

Spis. zn.: MMJ/SÚ/78127/2024
Č.j.: MMJ/SÚ/315351/2024-FeJ
Vyřizuje: Mgr. Jana Fejtová
E-mail: jana.fejtova@jihlava-city.cz
Telefon: 565 593 182

Jihlava, prosinec '24

ZPRÁVA Č. 2 O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STÁJ

návrh zpracovaný na základě § 107 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

A. Úvod

Zpráva o uplatňování Územního plánu Stáj (dále jen „zpráva“) byla vypracována na základě ustanovení § 107 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Obec leží přibližně 19 kilometrů severovýchodně od Jihlavy, do které trvá dojíždka 24 minut, dalšími spádovými městy mohou být Žďár nad Sázavou s dojezdovou vzdáleností 22 minut a Velké Meziříčí rovněž s 22 minutami. Obcí prochází silnice II. třídy č. 348 vedoucí z Měřína do Polné a č. 353 vedoucí z Velkého Beranova do Žďáru nad Sázavou. Ani jedna z těchto silnic neprochází centrem obce, to je propojeno silnicí III. třídy č. 3535 napojující se na křížení silnic II. třídy. Dopravní obslužnost zajišťuje ICOM transport, spoje jezdí ve směrech Jihlava, Jamné, Nadějov, Arnolec, Polná, Měřín, Bohdalov, Žďár nad Sázavou; ZDAR ve směrech Žďár nad Sázavou, Bohdalov, Jihlava, Velké Meziříčí, Polná.

Obcí prochází modrá turistická stezka vedoucí z Polné do Žďáru nad Sázavou a zelená turistická stezka z Netína do Kamenice. Na katastrálním území obce je průměrné zastoupení lesních porostů, větší a souvislejší plochy se nacházejí jak západně od obce, tak východně směrem k přírodnímu parku Bohdalovsko.

Celková výměra území obce je 593 ha, z toho:

zemědělský půdní fond	390 ha
lesní půda	171 ha
vodní plochy	3 ha
zastavěné plochy	5 ha
ostatní plochy	24 ha.

K 31. 12. 2023 měla obec 190 obyvatel.

Územní plán Stáj včetně úplného znění po změně č. 1 je zveřejněn na webových stránkách statutárního města Jihlavy, resp. Portálu územního plánování Kraje Vysočina <https://pupo.kr-vysocina.cz/up/global-search/587915> (www.jihlava.cz -> Město a úřad -> Územní plánování -> Územní plány a územní studie -> Stáj)

B. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Stáj (dále jen „Územní plán“ nebo „ÚP“) byl pořízen v souladu s tehdy platným stavebním zákonem a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Stáj; účinnosti nabyl 29. 12. 2012. Zhotovitelem ÚP byli Ing. arch. JAN PSOTA, číslo autorizace 01042, Ing. Marie Psotová, STUDIO P, IČO 13648594.

V roce 2021 byla pořízena a schválena změna č. 1 ÚP Stáj; předmětem změny ÚP byla dílčí úprava textové části, aktualizace zastavěného území a vymezení nové zastavitelné plochy OS – občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (Z1.I). Změna ÚP byla vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Stáj 16. 9. 2021; účinnosti nabyla 5. 10. 2021. Zpracovatelem byli opět Ing. arch. JAN PSOTA, číslo autorizace 01042, Ing. Marie Psotová, STUDIO P, IČO 13648594.

Předchozí zpráva o uplatňování byla schválena Zastupitelstvem obce Stáj 12. 11. 2020, usnesením č. 7/15/2020. Vyhodnotila období od nabytí účinnosti územního plánu, tzn. od prosince 2012 do srpna 2020. Neobsahovala pokyny pro zpracování změny územního plánu.

Úplné znění po změně č. 1 ÚP Stáj vymezuje zastavěné území ke dni 30. 1. 2012. Územní plán vymezil zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, technickou infrastrukturu, plochy občanského vybavení.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

Označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využit (ha)
			ha	%	
Z1	bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,54	0,45	84%	0,09
Z3	bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	0,45	0,09	20%	0,36
Σ		0,99	0,54		0,45

Z2	technická infrastruktura - inž. sítě (TI2)	0,48	0,00	0%	0,48
----	--	-------------	-------------	----	-------------

Z1.I	plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	0,06	0,01	17%	0,05
------	---	-------------	-------------	-----	-------------

Obec Stáj má oproti ostatním obcím s podobným počtem obyvatel v rámci ORP Jihlava vymezeno velmi málo rozvojových ploch. V ploše Z1 zbývá volná plocha pro jeden větší nebo dva menší rodinné domy. Zbylé parcely již mají postavený rodinný dům nebo alespoň vydaný společný souhlas stavebním úřadem či vydané závazné stanovisko orgánu územního plánování. Severní cíp zůstane nejspíše nevyužitý a při příští změně by bylo možné jej vypustit. V ploše Z3 má vydaný společný souhlas jeden rodinný dům. Zůstává zde prostor pro tři rodinné domy. V ploše Z1.I bylo vydáno územní rozhodnutí na multifunkční hřiště. Plocha Z2 zůstává nevyužitá. Ostatní stavební záměry byly realizovány v rámci zastavěného území. V Územním plánu by bylo možné navrhopat nové zastavitelné plochy např. pro bydlení, ale rozvoj obce je značně omezený limity využití území. Žádné nové požadavky na změnu pořizovatel neobdržel.

V Územním plánu Stáj nebyl stanoven požadavek na vypracování Územní studie. Územní rezervy nebyly v tomto územním plánu vymezeny. VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo, nebyly Územním plánem navrženy. Urbanistická koncepce rozvoje obce je v územním plánu stanovena a není nutné ji upravovat.

Územní plán v úplném znění po změně č. 1 vymezil plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, u kterých lze práva k nim vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura

VD-DK19 koridor pro homogenizaci vybraného úseku stávajícího tahu sil II/353 převzatý ze ZÚR Kraje Vysočina

Technická infrastruktura

VT1 plocha pro intenzifikaci zařízení pro likvidaci odpadních vod

Ani jedna veřejně prospěšná stavba nebyla dosud realizována. Aktualizací č. 4 ZÚR již nejsou ÚSES vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Další změna by měla uvést územní plán do souladu se ZÚR.

Širší územní vztahy

Sousedními územní obvody jsou obce a katastrální území (k.ú.):

- Město Polná (k.ú. Janovice u Polné),
- Obec Dobrouč (k.ú. Dobrouč),
- Obec Zhoř (k.ú. Zhoř u Jihlavy),
- Obec Arnolec (k.ú. Arnolec),
- Městys Bohdalov (k.ú. Chroustov u Bohdalova),
- Obec Rudolec (k.ú. Rudolec).

Koridor pro homogenizaci silnice II/353 navazuje obec Zhoř i na obec Rudolec. Územní systém ekologické stability navazuje ve všech částech. V katastrálním území Stáj nejsou zpracovány ani nebyly zahájeny komplexní pozemkové úpravy.

C. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

5. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Jihlava byla zpracována k 31. 12. 2020. V letošním roce zpracovává 6. úplná aktualizace ORP Jihlava.

Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj řadí obec Stáj do kategorie udržitelné s výhradami, konkrétně do kategorie s označením 2c. V tomto případě to znamená, že územní podmínky pro environmentální pilíř se nachází v záporných hodnotách, ekonomický pilíř se nachází v kladných hodnotách a sociodemografický pilíř má také kladné hodnoty.

Při vymezování nových ploch pro stavební rozvoj obce je vhodné primárně nevstupovat do nezastavěné krajiny a přednostně využívat prostorových rezerv v rámci struktury současné zastavěné plochy a novou výstavbou podpořit živelněji zakládanou strukturu sídla. Vstup individuální rodinné či rekreační výstavby do volné krajiny je nežádoucí.

Seznam negativ, problémů, střetů, ohrožení a závad:

- Příroda a krajina:
 - nízké zastoupení kvalitních přírodních biotopů na území obce;
 - frekventovaná silnice II/353 kříží dálkové migrační koridory ve východní a západní zalesněné části území;

- nedostačující ochrana (absence dostatečného ochranného vegetačního pásu) Stájského potoka před splachy ornice z okolních pozemků.
- Kvalita životního prostředí:
 - chybí stanoviště na třídění odpadu.
- Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa:
 - část zastavitelných ploch vymezena na bonitně cenných zemědělských půdách;
 - střední a vyšší erozní ohrožení plošným odtokem na většině obce;
 - několik erozně ohrožených drah soustředěného odtoku, v dolních částech zatravněných;
 - rozsáhlé bloky bez výsadeb či překážek odtoku členěné různými plodinami.
- Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti:
 - nedořešené odkanalizování a čištění odpadních vod;
 - rozsáhlé bloky bez výsadeb či překážek odtoku členěné různými plodinami;
 - nedostatečné napojení obce na nadřazenou dopravní infrastrukturu;
 - chybí plynofikace.
- Rekreační a cestovní ruch:
 - nízká prostupnost krajiny.
- Bezpečnost a ochrana obyvatel:
 - chybějící plocha pro jímání vody k hašení požárů;
 - chybějící systém varování obyvatel;
 - chybějící úkryt civilní ochrany.

D. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 schválené usnesením vlády České republiky č. 629 ze dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 3 schválené usnesením vlády České republiky č. 630 ze dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády České republiky č. 618 ze dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády České republiky č. 833 ze dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 6 schválené usnesením vlády České republiky č. 542 ze dne 19. 7. 2023 a Aktualizace č. 7 schválené usnesením vlády České republiky č. 89 ze dne 7. 2. 2024. (dále jen „PÚR“)

PÚR vymezuje rozvojovou oblast OB11. Z měřítka PÚR není patrné, jestli Stáj je zahrnut do rozvojové oblasti OB11 nebo není. Rozvojové oblasti a osy dále zpřesňuje ZÚR. Stáj v ZÚR nezasahuje do žádné rozvojové oblasti nebo osy. Pro území obce nevyplývají z PÚR žádné další zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Územní plán Stáj vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území stanovené současně platnou PÚR. V územním plánu jsou respektovány zejména priority uvedené v čl. 14, 20, 20a, 28. Při zpracování nové územně plánovací dokumentace obce je nutno prověřit a opět zajistit soulad s aktualizacemi PÚR a respektovat a vytvářet předpoklady pro plnění republikových priorit územního plánování s ohledem na místní podmínky.

Dle poslední aktualizace PÚR, která je závazná od 1. 9. 2021, je celé území ORP Jihlava zařazeno do specifické oblasti SOB9. Ve specifické oblasti se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Případná změna územního plánu bude muset respektovat úkoly územního plánování z hlediska aktuálního problému ohrožení území suchem (dle čl. 75b) a tuto skutečnost bude nezbytně promítnout do textové části ÚP.

D.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán vydán usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024 nabyl účinnosti 5. 10. 2024. (dále jen „ÚRP“)

Územní rozvojový plán je v tuto chvíli nezávazný. Nicméně při příští změně bude vhodné jej do textové části doplnit.

D.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace číslo 1 (nabytí účinnosti 23. 10. 2012), Aktualizace číslo 2 (nabytí účinnosti 7. 10. 2016), Aktualizace číslo 3 (nabytí účinnosti 7. 10. 2016), Aktualizace číslo 4 (nabytí účinnosti 7. 11. 2020), Aktualizace číslo 5 (nabytí účinnosti 30. 12. 2017), Aktualizace číslo 6 (nabytí účinnosti 14. 6. 2019), Aktualizace číslo 7 (nabytí účinnosti 20. 10. 2021), Aktualizace číslo 8 (nabytí účinnosti 13. 4. 2021) a Rozsudku Krajského soudu v Brně číslo jednací 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017. (dále jen „ZÚR“)

ZÚR stanovují priority územního plánování v Kraji Vysočina. Územní plán je v souladu s prioritami obsažených ZÚR. Jedná se zejména o čl. 01, 06, 07, 08a. Při zpracování nové územně plánovací dokumentace obce je nutno prověřit a opět zajistit soulad s aktualizacemi této dokumentace a respektovat a vytvářet předpoklady pro plnění priorit obsažených v ZÚR s ohledem na místní podmínky.

Řešené území není podle ZÚR zařazeno do žádné krajské rozvojové oblasti nebo osy. Řešeným územím prochází koridor silniční dopravy republikového významu označený jako DK19 vymezený v šířce 80 m. Dále tudy prochází nadregionální biokoridor K 124 – Špičák – Rasúveň a nadregionální biokoridor K 125 – Žákova hora. Územní plán všechny tři koridory převzal a případně je zpřesnil. Územní plán je musí i do budoucna respektovat.

Území je zařazeno do krajiny lesozemědělské ostatní. ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území (čl. 137):

- a) zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků;
- b) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.

Obec spadá do tří oblastí krajinného rázu (Havlíčkobrodsko, Žďársko – Bohdalovsko, Třebíčsko – Velkomeziříčsko). ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména (dle č.146a):

- a) typický reliéf v makro i mezo měřítku;
- b) typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření;
- c) přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, lesních okraje, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod.;
- d) historické krajinářské úpravy;
- e) hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak historickým využitím toků;
- f) typické kulturní dominanty v krajinné scéně a to včetně typické siluety;
- g) sídelní struktura;
- h) urbanistická struktura sídel;
- i) měřítko a hmota tradiční architektury;
- j) typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou.

Dle čl. 146b ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB001 **Havlíčkobrodsko** pro činnost v území a rozhodování o změnách v území specifickou zásadu věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování staveb a technických zařízení s výškou přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu na exponovaných horizontech, jimiž jsou hřbety Volského vrchu, Sýkořího vrchu a Homole, Kopečku.

Dle čl. 146h ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 **Žďársko – Bohdalovsko** tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) neumisťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat ve vymezených územích přírodního parku Bohdalovsko a CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech Arnoleckých hor, nebo do území v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží;
- b) zajistit ochranu širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře.

Dle čl. 146k ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB010 **Třebíčsko – Velkomeziříčsko** tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) věnovat pozornost ochraně krajinného rázu při umísťování výškových staveb přesahujících dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu v celém prostoru oblasti;
- b) chránit údolní prostory Balinky a Oslavy a malebných prostorů v celém území před poškozením jejich zvýšené estetické hodnoty, zejména omezit plošnou rekreační výstavbu.

E. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

V době od nabytí účinnosti ÚP, změny č. 1 i poslední zprávy o uplatňování Územního plánu Stáj praxí nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Během uplatňování Územního plánu Stáj nebyly zaznamenány požadavky na změnu územního plánu. Obec má oproti jiným obcím v ORP Jihlava vymezeno poměrně málo zastavitelných ploch. Tento stav je však ovlivněn řadou limitů. Na jihu obce vede silnice II. třídy, sever obce je na kvalitní půdě, na západní straně je vymezena plocha pro čističku odpadních vod a prochází tudy ropovod a produktovod s širokými ochrannými pásmy a na východě se nachází ochranné pásmo zemědělského družstva. Počet obyvatel, i přes postavení nových rodinných domů, stagnuje.

Rok	2019	2020	2021	2022	2023
Počet obyvatel	85	85	85	90	88

Počet obyvatel v obcích (zdroj: ČSÚ, stav k 31. 12.)

Při příští změně bude muset být územní plán uveden do souladu s aktuálně platnými PÚR, ÚRP i ZÚR. Bude aktualizováno vymezené zastavěné území. Bude nutné, aby byla změna zpracována v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu v jednotném standardu. Dále bude muset být územní plán dán do souladu s aktuálně platnou legislativou, minimálně v rozsahu nového stavebního zákona, č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími právními předpisy. Stavební zákon v § 324 uvádí, že části územně plánovací dokumentace vydané podle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) její součástí, se nepoužijí a ve změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Následující změna územního plánu by měla dále prověřit možnost umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů jako veřejné infrastruktury do nezastavitelného území na základě § 122 odst.

1) písmene a) ve spojení s § 10 odst. 1) písmene b) stavebního zákona. Součástí veřejné infrastruktury je podle § 10 odst. 1 písmene c) stavebního zákona také zelená infrastruktura, proto je třeba do koncepce územního plánu tuto podkapitolu doplnit. Také bude potřeba doplnit definování charakteru území podle § 41 stavebního zákona.

G. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Požadavky nejsou uplatňovány.

H. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Žádný takový podnět není uplatňován.

I. Projednání zprávy o uplatňování ÚP na základě § 107 odst. 3 ve spojení s § 88 až 90 stavebního zákona s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností

Bude doplněno po projednání.

J. Závěr, postup při projednání a schválení zprávy o uplatňování územního plánu

K návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Stáj za uplynulé období od jeho vydání doposud se mohou ve smyslu § 107 odst. 3 ve spojení s § 88 až 90 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce vyjádřit dotčené orgány a krajský úřad. V této době byl návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Statutárního města Jihlavy, aby se s návrhem zprávy mohla seznámit také veřejnost.

Zpracovala: Mgr. Jana Fejtová
Magistrát města Jihlavy
Stavební úřad, oddělení úřadu Územního plánování

Datum: prosinec '24

Údaje o schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Stáj

Zpráva o uplatňování Územního plánu Stáj byla schválena Zastupitelstvem obce Stáj

dne, číslo usnesení

.....
MVDr. Jan Cink
starosta

.....
Vlastimil Tlačbaba
místostarosta