

oddělení územního
plánování

Číslo jednací
MMJSÚ/28376/2022-RaP
UID:jihlvp21v00aps

Vyřizuje/telefon
Bc. Pavlína Razimová/565 593 180
pavlina.razimova@jihlava-city.cz

místo a datum
Jihlava, 14. 2. 2022

Zprávy č. 2 o uplatňování Územního plánu Vílanec v uplynulém období - návrh

Návrh zprávy určený k projednání dle § 55 odst. 1 a § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále pouze stavební zákon).

- A. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vílanec včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- D. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Zpracoval: Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, oddělení úřadu územního plánování
Technická pomoc při zpracování: Ing. arch. Jiří Vácha, Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o.

leden 2021

A. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vílanec včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Zpráva o uplatňování Územního plánu Vílanec (ÚP Vílanec) je vyhotovena dle ustanovení § 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále též stavební zákon). Rozsah Zprávy o uplatňování ÚP Vílanec je dán §15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

A1. Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Vílanec v uplynulém období

ÚP Vílanec řeší celé správní území obce Vílanec (okres Jihlava), které je tvořeno katastrálním územím Vílanec (781851) a katastrálním územím Loučky u Jihlavy (781843). Celková výměra řešeného území je 1.359 ha. Počet obyvatel k 31.12.2020 činil 325 osob.

Pořízení ÚP Vílanec bylo Zastupitelstvem obce Vílanec schváleno 19.11.2007 a ÚP Vílanec nabyl účinnosti dne 18.12.2012. V lednu 2017 byla zpracována pod č. MMJ/ÚÚP/2761/2015, JID: 203302/2015/MMJ Zpráva o uplatňování Územního plánu Vílanec v období 12/2012 – 8/2016, která nebyla zaregistrována do systému iLAS.

Zastavěné území bylo územním plánem vymezeno k 11.01.2012. ÚP Vílanec vymezuje zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BR), občanského vybavení (O), veřejných prostranství (VP), smíšené obytné (SO), dopravní infrastruktury silniční (DS), sportovní specifické (PS), výroby drobné a skladování (VD). ÚP Vílanec vymezuje nezastavitelné plochy zeleně izolační (ZI), zemědělské – trvalé travní porosty (ZL), smíšené nezastavěného území (SN). ÚP Vílanec nevymezuje plochy územní rezervy. ÚP Vílanec vymezuje 3 plochy pro prověření územní studií, z nichž byly již pořízeny územní studie pro lokalitu 7 v k. ú. Vílanec (schválena dne 28.04.2017) a územní studie pro lokalitu P2 v k. ú. Loučky u Jihlavy (schválena dne 11.05.2020). Územní studie pro lokalitu 19 v k. ú. Vílanec nebyla dosud pořízena. ÚP Vílanec vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit, a plochy s možností uplatnění předkupního práva.

- Tabulková část

Tab. 1: Využití zastavitelných ploch
využito)

(částečně nebo zcela

označení plochy v ÚP		druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	pozn.
				ha	%		
2	SO	smíšené obytné	0,83	0	0	0,83	plocha přestavby P2 – využití plochy je stále aktuální
6	Ot	obč.vybavení – TV a sport	0,99	0	0	0,99	
7	BR	bydlení v RD	2,66	0	0	2,66	
8	BR	bydlení v RD	0,09	0	0	0,09	
9	BR	bydlení v RD	0,06	0	0	0,06	
12	BR	bydlení v RD	0,58	0	0	0,58	
14	BR	bydlení v RD	0,65	0,13	20	0,52	
15	DS	doprav.infrastruk. silniční	0,10	0,10	100	0	

označení plochy v ÚP		druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	pozn.
				ha	%		
16	VD	výroby drobné	0,39	0	0	0,39	
18	SN	smíšené nezastavěn. území	1,32	1,12	85	0,20	součást funkčního lokálního biokoridoru
19	PS	sportovní specifické	4,46	4,46	100	0	
20	SN	smíšené nezastavěn. území	1,14	0	0	1,14	součást funkčního lokálního biokoridoru
21	DS	doprav.infrastruk. silniční	25,38	0	0	25,38	
22	-	úcelová komunikace	0,39	0,39	100	0	
-	VP	veřejná prostranství	-	-	0	-	součást ploch č. 2, 7
-	ZI	zeleň izolační	-	-	0	-	pásová izolační zeleň po obvodu areálů
-	ZL	plochy zemědělské – ttp	-	-	0	-	jedná se pouze o změnu druhu stávajících zemědělských ploch, využívaných zatím jako orná půda
Celkem			39,04	6,20	15,88	32,84	16 % = nízká míra využití všech navržených ploch v území
Z toho: BR – bydlení v RD			4,04	0,13	3,22	3,91	3 % = velmi nízká míra využití všech navržených ploch bydlení v RD v území.
Ot – občanské vybavení – TV a sport			0,99	0	0	0,99	zcela nevyužité plochy
SO – plochy smíšené obytné			0,83	0	0	0,83	zcela nevyužité plochy
DS – dopravní infrastruktura – silniční			25,48	0,1	0,39	25,38	0,4 % = velmi nízká míra využití všech navržených ploch dopravní infrastruktury silniční v území.
PS – plochy sportovní specifické			4,46	4,46	100	0	zcela využitá plochy
VD – plochy výroby drobné			0,39	0	0	0,39	zcela nevyužité plochy
SN – plochy smíšené nezastavěného území			2,46	1,12	45,5 3	1,34	46 % = střední míra využití všech navržených ploch smíšených nezastavěného území.
úcelová komunikace			0,39	0,39	100	0	zcela využitá plochy
VP – veřejná prostranství			-	-	0	-	zcela nevyužité plochy
ZI – zeleň izolační			-	-	0	-	zcela nevyužité plochy
ZL – plochy zemědělské – ttp			-	-	0	-	zcela nevyužité plochy

Intervalová škála pro vyhodnocení využití ploch:

míra využití

0-10 % využití	10-20 % využití	20-30 % využití	30-40 % využití	40-50 % využití	50-60 % využití	60-70 % využití	70-80 % využití	80-90 % využití	90-100 % využití
velmi nízká	nízká	středně nízká	středně nízká	střední	střední	středně vysoká	středně vysoká	vysoká	velmi vysoká

Využití navržených ploch v území se pohybuje ve škále 0-10 %, 46 % a 100 %.

Ke zcela nevyužitým plochám, jejichž další územní rozvoj změnou územního plánu nebo novým územním plánem by byl neprokazatelný a neodůvodnitelný, patří plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (Ot), **plochy smíšené obytné (SO)**, plochy výroby drobné (VD), plochy veřejných prostranství (VP), plochy zeleně izolační (ZI) a plochy zemědělské – trvalé travní porosty (ZL). Z těchto ploch je nutné dále nově vymezit plochy smíšené obytné (SO), přestože nebyly dosud využity plochy již navržené, a to s ohledem na jeden z hlavních cílů rozvoje výše – zabývat se využitím sídla Loučky včetně jeho přilehlého prostředí. V tomto případě potřebného vymezení nových ploch není možná jejich kompenzace vypuštěním adekvátního množství jiných ploch téhož využití z územního plánu – z jediné plochy SO, již je plocha přestavby č. 2, nelze ubrat, neboť je navržena pro zhodnocení stávajícího stavebního fondu a protože na tuto plochu byla již pořízena územní studie. Dle uplatněných požadavků je využití plochy přestavby č. 2 stále aktuální. Nicméně urbanistický rozvoj ploch SO je i tak odůvodnitelný, neboť se jedná o jeden z hlavních cílů rozvoje okolí obce Loučky, a jeho správné vedení zajistí časové rozdělení požadovaných ploch na část, která by byla zohledněna dříve formou změny ÚP, a na část, která by byla zohledněna následně formou nového ÚP, v němž by byla příslušným plochám předepsána územní studie řešící podrobnějšího prověření vybraných problémů.

S plochami SO bylo v rámci vyhodnocení požadavků níže nutno vymezit i související **plochu veřejných prostranství (VP)**, jejichž nové vymezení je nutné kompenzovat vypuštěním adekvátního množství jiných ploch téhož využití z územního plánu.

Velmi nízký zájem o využití zaznamenaly plochy bydlení v rodinných domech (BR) a plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS). Tyto plochy je vhodné dále využívat, tak jak jsou v územním plánu navrženy, jejich další plošný rozvoj ještě není v této chvíli nutný, aktuální či urgentní.

Střední míra využití je u ploch smíšených nezastavěného území (SN). Jako součást funkčních lokálních biokoridorů jsou ke svému využití vesměs již připraveny a jejich rozvoj stačí dále posilovat obnovou a podporou porostu. Tyto plochy je vhodné dále využívat, tak jak jsou v územním plánu navrženy, jejich další plošný rozvoj ještě není v této chvíli nutný, aktuální či urgentní.

100%, velmi vysoká míra využití je patrná u ploch sportovních specifických (PS) a účelové komunikace. Tyto plochy lze ve změně územního plánu ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona odůvodnitelně nově vymezit, nicméně požadavky na jejich nové vymezení nejsou v podkladech k této zprávě o uplatňování obsaženy.

Z výše uvedených důvodů je celkový zájem o využití všech navržených ploch v území nízký (16 %). Výše uvedená tabulková bilance svědčí o skutečnosti, že koncepce platného ÚP Vílanec ještě nebyla naplněna, nicméně v rámci podkladů pro zpracování této zprávy o uplatňování byly předloženy

aktuální požadavky pro rozvoj ploch smíšených obytných (SO). Plošná bilance navržených ploch dle aktuálních požadavků, podrobněji uvedených a odůvodněných dále, je následující:

<i>kód plochy</i>	<i>návrh (ha)</i>	<i>rezerva (ha)</i>
SO	4,5 ha (variantně 4,8 ha)	3,3 ha (variantně 3,2 ha)
VP	0,15 ha	
celkem	4,65 ha (variantně 4,95 ha)	3,3 ha (variantně 3,2 ha)

Zohlednění této plošné bilance navržených ploch dle aktuálních požadavků ve výše uvedené tabulkové bilanci využití zastavitelných ploch vede k následujícím závěrům:

označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	nové, aktuální požadavky na využití (ha)	závěr
			ha	%			
Celkem		39,04	6,20	15,88	32,84	5,32	celkový příbytek cca šestiny až osminy nových ploch zajistí urbanistický rozvoj obce Vílanec a místní části Loučky v souladu s aktuálními požadavky v území
Z toho:							
SO – plochy smíšené obytné		0,83	0	0	0,83	4,5	jedná se o podstatný přírůstek ploch, odůvodněný plněním jednoho z cílů rozvoje sídla Loučky, který je nutné podchytit jednak časovou etapizací projednání (nejdříve formou změny ÚP, poté novým ÚP), jednak předepsáním územní studie, která prověří možná řešení vybraných problémů
VP – veřejná prostranství		-	-	0	-	0,15	požadovanou rozlohu je možné kompenzovat ubráním předimenzovaného veřejného prostranství při ploše BR č. 7 ve Vílanci

Stanovené cíle urbanistického rozvoje území a aktuální požadavky na rozvoj území ukazují, že kompenzace požadovaných ploch není vždy v úplné míře možná a rozvoje území tak lze dosáhnout prostřednictvím odborné diskuse při pořízení změny ÚP nebo nového ÚP, včetně případného dohodovacího řízení.

Tab. 2: Využití překryvných ploch a linií

označení plochy/linie v ÚP	druh plochy/linie	výměra (ha/m)	z toho využito		zbývá využít (ha/m)	pozn.
			ha/m	%		
-	lokální ÚSES	-	-	0	-	zůstává aktuální a v platnosti
-	interakční prvky (zeleň rozptýlená)	-	-	0	-	zůstávají aktuální a v platnosti

Překryvné plochy a linie nebyly dosud využity, zůstávají proto v platnosti a aktuální. Jejich další rozvoj není v této chvíli nutný ani urgentní, nebyl by prokazatelný ani odůvodnitelný.

- Územní rozvoj

Územní rozvoj obce probíhá v souladu s koncepcí navrženou Územním plánem Vílanec:

a) zásady celkové koncepce rozvoje:

- Územní plán vytváří podmínky pro dosažení harmonického vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v obci tvořené dvěma katastrálními územími.
- Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického i archeologického dědictví při únosném začlenění do prostředí přírodního a krajinného.
- Stanoveny jsou podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.

b) hlavní cíle rozvoje:

- Akceptovat krajinnou scénu jako nositele estetických hodnot.
- Pro zachování sociální soudržnosti řešit územně technické podmínky zvláště na úseku bydlení a doprovodných služeb.
- V rámci hospodářského rozvoje stabilizovat územně technické podmínky pro podnikání, pro rozvoj hospodářského potenciálu v obci.
- Zkvalitnit uspořádání veřejných prostranství jako možných míst společenských kontaktů podporujících soudržnost obyvatel.
- Respektováním požadavku na výstavbu přeložky sil. I/38, řešit omezení dosud silného dopravního zatížení sídla Vílanec (bezpečnost, hluk, exhalace).
- Zabývat se využitím sídla Loučky včetně jeho přilehlého prostředí.
- Stanovit zásady prostorového uspořádání, uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s uplatněním stávajících hodnot kompozice sídla.
- Provéřit potřeby na úseku veřejné infrastruktury. Vymezit nezbytné plochy veřejného zájmu, resp. veřejně prospěšných staveb či veřejně prospěšných opatření.
- Zabezpečit podmínky pro funkci územních systémů ekologické stability a zlepšení obytnosti krajiny.

c) ochrana a rozvoj hodnot:

- Zajišťuje se určením zásadních pravidel upravujících aktivity, činnosti a děje na celém území obce.
- Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty:
 - Respektovány jsou hodnoty území dané legislativní ochranou.
 - Respektovány jsou prostory se zachovalou půdorysnou stopou zastavění a hmotovým uspořádáním. Jedná se především o zachování návesního typu sídla Loučky a nepravidelného systému zastavění s pozitivními stavebními dominantami sídla Vílanec, kostelem a farou.
 - Důležitým požadavkem je doplnění vnitroareálové i izolační zeleně na ploše výroby zemědělské.
 - Navržena jsou opatření usměrňující zvyšování hladiny zastavění.
 - V limitech využití území nejsou opomenuty zákonné požadavky týkající se archeologických zájmů.

- Přírodní hodnoty:

- Respektovány jsou hodnoty území dané legislativní ochranou.
- Akceptována je přirozená morfologie krajiny s přítomnými aktuálními ekosystémy a siluetou kopců v blízkosti sídel a lesního masivu nadregionálního biocentra Špičák.
- Nositelem ekologických a estetických kvalit zůstává soustava čtyř rybníků na k.ú. Vílanec spolu s významným krajinným prvkem – údolím Jihlávky.
- Zachovány jsou ekologicky cenné biotopy s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů na ploše vojenské střelnice.
- Nezbytný zásah do systému ekologicky i krajinářsky hodnotných agrárních mezí při západní až jihozápadní hranici zastavění sídla je rozsahu snesitelného za předpokladu, že bude konečný.
- V zemědělsky využívané krajině je podporován rozvoj ploch rozptýlené zeleně. ÚP předpokládá doplnění chybějící doprovodné zeleně podél komunikací i vodních toků.
- Územním plánem nedochází k vyhlazování okrajů lesa, okraje lesů nadále budou ekologicky velmi významnými částmi neurbanizované krajiny.

A2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Pořízení územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Vílanec 19.11.2007. Zadání územního plánu bylo Zastupitelstvem obce Vílanec schváleno 07.02.2009. Územní plán nabyl účinnosti 18.12.2012. Pořizovatelem ÚP Vílanec byl Magistrát města Jihlavy, úřad územního plánování. Dosud nebyla pořízena změna územního plánu.

• Vnější činitelé

Od 01.01.2018 zákonem č. 225/2017 Sb. nabyla účinnosti komplexní novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Na úseku územního plánování zejména zavedla zkrácený postup při pořizování aktualizace ZÚR a zkrácený postup při pořizování změny územního plánu a zkrácený postup při pořizování změny regulačního plánu. Upravila způsob využívání resp. umísťování staveb v nezastavěném území.

Vyhláška č. 13/2018 Sb. aktualizuje vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Současné znění vyhlášky č. 500/2006 Sb. upravilo názvy kapitol územních plánů.

Od 12.03.2020 nabyla účinnosti novela stavebního zákona č. 47/2020 Sb. a od 01.01.2021 nabyla účinnosti novela stavebního zákona č. 403/2020 Sb. Na úseku územního plánování zavedla zpracování nového návrhu územního plánu nebo návrhu změny územního plánu již pouze na základě požadavku uvedeného ve zprávě o uplatňování územního plánu (viz § 55 odst. 1 stavebního zákona v aktuálním znění). Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepořizují (viz § 55a odst. 1 stavebního zákona v aktuálním znění).

Zavedené změny nemají vliv na koncepci ÚP Vílanec a nebrání komplexně a plynule řešit využívání území v souladu s jeho udržitelným rozvojem.

Soulad ÚP Vílanec s Politikou územního rozvoje ČR a soulad ÚP Vílanec se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina je vyhodnocen v kapitole C této Zprávy o uplatňování Územního plánu Vílanec.

• Vnitřní činitelé

Ve sledovaném období nedošlo na území obce k podstatným změnám podmínek ve využívání území. Vystaly však nové požadavky na využívání území, které vyvolaly nutnost zpracování změny č. 1 územního plánu. Jedná se o následující požadavky v těchto lokalitách:

DROBNÉ ZMĚNY – V K. Ú. VÍLANEC (soukromí žadatelé)

- a) Vymezení pozemku p. č. 185/25 v k. ú. Vílanec z ostatní plochy – jiné plochy na plochu bydlení v rodinných domech (BR). Požadavek byl uplatněn již v květnu 2013.

Vyhodnocení: Bude prověřeno v rámci aktualizace zastavěného území.

- b) Rozšíření zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (BR) o 1.000 m² na pozemku p. č. 176/1 v k. ú. Vílanec.

Vyhodnocení: Rozšiřuje zastavitelnou plochu BR7, která doposud není využita. Na plochu BR 7 je zpracována ÚS, vložená do centrální evidence. Zastavitelná plocha se rozšiřuje směrem ke koridoru přeložky komunikace I/38. Plánovaná stavba RD bude ohrožena negativními vlivy z provozu této komunikace. Pořizovatel vnímá tuto změnu jako nevhodnou a z pohledu dosavadního nevyužití plochy BR7 jako neopodstatněnou. Požadavek nebude zpracován.

- c) Změna pozemku p. č. 1652 v k. ú. Vílanec ze stabilizované plochy krajiny ZO (plochy zemědělské – orná půda), evidované v katastru nemovitostí jako zahrada, na navrženou plochu RR (plochy rekreace rodinné).

- d) Změna pozemků p. č. 1635 (ostatní plocha) a p. č. 1648 (trvalý travní porost) v k. ú. Vílanec ze stabilizované plochy zemědělské – ttp (ZL) a plochy smíšené nezastavěného území (SN) na plochy bydlení v rodinných domech (BR). Plánovány 3 rodinné domy s nároky na infrastrukturu: voda, elektřina, plyn.

Společné vyhodnocení obou požadavků c) a d): Urbanisticky nevhodné rozšíření solitérního stávajícího bydlení a propojení ploch navrhovaných pro bydlení a rekreace se stávajícím zemědělským areálem. Pořizovatel nedoporučuje, výrobní areál bude mít na bydlení negativní dopady. V ÚP se jedná o území v OP výrobního areálu. Změna vyvolá ekonomicky nevýhodné náklady na správu území (svoz komunálního odpadu, VO, údržba komunikací apod.). Požadavky c) a d) nebudou zpracovány.

ZMĚNY KONCEPČNÍHO CHARAKTERU – V K. Ú. LOUČKY U JIHLAVY (soukromí žadatelé a obec Vílanec)

- a) Rozšíření zastavitelných ploch smíšených obytných (SO) na pozemky p. č. 35/12, 35/13 a 37/3 v k. ú. Loučky u Jihlavy.

- b) Změna pozemku p. č. 105/2 v k. ú. Loučky u Jihlavy z navržené nezastavitelné plochy ZL (zemědělské – trvalé travní porosty) na navrženou zastavitelnou plochu SO (smíšenou obytnou).

- c) Návrh na změnu stabilizovaných ploch zemědělských – zahrady a sady (ZZ) na zastavitelné plochy bydlení v RD (BR) na pozemcích p. č. 31, 94/1, 94/2, 99/1, 99/2, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 103/3 v k. ú. Loučky u Jihlavy.

- d) Návrh na změnu stabilizovaných ploch zemědělských – zahrady a sady (ZZ) na zastavitelné plochy bydlení v RD (BR) nebo na rekreaci na pozemcích p. č. 90/2, 90/3 v k. ú. Loučky u Jihlavy.

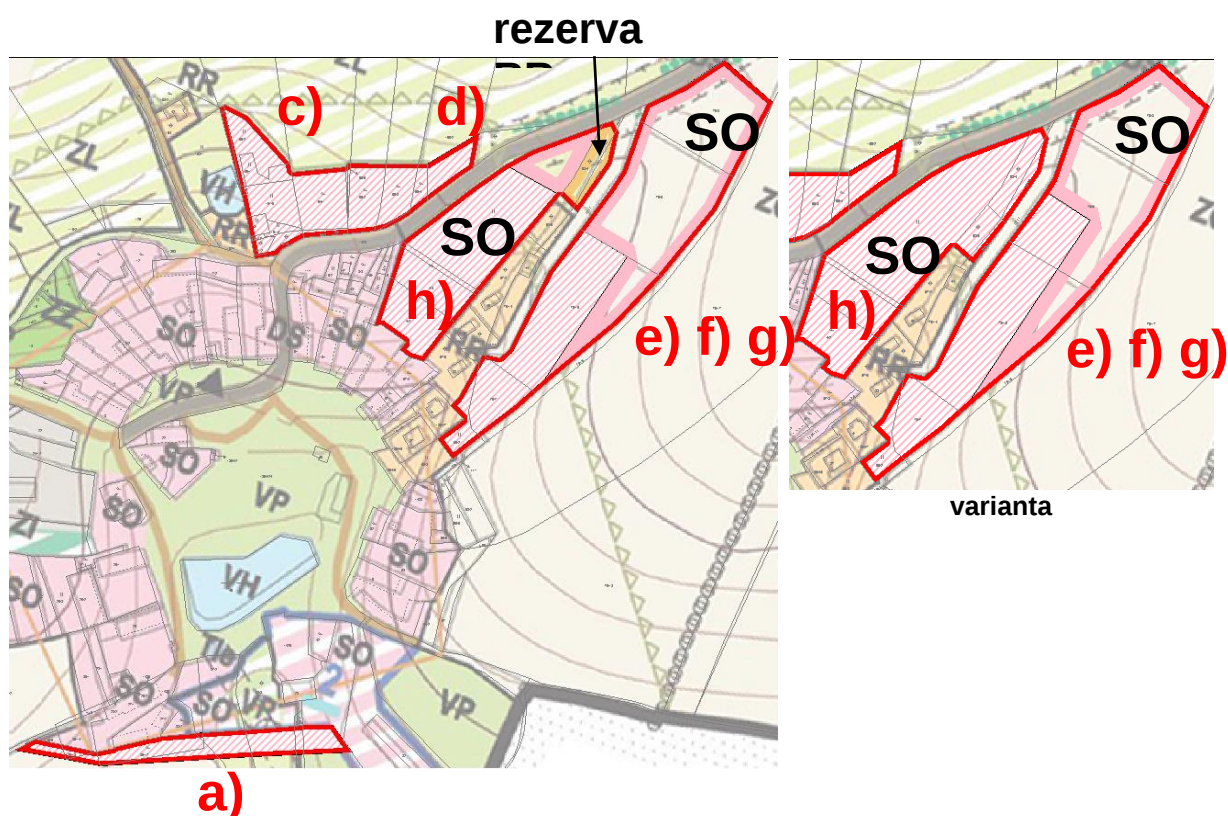
- e) Návrh na změnu pozemků p. č. 68/4, 70/8, 70/9, 70/10, 70/12 v k. ú. Loučky u Jihlavy pro možnost výstavby rodinného domu. Požadavek byl uplatněn již v březnu 2014.

- f) V říjnu 2021 byl požadavek aktualizován požadavkem na změnu pozemků p. č. 68/4, 70/8 a 70/12 v k. ú. Loučky u Jihlavy na rekreační bydlení.

- g) Návrh na změnu pozemků p. č. 68/5 a 70/13 v k. ú. Loučky u Jihlavy ze stabilizovaných ploch rekreace rodinné (RR) na blíže nespecifikovaný způsob využití, koncepčně tedy na plochu přestavby smíšenou obytnou (SO).

- h) Návrh obce Vílanec na změnu pozemku p. č. 1 v k. ú. Loučky u Jihlavy pro bydlení.

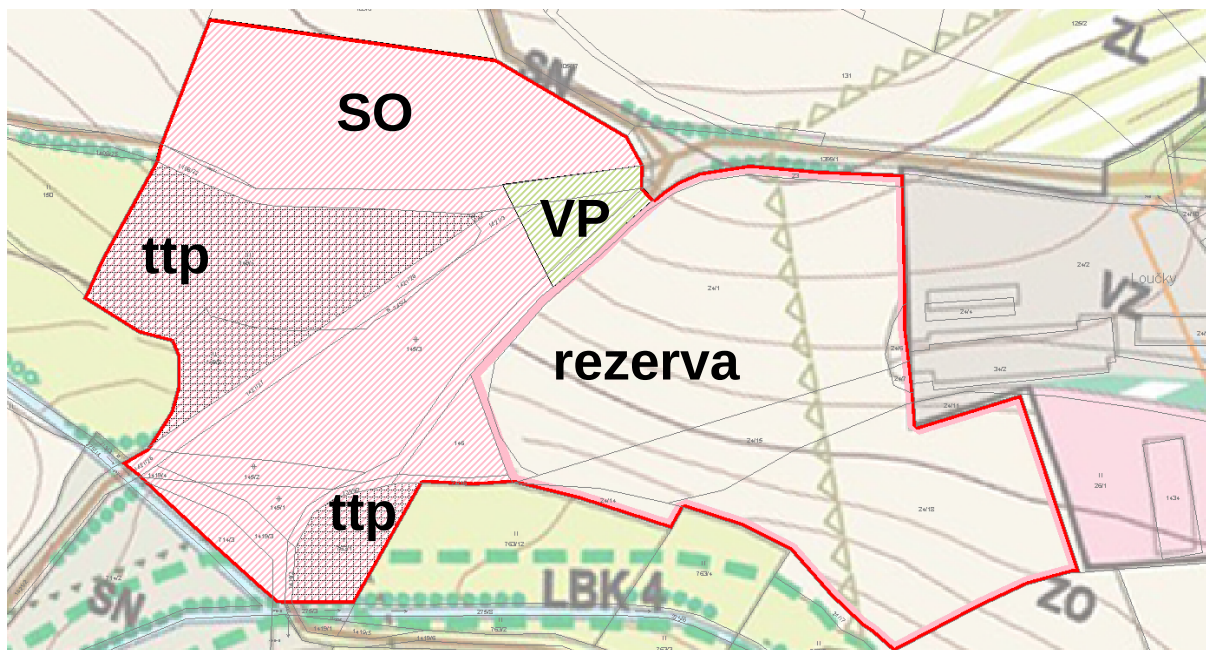
Grafické znázornění:



Vyhodnocení: Jedná se o přiměřené doplnění ploch pro bydlení. Požadavky je možné prověřit v režimu změny ÚP.

- i) Návrh na změnu pozemků p. č. 105/6 (část), 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 146, 149/1, 149/2, 149/4, 714/3, 763/1, 1419/3, 1419/4 v k. ú. Loučky u Jihlavy a pozemek p. č. 1 v k. ú. Loučky u Jihlavy pro bydlení. K těmto obecním pozemkům vede obecní cesta a v obci je obecní vodovod s dostatečnou kapacitou vody. Rozvoj sídla Loučky nahradí rozvoj obce Vílanec omezený plánovanou výstavbou přeložky silnice I/38, záplavovým územím a vedením VTL plynovodu středem obce

Grafické znázornění:



Vyhodnocení: Navrhovaná lokalita je odtržená od zastavěného území obce, urbanisticky nevhodné, účelově vytvořená rezerva. Vzhledem k omezeným možnostem obce k dalšímu rozvoji (územní limity návrh komunikace, kvalitní půdy, záplava, ochrana ŽP) by ale bylo možné projednat při tvorbě nového ÚP. Požadavek by měl být řádně odůvodněn.

V jižní části pozemků p.č. 763/1, 1419/2, 1419/3, 714/3 je lokální biokoridor, v blízkosti je vodní tok a jeho niva (také pozemek 1419/4), vhodné by bylo zarovnat navrženou plochu SO přibližně spolu s pozemkem p.č. 145/2, k.ú. Loučky u Jihlavy. Je nutné zvážit potřebu vymezení takto velké plochy vzhledem k potenciálu rozvoje obce, potřeby nových stavebních míst. Pokud by to bylo opravdu odůvodněné, je nutná územní studie, etapizace, případně také výměna plochy rezervy s plochou SO (rezerva je blíže zastavěnému území obce).

DALŠÍ ÚPRAVY

- Rozvojová plocha BR 12 bude z východní strany oddělena od ČOV ochrannou zelení.
- Stabilizovaná plocha VZ v Loučkách bude přeřazena do ploch přestavby s navrhovanou transformací na plochu SO. Území je v majetku státu (správa Státní pozemkový úřad). Obec prověří možnosti získání tohoto území do svého vlastnictví.
- Stabilizovaná plocha VD ve Vílanci bude částečně přeřazena do ploch přestavby s navrhovaným využitím SO. Změnu by bylo vhodné prověřit zejména ve východní části, která navazuje na stabilizované SO a O a na plochách 203/21 a 203/29, které jsou v majetku obce.

A3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Změny, které se v území uskutečnily během hodnoceného období, se uplatňovaly v souladu s koncepcí Územního plánu Vílanec. Nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný negativní dopad na udržitelný rozvoj, který by byl zapříčiněn naplňováním Územního plánu Vílanec.

A4. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vazeb

Změny, které proběhly v území v hodnoceném období, se uskutečnily v souladu s koncepcí Územního plánu Vílanec. Nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný nežádoucí dopad na udržitelný rozvoj území obce ani na jeho širší území.

- **Postavení obce v systému osídlení**

Postavení obce v systému osídlení se v hodnoceném období nezměnilo, nadmístní záměry dle platného ÚP zůstávají v platnosti. Další záměry nadmístního významu nejsou plánovány.

- **Širší dopravní vztahy**

Širší dopravní vztahy se v hodnoceném období nezměnily, nadmístní dopravní záměry dle platného ÚP zůstávají v platnosti. Další nadmístní dopravní záměry nejsou plánovány.

- **Širší vztahy technické infrastruktury**

Širší vztahy technické infrastruktury se v hodnoceném období nezměnily, nadmístní záměry technické infrastruktury nejsou v území plánovány.

- **Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů**

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů se v hodnoceném období nezměnily, nadmístní záměry tohoto druhu nejsou v území plánovány.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Při budoucím zpracování změny ÚP nebo při budoucím zpracování nového ÚP budou jedním z povinných podkladů pro zpracování aktualizované jevy ÚAP.

Při budoucím zpracování změny ÚP nebo při budoucím zpracování nového ÚP bude vyhodnocen soulad urbanistického řešení s hodnotami území, problémy v území, limity využití území a záměry na provedení změn v území dle ÚAP ORP.

Při vyhodnocení souladu bude přihlédnuto k zařazení obce Vílanec do kategorie vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj (vztah územních podmínek v pilířích environmentálním, hospodářském a sociodemografickém).

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

C1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

- Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.07.2009.
- Usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15.04.2015 byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.
- Usnesením vlády České republiky č. 629/2019 dne 02.09.2019 byla schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky.
- Usnesením vlády České republiky č. 630/2019 dne 02.09.2019 byla schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky.
- Usnesením vlády České republiky č. 833/2020 dne 17.08.2020 byla schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky.

- Usnesením vlády České republiky č. 618/2021 dne 12.07.2021 byla schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky.
- Při budoucím zpracování změny ÚP nebo při budoucím zpracování nového ÚP bude povinně ze zákona vyhodnocen v textové části odůvodnění způsob naplňování republikových priorit územního plánování dle aktualizované PÚR ČR.

C2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV) byly vydány 16.09.2008 a účinnost nabyla 22.11.2008.
- Aktualizace ZÚR KrV byla vydána dne 08.10.2012 a účinnost nabyla dne 23.10.2012.
- Aktualizace ZÚR KrV č. 2 a 3 byla vydána 13.09.2016 a účinnosti nabyla 07.10.2016.
- Aktualizace ZÚR KrV č. 5 byla vydána dne 12.12.2017 a účinnosti nabyla dne 30.12. 2017.
- Aktualizace ZÚR KrV č. 6 byla vydána 14.05.2019 a účinnosti nabyla 14.06.2019.
- Aktualizace ZÚR KrV č. 4 nabyla účinnosti 07.11.2020.
- Aktualizace ZÚR KrV č. 8 nabyla účinnosti 13.04.2021.
- Aktualizace ZÚR KrV č. 7 nabyla účinnosti 20.10.2021.
- Při budoucím zpracování změny ÚP nebo při budoucím zpracování nového ÚP bude povinně ze zákona vyhodnocen v textové části odůvodnění způsob naplňování krajských priorit územního plánování dle aktualizovaných Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina.

D. Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Z kapitoly č. A2. této zprávy o uplatňování vyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Při zapracování nových zastavitelných ploch je nutné zajistit v souladu s § 55 odst. 4 stavebního zákona vyrovnanou bilanci ploch (za přidané plochy vypustit část již vymezených ploch, tj. přehodnotit vymezení ploch v nezměněném celoplošném rozsahu). Jak vyplývá z vyhodnocení aktuálních požadavků na využívání území výše, není tento předpoklad vždy možné aplikovat či splnit.

Koncepce dosavadního územního plánu však již neposkytuje dostatek možností pro rozvoj obce Vílanec. Omezení územního rozvoje obce Vílanec existencí několika závažných limitů využití území (dopravní koridor, VTL plynovod středem obce, záplavové území) předurčuje k rozvoji místní část Loučky a její okolí (koncepční rozvojová lokalita na západě sídla Loučky). Urbanistický rozvoj místní části Loučky je možný s ohledem na jeden z hlavních cílů rozvoje platného ÚP: zabývat se využitím sídla Loučky včetně jeho přilehlého prostředí. Tento cíl rozvoje platného ÚP tak dává rozlehlé lokalitě západně sídla Loučky status veřejného zájmu, který je možný za podmínky ochrany ostatních veřejných zájmů, např. zájmu ochrany zemědělského půdního fondu.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Z předchozích kapitol této zprávy o uplatňování vyplývá jak potřeba pořídit změnu ÚP (existují požadavky na změny v území), tak zároveň povinnost pořídit změnu ÚP (v mezidobí od nabytí účinnosti ÚP byly schváleny PÚR ČR stanovující republikové priority a ZÚR KrV stanovující krajské priority územního plánování, jejichž soulad s ÚP a způsob naplňování v ÚP je povinnost ze zákona vyhodnotit). Do doby pořízení změny ÚP nebo nového ÚP však nic nebrání, aby rozvoj obce byl dále řízen dle dosud platného ÚP.

Zohlednění rozvoje území lze etapizovat nejdříve pořízením změny ÚP (řešící dílčí lokality po obvodu sídla Loučky), a poté novým ÚP (řešícím koncepční rozvojovou lokalitu na západě sídla Loučky). Rozdělení dílčích lokalit do změny ÚP a do nového ÚP bude posouzeno pořizovatelem a určeným zastupitelem a schváleno zastupitelstvem.

Způsob a forma zpracování a pořízení změny ÚP: zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

Návrh změny ÚP bude vycházet ze schválené zprávy o uplatňování ÚP a platného ÚP. Z novel stavebního zákona vyplývá, že nabytí účinnosti změny ÚP je podmíněno zpracováním úplného změny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Požadavky na obsah změny ÚP

- a) Změna ÚP bude zpracována v souladu se stavebním zákonem. Změna a úplné znění ÚP se vyhotovují v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- b) Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce.
- c) Grafická část změny územního plánu a úplné znění po změně územního plánu budou vyhotoveny dle jednotného metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ (datový model) dostupného na adrese: <https://mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR/2-Uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/Standard-vybranych-casti-uzemniho-planu>
- d) Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití lze dále členit s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž bude každému typu plochy přiřazen specifický kód. Bude zachována provázanost mezi grafickou a textovou částí územního plánu. Každá zastavitelná plocha bude jednoznačně identifikovatelná.
- e) V textové části návrhu územního plánu budou v celkovém tabulkovém přehledu uvedeny u jednotlivých ploch stanovené podmínky jejich využití, tj. zejména:
 - označení plochy;
 - druh plochy dle navrženého rozdílného způsobu využití;
 - specifické koncepční podmínky využití konkrétní rozvojové plochy;
 - podmínka prověření využití zastavitelné plochy územní studií, případně etapizace.
- f) Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny v odůvodnění územního plánu.
- g) Samotná změna bude zpracována minimálně v rozsahu:

Výrok:

- Textová část
- Grafická část
 - výkres základního členění 1 : 5 000
 - hlavní výkres 1 : 5 000
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - výkresy mohou být doplněny schémata.

Odůvodnění:

- Textová část
 - odůvodnění změny
 - textová část výroku územního plánu s vyznačením změn
- Grafická část
 - koordinační výkres 1 : 5 000
 - výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

- h) Úplné znění po změně obsahuje:

Výrok:

- Textová část
 - textová část výroku územního plánu se zpracovanými změnami

- Grafická část
 - výkres základního členění 1 : 5 000
 - hlavní výkres 1 : 5 000
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Odůvodnění
 - Grafická část
 - koordinační výkres 1 : 5 000

Požadavky na způsob zpracování změny územního plánu

- a) Návrh ÚP bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tištěných vyhotoveních a na dvou datových nosičích (formáty *.pdf a *.doc)
- b) Změna ÚP bude na základě veřejného projednání upravena a odevzdána ve čtyřech vyhotoveních + 4x na datovém nosiči. Úplné znění je nutné předat současně s návrhem změny ke schválení zastupitelstvem obce.
- c) Návrh ÚP bude ve všech fázích zpracován digitálně (ve vektorové podobě) nad referenčním mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí s úpravou dat vhodnou pro začlenění do geografického informačního systému GIS.
- d) Pořizovatel obdrží kompletní data v elektronické podobě na nosiči CD ve formátu *.pdf a *.doc.
- e) Schválený změna územního plánu bude pro účely zveřejnění ÚP v GIS a aktualizace ÚAP ORP Jihlava zpracována dle „Standardu vybraných částí územního plánu“ a předán na datovém nosiči ve formátech *.shp, *.pdf, *.tif a *.doc. Úplné změny po změně územního plánu bude obsahovat:
 - georeferencované (umístěné) rastrové soubory ve formátu *.TIF všech výkresů v souřadnicích S-JTSK; Rastry budou splňovat následující podmínky:
 - o bez katastrální mapy;
 - o bez hranic a popisků ploch s rozdílným způsobem využití (nechat popisy jedinečných kódů ploch s rozdílným způsobem využití – návrh, přestavba);
 - o bez údajů okolo výkresu (rámečky, legendy, nadpis, ...);
 - o bez vrstevnic;
 - o barva pozadí výkresu bude RGB 255, 255, 254;
 - vrstvy *.shp s plochami s rozdílným způsobem využití a dalšími vektorovými daty dle datového modelu;
 - .txt soubor pro každou plochu s rozdílným způsobem využití, jehož obsahem bude regulativ plochy včetně specifické podmínky pro jednotlivé návrhové plochy.
 - legendy: pro každý výkres bude vytvořen soubor ve formátu .png, který bude obsahovat legendu k výkresu. Legenda bude korespondovat s grafickou částí výkresu. Každá entita vyskytující se ve výkresu musí být vysvětlena v legendě příslušného výkresu.
- f) Ve všech výkresech musí uvedená legenda korespondovat s grafickou částí výkresu. Každá entita vyskytující se ve výkresu musí být vysvětlena v legendě příslušného výkresu. V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů. Obsah textové části bude očíslovaný.
- g) Součástí výrokové části změny ÚP (textové i grafické části) bude „Záznam o účinnosti“, který bude obsahovat:
 - název územního plánu;
 - označení orgánu, který územní plán vydal;
 - datum nabytí účinnosti;
 - jméno, příjmení a funkce oprávněné osoby pořizovatele;

Části odůvodnění textové části, které zpracovává projektant územního plánu:

- a) Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů,
- e) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
- h) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů,
- i) Vyhodnocení splnění požadavků zadání,
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- k) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí se nepředpokládá.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Z výše uvedené zprávy o uplatňování vyplývají dvě varianty řešení požadavků e), f), g) a h), které budou posouzeny pořizovatelem a určeným zastupitelem. Z variant obou dílčích lokalit bude doporučeno a zastupitelstvem rozhodnuto výsledné řešení pro zohlednění při budoucím zpracování změny ÚP.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Bilance uvedená v kapitole A.1 výše svědčí o skutečnosti, že koncepce platného ÚP Vílanec ještě nebyla naplněna, proto oproti pořízení nového územního plánu je vhodné nejdříve zohlednit dílčí požadavky na lokální změny v území formou změn územního plánu (rozvoj po obvodu sídla Loučky).

Velká rozvojová lokalita na západě obce Loučky, související s plánovaným rozvojem dosud nevelkého sídla Loučky oproti limitě využití území omezené obcí Vílanec, předurčuje řešit rozvojovou lokalitu územním plánem včetně vyhodnocení širších územních vazeb a sociodemografických podmínek, nikoli pouhou změnou územního plánu. K plošně významnému rozvoji sídla Loučky směrem do ploch krajiny bylo vydáno stanovisko č. j. KUJL 95714/2021 OZP 1110/2008 ze dne 01.11.2021, v němž orgán ochrany ZPF vyslovil nesouhlas s touto velkou rozvojovou lokalitou na západě obce Loučky.

Z této Zprávy o uplatňování ÚP Vílanec vyplývá potřeba a povinnost pořídit nový územní plán, a to zejména zákonná povinnost vyhodnotit naplňování republikových a krajských priorit, a dále též možnost prověření řešení velké rozvojové lokality na západě obce Loučky.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Případné negativní dopady rozlehlé rozvojové lokality na západě obce Loučky na udržitelný rozvoj území lze řešit v dohodovacím řízení s orgánem ochrany ZPF jako dotčeným orgánem, popř. s dalšími dotčenými orgány či odbornými organizacemi, zabývajícími se příslušnou oblastí ochrany veřejných zájmů.

Případné negativní dopady ostatních dílčích lokalit na udržitelný rozvoj území lze řešit v rámci pořízení změny ÚP, popř. též dohodovacím řízením.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Neuplatňuje se žádný návrh na aktualizaci ZÚR Kraje Vysočina.

K. Výsledek projednání Zprávy o uplatňování územního plánu s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem

Bude doplněno.

L. Závěr

Návrh Zprávy č. 2 o uplatňování ÚP Vílanec za uplynulé období bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona a dle § 47 odst. 2 stavebního zákona před předložením k projednání zastupitelstvem obce zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je zpráva zpracována. Do 30 dnů od obdržení návrhu Zprávy č. 2 o uplatňování ÚP Vílanec budou moci dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah zprávy o uplatňování územního plánu vyplývající ze zvláštních předpisů a územně plánovacích podkladů. Ve stejné lhůtě mohou uplatnit své podněty sousední obce. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody.

Návrh zprávy o uplatňování bude po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu Vílanec a dále bude zveřejněn na webových stránkách Magistrátu města Jihlavy jako pořizovatele. Do 30 dnů ode dne vyvěšení může každý uplatnit u pořizovatele své připomínky.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě projednávání, bude předložen Zastupitelstvu obce Vílanec k projednání a schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) a za použití § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Údaje o schválení Zprávy č. 2 o uplatňování Územního plánu Vílanec:

Zpráva č. 2 o uplatňování Územního plánu Vílanec byla schválena Zastupitelstvem obce Vílanec dne, číslo usnesení

místostarosta
Mgr. Tomáš Havran

starostka
Marcela Zelená