16m².



Limity (střety se záměrem):

zařízení komunikačního vedení (plocha), zájmová území MV ČR, významný krajinný prvek ze zákona (plocha), kategorie lesa, Zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy, OP veřejného vnitrostátního letiště Jihlava, Letiště Henčov, V. třída ochrany půdy

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/119077/2024-RaP: ANO

Problém se netýká pouze jedné chaty, ale celé plochy lesní - NL. Zastavěné území bylo vymezeno pouze v rozsahu objektů chat. Stavební úpravy nelze podle aktuálně platného územního plánu zlegalizovat. Regulace plochy NL rozšíření staveb určených pro rekreaci neumožňuje. ÚÚP doporučuje řešit celou rekreační oblast s chatami v lese u Pávovského rybníka. Pro plochu stanovit speciální regulativ, který akceptuje zástavbu chat v území, ale stanoví prostorové regulativy pro stavební úpravy (zastavěná plocha, výška, zpevněné plochy atd.)

Změna ÚP v těchto intencích **je možná**.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 6/2/0

Stanovisko ÚMA: NE

Záměru se nedoporučuje vyhovět. Pozemek p. č. 433/1 je veden jako lesní pozemek, na kterém by se neměla zástavba dále rozšiřovat. Návrhu **se nedoporučuje** vyhovět.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Nedoporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.20

k. ú. Helenín; p. č. 206

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

Plochy smíšené nezastavěného území [NS]

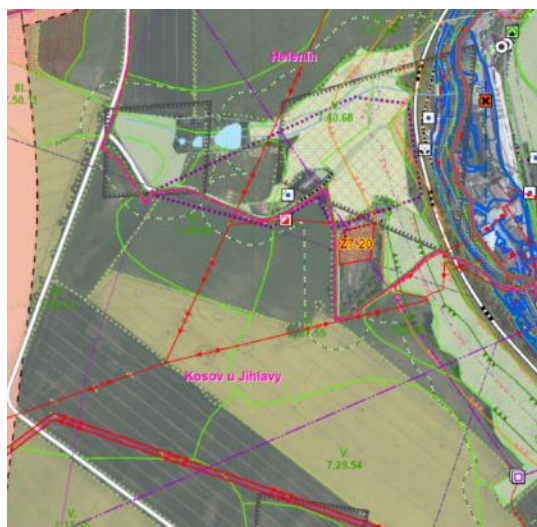
Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:

Vlastník.

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v severní části parcely č. 206 v rozsahu cca 2000m². V části navazující na stabilizovanou plochu by byl umístěn 1 RD určený pro člena rodiny navrhovatele. Zbytek zastavitelné plochy by byl užíván jako zahrada k domu.



Limity (střety se záměrem):

zařízení komunikačního vedení (plocha), zájmová území MV ČR, OP letiště, V. třída ochrany půdy, vzdálenost 50 m od okraje lesa, Zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/119077/2024-RaP: ANO

Jedná se o rozšíření stávající samoty (stabilizovaná plocha bydlení individuální) o jeden RD, který využije existující infrastrukturu. Z pohledu ÚÚP je záměr v přiměřeném rozsahu akceptovatelný.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 0/6/2

Stanovisko ÚMA: NE

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v § 55 odstavci 4 stanoví, že „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Pro nezemědělské účely je 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. Problémem je i nedostatečná technická a dopravní infrastruktura, chybějící občanská vybavenost. Záměrem dochází k rozšiřování do volné krajiny; rozpor 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 plánování 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 vymezování

takovéto zastavitelné plochy z hlediska výše uvedeného opodstatněný Návrhu **se nedoporučuje** vyhovět.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Nedoporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.21

k. ú. Pístov u Jihlavy; p. č. 654/1, 654/2, 654/3

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

Plochy smíšené nezastavěného území [NS]

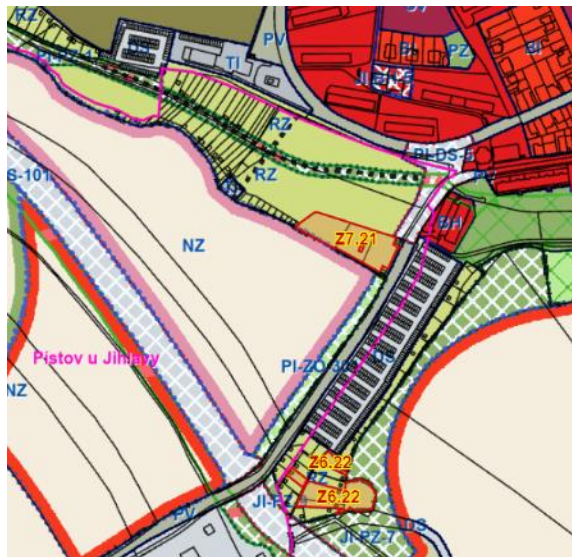
Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:

Vlastník.

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.



Limity (střety se záměrem):

významný krajinný prvek ze zákona – plocha (dolní část nivy), archeologické naleziště, aktivní zóna záplavového území, záplavové území s periodicitou 100 let, I. a V. třída ochrany půdy, Zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/119077/2024-RaP: NE

Podle ÚP se aktuálně jedná o plochu rekreace individuální. Část týkající se změny přímo nenavazuje na stabilizované bydlení. Je sice mimo aktivní zónu záplavového území, ale skoro celá je na půdě v I. třídě ochrany. Navazující nezastavitelné území (NZ) je podle ÚP územní rezerva pro rozvoj smíšeného bydlení. Rozvoj je naplánován ve vazbě na navrhované dopravní propojení v ploše PI-DS-101. Požadavek je vytržený z kontextu celé lokality, území je třeba řešit v širších souvislostech včetně veřejné infrastruktury současně s územními rezervami sousední plochy NZ. ÚÚP změnu v současné době **nedoporučuje**.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 0/8/0

Stanovisko ÚMA: NE

Plocha nenavazuje na zástavbu. V ÚP Jihlava je obecně dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které ještě nejsou využity. Jedná se částečně o vysoce chráněné půdy – rozpor s ustanovením § 4 a 5 zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu – konkrétně § 4, kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. A dále dle ustanovení § 5 – aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních předpisů zajištěna, **jsou pořizovatelé a projektanti** územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů **povinni** řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit

předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Návrhem se jedná o rozšiřování zástavby dál do volné krajiny a o neopodstatněný zábor 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 plánování 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 vymezovanou takoveto zastavitelné plochy z hlediska výše uvedeného opodstatněný. Návrhu **se nedoporučuje** vyhovět.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Nedoporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.22

k. ú. Popice u Jihlavy; p. č. 642/1, 642/2

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

Plochy zemědělské [NZ]

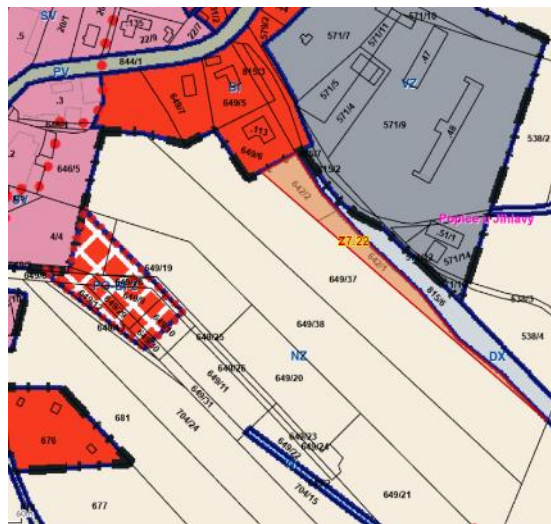
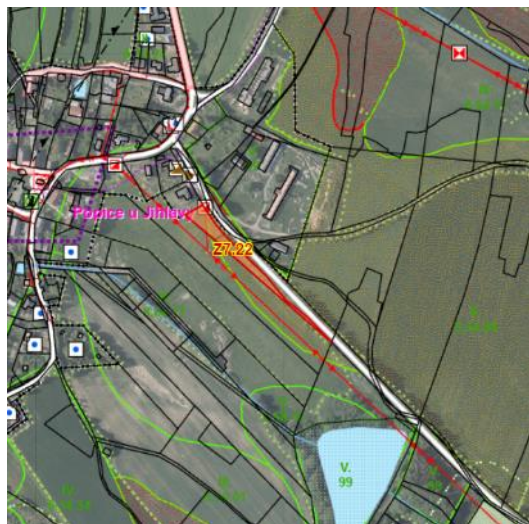
Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:

Vlastník.

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu se zahradou.



Limity (střety se záměrem):

plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění (MZE), II. a III. třída ochrany půdy, Zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/119077/2024-RaP: NE

Jedná se o úzký pozemek naproti stabilizované ploše výroby a skladování. Parcela 642/2 přímo navazuje na stabilizované bydlení. Tuto parcelu příčně protíná nadzemní kabel elektrické sítě VN. Za této situace je parcela ke stavebním účelům prakticky nevyužitelná. Území od vedení VN směrem do volné krajiny je zařazeno do půd zemědělsky hodnotných (II. třída ochrany), na kterých lze z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu realizovat pouze stavby ve veřejném zájmu, což obecně nejsou stavby pro bydlení. Území je zatíženo řadou limitů, které společně s tvarem pozemku znemožňují vhodné umístění domu na pozemku. ÚÚP změnu **nedoporučuje**.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 1/7/0

Stanovisko ÚMA: NE

Plocha navazuje na zastavěné území. V ÚP Jihlava je obecně dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které ještě nejsou využity. 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. Jedná se částečně o vysoce chráněné půdy, rozpor s ustanovením § 4 a 5 zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu – konkrétně § 4, kdy zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Návrhem se jedná o rozšiřování zástavby dál do volné krajiny a o neopodstatněný zábor 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 plánování 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 takováto zastavitelná plochy z hlediska výše uvedeného opodstatněný. Návrhu **se nedoporučuje** vyhovět.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Nedoporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.23

k. ú. Hosov; p. č. 95/1

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

Plochy zemědělské [NZ]

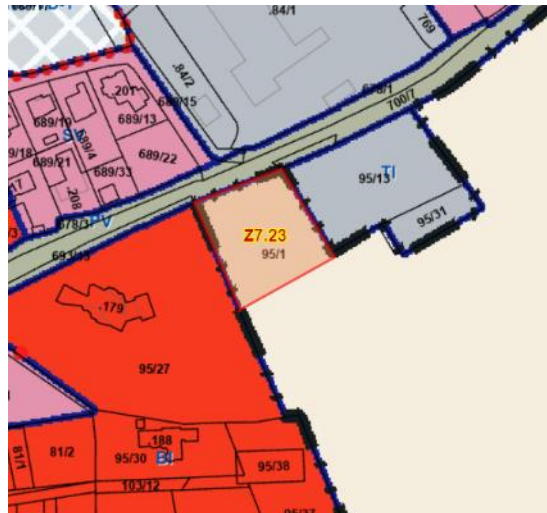
Plocha stabilizovaná.

Požadavek vznesl:

Vlastník.

Popis záměru:

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu se zahradou.



Limity (střety se záměrem):

OP komunikačního vedení, plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění (MZE), III. třída ochrany půdy, Zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/119077/2024-RaP: ANO

Jedná se o dlouhodobý záměr v území. Na základě jednání se zástupci města byl původní záměr zredukován na 2 stavební parcely. Požadavek přirozeně doplňuje stávající zástavbu, v území je možné umístit 2RD podél silnice na parcelách přiměřené velikosti. ÚÚP **doporučuje** požadavek prověřit změnou ÚP.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 4/2/2

Stanovisko ÚMA: ANO

Jedná se o proluku mezi zastavěným územím, s minimalizací záborů půd pro uvažované 2 RD.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Doporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru:

DÍLČÍ ZMĚNA Z7.24

k. ú. Pístov u Jihlavy; zastavitelná plocha BPI-BI-2 a PI-BI-103

Současné využití, regulace dle ÚPmJ:

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

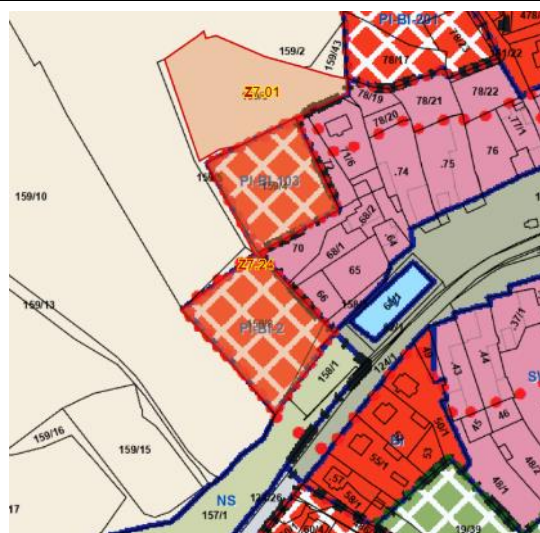
Zastavitelná plocha BPI-BI-2 a PI-BI-103

Požadavek vznesl:

Statutární město Jihlava.

Popis záměru:

Požadavek na vyřazení předmětných zastavitelných ploch z Územního plánu Jihlavy.



Limity (střety se záměrem):

radonové riziko, I. a III. třída ochrany půdy, Zaevidovaná Územní studie krajiny okolí Jihlavy, plochy vhodné k zalesnění, plochy vhodné k zatravnění

Stanovisko SÚ-OÚÚP; č. j. MMJ/SÚ/119077/2024-RaP: ANO

Zastavitelné plochy pro bydlení PI-BI-2 a PI-BI-103 jsou v územním plánu od roku 2017. Zejména s ohledem na obtížné dopravní napojení jsou tyto plochy dlouhodobě stavebně nevyužité. Vyřazení pozemků **je možné**. ÚÚP doporučuje umožnit výstavbu jedné řady domů podél komunikace. U ploch PI-BI-2 a PI-BI-103 byl historicky orgánem ochrany zemědělské půdy odsouhlasen jejich zábor. S ohledem na zařazení ploch do I. tř. ochrany ZPF by bylo obtížné zrušené plochy znovu aktivovat změnou do zastavitelných ploch. Zástavba podél komunikace by vhodným způsobem uzavřela veřejný prostor návsi.

Hlasování Komise ÚP ze dne 22. 5. 2024: ANO/NE/ZD; 5/1/2

Stanovisko ÚMA: ANO

Zastavitelné plochy nebyly doposud využity, jsou na vysoce chráněných půdách. S ohledem na problematiku nežádoucí suburbanizace, jejímž důsledkem je nárůst automobilové dopravy, náklady na budování a údržbu technické a dopravní infrastruktury, chybějící občanská vybavenost i změny ve využití krajiny, **je doporučeno požadavku vyhovět** a plochy z ÚP vyřadit.

Stanovisko pověřeného zastupitele:

Doporučuji návrh prověřit ve změně ÚP Jihlava.

Stanovisko osadního výboru: