

# Zápis

z 33. jednání Komise rozvoje města  
konané dne 18. 2. 2026 ve Žďáře nad Sázavou

**Garant komise:** Ing. Martin Mrkos, ACCA, starosta města

**Předseda komise:** Mgr. Zdeněk Navrátil

**Tajemník komise:** Veronika Stejskalová, DiS.

**Přítomni:** Mgr. Zdeněk Navrátil, Ing. Zdenka Priatková, Ing. Pavla Müllerová,  
Ing. Miloslav Sláma, Ing. arch. Šárka Zástěrová, Mgr. Jaromír Brychta,  
Ing. Miloslav Inwald

**Omluveni:**

**Nepřítomni:**

**Hosté:** Czechinvest - Tomáš Hamerský, Adéla Lánová

Legenda: **červeně jsou informace pro RM**, **fialově jsou úkoly v rámci komise**

---

## 1. Program jednání

Hlasování o programu jednání 18. 2. 2026.

Pro:    Proti: 7            Zdrželi se hlasování: 0

Program jednání byl přijat na vědomí.

## 2. Účast hostů

Hlasování o účasti hostů na jednání komise 18. 2. 2026.

Pro: 7            Proti: 0            Zdrželi se hlasování: 0

Účast hostů byla přijata na vědomí.

Jednání probíhalo za osobní účasti.

## 3. Průmyslová zóna Brněnská / Jihlavská (layout)

Prezentace: starosta města ZR, Tomáš Hamerský, Adéla Lánová

Pan starosta zahájil Komisi rozvoje města. Představil záměr města připravit u přeložky I/37 a II/352 (ul. Jihlavská - ul. Brněnská) novou oblast pro rozvoj průmyslu, mapový podklad a uvedl kontext. Komise rozvoje města a zástupci společnosti Czechinvest pak diskutovali o přístupu k této nově vytvořené lokalitě kolem obchvatu Jihlavská - Brněnská. Tato oblast je v územním plánu určena pro rozvoj průmyslu, lehké výroby a obchodu. Území je ohraničeno ze severu nově vzniklou komunikací obchvatu a na jihu trasou železnice, rozloha je asi 6 ha. Nabízí se dvě varianty řešení dané oblasti. Varianta zasíťování celého území, vytvoření obslužné

komunikace (vedoucí přímo z kruhového objezdu) a území rozparcelovat. Druhou variantou je, že by se oblast řešila více organickým způsobem (dle požadavků firem - mohou vyžadovat různé tvary areálu). V současné době jsou sítě na hranici pozemku, území zasíťované není. V části za silnicí na sever má vzniknout teplárna (měla by generovat 1 MW), která má využívat jako zdroj komunální odpad - v této souvislosti už byly osloveny subjekty zastřešující datacentra (menší vyžadují 5-7 MWh) - očekává se, že na tyto společnosti by navázala další infrastruktura IT firem. Nedaleko odsud (asi 500-700 metrů) je rozvodna vysokého napětí.

Poté byly panem starostou a členy KRM vzneseny dotazy na zástupce Czechinvestu.

**1, Zbudování vnitřní komunikace?** - Záleží, jak by se průmyslová zóna dělila. Z hlediska vnitřního členění zóny by bylo vhodnější použít vnitřní komunikaci. Dává smysl zajistit infrastrukturu. Možné zvážení spolupráce s developerem - začal by s přípravou infrastruktury a pomohl by tak zkrátit časový horizont usazení firem.

**2, Spolupráce s developerem? Prodá se mu území / část území a developer už potom disponuje zónou dle libosti? Je pro město možné ovlivnit, co bude v zóně za firmy (nechce sklady a montovny)?** - S developerem se to dá smluvně ošetřit, např. uvést kódy CZ NACE do smlouvy.

**3, O území se zajímají potencionální zájemci (drobná řemeslná výroba), tak i různé obchodní jednotky (showroomy, různé druhy obchodů). Má smysl do takovýchto ploch dávat kombinaci výroby a obchodně komerční činnosti nebo v kontextu průmyslových ambic a velikosti našeho města by bylo lepší se soustředit spíše na průmyslovou výrobu?** - Pokud již existuje lokální poptávka řemeslníků, živnostníků, zájemců z řad místních podnikatelů má smysl kombinovat část území s živnostenskou zónou (třeba 1 ha). Město by vybudovalo vnitřní komunikaci se sítěmi, část území by určilo pro živnostenskou zónu a část území nechat pro sofistikovanější firmy s přidanou hodnotou typu datové centrum, IT (AI) firmy, (větší variabilita území a možnost dalšího rozvoje). V současnosti se zatím nepočítá s obchodně technickými jednotkami.

**4, Existují nějaké dotační programy na podporu výstavby technologických parků, apod.?** - Brownfields - dotace na projektovou dokumentaci od MPO se závazkem realizace do 10 let. Smart Park of Future - od MPO, běží do konce roku 2026, nyní rozpočtové provizorium, vůle vyhlásit i další program. Nutno mít připravený projekt v případě vyhlášení výzvy.

**5, Je lepší nechat dané území pro developera volné s tím, že rozparcelování a logistiku si vytvoří on sám?** - ANO, developeri si raději konkrétní dispozice a plán připravují sami (příp. stanovit v podmínkách).

**6, Jaká je zkušenost s developery v případě, že by 30 % zóny tvořila živnostenská zóna a zbytek větší firmy? Nebude se bránit menšímu byznysu?**

- V poslední době vznikají tzv. small business units - někteří developeři se zaměřují i na ně. Je možnost, že si developer koupí menší část zóny.

**7, Jaká rozloha je pro developera atraktivní? - Čím větší a placatější, tím lepší.** V současné době je trh nasycený, a proto i velcí developeři mají zájem o menší pozemky.

**8, Jaká jsou města, se kterými jste již spolupracovali (v rámci zkušenosti analýzy živnostenského trhu)? - Jevíčko, Jindřichův Hradec (zájem o budování datového centra).**

Přílohy č. 1

#### Dotazy, návrhy a připomínky

- Cyklostezka - propojka v místě nově vzniklého území - plánuje se propojka od kruhového objezdu Jihlavská - Chelčického ke kruhovému objezdu Brněnská podél spalovny Zevo, postupem času možné propojení nádraží s průmyslovou zónou a dále na Veselíčko.
- Návrh na vytvoření jedné obslužné vnitřní komunikace v oblasti nové průmyslové zóny. Na tuto komunikaci by navazovalo rozparcelování pozemků směrem k železnici. V užším prostoru blíže ke kruhovému objezdu by bylo vyčleněno pro menší drobnou řemeslnou výrobu a širší prostory by sloužily např. pro projekty s přidanou hodnotou, datové centrum, atd.
- Připomenutí ohledně toho, zda se veškeré potřeby (dopravní prostředky, obslužné stroje, atd.) Zeva vejdou na jejich pozemek. Zda nebude potřeba některý z pozemků právě v uvažované nové průmyslové zóně využít pro potřeby Zeva.
- Přesné vytyčení pozemku nové průmyslové zóny, vyžádat si stanoviska ŘSD a železnice (abychom nebyli v ochranném pásmu) a geodetické zaměření.
- Poukázání na to, že další velkou vhodnou průmyslovou zónou ve Žďáře nad Sázavou je areál Žďasu (zabírá 15% rozlohy města).

Z diskuze vyplývá, že dává smysl část území vymezit pro živnostenskou zónu a část území nechat developerovi / přímo nabízet investorům z řad datacenter či jiných inovativních technologických / IT oborů.

Czechinvest se nabídl, že osloví / bude sdílet kontakty na developery průmyslových zón, kteří by měli zájem o menší městský zóny. Dále sdílení kontaktů v rámci dobré praxe v oslovení lokálních firem ohledně zájmu o využití prostoru v PZ (Jevíčko), datacentra (Jindřichův Hradec).

Komise rozvoje města doporučuje, aby Město i nadále shromažďovalo podklady od společnosti Czechinvest, případně analýzy zájmu místních nebo živnostníků z okolí o možnosti umístění provozu v nové průmyslové zóně.

#### **4. Projekty odboru SRI**

Prezentace: Ing. Jan Prokop

Prezentace dle přílohy č. 2

**Další jednání komise rozvoje města proběhne ve středu 18. 3. 2026 v 16:00 hod. v zasedací místnosti rady města a online (dle potřeby), 2. patro budovy MěÚ - Žižkova 227/1 ve Žďáře nad Sázavou.**

**Návrhy na téma příštího jednání: Lidl - ul. Jihlavská**

**Návrhy témat příštích jednání:** Dům se zvláštním režimem, park Farská humna, dům Dr. Drože, Spalovna Zevo, Inventura zadání propojení Wonkova + hráz atd., UJEP – zelené fasády, střechy, retenčky => možný nový DP, Seznámení s novým městským architektem