

Doplnění odůvodnění
k vyhodnocení opakovaného
projednání návrhu Změny č. 5A a 6
Územního plánu Jihlavy

ODBOR STRATEGIÍ A ARCHITEKTURY

Obsah

Připomínka č. 4	2
Ing. Lucie Golská a Ing. Tomáš Golský, Hamerníkova 16, Jihlava 586 01, vlastník	2
Zastoupení Mgr. Jaroslavem Homolkou, advokátem, Palackého 5001/1, 586 01 Jihlava	2
Připomínka č. 5	5
Greenbuddies Langa Project Fourteen s. r. o., Mendíků 1396/9, Michle, 140 00 Praha 4	5
Připomínka č. 6	5
Jiří Smrčka a Eva Smrčková, Fritzova 4640/20, 58601 Jihlava	5
Připomínka č. 7	13
ICCO s. r. o., Národní 116/20, Nové Město, 110 00 Praha 1	13
Připomínka č. 8	13
Radim Bulant, Na Bělidle 830/3, 586 01 Jihlava.....	13
Připomínka č. 9	14
Renáta Varhaníková, Jamné č. p. 199, 588 21	14
Připomínka č. 10	16
Stanislav Maška, Telečská 2886/41, 586 01 Jihlava	16
Připomínka určeného zastupitele	Chyba! Záložka není definována.

Úvod

Tento dokument je doplněním odůvodnění vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 Územního plánu Jihlavy (dále jen „ZMA a 6“)

Připomínka č. 4

Ing. Lucie Golská a Ing. Tomáš Golský, Hamerníkova 16, Jihlava 586 01, vlastník
Zastoupení Mgr. Jaroslavem Homolkou, advokátem, Palackého 5001/1, 586 01 Jihlava

V rámci prvního veřejného projednání návrhu Změny ÚP uplatnili vlastníci následující připomínku:

Věc: Namítka proti změně územního regulativu

V souvislosti s pořizovanou změnou Územního plánu města Jihlavy, jako dotčení majitelé pozemku v k.ú. Pávov u Jihlavy, p.č. 189/1, podáváme námitku proti změně územního regulativu pozemku na plochu zeleně „AU“.

Na stavebním pozemku máme zájem o výstavbu 1RD. Od března letošního roku vedeme jednání o podobě výstavby. Posledním dokumentem shrnujícím vůli pro náš záměr jako majitelů pozemku je Žádost o vydání územního souhlasu, odevzdaná na podatelnu MMJ dne 16.12.2024. Koncept RD a využití zbývajících částí pozemku pro pokračování v biodiverzitu podporujícím chovu ovcí, odpovídá požadavkům na území stanoveným platným územním plánem.

Připomínka byla vyhodnocena pořizovatelem následovně:

Připomínce se nevyhovuje.

Část pozemku p. č. 189/1 v k. ú. Pávov, která je dle aktuálního ÚP zařazena do stabilizovaného bydlení individuálního, bude ze zastavěného území vyřazena, protože nesplňuje kritéria stanovená stavebním zákonem pro zahrnutí do zastavěného území. Zastavěné území se vymezuje v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a aktualizuje se jeho změnou

V rámci Z6 je na různých místech prováděná korekce hranice zastavěného území. V místech, kde vymezení hranice zastavěného území města neodpovídalo požadavkům § 58 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. byla hranice nově vymezena podle § 116 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb.

Připomínku v rámci opakovaného projednání bylo možné podat pouze k řešením, u kterých došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu. Z toho důvodu se jí už pořizovatel dále nezabýval. Nicméně k odůvodnění připomínky, uplatněné v rámci prvního projednání návrhu je žádoucí uvést následující.

*Vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu dle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka... Z judikatury NSS... dále vyplývá, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Na druhé straně ale **nesmí** požadavek na kontinuitu **znemožnit revizi existujícího stavu**. Pokud tedy z určitých důvodů dojde ke změně původní koncepce a nově přijímaný územní plán se tím dostane do nesouladu s předchozí dokumentací téže úrovně, nemůže v tom být spatřována nezákonnost. Tento nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Vázanost předchozí územně plánovací dokumentací by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území.¹*

Není zřejmé, z čeho by se mělo dovozovat právo na to, aby pozemek „měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí

¹ Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 21. 3. 2023 č. j. 54 A 104/2022- 84

stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat.²

*Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo **po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny**, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila... Je-li tedy posuzováno, zda má vlastník pozemku právo na náhradu za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, je nutné také zohlednit § 102 odst. 3 stavebního zákona. Z toho vyplývá, že pokud došlo ke zrušení pozemku k zastavění po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila, náhrada vlastníkovu pozemku ani na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona nenáleží (nejsou-li splněny podmínky pro přiznání náhrady stanovené v § 102 odst. 3 větě druhé stavebního zákona).³*

Podle § 133 odst. 3 NSZ náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby **5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila**. Toto ustanovení je naprosto klíčové. Když si obec vezme svůj územní plán a podívá se, kolik let uplynulo od okamžiku, kdy územní plán nebo jeho změna umožnily vlastníkovu konkrétního pozemku stavět (lhostejno zda tuto možnost využil nebo ne), bude přesně vědět, na čem je.

Rozdíl mezi stabilizovanou a návrhovou plochou

NSS uvedl, že „je nutné rozlišovat pojem stabilizovaná plocha (stav) a pojem plocha navrženého řešení. Obecně platí, že pokud je určitá plocha označena jako plocha **stabilizovaná, má zachycovat neměnný současný stav a způsob využití dané plochy**. Naopak prostřednictvím návrhových ploch se určuje nové řešení (navržené řešení), tedy jak by měla být daná plocha v budoucnu využita (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2020, č. j. 8 As 161/2018-84)“.

Určení stabilizované plochy v územním plánu na předmětném pozemku p. č. 189/1 v k. ú. Pávov (výměra 3 804 m²) **je ve zcela zjevném a příkrém rozporu s realitou**, kdy tento pozemek je dle KN veden jako **trvalý travní porost**.

Dle § 116 NSZ⁴ se na území obce vymezuje jedno, popřípadě více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území **tvoří čára vedená po hranici parcel**, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do zastavěného území se dále vždy zahrnou

- a)** zastavěné stavební pozemky,
- b)** stavební proluky,
- c)** další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
- d)** veřejná prostranství,
- e)** pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
- f)** další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

² Usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018 sp. zn. IV.ÚS 3548/17

³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2020 č. j. 22 Cdo 1046/2020-279

⁴ NZS – nový stavební zákon, č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

V uvedeném případě se jedná o nápravu zjevného nesprávného vymezení zastavěného území = pozemek nemusí stavebním, **navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu**, navždy zůstat (viz NSS výše). ZM6 v souladu se stavebním zákonem aktualizuje hranici zastavěného území plně v souladu s ustanovením § 116 NSZ. Stejně tak zohledňuje faktický stav, odrážející realitu, kdy pozemek vedený jako trvalý travní porost zahrnuje celý do nezastavěného území (dle platného ÚP je v zastavěném území zahrnutá pouze část a to bez zjevného důvodu = např. se nejedná o spojnici lomových bodů apod.).

Závěr:

- lhůta 5 let uběhla, náhrada nenáleží jak dle SZ, tak dle čl. 11 odst. 4 LZPS,
- na pozemku nebyla po celou dobu trvání jeho zastavitelnosti zrealizována žádná výstavba,
- nikdo nemá veřejné subjektivní právo na stanovení konkrétního funkčního vymezení pozemku, které vyhovuje jeho potřebám,
- aktualizací hranice zastavěného území je „narovnan“ zjevný nezákonný stav v ÚP
- změna ÚP nemůže mít vliv na pravomocná správní rozhodnutí; např. vlastník získal v pětileté lhůtě pravomocné rozhodnutí, NSZ říká, že se v takovém případě, kdy nabylo právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušným územním plánem určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti, náhrada oprávněné osobě nenáleží.

Vlastníci v připomínce k prvnímu projednání uvádějí: „na stavebním pozemku máme zájem o výstavbu RD...žádost o vydání územního souhlasu, odevzdaná na podatelnu MMJ dne 16. 12. 2024“.

Nejprve je třeba na správnou míru uvést pojem stavební pozemek. V důvodové zprávě k NSZ v ustanovení § 12 uvedeno, že stavební pozemek je pozemek nebo jeho část, případně soubor pozemků vymezený nebo určený k zastavění. **Mylně je v mnoha případech chápáno, že stavební pozemek je jako stavební určen tím, že se nachází v zastavitelné ploše nebo zastavěném území. Aby se však jednalo o stavební pozemek, musí být pozemek vymezen a určen k umístění a povolení stavby povolením nebo určen takto v regulačním plánu.**

Ve smyslu výše uvedeného je konstatováno, že předmětný pozemek p. č. 189/1 v k. ú. Pávov u Jihlavy **není stavebním pozemkem**.

Dále je považováno za vhodné upozornit na datum podání připomínky a to 16. 12. 2024, což byl den prvního veřejného projednání návrhu. V souvislosti s argumentací navrhovatelů se může jevit podání žádosti o „povolení záměru“ v den veřejného projednání jako účelové. Poznámka – téměř 2 roky od podání žádosti o povolení záměru RD nemá město informaci, že by bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Nicméně pokud navrhovatelům bude v přenesené působnosti vydáno pravomocné povolení, tj. bude založeno právo provést stavbu, pak se stane irelevantním stav v ÚP, resp. v rámci další aktualizace zastavěného území bude tento stav zohledněn.

Poznámka:

Dle § 133 odst. 4 *náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.*

Rovněž je nutné uvést, že zpracovatel návrhu změny ÚP nemůže aktualizaci hranice zastavěného území provést dle své „libovůle či dojmu“. Postup je jasně stanoven ve stavebním zákoně. Tudíž ani nemohl zpracovatel udělat nic jiného, než po zvážení kritérií a provedení analýzy pozemku ve vztahu k ustanovení § 116 NSZ a zjištění, že pozemek těmto kritériím neodpovídá, pozemek ze zastavěného území vyřadit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, č. j. 8 As 149/2024 – 59, kde je mimo jiné uvedeno „*odpůrce přistoupí ke změně v zařazení pozemků do zastavěného území v územním plánu za splnění podmínek stavebního zákona a nemůže uvážit, zda tak učiní, či nikoliv. Proto se podle krajského soudu v daném případě proporcionalita vůbec neposuzuje, neboť není možné vážit různé zájmy*“.

Pro úplnost uvádíme, že k vyřazení pozemku ze zastavěného území ze stejného důvodu (tj. nenaplnění kritérií dle § 116 NSZ) došlo i u pozemku p. č. 222 v k. ú. Pávov, který je ve vlastnictví Statutárního města Jihlavy.

Připomínka č. 5

[Greenbuddies Langa Project Fourteen s. r. o., Mendíků 1396/9, Michle, 140 00 Praha 4](#)

Jedná se o věcně shodnou připomínku, kterou navrhovatel uplatnil už při prvním projednání návrhu ZM5A a 6. V rámci opakovaného projednání bylo možné uplatnit připomínku pouze k těm řešením, u nichž došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu.

Připomínka k opakovanému projednání je bezpředmětná, jelikož se netýká podstatných úprav, které byly předmětem opakovaného projednání.

Připomínka č. 6

[Jiří Smrčka a Eva Smrčková, Fritzova 4640/20, 58601 Jihlava](#)

V rámci veřejného projednání návrhu ZM5A a 6 podali navrhovatelé připomínku:

*V kapitole F závazné části (str. 68/166) je stanovena podmínka týkající se vegetační zeleně na střechách, která zní: „Vegetační zeleň na střechách je vyžadována povinně u všech novostaveb objektů mimo městskou památkovou rezervaci nad 300 m2 zastavěné plochy, případně u všech staveb stávajících objektů (velikost přístavby přesáhne zastavěnou plochu 300 m2), ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to rozsahu min. 50 % plošné výměry střechy. Zeleň na střechách může být nahrazena realizací fotovoltaické elektrárny.“ Podavatelé podmínku v obecné rovině vítají, nesouhlasí ale s výjimkou, že požadovaná zeleň na střeše může být nahrazena FVE. Navrhovaná výjimka ozelenění střechy povede k tomu, že město, ve kterém podavatelé žijí, se bude více oteplovat a vysoušet. Bude proto dotčena klimatická pohoda podatelů. Uvedená výjimka je nepřiměřeným zásahem do jejich práv. Navrhují tuto formulaci výjimky: „**Požadované zastoupení vegetační zeleně může být sníženo v případě realizace fotovoltaické elektrárny na této střeše, a to v rozsahu, v jakém k jejímu zřízení nepostačuje plocha střechy bez vegetační zeleně a v jakém není***

možné a vhodné souběžně realizovat vegetační střechu s fotovoltaickou elektrárnou na této střechě.“

Připomínce bylo částečně vyhověno – byla upravena podmínka ohledně vegetační zeleně na střechách z původního min. 50% rozsahu plošné výměry střechy na novou hodnotu 75%. Podmínka byla doplněna:

Tento požadavek se nevztahuje na

- objekty nebo přístavby o 3 a více nadzemních podlažích
- jakékoliv objekty nebo přístavby na území městské památkové rezervace.“

Navrhovatelé dále požadovali:

V kapitole F závazné části (str. 68/166) je vypuštěna věta: „V této minimální započítatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.“ Ta je nahrazena větou: „Sítě a jejich OP mohou tvořit maximálně 50 % rozlohy plochy zeleně.“

Podavatelé budou změnou textu nepřiměřeně dotčeni. Výpočet zeleně bude nepřipustně zkreslován. To povede k nižšímu zastoupení zeleně plicní v plné míře pozitivní environmentální fce, a tím pádem k většímu oteplování a vysoušení měst oproti situaci, pokud by bylo vypuštěné pravidlo zachováno. Navrhované řešení je neproporčním zásahem do práv podatelů, které ohrozí klimatickou pohodu jejich bydliště a města ve kterém žijí.

Podavatelé žádají, aby byla v ÚP Jihlava zachována uvedená věta:

„V této minimální započítatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.“

Připomínce bylo v této části **plně vyhověno**.

V rámci **opakovaného projednání** uplatnili navrhovatelé další připomínku. V kapitole F závazné části (str. 44/139) je stanovena podmínka týkající se vegetační zeleně na střechách. Podavatelé připomínky s podmínkou obecně souhlasí, ale nesouhlasí s tím, že se podmínka nevztahuje na objekty nebo přístavby o 3 a více nadzemních podlaží a že zeleň na střechě může být nahrazena realizací FVE.

Na základě odborných dokumentů se domnívají, že kombinace FVE a zeleně na střechě je naopak vhodným řešením zejména u plochých střech. Také vysoká střecha může mít po provedení vhodných opatření zelenou střechu. Důvody pro stanovení výjimek neexistují.

Uvedené výjimky považují podatelé za nedůvodné, nelogické, neproporcionální a odporující současnému stavu poznání. V souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a 39 NSZ by mělo být hledáno takové řešení, které mj. snižuje v území nebezpečí sucha [viz § 39 písm. l) NSZ], které uplatňuje požadavky na adaptaci sídel vyplývající ze změny klimatu [viz § 39 písm. m) NSZ] a které vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území.

Podatelé namítají, že v návrhu Změny ÚP zvolená formulace obou výjimek se citelně dotýká jejich práv. Města se postupně oteplují a vysoušejí. Tomu je možné čelit **mimo jiné** vznikem zelených střech, které jsou jedním z adaptačních opatření na změnu klimatu. Nicméně uvedené výjimky, tak jak byla formulované, umožňují povinnost realizace zelené střechy nedůvodně obejít vznikem jakékoliv FVE i v situaci, kdy se zelená střecha a FVE nevylučují, resp. i zřízením vyšší stavby, která rovněž může mít zelenou střechu. Uvedené je nedůvodné a neproporční.

Tedy tyto výjimky ze zelené střechy povede k tomu, že město, ve kterém podatelé žijí, se bude více oteplovat a vysoušet. Bude proto dotčena klimatická pohoda podatelů.

Jak sami navrhovatelé uvádí, čelit změně klimatu (oteplování a vysoušení) je možné **MIMO JINÉ** vznikem zelených střech. Nejedná se tedy rozhodně **o jedinou možnost řešení**. Město si problematiku klimatické změny velmi dobře uvědomuje. I z tohoto důvodu přijalo strategický dokument „[Adaptační strategie statutárního města Jihlavy na změnu klimatu](#)“ (dále jen „AS“). V AS je mimo jiné uvedeno:

Vliv struktury a uspořádání města na schopnost adaptace na změnu klimatu

Ve městech vzniká vzhledem k nízké míře vsaku a odparu a k jejich specifické struktuře specifické mikroklima, **nazývané tepelný ostrov města**. Nízká míra vsaku je způsobena velkým množstvím budov a zpevněných ploch a odvedením velké části dešťové vody do kanalizace a vodotečí místo jejího vsaku do půdy. Následně pak dochází k menšímu ochlazování vzduchu odparem, zejména evapotranspirací rostlin. V hustém městě také dochází k efektu síťové radiace, kdy tepelné záření vyzářené jednou budovou či povrchem veřejného prostranství na cestě mimo atmosféru narazí na jinou budovu, kterou ohřeje. Tepelný ostrov města ještě zesiluje dopady změny klimatu. A co hůř, změna klimatu ohrožuje městskou vegetaci, což opět zesiluje efekt tepelného ostrova města. Je to tak nebezpečný cyklus zpětných vazeb, kterému je třeba cíleně v územním plánování čelit. **Jedinou cestou, jak s efektem tepelného ostrova a negativními vlivy změny klimatu bojovat dlouhodobě udržitelně, je zelená infrastruktura – podpořit co nejvíce vsakování dešťové vody a co největší množství vegetace – dřevin – které zajistí odpar**. Technické („šedé“) možnosti, jako energeticky náročná klimatizace budov, v dlouhodobém horizontu jen situaci změny klimatu zhoršují, zároveň pak představují zdravotní riziko při prudkých změnách teplot.

Z hlediska adaptace na změnu klimatu je pro strukturu města důležité, jak dobře je provázaná zástavba s funkční zelenou infrastrukturou poskytující ekosystémové služby včetně regulace mikroklimatu a to v různých měřítkách – v měřítku regionu, měřítku čtvrti a měřítku konkrétního veřejného prostranství.

Konkrétně lze sledovat především následující:

- **Dostupnost zdravé volné krajiny**, která může pomoci město ochladit a snížit tak efekt tepelného ostrova města. Dostupnost volné krajiny vychází z tvaru města – čím větší město, tím víc se optimální tvar mění z centrálního na hvězdicový – kde velké zelené plochy zabíhají přímo blíž centru.
- **Dostupnost zelených ploch a liniové zeleně uvnitř města** tak, aby byly rovnoměrně rozprostřeny a propojeny a pomáhaly ochladit město uvnitř.
- **Množství vsakované dešťové vody a množství zeleně v městské struktuře**. Je třeba zajistit však dešťové vody ze střech/nebo udržení a odpar na vegetační střeše i ze zpevněných ploch, včetně veřejných prostranství.
- **Ochrana a rozvíjení těchto charakteristik prostřednictvím územního plánování**. Znamená to chránit je a rozvíjet jak v koncepci města, tak v rozmístění jednotlivých ploch, tak v detailních regulativech chránících a podporujících vegetaci v nejdrobnějším měřítku pozemku.

Vliv změny klimatu na oblast budovy a veřejná prostranství

Budovy a veřejná prostranství jsou habitatem člověka, ve své podstatě stenoekního živočišného druhu, který není schopný tolerovat značné výkyvy v podmínkách prostředí a je vázaný na úzce vymezený typ prostředí a úzce vymezené fyzikální podmínky – a ty mu **zajišťují budovy a v určité míře i veřejná prostranství**. Do vytvoření žádoucích podmínek investujeme velké množství energie (a je zde tedy velký prostor pro mitigační opatření) a z dopadů změny klimatu jsou nejproblematictější ty, které mění podmínky nežádoucím směrem mimo interval pro člověka vhodný.

Tato kapitola se věnuje jen vlastnostem jednotlivých budov a veřejných prostranství, nezabývá se vlivy celé struktury města na efekt tepelného ostrova města a na emise skleníkových plynů. Ta má také zásadní vliv, leč je jí věnována samostatná kapitola popisující prioritní oblast Územní plánování a rozvoj. Tomu, zda jsou vytvořeny dobré procesní předpoklady pro vytváření příznivých podmínek v budovách a veřejných prostranstvích se věnuje kapitola popisující prioritní oblast Investiční činnost. Tepelný ostrov města a potřeba adaptace z hlediska dopadů klimatické změny jsou jednoznačně nejproblematictější vlny veder a jimi způsobené přehřívání veřejných prostranství a budov. Ve městech navíc vzniká specifické mikroklima, nazývané tepelný ostrov města. Příčina je v nízké míře vsaku a odparu, který ochlazuje a k jejich specifické struktuře – v hustém městě dochází k efektu síťové radiace, kdy tepelné záření vyzářené jednou budovou či povrchem veřejného prostranství na cestě mimo atmosféru narazí na jinou budovu, kterou ohřeje. Tepelný ostrov města ještě zesiluje dopady změny klimatu. Strategie adaptace jsou v zásadě dvě. První, zatím bohužel poměrně častá, představuje reakci na přehřívání v podobě klimatizace. Ta je energeticky náročná a kvůli teplotním rozdílům má i negativní vliv na zdraví obyvatel. Jedná se o v podstatě maladaptaci – dočasnou adaptaci na změnu klimatu vykupujeme v dlouhodobém měřítku urychlením změny klimatu. Druhou cestou je tepelné záření pokud možno odrazit zpět do vyšších vrstev atmosféry a ochlazovat celé prostředí města pomocí odparu, který probíhá v **zelené infrastruktuře, hlavně dřevinách**.

Kombinují se přitom následující možnosti:

- **Zvyšování odrazu slunečního záření používáním materiálů s vysokým albedem** (odrazivostí) - to je nejdůležitější pro vodorovné povrchy. Dlažby, střechy i stěny s vysokým albedem přispívají k tomu, aby se celé město ohřívalo co nejméně. Například ploché střechy izolované asfaltovou lepenkou mají vysoké albedo a v létě se ohřívají běžně na 60-70 °C a výrazně ohřívají vzduch v okolí. Pokud nemají provětrávanou mezeru, ohřívají i vnitřní prostředí místností pod střechou.
- **Stínění veřejných prostranství a otvorů staveb vnějšími stínícími prvky mobilními** (žaluzie, okenice, markýzy) nebo pevnými (přesahy střech, slunolamy, balkóny). Je důležité použít vnější zastínění, vnitřní žaluzie dokáží zachytit a odrazit pouze zlomek tepla oproti venkovnímu stínění. To pomáhá prioritně bránit přehřívání klíčových prostor pro pobyt.
- **Ochlazování vzduchu evapotranspirací rostlin – to znamená zajistit vsak nebo závlahu a rostliny, které odpařují vodu; mnohem výkonnější než byliny jsou dřeviny.** To vegetaci na terénu od velkých parků po jednotlivé stromy a stromořadí i ozeleněné střechy či popínavé dřeviny na konstrukcích. Ozeleněné fasády jako módní designová záležitost nejsou zmíněny záměrně, jsou vzhledem k efektu drahé a náročné na realizaci i provoz, takže skleníkové plyny také produkují a představují maladaptivní opatření. Ostatní projevy změny klimatu (silnější vítr, mrazové jevy) mají na veřejná prostranství také určitý vliv, ale lze předpokládat, že v rámci poměrně značných rezerv předepsaných normami nebudou představovat významný plošný

problém, spíše se bude jednat o jednotlivé případy podceněných konstrukcí (podstatnější jsou pro návrh technické a dopravní infrastruktury, to ale není předmětem této kapitoly). Ve veřejných prostranstvích je pak v souvislosti s vlnami veder důležitá dostupnost pitné vody (pítka) a vody pro ochlazení organismu (mlžítka a prvky s dostupnou tryskající vodou či alespoň pro namočení pokrývky hlavy). Vnitřní mikroklima a energetická náročnost budov a mitigace, vytápění a chlazení budov spotřebovává významné množství energie, spolu s výstavbou podíl budov na celkové spotřebě energie dosahuje téměř poloviny. Předcházení tepelným ztrátám v zimě a přehřívání v létě je tak jeden z důležitých úkolů mitigace. Tato mitigační opatření zároveň velmi úzce souvisí s adaptačními – znamenají snižování zranitelnosti při výpadku energetických systémů.

Základní opatření jsou následující:

- **Dobrá izolační obálka je základem energetické efektivity.** U novostaveb a u rekonstrukcí, kde je to z povahy budovy možné (například nemá hodnotnou štukovou fasádu), je vhodné využívat tloušťky zateplení nad 25 cm a dosáhnout tak parametrů fasády pro dům pasivního standardu. Je to výhodné nejen z hlediska mitigace, ale i ekonomicky, většina nákladů na obálku budovy (nosná konstrukce, povrchová úprava, lešení) je stejná, bez ohledu na tloušťku izolace a nárůst ceny u rostoucí izolace je malý.
- **Těsná obálka a řízené větrání s rekuperací.** V situaci, kdy má budova kvalitně izolovanou obálku, představuje většinu tepelných ztrát větrání. Proto je dalším důležitým opatřením řízené větrání s rekuperací tepla a utěsnění obálky budovy, aby nedocházelo k výměně vzduchu drobnými netěsnostmi v konstrukcích a po obvodu otvíravých výplní otvorů – oken a dveří.
- **Tvar a dispozice budovy a rozmístění oken.** Kromě technického řešení budovy ovlivňuje její energetickou náročnost i architektonický koncept – tvar budovy a rozmístění otvorů. Důležitý je poměr ochlazovaného povrchu k objemu (A/V) budovy. Předpokladem nízkých tepelných ztrát je zmenšení podílu ochlazovaných ploch konstrukcí vůči objemu budovy. Kompaktní jednoduché tvary jsou tak výhodnější než složité. Zároveň je důležité rozložení místností v dispozici budov a rozložení oken ke světovým stranám tak, aby byly možné co největší pasivní solární zisky okny a zároveň, aby okna byla co nejlépe stínitelná bez ztráty denního světla v interiéru (okno na jižní straně lze fixním prvkem nebo žaluziemi v létě stínit tak, že přímé sluneční paprsky z vysoce postaveného slunce jsou zachyceny a rozptýlené světlo z atmosféry dovnitř proniká. V našem klimatu nedává smysl okna zvětšovat jen kvůli solárním ziskům, i okna na jižní straně mají zápornou bilanci.

Návrh ZM5A a 6 rovněž zpracovává územní studie. Jak je uvedeno v AS, územní studie jsou neopomenutelný podklad pro rozhodování v území – nejsou závazné, ale odchýlení od jejich řešení je možné jen při velmi dobrém odůvodnění, proč odchýlné řešení naplňuje lépe cíle a úkoly územního plánování. Zřízení Útvaru městského architekta znamenalo zvýšení ambicí na územní studie, což ilustrují rozpracované územní studie, např.

- **ÚS24 Jihlava – Handlovy Dvory** komplexně řeší návrh zástavby rozvojové lokality Handlovy Dvory. Dříve zpracované studie řešily jen dílčí části území. Přípravovaná studie bude řešit území jako celek. Studii zpracovává atelier VESMĚS architekti a je ve stavu konceptu po veřejném projednání. Uliční prostranství a další veřejná prostranství jsou řešena na evropském měřítku špičkové úrovni z hlediska podpory bezmotorové dopravy a zasakování dešťových vod a snižování tepelného ostrova města. Urbanistická struktura zohledňuje kompaktní tvary budov a možnosti solárních zisků. Jedná se o příkladný přístup, který je vhodné nadále držet.

Z výše uvedeného vyplývají následující skutečnosti:

- A.** Návrh ZM5A a 6 stanovuje podmínky v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně části týkající se problematiky změny klimatu a to podmínkami ohledně koeficientu zeleně, stanovením podmínek k vegetační zeleni na střechách. Pořizovatel, zpracovatel i určený zastupitel považují návrh podmínek využití za adekvátní, vyvážený vzhledem k veřejným a soukromým zájmům. V důsledku i dotčené orgány hájící veřejné zájmy i nadřazený orgán územního plánování s předloženým návrhem ZM5A a 6 souhlasí.
- B.** Uvedené příklady z AS ilustrují fakt, že vegetační zeleň na střechách rozhodně není jediným adaptačním opatřením na změnu klimatu, což i sami navrhovatelé ve svém podání uvádí. Bylo popsáno výše, jakým způsobem lze řešit další opatření pro adaptaci sídel v souvislosti se změnou klimatu. V rovině územního plánu jsou nastaveny odpovídající koncepce, včetně adekvátních podmínek pro využití území. V rámci SEA ZM5A a 6 je uvedeno, že vlivy realizace ÚP na klima se neprojeví a že změna územního plánu upřesňuje práci s koeficienty zeleně. V odůvodnění návrhu ZM5A a 6 je pak dále uvedeno, že úpravy v definici a požadavcích na zastoupení zeleně byly stanoveny z důvodu zajištění její větší kvality a plnění všech funkcí, pro které se vymezuje. Omezení započítání zeleně v OP síti TI bylo stanoveno z důvodu omezených možností pro tuto zeleň (např. nemožnost výsadby vysoké zeleně). Dále bylo vyloučeno započítat do koeficientu zeleně např. zatravnovací dlaždice, popínané fasády a zeleň na pergolách, protože jedním z důvodů stanovení minimálního koeficientu zeleně je zajištění možnosti vsaku srážek. V těchto případech se jedná o zeleň, která však srážek neumožňuje. Vegetační zeleň na střechách je pak dalším způsobem, kterým lze pozitivně ovlivnit měnící se klimatickou situaci a minimalizovat případné negativní vlivy rozsáhlejších staveb na životní prostředí, proto je stanovena podmínka vegetačních střech pro stavby o rozloze větší než 300 m² mimo městskou památkovou zónu. Alternativně je možné místo vegetačních střech využít možnosti umístění FVE.
- C.** V podrobnějších územně plánovacích podkladech (územních studiích) lze řešit podrobný návrh veřejné infrastruktury, tj. veřejná prostranství, zelenou infrastrukturu, atd. V konečném důsledku pak celou situaci ovlivňují v nejpodrobnějším měřítku samotné návrhy objektů (tvar a dispozice objektů, rekuperace atd.). Rovněž je v AS, jako odborném dokumentu, je konstatováno, že ochlazování vzduchu se zajišťuje evapotranspirací rostlin – to znamená zajistit však nebo závlahu a rostliny, které odpařují vodu; **mnohem výkonnější než byliny jsou dřeviny.**

Uvedená podmínka je navržena jako součást plánovacích nástrojů, které mají podpořit efektivní a udržitelný rozvoj měst. V první řadě motivuje a podporuje více podlažní zástavbu, která umožňuje maximalizovat využití urbanisticky vymezeného území, čímž se brání volnému rozšiřování zástavby do krajiny (suburbanizaci). Zahušťování zástavby sloužící ke snižování tlaků na výstavbu nové infrastruktury (dopravní, technické sítě apod.), což je základním cílem územního plánování dle stavebního zákona.

Vzhledem k technickým a ekonomickým omezením je v podmínce umožněna alternativa k vegetační zeleni na střechách – instalace fotovoltaických elektráren. Tento kompromis umožňuje zajistit ekologické přínosy v podobě produkce obnovitelné energie, aniž by se nadměrně zatěžovala střešní konstrukce, což je zejména důležité u halových objektů nebo staveb s náročnou statikou.

Z hlediska klimatických a environmentálních cílů je tato regulace dostačující, protože přímo podporuje zvýšení podílu zelených ploch ve městech a využití inovativních řešení

pro udržitelnou energetiku. Vegetační střecha přispívá k omezení tepelného ostrova měst, zlepšuje zadržování dešťových vod a zvyšuje biodiverzitu.

Nicméně je třeba zdůraznit, že jako adaptační opatření vůči změně klimatu mají lepší výsledky zejména výsadby dřevin (stromů). Stromy ve městském prostředí poskytují více stínu, snižují teplotu vzduchu efektivněji než nízkou vegetaci na střechách, a přinášejí další ekologické výhody, jako je zachytávání prachu, biodiverzita a zlepšení mikroklimatu v ulicích.

Pořizovatel s určeným zastupitelem se dále identifikovali při vypořádání připomínky i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy v územním plánu *jde vždy o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podobu a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký **prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky**. V reálném životě existuje značná variabilita možných situací a je vždy věcí příslušných správních orgánů, aby velmi citlivě vážily, do jaké míry jsou tyto námitky důvodné a naopak kdy se jedná toliko o námitky spíše obstrukční povahy. I v prostředí liberální tržní ekonomiky je nezbytná existence územního plánování. Jeho cílem je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Regulace využití území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací a proto musí být povznesena nad momentální krátkodobé či dokonce okamžité potřeby té či oné politické reprezentace vzešlé z výsledků voleb.*

V neposlední řadě je při posuzování podmínek pro realizaci vegetační zeleně na střechách nutné přihlídnout k neoddiskutovatelným technickým a ekonomickým limitům staveb. Vegetační souvrství vyžaduje vhodnou statiku a nosnou konstrukci střech, která často není bez dodatečných nákladů a stavebních úprav realizovatelná, zejména u halových objektů nebo staveb s náročnou konstrukcí. Výška a plošná hmotnost vegetačního souvrství se pohybuje v řádu desítek až stovek kilogramů na metr čtvereční, což představuje významné zatížení. U rozsáhlejších nebo vyšších budov proto instalace vegetační zeleně může znamenat zásadní technické a ekonomické překážky, které nelze jednoduše vyřešit bez významných nákladů nebo omezení funkčnosti stavby. Zejména u některých typů budov může být efekt adaptační zeleně omezený, například díky umístění v expozicích s nevhodnými mikroklimatickými podmínkami, kde uplatnění vegetační zeleně není optimální.

Z tohoto důvodu je povolení náhrady povinné vegetační zeleně instalací fotovoltaických elektráren **optimálním kompromisem**. Fotovoltaické systémy na střechách přinášejí environmentální přínosy v podobě produkce obnovitelné energie a současně nezatěžují střešní konstrukci tak výrazně jako vegetační souvrství. Tento přístup umožňuje zároveň zachovat ekologickou funkci budov v širším smyslu a využívat k energetické soběstačnosti a redukci uhlíkové stopy, **což jsou rovněž důležitá opatření v boji proti změně klimatu**.

Navíc navrhovaná formulace výjimky „*Požadované zastoupení vegetační zeleně být sníženo v případě realizace fotovoltaických elektráren na této střechě, a to v rozsahu, v jakém k jejímu zřízení nepostačuje střechy bez vegetační zeleně a v jakém není možné a vhodné současně*

realizovat vegetační střechu s fotovoltaickou elektrárnou na této střeše.“ je složitá a nejednoznačná. **Taková formulace by v praxi vedla k problémům při aplikaci regulace, širokému prostoru pro různé interpretace a nejistoty mezi stavebními i správními orgány.** To by podkopalo právní jistotu a jednoznačnost územního plánování, které by mělo být co nejprůhlednější a srozumitelné pro všechny účastníky procesu. Nejednoznačné regulace mohou komplikovat rozhodovací procesy, zvyšovat náklady na správu územních plánů a vytvářet prostor pro sporadické a případně protichůdné výklady pravidel, což není v zájmu kvalitního, fungujícího a efektivního územního plánování.

Z uvedených důvodů je současná podmínka, která umožňuje náhradu vegetační zeleně instalací fotovoltaiky jako plnohodnotné alternativy, vhodné, technicky i ekonomicky podložené a právně jasné řešení, které umožňuje smysluplnou a realistickou realizaci adaptačních opatření na změnu klimatu bez zbytečných komplikací a s ohledem na specifika jednotlivých staveb.

Tento přístup podporuje udržitelný rozvoj města a vyvažuje veřejné zájmy i soukromé sféry, čímž efektivně plní cíle územního plánování.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že se pořizovatel s určeným zastupitelem připomínkou z prvního veřejného projednání zabývali a z velké části jí bylo vyhověno. Nicméně další úprava podmínek není považována za vyváženou ve vztahu soukromých a veřejných zájmů. Závěrem lze konstatovat, že v návrhu ZM5A a 6 jsou dostatečně zohledněny požadavky na adaptace sídel v souvislosti se změnou klimatu, další změny týkající se požadavků na zastoupení zeleně (vegetační zeleň na střechách) již nebudou zohledněny.

Závěrečné shrnutí:

- návrh ZM5A a 6 stanovuje podmínky v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně části týkající se problematiky změny klimatu a to podmínkami ohledně koeficientu zeleně, stanovením podmínek k vegetační zeleni na střechách. Pořizovatel, zpracovatel i určený zastupitel považují návrh podmínek využití za adekvátní, vyvážený vzhledem k veřejným a soukromým zájmům,
- např. strategický dokument města (Adaptační strategie) ukazují, že vegetační zeleň na střechách není jediným adaptačním opatřením na klima, což navrhovatelé sami uvádějí. V územním plánu jsou nastaveny odpovídající koncepce a podmínky využití území. V rámci SEA ZM5A a 6 se uvádí, že realizace územního plánu nemá vliv na klima a upřesňuje práci s koeficienty zeleně,
- regulace je dostačující, protože podporuje zvýšení zelených ploch a využití udržitelné energetiky. Vegetační střecha snižuje tepelné ostrovy, zadržuje dešťovou vodu a zvyšuje biodiverzitu. Nicméně, jako adaptační opatření na změnu klimatu jsou účinnější výsadby stromů, které poskytují více stínu, efektivněji snižují teplotu a přinášejí další ekologické benefity, jako je zachytávání prachu a zlepšení mikroklimatu,
- při realizaci vegetační zeleně na střechách je nutné zohlednit technické a ekonomické limity staveb. Vegetační souvrství vyžaduje pevnou konstrukci, často s dodatečnými náklady, zejména u halových a složitých staveb. Jeho hmotnost (desítky až stovky kg/m²) představuje významné zatížení. U větších či vyšších budov může instalace znamenat technické a ekonomické překážky, které nelze snadno překonat bez omezení funkčnosti. Navíc u některých objektů kvůli nevhodnému mikroklimatickému prostředí může být efekt vegetační zeleně omezený,
- z tohoto důvodu je povolení náhrady povinné vegetační zeleně instalací fotovoltaických elektráren optimálním kompromisem. Fotovoltaické systémy na střechách přinášejí environmentální přínosy v podobě produkce obnovitelné energie a současně nezatěžují střešní konstrukci tak výrazně jako vegetační souvrství. Tento přístup umožňuje zároveň

zachovat ekologickou funkci budov v širším smyslu a využívat k energetické soběstačnosti a redukci uhlíkové stopy, což jsou rovněž důležitá opatření v boji proti změně klimatu,

- požadovaná formulace výjimky je složitá a nejednoznačná. V praxi by vedla k problémům při aplikaci regulace, širokému prostoru pro různé interpretace a nejistoty mezi stavebními i správními orgány. To by podkopalo právní jistotu a jednoznačnost územního plánování, které by mělo být co nejpřehlednější a srozumitelné pro všechny účastníky procesu. Nejednoznačné regulace mohou komplikovat rozhodovací procesy, zvyšovat náklady na správu územních plánů a vytvářet prostor pro sporadické a případně protichůdné výklady pravidel, což není v zájmu kvalitního, fungujícího a efektivního územního plánování.

Připomínka č. 7

ICCO s. r. o., Národní 116/20, Nové Město, 110 00 Praha 1

Připomínka se týká pozemků p. č. 1961/1, 1961/2, 1962, 1963, 1964/1, 1964/2 a 1965 v k. ú. Jihlava.

Nesouhlasí se zařazením výše uvedených pozemků do plochy s rozdílným využitím smíšené obytné jiné (SX). Žádá o jejich přeřazení do plochy smíšené obytné městské (SM), což odpovídá i jejich zařazení v aktuálně platném ÚP Jihlava.

Připomínku bylo možné podat pouze k těm řešením, u nichž došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu.

Určený zastupitel prověřil zařazení pozemků do plochy (SX) a dospěl k závěru, že požadovaná změna jejich zařazení do plochy (SM) není v rozporu se současným stavem území ani s platnými právními předpisy. Vzhledem k tomu, že návrh ještě projde podstatnými úpravami a z důvodu jiných připomínek a požadavků bude nutné uskutečnit druhé opakované projednání, doporučuje určený zastupitel připomínku navrhovatele zohlednit – tedy zapracovat změnu zařazení pozemků z plochy (SX) do plochy (SM).

Připomínka č. 8

Radim Bulant, Na Bělidle 830/3, 586 01 Jihlava

Připomínka se týká pozemků zapsaných na LV č. 929 pro k. ú. Jihlava.

Nesouhlasí se zařazením výše uvedených pozemků do plochy s rozdílným využitím smíšené obytné jiné (SX). Žádá o jejich přeřazení do plochy smíšené obytné městské (SM), což odpovídá i jejich zařazení v aktuálně platném ÚP Jihlava.

Připomínku bylo možné podat pouze k těm řešením, u nichž došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu.

Určený zastupitel prověřil zařazení pozemků do plochy (SX) a dospěl k závěru, že požadovaná změna jejich zařazení do plochy (SM) není v rozporu se současným stavem území ani s platnými právními předpisy. Vzhledem k tomu, že návrh ještě projde podstatnými úpravami a z důvodu jiných připomínek a požadavků bude nutné uskutečnit druhé opakované projednání, doporučuje určený zastupitel připomínku navrhovatele zohlednit – tedy zapracovat změnu zařazení pozemků z plochy (SX) do plochy (SM).

Připomínka č. 9

Renáta Varhaníková, Jamné č. p. 199, 588 21

Připomínky se týkají:

1. Úprava rozlohy zastavitelné části Pozemku

Navrhovatel v připomínce uvedl: *V souvislosti s jednáním mezi Vlastníkem a městem Jihlava o vedení cyklostezky na jeho Pozemku Vlastník žádá, aby došlo k úpravě vymezení plochy Z.502-PI-OK jak v textové, tak výkresové části Změny ÚP, a to tak, že **zastavitelná část Pozemku v ploše OK bude rozlohou zvětšena až na hranici vedení cyklostezky po jeho západní straně (viz výkres níže) a na hranici výskytu chráněných živočichů po jeho jižní straně.** Výkres přiložený Vlastníkem k hranici cyklostezky je pouze návrhem pro jednání s městem Jihlava, na základě kterého by mělo dojít k přesnému vymezení části Vlastníkova Pozemku, na kterém bude cyklostezka vedena a kterou následně, za podmínek uzavřené dohody s městem Jihlava, Vlastník daruje městu.*

Rozloha zastavitelné plochy nebyla předmětem podstatných úprav dle výsledku prvního veřejného projednání. Připomínku bylo možné podat pouze k těm částem řešení, u nichž došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu.

Určený zastupitel prověřil možnost zachování rozsahu plochy Z.502-PI-OK dle platného ÚP, aniž by byla znemožněna možnost realizace cyklostezky. Bylo zhodnoceno, že zachování rozsahu předmětné plochy dle platného ÚP je možné, jelikož předmětná plocha OK umožňuje využití pro cyklostezku. Vzhledem k tomu, že návrh ještě projde podstatnými úpravami a z důvodu jiných připomínek a požadavků bude nutné uskutečnit druhé opakované projednání, doporučuje určený zastupitel připomínku navrhovatele částečně zohlednit – tedy upravit rozsah plochy dle platného ÚP.

Poznámka:

- a) Rozsah plochy OK byl převzat z ÚS 06, která je předmětem řešené změny ÚP. Při zpracování a projednávání byla ÚS 06 konzultována s tehdejšími vlastníky pozemků, včetně navrhovatelky.
- b) Rozšiřování plochy jižním směrem není možné z důvodu blízkosti lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem dle ÚAP. **Navíc je řešené území v ploše s I. třídou ochrany půdy.** Dle zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout **pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.** To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Z uvedeného důvodu není tedy ani možné předmětnou plochu rozšiřovat nad rámec řešení z platného ÚP.

Závěr: připomínce bude v této části částečně vyhověno

2. Neurčitost právní regulace Pozemku v ploše OK

Závazné podmínky využití jsou pouze v ÚP! ÚS je obecně „pouze“ územně plánovací podklad. Řešená změna ÚP měla prověřit zpracování ÚS 06 (ÚS je podkladem pro změnu ÚP). Z výsledku projednávání vzejde konečný návrh změny ÚP a v důsledku zastupitelstvo města vydá ZM5A a 6 ÚP formou opatření povahy. Následně bude třeba, aby pořizovatel v souladu

se stavebním zákonem prověřil aktuálnost ÚS 06 a případně zajistil její vyřazení z centrální evidence.

Závěr: nelze souhlasit s tvrzením, že regulace Pozemku je neurčitá a vnáší právní nejistotu. Už z povahy dvou rozdílných nástrojů územního plánování je jednoznačné, že závazné jsou podmínky dané územním plánem! Územní studie je pouze podklad a po nabytí účinnosti předmětné změny ÚP bude třeba prověřit aktuálnost ÚS 06.

3. Nepřiměřenost regulace

U plochy bude vypuštěna podmínka ohledně nepřipustného využití pro umístování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s obytnou plochou větší než 1000 m².

Závěr: připomínce bude v této části vyhověno.

K cyklostezce z podané připomínky:

[38] Dále Vlastník namítá nepřiměřenost zabrání části Pozemku pro výstavbu cyklostezky, která vede od kruhové křižovatky na silnici II/602 přímo jižním směrem k pozemní komunikaci na pozemku parc. č. 378/1, k. ú. Pístov u Jihlavy.

Závěr: plocha bude upravena do rozsahu dle platného ÚP.

K vedení koridoru vodovodu CNU V92 z podané připomínky:

[40] Po západní straně Pozemku je navrženo vedení koridoru pro zásobování vodou s označením CNU.V92. Vlastník žádá, aby byl koridor zúžen či zapodmínkován tak, že případně zřízovaný vodovod povede po hranici Pozemku s pozemkem parc. č. 378/2, k. ú. Pístov u Jihlavy a nikoliv tak, že svojí šířkou zasahuje několik desítek metrů do Pozemku. Vlastník žádá, aby šířka koridoru byla upravena na maximální šířku 2 metrů na Pozemku. Vzhledem k podrobnosti územního plánu je takovéto omezení koridoru dle Vlastníka možné a nijak to neomezí případné zřízení tohoto vodovodu. Zřízení koridoru v nyní navržené šířce vlastník považuje vzhledem k podrobnosti územního plánu a znalosti místa za nepřiměřené omezení budoucí zastavitelnosti Pozemku.

Závěr: koridor CNU.V92. nebyl předmětem opakovaného projednání návrhu ZM5A a 6, připomínka je v této části bezpředmětná.

K parametrům územní studie ÚS.06

[41] Pro případ, že by pořizovatel neupravil regulaci Pozemku dle návrhu Vlastníka v odst. 26 tohoto podání, a ze strany pořizovatele bylo dojitó k závěru, že dle územní studie ÚS.06 jsou závazné i parametry týkající se:

- maximální/minimální výměra HPP,
- umístění a půdorysné řešení objektů na Pozemku,
- funkci umístovaných staveb a
- velikosti stavebního bloku,

tak Vlastník namítá jejich nepřiměřenost ve vztahu k jeho vlastnickému právu, nezákonnost z důvodu ukládání závaznosti takových detailů a parametrů staveb, které územnímu plánu nepřísluší a nepřezkoumatelnosti.

Závěr: z povahy dvou rozdílných nástrojů územního plánování je jednoznačné, že závazné jsou podmínky dané územním plánem, tudíž ani nestanoví podrobnost příslušející podrobnější dokumentaci.

Celkový závěr:

- rozsah plochy bude upraven ve východní části dle dohody s vlastníkem
- bude vypuštěna podmínka ohledně nepřipustného využití pro umístování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s odbytovou plochou větší než 1000 m²
- koridor pro vodovod CNU.V92. bude zachován v rozsahu dle návrhu z opakovaného projednání
- plocha nebude oproti platnému ÚP dále rozšířena jižním směrem (jedná se o vysoce chráněné půdy – rozpor se zákonem o ochraně ZPF)

Připomínka č. 10

Stanislav Maška, Telečská 2886/41, 586 01 Jihlava

Připomínka se týká pozemku p. č. 399/1 v k. ú. Pístov u Jihlavy. V platném ÚP je pozemek zařazen jako bydlení individuální v rodinných domech. Návrh změny ho zařazuje do ploch individuální rekreace, zahrádkářské osady s ozn. Z502-PI-RZ. Se změnou nesouhlasí a žádá o ponechání v plochách bydlení v rodinných domech.

Připomínku bylo možné podat pouze k těm řešením, u nichž došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu.

Určený zastupitel prověřil zařazení pozemku do plochy rekreace. Vzhledem k tomu, že návrh ještě projde podstatnými úpravami a z důvodu jiných připomínek a požadavků bude nutné uskutečnit druhé opakované projednání, doporučuje určený zastupitel připomínku navrhovatele zohlednit – tedy ponechat řešení z platného ÚP, tedy plochu bydlení, pouze provést úpravy související se standardizací.

Připomínce bude vyhověno.