

číslo jednací

vyřizuje / telefon

Jihlava

MMJ/ÚÚP/2864/2015
208801/2015/MMJ

Pavlíková / 567 167 465

15. 3. 2016

Zpráva o uplatňování Územního plánu Cejle

návrh k projednání na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Úvod

Zpráva o uplatňování Územního plánu Cejle (dále jen „zpráva“) byla vypracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“).

Obec Cejle (dále jen „obec“) leží jihozápadně od centra správního území obce s rozšířenou působností Jihlava (dále jen „ORP“), je tvořena vlastní obcí Cejle (k. ú. Cejle a k. ú. Kostelecký Dvůr) a místní částí Hutě (k. ú. Hutě).

Celková výměra území obce je 879 ha, z toho:

zemědělský půdní fond	365 ha
lesní půda	459 ha
vodní plochy	13 ha
zastavěné plochy	6 ha
ostatní plochy	37 ha.

K 31. 12. 2014 měla obec 154 obyvatel.

Územní plán Cejle je zveřejněn na webových stránkách statutárního města Jihlavy ([www.jihlava.cz/Mapy\(GIS\)](http://www.jihlava.cz/Mapy(GIS))) a Územní plánování/ÚP obcí/Seznam obcí/Cejle/Schválené).

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu 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

A.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Cejle (dále jen „územní plán“ nebo „ÚP“) byl pořízen v souladu se stavebním zákonem a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Cejle 21. 2. 2008; účinnosti nabyl 10. 3. 2008.

Obec požádala o pořízení změny územního plánu. Předpoklad schválení změny č. 1 ÚP Cejle: 1. pololetí 2016.

Územní plán vymezil zastavitelné plochy pro bydlení, pro výrobu a skladování, plochy občanského vybavení pro sport a tělovýchovu a plochy pozemní dopravy.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch

		využito
BR 1	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	-
BR 2	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	-
BR 3	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	-
BR 4	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	-
BR 5	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	-
BR 6	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	85 %
BR 7	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	40 %
BR 8	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	-
BD 1	plochy bydlení – bydlení v bytových domech	100 %
OV 1	plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost	100 %
OS 1	plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova	-
OS 2	plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova	-
VD 1	plochy výroby a skladování – drobná výroba a služby	-
D1	plochy pozemní dopravy	-

Pořízení územní studie bylo územním plánem stanoveno u ploch BR 1 a BR 2; lhůta pro jejich pořízení (2 roky od schválení ÚP) však marně uplynula. Tyto návrhové plochy jsou změnou ÚP rušeny pro nedostupnost.

Územní plán vymezil veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, u kterých lze práva k nim vyvlastnit: VD1- Přeložka silnice II/406 včetně souvisejících investic a přeložek inženýrských sítí, VD2 - Propojení železniční trati Jihlava – Třešť, VD3 - Místní komunikace v Cejli, VD4 - Úprava místní komunikace Horní Hutě - Dolní Hutě (k parkovišti) včetně možného rozšíření, VD5 - Úprava místní komunikace Dolní Hutě - hranice katastru včetně možného rozšíření, VD6 - Plocha pro parkoviště v Cejli, VD7 - Plocha pro parkoviště v Hutích, VD8 - Plocha pro úpravu autobusové zastávky v Cejli, VD9 - Výstavba chodníků v obci, VT10 - Napojení místní části Horní Hutě na vodovod Cejle, VT11 - Nové kanalizační řady v obci, VT12 - Sběrač splaškové kanalizace na čistírnu odpadních vod Kostelec, VT13 - Navrhovaná trasa vedení VVN 110 kV, VT14 - Plocha pro přípojku vedení VN 22 kV pro ČOV Kostelec a VT15 - Plocha pro nové vedení VN a trafostanice.

Vymezena byla též veřejně prospěšná opatření - založení prvků ÚSES: plochy pro regionální biocentra a biokoridory a plochy pro lokální biocentra a biokoridory..

A.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

A.2.1. Změny v legislativě

Stavební zákon byl s účinností od 1. 1. 2013 novelizován zákonem č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony (dále jen „novela stavebního zákona“); změna podmínek měla zásadní vliv na územní plány vydané před tímto datem. Při nejbližší aktualizaci nebo změně územního plánu z něj musí být vypuštěna ta část, která již nemůže být jeho součástí. Dle přechodných ustanovení novely stavebního zákona jde o:

- § 18 odst. 5 – cíle územního plánování v nezastavěném území;
- § 43 odst. 3 – přílišná podrobnost územního plánu (náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí);
- § 101 – předkupní právo.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území musí být přehodnoceny a uvedeny do souladu s cíli územního plánování.

K dalším změnám stavebního zákona došlo od 1. 1. 2014 v souvislosti s účinností zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a od 1. 4. 2015 v souvislosti se změnou zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

A.2.2. Aktualizace územně analytických podkladů ORP Jihlava (dále jen „ÚAP“)

3. úplná aktualizace ÚAP byla zpracována k 31. 12. 2014.

Vyhodnocení vztahu případných změn k územnímu plánu je provedeno v kapitole B. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).

A.2.3. Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“)

PÚR byla schválena usnesením vlády ČR č. 929/2009 dne 20. 7. 2009, aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015 dne 15. 4. 2015.

Vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR je provedeno v kapitole C.1.

A.2.4. Aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále jen „ZÚR“)

Aktualizace ZÚR č. 1 byla Zastupitelstvem Kraje Vysočina vydána dne 8. 10. 2012 a nabyla účinnosti dne 23. 10. 2012. Bod 108a písm. b) této aktualizace byl zrušen rozhodnutím Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. j. 33094/2013-81/2 dne 29. 1. 2014.

Vyhodnocení souladu územního plánu se ZÚR je provedeno v kapitole C.2.

A.2.5. Komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KPÚ“)

KPÚ byly v obci provedeny v k. ú. Cejle; ukončeny byly v říjnu 2001. V k. ú. Kostelecký Dvůr byly v roce 2004 provedeny JPÚ.

A.3. Vyhodnocení nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V období od schválení územního plánu nedošlo k nepředpokládanému negativnímu dopadu na udržitelný rozvoj území obce Cejle.

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

V rozvojových záměrech obce zohlednit skutečnost že za deset let došlo migračním vývojem k nárůstu počtu obyvatel (cca 14%). Aktualizovat prognózu demografického vývoje pro další období.

Respektovat a územně zpřesnit vedení koridorů pro veřejně prospěšné stavby DK28 (silnice II/406) a E08 (nadzemní vedení VVN 110 kV Rozvodna Jihlava západ - rozvodna Třešť – rozvodna Telč) vymezené v ZÚR kraje Vysočina.

Při řešení koncepce rozvoje obce využívat relativně příznivou polohu obce v kontaktu s okrajovou částí rozvojové oblasti (republikového významu) Jihlava OB11 a návaznost na přírodní park Čeřínek.

Zohlednit doporučení ÚAP kraje Vysočina - zpracovat studii modernizace železniční trati Havlíčkův Brod - Jihlava - Veselí nad Lužnicí ČD 225 (mezikrajské spojení), s cílem dosáhnout zvýšení konkurenceschopnosti železniční dopravy, teoretická možnost zlepšit dopravní dostupnost obce.

Zohlednit dopravní polohu obce a sledovat možnost zlepšení dopravních vztahů obce v souvislosti uvažovanou změnou kategorie silnice II/602 na silnici I. třídy (viz námět ÚAP kraje Vysočina).

Řešit vodohospodářskou problematiku rozvoje obce - vyhledání dodatečného zdroje pitné vody, přestavba kanalizace a zaústění do ČOV navazující obce, doplňkově řešit problematiku individuálním jímáním nebo čištěním odpadních vod.

Respektovat a zpřesnit skladebné části ÚSES - U114 a U240 (dle návrhu ZÚR kraje Vysočina).

Sledovat a zohledňovat další vývoj jedné variant lokalizace úložiště radioaktivního odpadu v prostoru sousedících obcí.

Zohlednit skutečnost že část obce leží v oblasti se zvýšeným výskytem vlivu radonu.

Přísně respektovat opatření k ochraně krajinného rázu oblasti Křemešnicko, zejm. rozvoj orientovat do zastavěného území a do kontaktu s ním, zachování měřítko a formy tradičních staveb při novodobém architektonickém výrazu, omezení výšky staveb a další opatření (Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina, uvedeno též jako součást ÚAP kraje Vysočina 2008).

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

C.1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v žádném koridoru dopravy vymezených v aktuální PÚR ČR.

Pro území obce Cejle nevyplývají z PÚR ČR žádné další zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto zásady jsou v územním plánu Cejle respektovány. Území je řešeno komplexně, důraz byl kladen na zvyšování kvality prostředí, hospodářský rozvoj území a sociální soudržnost obyvatel. Jsou chráněny stávající hodnoty v území a rozvíjena venkovská krajina. Vzhledem k omezeným pracovním možnostem a prakticky žádné občanské vybavenosti je podporován rozvoj sídelní struktury ve vazbě na město Jihlava.

C.2. Soulad se Zásadami Kraje Vysočina

Územní plán respektuje priority územního plánování Kraje Vysočina, které jsou stanoveny pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Část území obce Cejle (k. ú. Cejle a Kostelecký Dvůr) je součástí rozvojové osy OSk2, nenacházejí se v něm žádné nadregionální prvky ÚSES.

Území je zařazeno do krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (k. ú. Cejle a Kostelecký Dvůr) a do krajiny lesní (k. ú. Hutě). Oblastí krajinného rázu je CZ0610-OB004 Křemešnicko. Územní plán neumožňuje umisťovat do území stavby nebo provozovat činnosti v rozporu se zásadami stanovenými pro takto vymezené území.

Územím obce je vymezen koridor pro přeložku silnice II/406 Kostelec-Dvorce a koridor pro vedení VVN 110 kV R Jihlava-západ – R Třešť – R Telč, které byly územním plánem zpřesněny.

D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Během uplatňování územního plánu obce bylo zahájeno pořizování změny č. 1 ÚP.

Z návrhových ploch vymezených územním plánem dosud byly využity čtyři – dvě zcela (BD 1 a OV 1) a dvě zčásti (BR 6 a BR 7).

Návrhové plochy BR 1 a BR 2 jsou změnou ÚP rušeny pro nedostupnost.

Demografický vývoj počtu obyvatel (data ČSÚ)

rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
počet obyvatel	417	426	435	442	457	480	480	492

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

Obec podala žádost o pořízení změny územního plánu; předpoklad schválení změny č. 1 ÚP Cejle je 1. pololetí 2016.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 21 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na vrásy významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Ze zprávy o uplatnění územního plánu Cejle nevyplývají požadavky na aktuální provedení změny tohoto územního plánu, proto také nejsou stanoveny žádné požadavky a podmínky na vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona).

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

Požadavky nejsou uplatňovány.

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

Ze zprávy o uplatňování ÚP nevyplývají skutečnosti, které by vyžadovaly pořízení nového územního plánu.

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

Požadavky nejsou uplatňovány.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Požadavky nejsou uplatňovány.

K. Projednání zprávy o uplatňování ÚP na základě § 55 odst. 1 stavebního zákona s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností

Zpráva o uplatňování územního plánu byla projednána (od do....) a došlé připomínky, vyjádření a podněty byly do zprávy zapracovány (*příp. zdůvodnění, proč zapracovány nebyly*).

Zpracovala: Jolana Pavlíková
Magistrát města Jihlavy
úřad územního plánování

Datum:
