

Zápis

z 36. jednání Komise rozvoje města
konané dne 13. 5. 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. Pavla Müllerová, Ing. Miloslav Sláma,
Ing. arch. Šárka Zástěrová, Ing. Miloslav Inwald, Ing. Zdenka Priatková,

Omluveni:

Nepřítomni: Mgr. Jaromír Brychta

Hosté: Ing. arch. Zbyněk Ryška, Ing. Hana Vyvialová (Atelier Urbi), Ing. Irena Škodová

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

1. Program jednání

Hlasování o programu jednání 13. 5. 2026.

Pro: 6 Proti: 0 Zdrželi se hlasování: 0

Program jednání byl přijat na vědomí.

2. Účast hostů

Hlasování o účasti hostů na jednání komise 13. 5. 2026.

Pro: 6 Proti: 0 Zdrželi se hlasování: 0

Účast hostů byla přijata na vědomí.

Jednání probíhalo za osobní účasti.

3. Systémové změny územního plánu zahrnuté do dílčí změny ÚP č. 11

Prezentace: Ing. Hana Vyvialová, Ing. Irena Škodová, Ing. arch. Zbyněk Ryška

Na úvod jednání komise paní Ing. Škodová podala informace o aktuálním stavu pořizování změn územního plánu města. Bylo uvedeno, že změna č. 9 je po projednání připravena k předložení zastupitelstvu města. Veškeré podklady a stanoviska jsou v současné době připraveny tak, aby mohlo dojít ke schválení změny.

Probíhá i příprava změny č. 11 územního plánu, do níž jsou průběžně zařazovány jednotlivé záměry. Nejvýznamnějším připravovaným záměrem v rámci této změny je

rozšíření rozvojového území v lokalitě pod Vodojemem v návaznosti na sídliště Klafar. Jedná se přibližně o tři hektary nového rozvojového území. S tím souvisí úprava etapizace lokality Klafar. Současně bylo upozorněno, že některé navrhované změny mohou být komplikované z hlediska projednání s krajským úřadem.

Následně proběhla diskuse nad možnostmi systémových úprav územního plánu. Zda a v jakém rozsahu je vhodné upravit územní plán tak, aby byl flexibilnější a méně administrativně komplikovaný.

Hlavní diskutovaná témata

1. Míra detailu územního plánu

Zazněl názor, že současný územní plán je příliš detailní a rozdrobený do malých funkčních ploch, což komplikuje rozvoj města a vede k častým změnám územního plánu při každém novém investičním záměru.

Bylo navrženo:

- slučování některých ploch do širších smíšených funkčních celků,
- omezení nadměrného členění na drobné plochy občanské vybavenosti, zeleně či veřejných prostranství,
- větší variabilita využití v centrálních částech města.

Současně zaznělo upozornění, že územní plán musí chránit veřejné zájmy, zejména:

- veřejnou infrastrukturu,
- občanskou vybavenost,
- veřejná prostranství,
- prostupnost území a městskou zeleň.

2. Výšková regulace staveb

Velká část diskuse byla věnována problematice výškové regulace a interpretace „charakteru prostředí“:

- investoři často postrádají jednoznačné určení maximální výšky staveb,
- současná regulace založená na „respektování charakteru okolní zástavby“ vede k rozdílným výkladům,
- problematika se opakovaně objevuje zejména u projektů na ulici Nádražní.

Bylo vysvětleno, že:

- posouzení charakteru území je zákonným principem,
- stavební úřad musí vždy individuálně hodnotit návaznost na okolní zástavbu,
- příliš podrobná regulace formou regulačních plánů nemusí problémy odstranit a často generuje další komplikace.

V některých rozvojových plochách by bylo ale vhodné výškovou regulaci zpřesnit, zejména definovat podmínky ustupujících podlaží.

3. Flexibilita funkčního využití ploch

Diskutována byla i možnost větší flexibility některých ploch občanské vybavenosti:

- některé původně vymezené plochy veřejné občanské vybavenosti již nemusí odpovídat budoucím potřebám města,
- město bude do budoucna pravděpodobně potřebovat nové formy bydlení, zejména pro seniory a pracovníky firem,
- v některých lokalitách by proto mohlo být vhodné umožnit smíšené využití.

Současně zaznělo upozornění, že:

- není vhodné plošně rozvolňovat regulaci bez konkrétního posouzení jednotlivých lokalit,
- územní plán musí zachovat ochranu veřejných funkcí a zabránit nevhodnému využití území.

4. Proces změn územního plánu

- změny územního plánu jsou standardním a zákonným procesem,
- jejich projednávání umožňuje kontrolu veřejného zájmu,
- do procesu vstupují dotčené orgány i veřejnost,
- změny slouží také k prověření konkrétních investičních záměrů.

Dotazy, návrhy a připomínky

- prověřit možnost větší flexibility územního plánu v centrálních částech města,
- zvážit slučování drobných funkčních ploch do větších smíšených ploch,
- omezit nadměrnou roztříštěnost regulace,
- zpřesnit pravidla výškové regulace zejména u rozvojových a transformačních ploch,
- definovat jasnější podmínky pro ustupující podlaží,
- vytipovat konkrétní lokality, kde současná regulace neodpovídá budoucím potřebám města,
- umožnit v některých lokalitách flexibilnější kombinaci bydlení a občanské vybavenosti,
- zachovat ochranu veřejné infrastruktury, zeleně a veřejných prostranství,
- pokračovat v individuálním posuzování jednotlivých záměrů,
- zachovat možnost veřejné kontroly a projednání při změnách územního plánu, do dalších jednání připravit konkrétní seznam problematických ploch a návrhy jejich řešení.

Komise se shodla a vzala na vědomí, že:

- je vhodné pokračovat v odborné diskusi nad konkrétními lokalitami a jejich budoucím využitím,
- některé části územního plánu mohou vyžadovat zpřesnění nebo větší flexibilitu,

- případné změny musí být posuzovány individuálně s ohledem na charakter území a veřejný zájem,
- další jednání komise nad tímto tématem bude zaměřeno na konkrétní plochy a konkrétní návrhy změn v rámci změny č. 11 územního plánu.
- proces změn územního plánu je standardní součástí rozvoje města a musí probíhat v souladu se zákonnými postupy a stanovisky dotčených orgánů.

4. Definování zadání územní studie lokality Strojírenská

Prezentace: Ing. Zbyněk Ryška

Komise projednala záměr transformace území bývalé prádelny a čistírny včetně navazujících ploch v lokalitě ulice Strojírenská. Diskuze byla vedena nad možností budoucího smíšeného využití území, zejména ve vztahu k lehké výrobě a plánovanému obchvatu města.

Architekt Ryška seznámil komisi s návrhem zadání územní studie, která může prověřit komplexní urbanistické řešení lokality, její dopravní návaznosti, prostupnost území a rozvojový potenciál. Komise podpořila přípravu územní studie a hledání zpracovatele.

5. Projekty odboru SRI

Prezentace: Ing. Jan Prokop

Prezentace dle přílohy č. 1

Další jednání komise rozvoje města proběhne ve středu 17. 6. 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: Rekonstrukce ulice Studentská, Využití městských lesů pro rekreační funkce

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