

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

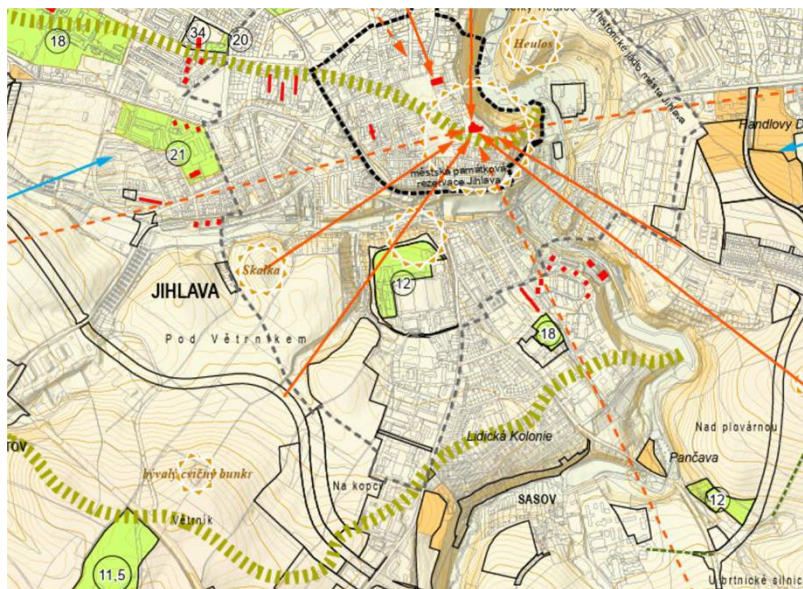
Sloučené jednání a veřejné projednání 23. 6. – 12. 8. 2025

Stanovisko č. 1, došlo dne 16. 7. 2025, č. j. MMJ/SÚ/218227/2025-RaP Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova 57, 587 33 Jihlava, odbor životního prostředí a zemědělství, LPF Ing. Tomáš Hobza, DO	Doporučení pořizovatele
Z pohledu ochrany LPF: KÚ souhlasí se sloučeným návrhem.	-----
Stanovisko č. 2, došlo dne 5. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/237386/2025-RaP Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova 57, 587 33 Jihlava, odbor životního prostředí a zemědělství, Ing. Jan Stříteský, dotčený orgán	Doporučení pořizovatele
Uděluje kladné stanovisko. Upozorňujeme, že vzhledem k rozsahu rozvojových ploch a navržených změn ve využití území v posuzovaném návrhu územního plánu a s ohledem na neustále se měnící a vyvíjející se stav přírodního prostředí (např. nově zjištěný výskyt zvláště chráněných druhů), je třeba před zahájením přípravy záměrů (zejména na zastavitelných plochách ve volné krajině a na okraji současných sídelních struktur) detailně posoudit vlivy záměru na přírodu a krajinu (popřípadě dořešit detailní podmínky změny využití návrhových ploch opatřením potřebných opatření orgánu ochrany přírody a krajiny). Toto stanovisko není dohodou podmínek ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 4 zákona o OPK, proto stavby umístěné v návrhových plochách územního plánu Jihlava budou podléhat souhlasu z hlediska krajinného rázu (§ 12 odst. 2 zákona o OPK).	Bez požadavku na úpravu
Stanovisko č. 3, došlo dne 4. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/236989/2025-RaP Ministerstvo vnitra České republiky, Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7 Bc. Jaroslava Dzubová, vyšší ministerský rada, DO	Doporučení pořizovatele
K návrhu souboru změn č. 5A a Z6 ÚP Jihlava neuplatňují žádné námitky ani připomínky.	Bez požadavku na úpravu.
Stanovisko č. 4, došlo dne 11. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/241690/2025-RaP Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1 Ing. arch. Švejdarová , Ing. Michaela Exnarová – vedoucí oddělení regenerace kulturních památek a památkově chráněných území v odboru památkové péče KK, DO	Doporučení pořizovatele
Bez připomínek	Bez požadavku na úpravu.
Doporučení: Ad) Z.603-JI-SX smíšené obytné US.30 (průmyslové haly Znojemská) a Z.601-BE-XZ.1 - Bedřichov u Jihlavy US.52 – hornický skanzen a Z.601-BE-XZ.2 - AU.01 – vrch Rudný:	Pouze doporučení, které pořizovatel doporučuje respektovat.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Ministerstvo kultury doporučuje podmínění záměrů v územním plánu vizualizací dokládající možné ovlivnění pohledových vazeb.



(viz níže uvedený obrázek).

Odůvodnění:

Výše uvedená rozvojová plocha Z.603-JI-SX smíšené obytné, nacházející se těsně za hranicí OP MPR, představuje významnou plochu jižně od jádra města (MPR). Z jižní, východní a západní strany směřují k MPR Jihlava významné pohledové osy. Výstavba areálů s naddimenzovanými půdorysnými či výškovými rozměry může, i přes svou polohu mimo OP MPR Jihlava, negativně ovlivnit dálkové pohledové vazby. Doporučujeme proto podmínit realizaci záměrů vizualizací dokládající možné ovlivnění pohledových vazeb těmito objekty. Právě od JZ je ve výkresu výškové regulace vedena pohledová osa a zároveň se zde nachází významné vyhlídkové místo „bývalý cvičný bunkr“.

Upozornění:

Ad) Změna 6.11 (Z.601-BE-XZ.1 - Bedřichov u Jihlavy US.52 – hornický skanzen

Z.601-BE-XZ.2 - AU.01 – vrch Rudný)

Cituji: US.52: Územní studie v plochách Z.601-BE-XZ.1 prověří prostorové a funkční vazby řešené plochy v koordinaci se s okolním nezastavěným územím tvořeným lesními porosty a terénními podmínkami. Rozvoj území bude koordinován se stávajícími limity v území. Budou prověřeny podmínky prostorového uspořádání staveb, zařízení a jiných opatření souvisejících s hornickým skanzem.

Plocha záměru se nachází v prostředí kulturní památky „pozůstatky středověkého dolování“, rejst. č. ÚSKP ČR 102302. Pojem „prostředí kulturní památky“ je definován v § 14 odst. (1) a dále také v § 11 odst. (1) a § 9 odst. (3) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Kulturní památka „pozůstatky středověkého dolování“ je přímo svázána s terénem (pozemkem), a proto není vyloučena ze svého bezprostředního okolí.

Povinnost vyžádat si závazné stanovisko podle § 14 odst. (1) zákona o státní památkové péči tíží vlastníka kulturní památky také tehdy, když zamýšlí provést zásah nikoli přímo na kulturní památce, nýbrž pouze v jejím prostředí.

Upozornění dotčeného orgánu. Bude řešeno v rámci následných dokumentů a řízení, které budou zpracovány a vedeny k povolení realizace záměrů vybudování hornického skanzenu a rozhledny.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

V případě dílčí změny Z6.11 (hornický skanzen a rozhledna) hrozí negativní vliv jak na biodiverzitu, na krajinný ráz, tak i na nemovitou kulturní památku „pozůstatky středověkého dolování“, rejst. č. ÚSKP ČR 102302. Hornický skanzen má být vybudován v lesním prostředí a může zvýšit užitečný tlak na své okolí vlivem výstavby souvisejících staveb, komunikací, odstavných ploch pro dopravu v klidu apod. Rozhledna má být vybudována jako součást hornického skanzenu mimo stávající zastavěné území, na lesním pozemku. Záměr je situován v území s archeologickými nálezy (ÚAN). Jako zásadní se jeví nutnost nenarušování archeologických terénů trvalými stavbami, spojenými se zemí pevnými základy. Případně je nutné detailním průzkumem ověřit, zda se v ploše nenacházejí archeologické pozůstatky důlních děl.	
Stanovisko č. 5, došlo dne 4. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/236986/2025-RaP Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina, Pobočka Jihlava, Fritzova 4260/4, 586 01 Jihlava Ing. Jan Štefl, DO	Doporučení pořizovatele
V k. ú. Heroltice u Jihlavy, Hosov, Sasov a Zborná probíhají komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ), v rámci kterých již byly schváleny plány společných zařízení (PSZ). Vzhledem k těmto probíhajícím KoPÚ a schváleným PSZ byla provedena kontrola souladu navrhované změny územního plánu s PSZ. Kontrolou bylo zjištěno, že v k. ú. Heroltice u Jihlavy neodpovídá tvar lokálního biocentra LBC6 Na hranici a LBC5 Na skládce v navrhované změně územního plánu a v PSZ. PSZ KoPÚ v k. ú. Heroltice u Jihlavy byl schválen Zastupitelstvem města Jihlavy dne 27. 2. 2024. Žádají o uvedení změny územního plánu do souladu se schváleným PSZ. V příloze zasílají hlavní výkres PSZ KoPÚ v k. ú. Heroltice u Jihlavy ve formátu pdf a prvky ÚSES ve formátu dgn pro možný import do územního plánu.	Požadavku nebude vyhověno. Dle § 9 zákona č. 139/2002 Sb., bodu 15) <i>musí plán společných zařízení být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je jeho schválení podle odstavce 11 zároveň rozhodnutím o změně územního plánu podle § 109 odst. 1 stavebního zákona přijímaným z vlastního podnětu. Obsahem změny je požadavek na uvedení plánu společných zařízení a územního plánu do souladu. Tento postup není překážkou pro vydání rozhodnutí o pozemkových úpravách.</i> V návrhu souboru změn jsou LBC5 a LBC6 zanesena jako veřejně prospěšná opatření pro vytvoření prvků ÚSES VU.04 a VU.05. Pro uskutečnění veřejně prospěšných opatření, vymezených v územně plánovací dokumentaci, lze práva k potřebným pozemkům a stavbám ve smyslu § 170 stavebního zákona odejmout nebo omezit.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

	Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zákon o vyvlastnění – zákon č. 184/2006 Sb., o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě. Z výše uvedeného vyplývá, že úpravu ÚSES není možné zpracovat v této fázi projednání změny. Požadovaná úprava bude zpracována do zadání následujícího souboru změn.
Stanovisko č. 6, 14. 7. 2025, č. j. MMJ/SÚ/215196/2025-RaP Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, RNDr. Zdeněk Tomáš, Ing. Vladimír Šanda, DO	Doporučení pořizovatele
S návrhem změn č. 5A a č. 6 ÚP Jihlava souhlasí bez připomínek.	Bez požadavku na úpravu.
Stanovisko č. 7, došlo dne 17. 7. 2025, č. j. MMJ/SÚ/2119702/2025 Krajská Hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Tolstého 1914/15, 58601 Jihlava, Mgr. Veronika Tomanová, DiS, DO	Doporučení pořizovatele
S návrhem souboru změn č. 5A a 6 ÚP Jihlava souhlasí. Projednávaná dokumentace je v souladu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění. KHS upozorňuje na povinnosti vyplývající z právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, zejména pak: - Nově vymezené chráněné prostory ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb. lze umístit pouze do lokality v níž celková hluková zátěž včetně zátěže ze stavebně či územně povolených, ale doposud nerealizovaných záměrů, nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů pro tyto prostory. V případě vstupu do území nadlimitně zatíženého hlukem je stavebník povinen pro výše uvedené chráněné prostory navrhnout a realizovat dostatečná protihluková opatření. - V případě umístění staveb a zařízení, které budou po uvedení do provozu zdrojem hluku, musí být respektovány stávající i navrhované nebo v územním plánu vymezené chráněné prostory a plněny limitní hodnoty hluku pro výše uvedené chráněné prostory.	Bez požadavku na úpravu.
Stanovisko č. 8, došlo dne 8. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/240487/2025-RaP Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, oddělení Liberec, Trž. 1. máje 858/26, 46001 Liberec, Ing. Kleprlík, DO	Doporučení pořizovatele
Souhlasné stanovisko.	Bez požadavku na úpravu

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Odůvodnění: OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh Souboru změn č. 5A a 6 Územního plánu Jihlava ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí. Dále konstatuje, že se k dnešnímu dni v katastrálním území Rančířov nachází malá část dobývacího prostoru Rančířov ev. č. 7/0579. • Dobývací prostor Rančířov ev. č. 7/0579 je stanoven rozhodnutím Jihomoravského krajského národního výboru v Brně, Odborem dopravy pod čj. Dop 1412/70-Ku ze dne 28. července 1970. • V dobývacím prostoru Rančířov ev. č. 70579 je povolena hornická činnost otvírka, příprava a dobývání výhradního ložiska stavebního kamene rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně ze dne 13. listopadu 2003 pod čj. 08-5998/03-511. a v katastrálním území Kosov u Jihlavy se nachází dobývací prostor Kosov ev. č. 7/0694. • Dobývací prostor Kosov ev. č. 7/0694 je stanoven rozhodnutím Federálního ministerstva dopravy pod čj. 52664/1971-027 ze dne 17. ledna 1972. • V dobývacím prostoru Kosov ev. č. 7/0694 je povolena hornická činnost otvírka, příprava a dobývání výhradního ložiska syenitu k výrobě drceného kameniva rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně ze dne 31. srpna 2003 pod čj. 08-3007/98-511-2.	
Připomínka č. 1, došlo dne 6. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/238798/2025-RaP Správa železnic, generální ředitelství, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha1 Ing. Tomáš Včelák, Ing. Pavel Paidar, oprávněný investor	Doporučení pořizovatele
Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury dávají následující vyjádření: Řešeným územím jsou vedeny železniční tratě Veselí nad Lužnicí – Jihlava, Střelice – Jihlava a Jihlava – Havlíčkův Brod, které jsou ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazeny do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. Krajský úřad Kraje Vysočina pořizuje Aktualizaci č. 10 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále jen „AZÚR“). Předmětem AZÚR je koridor pro vysokorychlostní trať a koridory pro zapojení stávajících železničních tratí do systému VRT. Ve správním území města Jihlavy jsou vedeny koridory ZK01 a ZK02. Po nabytí účinnosti Aktualizace č. 10 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina bude nezbytné koridory ZK01 a ZK02 zapracovat do územního plánu města Jihlavy. Centrální komisi Ministerstva dopravy ČR byla schválena studie proveditelnosti tratí Zastávka u Brna – Třebíč/Křižanov – Jihlava/Znojmo ve variantě ELE. V řešeném území bude připravována elektrizace železniční trati Jihlava – Střelice.	Jedná se o informace a upozornění bez nutnosti provedení úpravy v návrhu souboru změn.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.	
Připomínka č. 2, došlo dne 29. 7. 2025, č. j. MMJ/SÚ/231703/2025-RaP GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše 400 01 Ústí nad Labem Ing. Petr Dvořák, Specialista regionálního AM-Morava Jih, oprávněný investor	Doporučení pořizovatele
K souboru změn č. 5A a 6 sdělujeme následující stanovisko: K návrhu změny územního plánu máme následující připomínky: 1) V Koordinačním výkrese - Návrh pro opakované jednání je v legendě tohoto výkresu v části Limity související s plynárenstvím značka pro Bezpečnostní pásmo plynovodu VTL. V grafické části tohoto výkresu průběh pásma podél plynovodu VTL není zakreslen. Opravte grafickou část a doplňte průběh Bezpečnostního pásma podél VTL plynovodu. 2) V rámci koordinace plánované úpravy silnice I/38 a zachování bezpečného provozu plynárenské sítě. Požadujeme do projednávaného souboru změn do Koordinačního výkresu zpracovat nový koridor pro vysokotlaký plynovod. Koridor v celkové šíři 40 metrů pro průchod územím. Tímto krokem dojde zároveň ke zrušení části stávajícího vysokotlakého plynovodu v zastavěném území a zániku limitu v tomto území. Přílohou stanoviska zasílám Situační výkres širších vztahů ve formátu pdf a dwg pro představu trasy nového koridoru VTL plynovodu. Pozn. : Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.	Požadavků č. 1 a 2 bude vyhověno. K požadavku č. 1: Grafická část bude opravena. V koordinačním výkresu bude doplněn průběh Bezpečnostního pásma podél VTL plynovodu. K požadavku č. 2: Dle postupů ze zákona by správce sítě měl požadované úpravy na plynárenské síti předat v rámci průběžné aktualizace do ÚAP a zpracovatel dokumentace by si je vyžádal jako územně plánovací podklad pro vypracování změn. V současné době ale MMR převádí ÚAP do jednotného datového modelu, proto průběžné aktualizace dočasně nefungují. S ohledem na tuto situaci pořizovatel v tomto případě doporučuje, aby úpravu v koordinačním výkresu provedl přímo zpracovatel dokumentace podle dodaného podkladu ve formátu dwg.
Připomínka č. 3, došlo dne 24. 7. 2024, č. j. MMJ/SÚ/332583/2024-RaP ČEPRO, a. s., Dělnická 12, č. p. 213, 170 00 Praha 7 Smetanová, Ing. Helena Hostková, oprávněný investor	Doporučení pořizovatele
V ORP Jihlava v k.ú. Staré Hory, Bedřichov u Jihlavy, Pávov, Zborná prochází ochranné pásmo produktovodu (trasa D212 Šlapanov – Smyslov), SKAO, anodové uzemnění, NN přípojka, šachta Pávov a el. napojení. Dále se zde nachází naše čerpací stanice pod obchodním označením EuroOil. V dokumentaci k návrhu pro opakované projednání souboru změn č. 5A a č. 6 chybí v koordinačním výkresu v oblasti Antonínův Dvůr ochranné pásmo anodové ochrany jak v grafice, tak v legendě. Polohou odpovídá OP plynu, které je zakresleno a popsáno v legendě. Žádají o opravu a správné zanesení do koordinačního výkresu. Polohopisnou situaci technické infrastruktury předali v digitální podobě orgánům územního plánování v rámci	Zpracovatel prověří: Koordinační výkres dá do souladu s aktuálními ÚAP a Digitální technickou mapou Kraje Vysočina.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

splnění zákonné povinnosti. Zároveň trasa produktovodu s jejím OP a doprovodná zařízení (anodové uzemnění, šachty, protikorozi ochrana) jsou předány do Digitální technické mapy krajů. V souvislosti s tím připomínají, že ochranné pásmo produktovodu a omezení v něm platná jsou popsána v § 3 zákona č. 189/1999 Sb. o nouzových zásobách ropy v platném znění a dále v technických předpisech, zejm. ČSN 650204 a ČSN EN 14161 Naftový a plynárenský průmysl – Potrubní přepravní systémy. Každá stavba a veškeré činnosti v ochranném pásmu produktovodu musí být plánovány i prováděny tak, aby byl zajištěn bezpečný a spolehlivý provoz produktovodu, a nesmí být ohroženy životy, zdraví, bezpečnost nebo majetek osob či životního prostředí.	
Připomínka č. 4, došlo dne 1. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/235568/2025-RaP Ing. Lucie Golská a Ing. Tomáš Golský, Hamerníkova 16, Jihlava 586 01, vlastník Zastoupení Mgr. Jaroslavem Homolkou, advokátem, Palackého 5001/1, 586 01 Jihlava	Doporučení pořizovatele
Připravovanou změnou Územního plánu města Jihlavy (dále ÚP) je část pozemku p. č. 189/1 v k. ú. Pávov, která je dle aktuálního ÚP zařazena do stabilizovaného bydlení individuálního, navrhována ze zastavěného území vyřadit, protože údajně nesplňuje kritéria stanovená stavebním zákonem pro zahrnutí do zastavěného území. V rámci Změny č. 6 ÚP Jihlava (Z6) došlo k vyřazení části tohoto pozemku ze zastavěného území, a to bez konkrétního odůvodnění změny, bez urbanistického posouzení, bez návrhu veřejného zájmu a dokonce i přes vědomí, že vlastníci zahájili přípravu výstavby RD na dotčeném pozemku. Obsahem Změny č. 6 se v souvislosti s aktualizací zastavěného území přistoupilo i k neodůvodněnému zmenšování dříve vymezeného, projednaného a schváleného zastavěného území. Tímto aktem došlo k omezení vlastnických práv vlastníka pozemku. Navrhovaná změna je bez konkrétního a přezkoumatelného odůvodnění, přičemž v závěrečné fázi připomínkování navrhované změny ÚP se již majitel pozemku nemůže efektivně vyjadřovat k závěrečnému odůvodnění změn ÚP, čímž je mu de facto znemožněno vypořádat se s již konkrétními, avšak novými argumenty pro vyřazení pozemku z plochy zastavěného území do plochy zemědělské. Tento přístup pořizovatele k vypořádání námitek vlastníků, kdy jeho vysvětlení neuvádí, v čem konkrétně pozemek nesplňuje kritéria § 58 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který byl mimo jiné ke dni 31. 12. 2023 zrušen, poskytuje pouze formální zdůvodnění, založené na obecných zákonných odkazech, odporuje judikatuře Nejvyššího správního soudu a jeví se již v této konečné fázi připomínkování jako nezákonný a nepřezkoumatelný. Interakční prvek 5 (dále IP5) umožňuje stávající využití pozemku, tj. využití zastavěné plochy. Na pozemku v současnosti dokonce existuje starší betonová stavba, pozemek učený ÚP k výstavbě je tedy již dnes částečně	Připomínce nebude vyhověno. Připomínku v rámci opakovaného projednání bylo možné podat pouze k řešením, u kterých došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu. V tomto případě k úpravě návrhu oproti prvnímu veřejnému projednání nedošlo, proto by se touto připomínkou pořizovatel již nemusel dále zabývat. Přesto pořizovatel považuje za důležité reagovat na argumentaci podavatelů a vyhodnocení připomínky doplnit: • Aktualizace hranic zastavěného území byla provedena v souladu s aktuálně platnými právními předpisy. • Pozemek nesplňuje kritéria pro zařazení do zastavěného území (odst. 2 § 58 zákona č. 183/2006 Sb. byl nahrazen odst. 2 § 116 zákona 283/2021 Sb., který je významově prakticky totožný). • Na základě existence betonové stavby na pozemku, která není propsána do katastru nemovitostí a její existence tudíž není právně

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

zastavěný. Vlastník pozemku zde od jara roku 2024 usiluje o stavbu 1 RD, v současné době má zažádáno o stavební povolení. Pozemek byl rozdělen geometrickým plánem na zastavitelné a nezastavitelné území, kdy pouze na zastavitelném území byla plánována výstavba. V roce 2024 osoba autorizovaná k provádění posouzení podle §45i, §67 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, soudní znalec v oboru ochrana přírody RNDr. Marek Banaš, Ph.D. provedl několikaměsíční biologický průzkum dotčené lokality pro potřeby hodnocení dle § 67 zák. č. 114/1992 Sb. se závěrem, že v místě dotčeného pozemku nebyl průzkumem potvrzen výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů ani, že zde nebyl potvrzen výskyt druhů významných pro ochrany přírody. Mimo jiné uvádí, že řešené zastavěné plochy z interakčního prvku IP5 o celkové velikosti 3,08 ha zabírají pouze 0,06 ha z IP. To je pro změnu charakteru lokality nepodstatné. V záměru výstavby 1 RD je zohledněn záměr vlastníka podpořit biotu lokality ovčínem, který dle jednání vlastníků s OŽP MMJ (3. 4. 2024) vypásáním podporuje samotný interakční prvek. Ovce jsou v ploše pozemku již řadu let a majitel s nimi počítá i v budoucnosti neboť jako aktivní zemědělec hospodaří na zbytku navazující zemědělské plochy nezastavitelného území.

Upozorňují, že dle několika dostupných judikatur Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu, podrobná analýza této části dílčí změny ÚP vykazuje znaky nepřezkoumatelnosti, nepřiměřenosti a nese stopy excesů z pravomoci a libovůle úřadu, tj. jednání úředních osob *ultra vires*, které může být pozdějším soudem označeno za neplatné, neúčinné nebo vést k odpovědnosti státu (§ 82/1998 Sb.) za způsobené škody. Dle podatelů nemůže navrhovaná změna dosáhnout sledovaného cíle, který je pro podatele v tuto chvíli neznámý. Navrhovaná změna je tak neproporcionální.

Změna funkčního využití pozemku je bezpochyby zásahem do vlastnického práva vlastníka. Tento závěr je v souladu konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu, např. rozsudku ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017 – 38.

Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, uvedl, že soud v rámci posouzení proporcionality zkoumá, „*zda zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotčným zásahem souvisí, umožňuje-li takto omezený zásah soudu do územního plánu charakter tohoto plánu jakož i povaha nepřípustného zásahu.*“

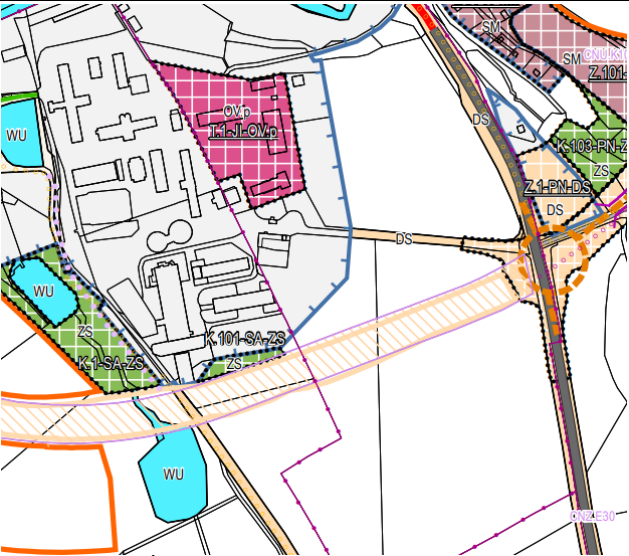
S ohledem na uvedené proto podatelé vyzývají orgán územního plánování, aby navrhovaná změna ÚP týkající se pozemku p.č. 189/1 v k.ú. Pávov byla ze Změny č. 6 ÚP JIHLAVA (Z6) vypuštěna.

prokázána, není možné považovat pozemek za zastavěný.

- Žádost o stavební povolení RD na pozemku 189/1 v k. ú. Pávov byla podána na stavební úřad v Jihlavě dne 24. 7. 2025, dokumentace k RD byla vypracována Ing. Romanem Pospíchálem, ČKAIT:1400778 v srpnu 2025. Vzhledem k tomu, že žádost nebyla řádně podána a nebyla kompletní, nebylo zatím řízení ve věci stavebního povolení RD zahájeno.
- Část parcely 189/1 v k. ú. Pávov byla zařazena do stabilizovaných ploch bydlení individuálního územním plánem, který nabyl účinnosti 20. 10. 2017, což je cca 8 let. Zařazením pozemku do zastavitelné plochy podle územního plánu se tento pozemek automaticky nestává stavebním.
- V původním územním plánu (2017) i aktuálně platném územním plánu je celá parcela p. č. 189/1 v k. ú. Pávov překryta interakčním prvkem ozn. IP 5, který je podpůrným prvkem ekologické stability území. Tento prvek zprostředkovává příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Veřejný zájem ochrany životního prostředí zde převažuje nad zájmy soukromého investora.
- Jde o území, jehož využití je limitováno výskytem zvláště chráněných rostlin a živočichů, což jsou v tomto případě rostliny: prstnatec májový, olešník kmínolistý, stařinec

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

	potoční, kozlík dvoudomý, violka bahenní, ostřice liščí a sítina niťovitá. Zpracovatel doplní odůvodnění provedení změny dle výše popsaných bodů do textové části odůvodnění změn.
Připomínka č. 5, došlo dne 11. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/241988/2025-RaP Greenbuddies Langa Project Fourteen s. r. o., Mendíků 1396/9, Michle, 140 00 Praha 4, zastoupený Ing. Mgr. Ondřejem Vodsloněm, jednatelem, investor Mgr. Yvonne Bechinieová, Sladová 475/14, Staré Brno, 602 00 Brno, vlastník, připomínku podávali také v projednání Z6 (20. 12. 2024 a 4. 2. 2025)	Doporučení pořizovatele
 Podavatelé navrhuji, aby do návrhu ÚP byly doplněny další výluky z plošného zákazu výstavby fotovoltaických elektráren, a to pro nezastavěné území na pozemku p. č. 5481/1 v k. ú. a obci Jihlava, který je vhodný pro výstavbu fotovoltaických elektrárny v souladu s veřejným zájmem. Přípravy stavby jsou již v pokročilém stádiu, proto upozorňují, že znemožněním realizace jejich záměru provedením změny v územním plánu hrozí městu riziko kompenzace náhrady škody investorovi. Upozorňují na chybné závěry odůvodnění návrhu změny. V odůvodnění je uvedeno, že výroby FVE jsou umísťovány do prostoru těžby nerostů. Toto řešení se jeví jako vhodné do doby, kdy tato problematika bude řešena v nadřazené dokumentaci. KZUR KV jsou ale řešeny plochy s výměrou nad 30 ha, FVE Jihlava – Sasov má mít cca 3 ha. ZÚR KV konstatují, že má být cílem využívat energie z alternativních zdrojů, což návrh Z fakticky vylučuje. Plocha Lomu Rančirov je nevhodná, protože zde stále probíhá těžba (do roku 2074), nevhodný terén, není jisté, zda vlastník má zájem a není prověřena dostupnost volné kapacity pro připojení nové výroby k distribuční soustavě. Bývalý kamenolom Kosov je také nevhodný, nevhodný terén, probíhá na ní přirozená obnova vegetace, není jisté, že vlastník má zájem a není ověřena dostupnost volné kapacity pro připojení nové výroby k distribuční soustavě. Pozemek 5481/1 v k. ú. Jihlava má naopak všechny	Připomínce nebude vyhověno Připomínku v rámci opakovaného projednání bylo možné podat pouze k řešením, u kterých došlo k úpravám oproti prvnímu projednání návrhu. V tomto případě k úpravě návrhu oproti prvnímu veřejnému projednání nedošlo, Pořizovatel připomínku vyhodnotil po 1. veřejném projednání změny. Nové argumenty nabyly vzneseny a nenastaly ani nové skutečnosti, proto se pořizovatel v této fázi projednání touto připomínkou již dále nezabýval.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

předpoklady pro umístění FVE. Upozorňují na existenci zákona 458/2000 Sb, a z něj plynoucí veřejný zájem na výstavbě FVE.	
Přípomínka č. 6, došlo dne 12. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/242566/2025-RaP Podavatelé Jiří Smrčka a Eva Smrčková – vlastníci, Fritzova 4640/20, 58601 Jihlava, oba zastoupení Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem, Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno	Doporučení pořizovatele
A) Výjimka z vegetační zeleně na střeše 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 střeše může být nahrazena realizací FVE. Na základě odborných dokumentů se domnívají, že kombinace FVE a zeleně na střeše 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 byly 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. Podatelé žádají, aby výjimka ze zelené vegetační střechy (umožňující její absenci v případě FVE) byla formulována následovně: „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 střeše.“	Přípomínce nebude vyhověno. • Návrh ZM5A a 6 stanovuje podmínky v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně části týkající se problematiky změny klimatu, a to předepsaným koeficientem zeleně a stanovením podmínek vegetační zeleně na střechách budov. Pořizovatel, zpracovatel i určený zastupitel považují návrh podmínek využití území za adekvátní - vyvážený vzhledem k veřejným a soukromým zájmům v území. • Strategický dokument města (Adaptační strategie) ukazuje, že vegetační zeleň na střechách není jediným adaptačním opatřením reagujícím na měnící se klima, což navrhovatelé sami uvádějí. V územním plánu jsou nastaveny koncepce rozvoje a podmínky využití území v souladu s tímto strategickým dokumentem města. V rámci posudku SEA ZM5A a 6 se uvádí, že realizace územního plánu nemá nepříznivý vliv na klima ve městě a upřesňuje práci s koeficienty zeleně. • Regulace území je dostačující, protože podporuje zvýšení zelených ploch a využití udržitelné energetiky. Vegetační střechy snižují tepelné ostrovy, zadržují dešťovou

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Tato podateli navrhovaná formulace respektuje uvedené poznatky ohledně zelených střech a možnosti a vhodnosti jejich souběžné realizace s FVE.

Podatelé rovněž žádají, aby uvedená výjimka ze zelené vegetační střechy (umožňující její absenci v případě objektů a o 3 a více nadzemních patrech) byla bez náhrady vypuštěna.

vodu a zvyšují biodiverzitu územ. 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. Její 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.
- Povolení náhrady povinné vegetační zeleně instalací fotovoltaických elektráren je 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 její konstrukci k energetické soběstačnosti a redukci uhlíkové stopy, což jsou rovněž důležitá opatření v boji proti změně klimatu.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

	• 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 mohlo narušit 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. Z uvedených důvodů je současná podmínka, která umožňuje náhradu vegetační zeleně instalací fotovoltaiky, plnohodnotnou alternativou. Technicky i ekonomicky podloženým a právně jasným řešením, které umožňuje smysluplnou a realistickou realizaci adaptačních opatření na změnu klimatu, bez zbytečných komplikací i s ohledem na specifika jednotlivých staveb. Tento přístup podporuje udržitelný rozvoj města a vyvažuje veřejné soukromé zájmy, čímž efektivně plní cíle územního plánování.
B) Požadavek plošného zastoupení zeleně V změnou ÚP navrhovaném znění textové části Územního plánu Jihlavy v kapitole F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití dochází v části „Požadavek plošného zastoupení zeleně“ k přesunutí věty „V této minimální započitatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.“ z 1. odrážky do samostatné 3. odrážky. Přitom mezi 1. a 3.	Připomínce bude vyhověno. Text “ V této minimální započitatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.“ bude uveden v kapitole F v části Požadavek plošného zastoupení zeleně*,

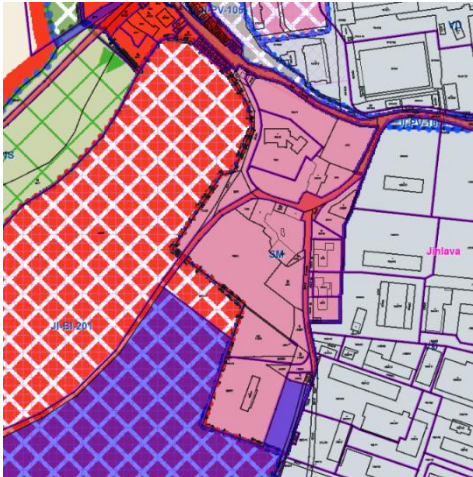
Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

odrážku je nelogicky vložena odrážky 2., která se věnuje zápočtu zeleně na stavebních konstrukcích. S tím podatelé nesouhlasí, protože v důsledku této změny není jednoznačné zřejmé, k jakému textu se vztahuje 3. odrážka, čím toto pravidlo Změny ÚP oslabuje. Podatelé proto žádají, aby byla v Územním plánu Jihlava zachována 1. odrážky v původním znění, tedy včetně věty „V této minimální započitatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.“	v první odrážce za textem „Pro účely výpočtu koeficientu zeleně* se stanovuje minimální započitatelná plocha zeleně 9 m² (v minimální šířce 2m)“.
Připomínka č. 7, došlo dne 11. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/241935/2025-RaP ICCO s. r. o., Národní 116/20, Nové Město, 110 00 Praha 1, Ondřej Michl, jednatel a vlastník	Doporučení pořizovatele
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 přearažení do plochy smíšené obytné městské (SM), což odpovídá i jejich zařazení v aktuálně platném ÚP Jihlava. Dotčené území svým charakterem odpovídá podmínkám stanoveným ÚP pro plochy smíšené obytné městské (SM). V území se nacházejí převážně objekty bydlení (RD a BD) a dále objekt na pozemku 5602/3, který slouží pro prodej a služby. Bydlení, prodej a služby jsou přípustným využitím pro plochy SM. Jedinou výjimkou z přípustného fčního využití pro plochy SM je objekt na pozemku p. č. 1953/3 v k. ú. Jihlava, který slouží drobné výrobě. Toto však není důvodem pro provedení změny v ÚP. Stavba objektu drobné výroby je řádně povolena a může tedy ve svých činnostech pokračovat. Pro zachování možnosti rozvoje tohoto využití by bylo možné uvažovat o tom, že by se pozemky p. č. 1953/1, 1953/2 a 1953/3 vše v k. ú. Jihlava zařadily do plochy SX nebo VD, se kterou přímo sousedí a logicky na ni navazují. Navrhovaná změna umožní nevhodnou proměnu území z bydlení na činnosti výrobní a skladovací, což může vést k postupnému znehodnocení kvality bydlení. Umístěním staveb pro výrobu bude způsobovat konfliktní situace, kterým má územní plánování předcházet. Dotčená plocha nově zařazovaná do SX přímo navazuje na rozsáhlou zastavitelnou plochu pro bydlení. Z hlediska cílů a úkolů ÚP je žádoucí, aby plocha nově navrhovaná pro SX zůstala SM. Změna připouštějící využití pro výrobu snižuje hodnotu nemovitostí určených k bydlení a způsobuje tak jejich vlastníkům škodu. Navrhovaná změna není v žádné části ÚP odůvodněná, proto je nepřezkoumatelná, což znemožňuje dotčeným osobám se efektivně hájit svá práva, když nemohou věcně polemizovat s důvody, které měly ke změně vést. Žádá, aby pozemky byly zařazeny do plochy smíšené obytné městské tak, jak tomu bylo doposud. Domnívá se, že požadovaná úprava nemá povahu podstatné úpravy. Jako variantní řešení navrhuje, aby byly do plochy smíšené obytné jiné (SX) případně do plochy výroba drobná a služby (VD) zařazeny pouze pozemky p. č. 1953/1, 1953/2 a 1953/3 vše v k. ú. Jihlava.	Připomínce bude vyhověno. Určený zastupitel s pořizovatelem prověřili zařazení pozemků do plochy (SX) a dospěli 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, doporučují připomínku navrhovatele zohlednit – tedy zapracovat změnu zařazení pozemků z plochy (SX) do plochy (SM).

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Přípomínka č. 8, došlo dne 11. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/241938/2025-RaP Radim Bulant, Na Bělidle 830/3, 586 01 Jihlava, vlastník	Doporučení pořizovatele
Přípomínka 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. Dotčené území svým charakterem odpovídá podmínkám stanoveným ÚP pro plochy smíšené obytné městské (SM). V území se nacházejí převážně objekty bydlení (RD a BD) a dále objekt na pozemku 5602/3, který slouží pro prodej a služby. Bydlení, prodej a služby jsou přípustným využitím pro plochy SM.  Jedinou výjimkou z přípustného fčního využití pro plochy SM je objekt na pozemku p. č. 1953/3 v k. ú. Jihlava, který slouží drobné výrobě. Toto však není důvodem pro provedení změny v ÚP. Stavba objektu drobné výroby je řádně povolena a může tedy ve svých činnostech pokračovat. Pro zachování možnosti rozvoje tohoto využití by bylo možné uvažovat o tom, že by se pozemky p. č. 1953/1, 1953/2 a 1953/3 vše v k. ú. Jihlava zařadily do plochy SX nebo VD, se kterou přímo sousedí a logicky na ni navazují. Navrhovaná změna umožní nevhodnou proměnu území z bydlení na činnosti výrobní a skladovací, což může vést k postupnému znehodnocení kvality bydlení. Umístěním staveb pro výrobu bude způsobovat konfliktní situace, kterým má územní plánování předcházet. Dotčená plocha nově zařazovaná do SX přímo navazuje na rozsáhlou zastavitelnou plochu pro bydlení. Z hlediska cílů a úkolů ÚP je žádoucí, aby plocha nově navrhovaná pro SX zůstala SM. Změna připouštějící využití pro výrobu snižuje hodnotu nemovitostí určených k bydlení a způsobuje tak jejich vlastníkům škodu. Navrhovaná změna není v žádné části ÚP odůvodněná, proto je nepřezkoumatelná, což znemožňuje dotčeným osobám se efektivně hájit svá práva, když nemohou věcně polemizovat s důvody, které měly ke změně vést. Žádá, aby pozemky byly zařazeny do plochy smíšené obytné městské tak, jak tomu bylo doposud. Domnívá se, že požadovaná úprava nemá povahu podstatné úpravy. Jako variantní řešení navrhuje, aby byly do plochy smíšené obytné jiné (SX) případně do plochy výroba drobná a služby (VD) zařazeny pouze pozemky p. č. 1953/1, 1953/2 a 1953/3 vše v k. ú. Jihlava.	Přípomínce bude vyhověno. Určený zastupitel s pořizovatelem prověřili zařazení pozemků do plochy (SX) a dospěli 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, doporučují připomínku navrhovatele zohlednit – tedy zapracovat změnu zařazení pozemků z plochy (SX) do plochy (SM).

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Přípomínka č. 9, došlo dne 10. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/240992/2025-RaP Renáta Varhaníková, Jamné č. p. 199, 588 21, vlastník	Doporučení pořizovatele
Přípomínka se týká pozemku p. č. 398/1 v k. ú. Pístov u Jihlavy. Změna ÚP stanovuje pro Pozemek specifickou prostorovou regulaci, neboť jej zařazuje do ploch občanského vybavení – komerční vybavenost (OK) se specifickými podmínkami využití. Pro plochu změny Z.502-PI-OK platí tyto specifické podmínky: - Řešení plochy bude respektovat řešení v územní studii US.06. - Maximální výška zástavby je stanovena na 16 m u hlavní ulice a křižovatky napojující nákupní centrum, v západní a jižní části je maximální výška zástavby stanovena na 11 m. - V ploše je nepřipustné umísťování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s obytovou plochou větší než 1000 m². Dále na části Pozemku zařazeném v ploše OK došlo k navržení cyklostezky od okružní křižovatky po jižní okraj pozemku. Vymezení cyklostezky je bez bližšího upřesnění. V současné době zároveň probíhá jednání mezi Městem Jihlavou a Vlastníkem Pozemku o vedení/umístění cyklostezky na Pozemku Vlastníka. Východní část pozemku je zařazena do plochy ZS a plochy změn v krajině K.205-PI-ZS. Podrobnou regulaci této plochy má stanovit územní studie US-6 a ÚS-14. Navrhovaná změna není se zpracovanou ÚS-6 v souladu. 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 (a na hranici výskytu chráněných živočichů po jeho jižní straně (viz zákres v přípomínce). Pro případ, že by nedošlo k úpravě zastavitelné plochy Pozemku ve smyslu navrženém výše Vlastníkem, upozorňuje Vlastník na to, že dle výkresové části pořizované Změny ÚP dojde ke zmenšení zastavitelné části Pozemku v ploše OK a k rozšíření jeho nezastavitelné části zařazené v ploše ZS. Výkresová část je ve vymezení funkčních ploch Pozemku rozporná s odůvodněním Změny ÚP, které na str. 83 uvádí následující: <i>„Jižně od silnice II/602 byla plocha dopravní infrastruktury silniční PI-DS-102 zrušena a nahrazena plošně totožnou plochou občanské vybavenosti komerční Z.502-PI-OK“ (velikost neodpovídá původní ploše DS).</i> Se zmenšením zastavitelné části Pozemku, tj. plochy Z.502-PI-OK vlastník nesouhlasí a považuje takovýto zásah do jeho vlastnického práva za neproporcionální vzhledem k nynější regulaci území, kdy na protější straně silnice II/602 dochází k masivnímu zvětšování zastavitelné plochy. Případné zmenšení zastavitelné části Pozemku také není nijak odůvodněno, tento zásah do vlastnického práva Vlastníka je tak zcela	Přípomínce bude vyhověno částečně. Vzhledem k umístění plochy Z.502-PI-OK podél komunikace II/602 a s ohledem na nastavení podmínek ploch OK severně nad komunikací II/602 bude vypuštěna podmínka ohledně nepřipustného využití pro umísťování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s obytovou plochou větší než 1000 m². Východní hranice plochy Z.502-PI-OK bude upravena, rozšířena v souladu s původní plochou PI-DS-102. Rozsah plochy jižním směrem je přejímán z původní plochy PI-DS-102 a s ohledem na limity v území (výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem dle ÚAP a I. třídu ochrany půdy) nebude měněn. Z5A a 6 navrhuje v severovýchodní části plochy Z.502-PI-OK maximální výšku staveb 16 m; územně plánovací podklad, ÚS06 Aventin, ze kterého změny vychází, uvádí 15 m. Ke zvýšení maximální výšky zástavby v návrhu změn o 1 m došlo proto, aby bylo možné u navrhovaných staveb zrealizovat obchodní parter, který potřebuje na konstrukční výšku 4 m. V území tedy bude možné zrealizovat 4 patra

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

nepřezkoumatelný. Vlastník v takovém případě požaduje vysvětlení, z jakého důvodu bylo přistoupeno ke zmenšení zastavitelné plochy a z jakého důvodu nešlo zvolit jiné řešení, které by velikost zastavitelné plochy Pozemku ponechalo beze změny oproti současnému stavu.

Regulace obsažená v územní studii ÚS.06 a regulace obsažená k ploše Z.502-PI-OK v textové části Změny ÚP však není souladná. Územní studie stanovuje např. max. výšku na 15 metrů + ustoupené podlaží/podkroví. Změna ÚP oproti tomu stanovuje maximální výšku na 16 metrů, a to, bez uvedení, zda je to výška s či bez ustoupeného podlaží/podkroví.

Další nesrovnalosti s regulací plochy Z.502-PI-OK plynou z textace samotné územní studie ÚS.06, kdy pro Vlastníka bylo velice složité vyznat se v tom, která regulace obsažená v územní studii je závazná a která není a je jen doporučující či inspirativní. Vlastník se nakonec zřejmě dobral k výsledku, jak uvádí výše v textu tohoto podání, nicméně nikde není určeno, že vlastníkem podaný výklad je zcela správný a že orgán územního plánování, resp. stavební úřad nepřijme výklad jiný. U výkladu zaujatého orgánem územního plánování, resp. stavebním úřadem však nebude možné bez pochybností konstatovat, že je to výklad správný, neboť v územní studii chybí vymezení závazných regulativů pro rozhodování v území.

Vlastník žádá, aby u Pozemku došlo v textové části Změny ÚP k přesnému vymezení prostorových a případně i funkčních regulativů jeho využitelnosti. Navrhuje stanovení následujících regulativů pro Pozemek v části plochy Z.502-PI-OK, které vycházejí jak z textu Změny ÚP, tak z územní studie ÚS.06. Pokud by došlo k takovémuto stanovení regulativů k Pozemku, tak je možné Změnou ÚP navrhovaný požadavek „Řešení plochy bude respektovat řešení v územní studii ÚS.06.“ vypustit, čímž by došlo k napravení současného vadného stavu.

Navrhované znění regulace Pozemku v ploše Z.502-PI-OK:

„Z.502-PI-OK občanské vybavení komerční (rozloha v závislosti na úpravě dle předchozího námitky 1,6925 ha)

- Koeficient zeleně se stanovuje 0,1

- Maximální výška 15 metrů plus ustoupené podlaží či podkroví u budov přiléhajících svoji severní stěnou k silnici II/602, u ostatních budov maximální výška 11 metrů plus ustoupené podlaží či podkroví

- Ploché střechy budou vyhotoveny ve standardu tzv. zelených střech

Závazné regulativy pro plochu Z.502-PI-OK vycházejí z regulativů navržených územní studií ÚS.06. Pro rozhodování v území se tak v této ploše územní studie ÚS.06 nepoužije.“

Stanovením závazných regulativů přímo v textu Změny ÚP dojde k vyjasnění regulace pozemku a zabrání duplicitním, nejasným a nesrozumitelným regulacím, která je navrhována za současného změny Změny ÚP.

o výšce 3 m a obchodní parter s konstrukční výškou 4 m.

ÚS je pouze územně plánovacím podkladem, a to jak pro rozhodování v území, tak i pro zpracování změny ÚP. Závazným dokumentem pro rozhodování v území, tedy i v otázce výšky zástavby je platný územní plán. Vyznačení trasování cyklostezky bude v návrhu změny ÚP ponecháno. Jde pouze o orientační vyznačení směrového propojení území cyklodopravou. K vybudování případné cyklostezky bude přednostně využit pozemek p. č. 398/4 ve vlastnictví Statutárního města Jihlavy. Přesné vedení trasy cyklostezky bude ověřeno v navazující dokumentaci.

Koridor CNU.V92 nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ZM5A a 6. Připomínka je tedy bezpředmětná a koridor CNU.V92 bude v návrhu změny ponechán v projednané trase i šíři. Koridor CNU.V92 bude doplněn do Hlavního výkresu Technická infrastruktura. Ve výkresu veřejně prospěšných staveb bude v území doplněn kód VPS.

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Vlastník namítá nepřiměřené omezení zastavitelnosti jeho Pozemku v části plochy Z.502-PI-OK

stanovením následujícího omezení:

„V ploše je nepřipustné umísťování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s obytovou plochou větší než 1000 m².“

Navržené omezení zastavitelnosti Pozemku je nepřiměřené omezení jeho vlastnického práva, a to vzhledem ke shodné lokalitě v rámci města Jihlavy jako se nachází plocha obchodního centra Aventin a plocha Z.1-PI-OK a shodnému možnosti napojení ploch na dopravní a technickou infrastrukturu.

Nutnost předmětného omezení není v textu uvedena, tj. není nevymezen cíl, který omezením sleduje, proč toto omezení plochy jednotlivých objektů k tomuto cíli vede a proč je zvolené řešení tím nejšetrnějším způsobem. Není neodůvodněno, proč je toto omezení zaváděno pouze u Pozemku, ale již nikoli k pozemkům v ploše Z.1-PI-OK, která se nachází ve shodné části města Jihlava, má shodné dopravní napojení, je v sousedství Pozemku a okolní zástavba je s Pozemkem zcela srovnatelná. Přijaté řešení pořizovatelem je tak zcela nejen nepřiměřené, ale i zcela nepřezkoumatelné.

Vlastník tak z výše uvedených důvodů žádá, aby uvedené omezení zastavitelnosti Pozemku, které je citováno výše v této části námitek bylo z regulace Pozemku vypuštěno a aby plocha Z.502-PI-OK byla regulována podle návrhu Vlastníka.

Vedení cyklostezky přes pozemek vlastníka není nutné, neboť k vedení cyklostezky může sloužit pozemek ve vlastnictví města Jihlavy, konkrétně pozemek parc. č. 398/4, k. ú. Pístov u Jihlavy. Za této situace je případné omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemku nepřiměřené, neboť sledovaného cíle, tj. vybudování cyklostezky propojující zvolená místa lze využít veřejný majetek. **Vlastník žádá, aby vedení cyklostezky přes Pozemek bylo vypuštěno.** Vlastník je avšak ochoten po dohodě s městem Jihlava darovat část svého Pozemku pro vedení cyklostezky ve smyslu uvedeném v první námítce/připomínce tohoto podání. Pro toto vedení cyklostezky však není nutné její vyznačení na Pozemku vlastníka, neboť zřizování dopravní infrastruktury je v ploše ZS přípustné i bez jejího explicitního/názorného vymezení.

Po západní straně Pozemku je navrženo vedení koridoru pro zásobování vodou s označením CNU.V92. **Vlastník žádá, aby byl koridor CNU.V92 zúžen či zapodmínkován tak, že případně zřizovaný 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

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

vlastník považuje vzhledem k podrobnosti územního plánu a znalosti místa za nepřiměřené omezení budoucí zastavitelnosti Pozemku. Pro případ, že by pořizovatel neupravil regulaci Pozemku dle návrhu Vlastníka, a ze strany pořizovatele bylo dojito 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 umísťovaných staveb a - velikosti stavebního bloku, tak Vlastník namítá jejich nepřiměřenost ve vztahu k jeho vlastnickému právu, nezákonnost z důvodu ukládáním závaznosti takových detailů a parametrů staveb, které územnímu plánu nepřísluší a nepřezkoumatelnosti. Důvodem nepřezkoumatelnosti je skutečnost, že pořizovatel nikde neodůvodnil, proč by územní studie měla na Pozemku stanovovat parametry v tomto detailu a co tímto přesně sleduje, čeho má být dosaženo a proč zvolené řešení je to nejšetrnější možné k vlastnickému právu k Pozemku. Není odůvodněno, proč by měla být v rámci plochy OK stanovena jen jedna funkce Pozemku z řady dalších možných v ploše OK. Důvodem nepřiměřenosti je skutečnost, že využití Pozemku může být vhodnější jiným způsobem ke sledovanému cíli než způsobem navrženým ve studii, co se uspořádání budov na Pozemku a nabídky jejich funkcí či služeb týká. Vlastník tak žádá, aby bylo jasné stanoveno, že tyto parametry nejsou závazné, resp. aby byl Pozemek regulován dle jeho návrhu v odst. 26 tohoto podání, kdy Vlastníkem navržené regulativy přímo z územní studie ÚS.06 vycházejí a budou tak tyto regulativy respektovány.	
Připomínka č. 10, došlo dne 18. 8. 2025, č. j. MMJ/SÚ/249427/2025-RaP Stanislav Maška, Telečská 2886/41, 586 01 Jihlava, vlastník	Doporučení pořizovatele
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.	Připomínce bude vyhověno. Určený zastupitel s pořizovatelem prověřili přearažení pozemku z plochy individuálního bydlení do plochy rekreace a došli k závěru, že připomínce lze vyhovět. Pozemek parcelní číslo 399/1 v k. ú. Pístov lze ponechat v ploše individuálního bydlení podle aktuálně platného územního plánu. Vzhledem k tomu, že návrh ještě projde podstatnými úpravami a i z důvodu jiných připomínek a požadavků bude nutné

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

	uskutečnit druhé opakované projednání, doporučují připomínku navrhovatele zohlednit – tedy ponechat řešení z platného ÚP, což je zastavitelná plochy individuálního bydlení a v území provést pouze úpravy související se standardizací.
Připomínka určeného zastupitele č. 11	
Město nechalo zpracovat akustickou studii „Územní studie Jihlava pro lokalitu NC Aventin“. V této studii byly mimo jiné vyhodnoceny i hladiny hluku ze stávajícího provozu na cvičné ploše POLYGONu soukromého vlastníka. V územním plánu se jedná o stabilizovanou plochu občanského vybavení, speciálně určenou pro vzdělávání a výchovu OV.1. Závěry z provedené hlukové studie byly v rozporu s projednaným návrhem souboru změn č. 5A a 6, který v návaznosti na plochu POLYGONu OV.1 směrem k Hornímu Kosovu navrhoval zastavitelné plochy pro bydlení. Bydlení v tomto území by mohlo být realizováno pouze za předpokladu provedení rozsáhlých protihlukových opatření a je otázkou, zda by v tomto území bydlení mohlo být vůbec realizováno. Na základě zjištěných skutečností došel pověřený zastupitel po dohodě s pořizovatelem změn k závěru, že provedení dílčích změn v území (severně od komunikace II/602) podle zpracované a zaevidované územní studie ÚS06 Aventin bude prozatím odloženo. Vhodnějším postupem bude nejprve ověřit možnosti využití území na základě nově zjištěných skutečností ze zpracované hlukové studie a případné změny využití území řešit v následných změnách územního plánu.	Připomínce bude vyhověno. Rozsah věcných změn v lokalitě Aventin bude upraven. Území severně od komunikace II/602 bude pro soubor změn č. 5A a 6 ponecháno ve stávajícím řešení = aktuálně platný územní plán města Jihlavy, kromě plochy Z.506-HK-SM (v aktuálně platném ÚP HK-OV-2). Tato plocha podél ulice Rantířovská je sice nově vymezována jako smíšené obytné městské prostředí, ale vzhledem tomu, že je v nejvýchodnější části lokality neměly by se zde negativní dopady hluku z provozu POLYGONu projevovat, případně je lze eliminovat vhodnými opatřeními. Další úpravy v severní části budou provedeny pouze v rozsahu standardizace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. V území jižně od komunikace II/602 bude zapracováno dle vyhodnocení připomínek č. 9 a 10.
Ve vyhodnocení projednání návrhu Z6 (č. j. MMJ/SÚ/75879/2025-RaP, 1. projednání) byl u vyhodnocení připomínky č. 10 společnosti Greenbuddies Langa Project Fourteen s. r. o. uveden požadavek na vymezení další zastavitelné plochy v návaznosti na plochu Z 102-BE-VL, kde by bylo možné realizovat FVE. Požadavek nebyl do dokumentace pro opakované veřejné projednání propsán, proto je třeba tuto plochu do dokumentace pro 2. opakované projednání doplnit.	V návaznosti na plochu BE-VL-102 bude severním směrem podél komunikace I/38 navržena nová výrobní zastavitelná plocha, která umožní pouze realizaci FVE. Úprava bude předjednána s ŘSD.

Poznámka: Originály stanovisek a připomínek jsou uloženy v dokladové části projednání Souboru změn č. Z5A a Z6 ÚP Jihlava
Vyhodnoceno 5 / 2024

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP

Vyhodnocení vzalo na vědomí Zastupitelstvo města Jihlavy.

Projednáno dne:

číslo usnesení:

Za pořizovatele:

MMJ, Stavební úřad, Oddělení úřadu územního plánování

Bc. Pavlína Razimová

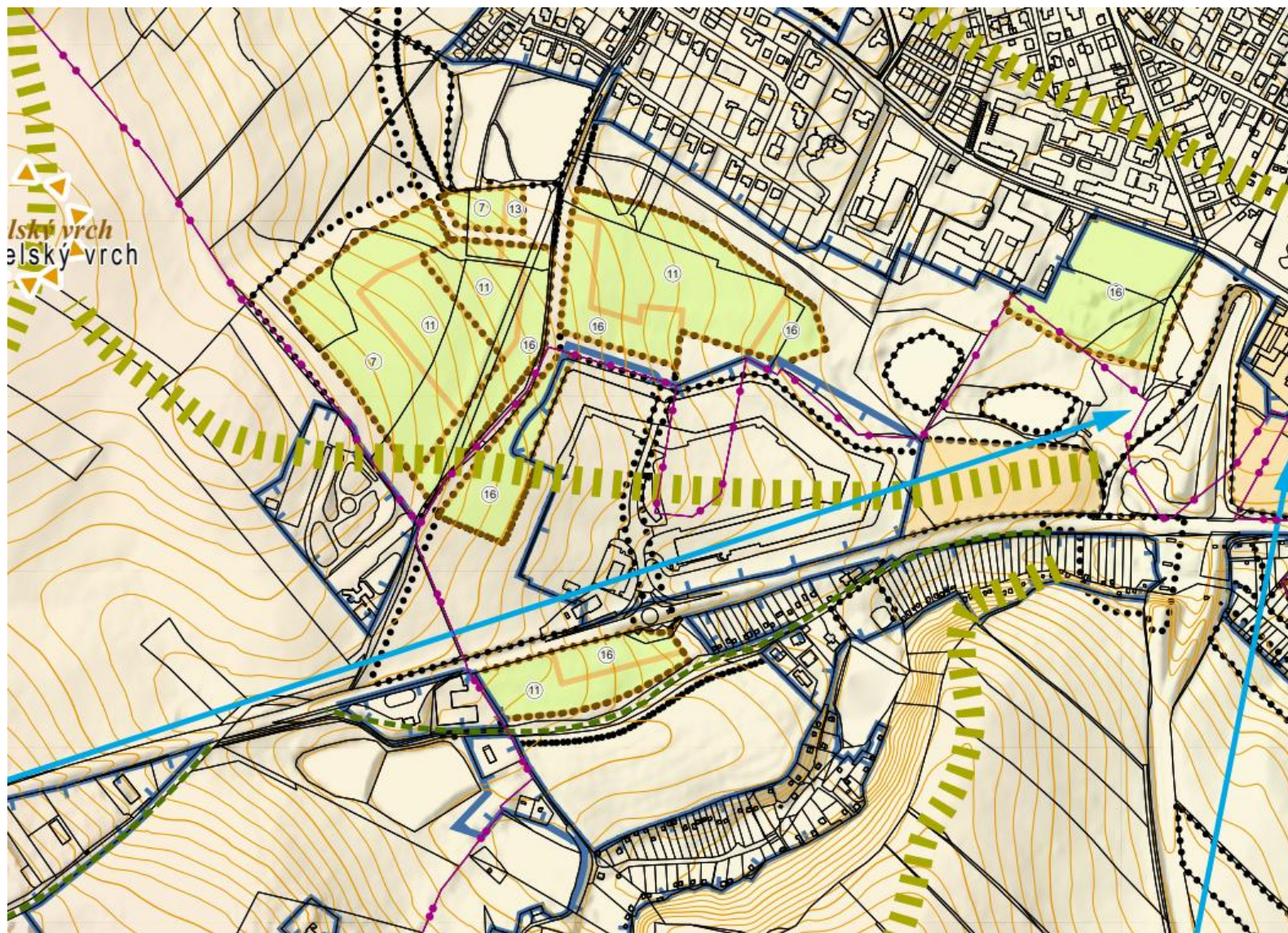
Určený zastupitel:

Ing. Petr Piáček

V Jihlavě dne: _____

Vyhodnocení opakovaného projednání návrhu Změny č. 5A a 6 ÚP Jihlava

Spis. Zn.: MMJ/SÚ/65977/2023, č. j. MMJ/SÚ/286214/2025-RaP



Výřez z výkresu výškové regulace, návrh Z6A a 5 ÚP Jihlava