



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU HAMRY NAD SÁZAVOU

B1 TEXTOVÁ ČÁST ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

POŘIZOVATEL
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
Žižkova 227/1; 591 31 Žďár nad Sázavou
tel: 566 688 111
e-mail: meu@zdarns.cz

OBJEDNATEL
OBEC HAMRY NAD SÁZAVOU
Hamry nad Sázavou 322; 591 01 Žďár nad Sázavou
tel: 566 623 122, 566 629 229
e-mail: ouhamryns@volny.cz

ZHOTOVITEL
ING. ARCH. MARTIN DOBIÁŠ
Nad Žitábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod; IČ: 71856544
tel: 728 360 965
e-mail: projekcedobias@centrum.cz

PROJEKTANT
Ing. arch. Martin Dobiáš, Ing. arch. Tomáš Bělohradský

ETAPA
návrh k opakovému VP

DATUM
březen 2026

otisk autorizačního razítka

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU HAMRY NAD SÁZAVOU

B1

TEXTOVÁ ČÁST ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1. Textová část územního plánu s vyznačením změn	3
2. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	3
2.1. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	3
2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	4
2.3. Specifické oblasti	4
2.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury	5
2.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry	5
2.6. Závěr	5
3. Vyhodnocení souladu s ÚRP ČR	6
4. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina	6
4.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území	6
4.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	7
4.3. Specifické oblasti	8
4.4. Plochy a koridory nadmístního významu	8
4.5. Typ krajiny dle cílového využití	8
4.6. Oblasti krajinného rázu	8
4.7. Závěr	9
5. Vyhodnocení souladu s ÚAP	9
6. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	10
7. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina	10
8. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny	11
9. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	11
9.1. Plochy pro bydlení	11
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	16
10.1. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
10.2. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	16
10.3. Převod do jednotného standardu	17
10.4. Úpravy hranic zastavěného území	18
10.5. Změna způsobu využití stávajících ploch	18
10.6. Vymezení nových transformačních ploch	18
10.7. Vymezení nových zastavitelných ploch	19
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	20
11.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF	20
11.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF	20
11.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF	20
11.2.2. Tabulka záboru ZPF	20
11.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	21
12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	21
12.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL	21
12.2. Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa	21

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČOV	čistírna odpadních vod	RBK	regionální biokoridor
ČR	Česká republika	ÚAP	územně analytické podklady
KÚ	katastrální území	ÚP	územní plán
LBC	lokální biocentrum	ÚPD	územně plánovací dokumentace
LBK	lokální koridor	ÚRP	územní rozvojový plán
LPF	lesní půdní fond	ÚSES	územní systém ekologické stability
NRBK	nadregionální biokoridor	ZČ7	Změna číslo 7 (Územního plánu Hamry nad Sázavou)
ORP	obec s rozšířenou působností	ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	ZÚR	zásady územního rozvoje
PÚR	politika územního rozvoje		
RBC	regionální biocentrum		

1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část ÚP s vyznačením změn je uvedena jako samostatná příloha B2.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S PÚR ČR

2.1. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou jsou v souladu s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v člancích 14 až 31 PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025. Do koncepce ÚP Hamry nad Sázavou a řešení ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou se konkrétně promítají následující články:

- Článek 14: ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Ochrana je zajištěna členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití, které uvedené hodnoty zohledňují. Uvedená koncepce ochrany a rozvoje hodnot je respektována i v rámci řešení ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou.
- Článek 14a: ÚP Hamry nad Sázavou umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území. Ochrana lesních porostů a vodních ploch je v ÚP Hamry nad Sázavou řešena prostřednictvím podmínek využití ploch lesních a vodních a vodohospodářských, které neumožňují nežádoucí zásahy do uvedených prvků. Rozvoj zemědělské výroby se předpokládá především v rámci nevyužitých ploch stávajícího zemědělského areálu v severní části Hamrů.
- Článek 16: Vhodné řešení ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou bylo hledáno ve spolupráci s obyvateli území, jejichž požadavky se promítly již do zadání změny ÚP.
- Článek 16a: Vzhledem k venkovskému charakteru řešeného území se v řešeném území neuplatňují principy integrovaného rozvoje.
- Článek 17: Řešené území není postiženo náhlými hospodářskými změnami ani není jinak slabé či strukturálně postižené.

- Článek 18: ÚP Hamry nad Sázavou vytváří předpoklady posílení propojení Hamrů nad Sázavou a Žďáru nad Sázavou zejména v Horních Hamrech, které mají charakter předměstské zástavby Žďáru. Naopak v Šlakhmrech a Najdku je uplatňována zvýšená potřeba ochrany krajinného rázu. V tomto duchu jsou respektovány rozdíly z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- Článek 19: Jsou vytvořeny podmínky pro přestavbu nevyužitých částí zemědělského areálu v prostoru mezi Horními a Dolními Hamry. Pro přestavbu je vymezena plocha 1E, kde se předpokládá rozvoj rekreačních aktivit se zaměřením na agroturistiku.
- Článek 20: ÚP Hamry nad Sázavou ani ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou nevymezují rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
- Článek 20a: Lokalizace zastavitelných ploch nesměruje ke srůstání sídel v řešeném území. Řešené území není ohroženo rizikem vzniku environmentálních problémů, pro které by bylo nutné uplatňovat integrované přístupy k jejich předcházení a řešení.
- Článek 22: ÚP Hamry nad Sázavou vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu. Jsou vymezeny plochy 1K a 1L pro výstavbu cyklostezek a plochy 1E a 1F pro rozvoj ubytování se zaměřením na agroturistiku.
- Článek 24a: V řešeném území nedochází k překračování imisních limitů.
- Článek 25: V koordinačním výkrese ÚP Hamry nad Sázavou bylo aktualizováno záplavové území a doplněno zobrazení jeho aktivní zóny. Zastavěné území není ohroženo záplavami.
- Článek 26: Část zastavitelné plochy 3A, pro rozšíření ČOV Žďár nad Sázavou, je vymezena v záplavovém území řeky Sázavy. Pro uvedenou plochu je proto doplněna následující specifická podmínka využití: „Technologické části ČOV musí být umístěny mimo záplavové území, případně nad úrovní Q100.“
- Článek 29: ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy prostřednictvím vymezení zastavitelných ploch 1K a 1L pro výstavbu cyklostezek.
- Článek 30: ÚP Hamry nad Sázavou řeší koncepci zásobování pitnou vodou i koncepci likvidace odpadních vod je tak, aby vyhovovala i výhledovým požadavkům na vysokou kvalitu. Toto je naplněno zejména vymezením plochy 3A pro rozšíření ČOV Žďár nad Sázavou.
- Článek 31: Podmínky využití ploch v ÚP Hamry nad Sázavou neumožňují s ohledem na zvýšenou potřebu ochrany krajinného rázu umístování větrných nebo fotovoltaických elektráren v nezastavěném území. Zařízení pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů je možné umísťovat v urbanizované části obce.

2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os celostátního významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

2.3. Specifické oblasti

Řešené území je dle PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025 je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP Hamry nad Sázavou splněny následně:

- ÚP Hamry nad Sázavou vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností. Zejména se jedná o vymezení ploch ÚSES v šířce údolní nivy řeky Sázavy. V rámci ploch ÚSES jsou vytvořeny podmínky pro revitalizaci údolních niv spojené umožněním přirozených rozlivů a následnou akumulací vody.

- V rámci ÚP Hamry nad Sázavou se předpokládá revitalizace horního úseku potoku Rejznarka v rozsahu biokoridoru, který je v údolí tohoto potoku veden.
- Vzhledem k fragmentaci zastavěného území do více menších částí je urbanizované území dostatečně prostoupeno zelení přírodního charakteru. Ochrana ploch zeleně je zajištěna jejich vymezením jako ploch veřejných prostranství – veřejně přístupné zeleně a stanovením podmínek využití, které zajišťují jejich ochranu před nežádoucími zásahy. Pro rozvoj sídelní zeleně vymezuje ÚP Hamry nad Sázavou plochu 1G2 a nově je v rámci ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou vymezena plocha 4D.

Aktualizace č.9 PÚR ČR zařazuje správní území obce Hamry nad Sázavou do specifické oblasti celostátního významu SOB10, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby elektřiny z energie slunečního záření. Úkoly pro územní plánování na úrovni obcí, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP Hamry nad Sázavou splněny následně:

- Vymezení ploch nebo koridorů s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie bylo ve správním území obce Hamry nad Sázavou shledáno jako neúčelné, protože správní území obce Hamry nad Sázavou leží v CHKO Žďárské vrchy a je hodnoceno jako území se zvýšenou potřebou ochrany krajinného rázu.
- ÚP Hamry nad Sázavou umožňuje umístění fotovoltaiky v plochách výroby a skladování i v plochách zastavěného území obecně.
- Podmínky využití krajinných ploch neumožňují využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku.

Aktualizace č.9 PÚR ČR zařazuje správní území obce Hamry nad Sázavou do specifické oblasti celostátního významu SOB11, která je nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby elektřiny z větrné energie. Úkoly pro územní plánování na úrovni obcí, které jsou pro tuto specifickou oblast stanoveny, jsou v ÚP Hamry nad Sázavou splněny následně:

- Vymezení ploch nebo koridorů s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie bylo ve správním území obce Hamry nad Sázavou shledáno jako neúčelné, protože správní území obce Hamry nad Sázavou leží v CHKO Žďárské vrchy a je hodnoceno jako území se zvýšenou potřebou ochrany krajinného rázu.
- V řešeném území se nenachází krajina s vysokou technogenní zátěží.
- ÚP Hamry nad Sázavou nevymezuje plochy pro výstavbu větrných elektráren.

2.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

2.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

2.6. Závěr

ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou jsou v souladu s PÚR ČR ve znění platném od 1.10.2025.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚRP ČR

ÚRP ČR vymezuje ve správním území obce Hamry nad Sázavou NRBK55-61-81, který je v ÚP Hamry nad Sázavou vymezen ve stanoveném rozsahu, který se shoduje s rozsahem dle ZÚR Kraje Vysočina – viz kapitola 4.4.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

4.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

Priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9, jsou v ÚP Hamry nad Sázavou splněny následně:

- Článek 01: Udržitelný rozvoj řešeného území je podmíněn souběžným vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. Výše uvedené podmínky se v řešení ÚP Hamry nad Sázavou uplatňují formou vymezení nových rozvojových ploch a ploch pro obnovu původního uspořádání krajiny (založení ÚSES, výstavba rybníků, zalesňování). Komplexním návrhem uspořádání a využití území jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obce, včetně zachování venkovského charakteru, při respektování okolního přírodního prostředí. ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, zvyšují ekologickou stabilitu území, zvyšují retenční schopnosti území, snižují erozní ohroženost, umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují příznivé sepětí obytných ploch s okolní krajinou.
- Článek 02: Do řešeného území nezasahují mezinárodně nebo celostátně významné záměry stanovené v PÚR a zpřesněné v ZÚR Kraje Vysočina.
- Článek 03: Řešené území není součástí regionu se soustředěnou podporou státu.
- Článek 04: V ÚP Hamry nad Sázavou jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj příměstské zástavby v Horních Hamrech (zastavitelné plochy Z.CH, Z.1G1 a Z.1G3), která má charakter předměstské zástavby Žďáru nad Sázavou. Zástavba uvedených ploch tak přispívá k posilování významu Žďáru jako regionálního centra osídlení.
- Článek 05: Dopravní infrastruktura v řešeném území byla již komplexně řešena v rámci stávajícího územního plánu a změn č.1-5.
- Článek 06: ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obcí v řešeném území, včetně zachování jejich venkovského charakteru, při respektování okolního přírodního prostředí. Podmínky využití ploch zastavěného území jsou nastaveny tak, aby bylo prohlubováno příznivé sepětí zástavby s okolní krajinou, které je charakteristické pro venkovské prostředí. V řešeném území nejsou navrhovány záměry, které by mohly vytvářet významnou bariéru v území. ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou uvedené podmínky respektuje.
- Článek 07: ÚP Hamry nad Sázavou vymezuje zastavitelnou plochu Z.M pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Vzhledem k návaznosti na zastavěné území města Žďár nad Sázavou má spíše charakter rozvojové plochy tohoto regionálního centra. Smysluplnost vymezení uvedené plochy je zřejmá zejména proto, že reprezentuje přirozenou rozvojovou osu podél silnice I/19 ve směru na Havlíčkův Brod. V řešeném jsou dále vymezeny menší zastavitelné plochy Z.1E, Z.1F a Z.1J v těsnější vazbě na stávající strukturu obce umožňující

reálný rozvoj drobné výroby v řešeném území tak, aby byly zlepšeny podmínky pro hospodářský rozvoj. Vzhledem k venkovskému charakteru ostatních částí řešeného území a drobnému rozsahu hospodářských aktivit se předpokládá jejich rozvoj rozptýleně v rámci smíšených ploch bydlení venkovského typu. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro intenzivnější využití zastavěného území, přestavbu nevyužívaných objektů a ochranu volné krajiny. Uvedený princip je respektován i v návrhu ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou a posilován vymezením dalších ploch přestavby T.4A a T.4B.

- Článek 08: Řešené území není součástí žádné specifické oblasti Kraje Vysočina.
- Článek 08a: ÚP Hamry nad Sázavou umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- Článek 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů.
- Článek 08c: Na komunikacích v zastavěném území nepřevažuje tranzitní doprava. Intenzita dopravy je relativně nízká a negativní hygienické účinky dopravy navržené nezasahují obytné či rekreační plochy.
- Článek 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Článek 09: Řešené území neleží v blízkosti hranic Kraje Vysočina.

4.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území je součástí rozvojové osy OSk 4 Světlá nad Sázavou - Havlíčkův Brod – Přibyslav - Žďár nad Sázavou - Nové Město na Moravě, definované v ZÚR Kraje Vysočina. ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou respektují zásady pro usměrňování územního rozvoje, zásady pro rozhodování o změnách v území i, které jsou pro rozvojovou osu OSk 4 stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9, následně:

- Plochy pro rozvoj nové obytné zástavby jsou vymezeny především ve vazbě na město Žďár nad Sázavou. Přesněji na jeho západní okraj, který je pro rozvoj této funkce vhodný. Přestože je uvedená koncepce správná, nemůže být dále touto změnou prohlubována. Vymezení dalších zastavitelných ploch není možné s ohledem na přirozené limity využití této části území.
- Jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Ochrana přírodních hodnot je jedním z hlavních úkolů v rámci naplňování environmentálního pilíře udržitelného rozvoje území obce Hamry nad Sázavou. Přírodními hodnotami území obce Hamry nad Sázavou jsou přírodní památka Rozštípená skála a evropsky významná lokalita NATURA 2000 - Dívka, která se nachází v těsné blízkosti katastrální hranice obce. Kulturní hodnotou na území obce je památkově chráněný objekt – vodní mlýn č.p. 222 a další nemovité kulturní památky. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v lokalitách, jejichž zástavba je spojená s nejméně negativními dopady na nezastavěné území a uvedené hodnoty. Tyto principy jsou v ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou respektovány.
- ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro ochranu pozitivních znaků charakteristik krajinného rázu s cílem zvýšení estetické hodnoty krajiny a ekologické stability.

ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou řeší úkoly pro územní plánování, které jsou pro rozvojovou osu OSk 4 stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina, následně:

- Trasa silnice I/19 je v řešeném území územně stabilizována.
- ÚP Hamry nad Sázavou vymezuje hlavní rozvojovou osu v řešeném území s ohledem na kapacitu dopravní a technické infrastruktury, limity rozvoje území a ochranu krajiny v rámci CHKO Žďárské vrchy. ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou tuto koncepci nemění.

- ÚP Hamry vytváří podmínky pro ochranu přírodní památky Rozštípená skála. Lokalita Rozštípená skála je vymezena jako přírodní plocha, jejíž podmínky využití zohledňují převažující potřebu ochrany a rozvoje přírodních hodnot nad jinými zájmy v území. Význam a ochrana této lokality je dále posílena jejím zapojením do ÚSES jako LC Rozštípená Skála.

4.3. Specifické oblasti

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 stanovené v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9. ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou splňuje úkoly územního plánování, které ZÚR Kraje Vysočina stanovují pro uvedenou specifickou oblast, splnění jednotlivých bodů je uvedeno v kapitole 2.3.

4.4. Plochy a koridory nadmístního významu

ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9 vymezují ve správním území obce Hamry nad Sázavou následující plochy a koridory nadmístního významu:

- Koridor DK05 pro přeložku silnice I/37 (obchvat Žďáru), který je v ÚP Hamry nad Sázavou zpřesněn na hranici mezi katastry Žďár nad Sázavou a Hamry nad Sázavou (mimo řešené území). Hranici mezi uvedenými katastry vytváří železniční trať č.350 a je zřejmé, že obchvat města povede souběžně se železniční tratí v KÚ Žďár nad Sázavou. Železniční trať vytváří přirozený limit koridoru obchvatu, jehož překonání by stavbu neúměrně komplikovalo a prodražovalo.
- Koridor pro založení nadregionálního biokoridoru NK125 K124 – Žákova hora. Tento koridor byl zpřesněn v rámci Změny č.2 ÚP Hamry nad Sázavou.
- Plocha pro založení regionálního biocentra RC Peperek. Tato plocha byla zpřesněna v rámci Změny č.2 ÚP Hamry nad Sázavou.
- V textové části ZÚR kraje Vysočina je navíc uvedeno regionální biocentrum RC Babín. Z grafické části je ale patrné, že hranice biocentra jsou vedeny po hranicích mezi katastry Hamry nad Sázavou a Matějov a tudíž mimo řešené území. Zpřesnění hranic je tedy upraveno podle hranic katastrů a do řešeného území se nepromítá.

4.5. Typ krajiny dle cílového využití

Správním územím obce Hamry nad Sázavou je zařazeno mezi krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Řešení ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny. V ÚP Hamry nad Sázavou jsou vymezeny plochy především pro intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity, bydlení, místní veřejnou vybavenost a místní ekonomické aktivity.

ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou zohledňují zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro uvedený typ krajiny, následně:

- ZPF je chráněn a hospodárně využíván.
- Přednostně jsou k využití vymezeny plochy přestavby uvnitř zastavěného území.
- V rámci řešení krajiny jsou vymezeny plochy pro rozvoj lesních porostů, krajinné zeleně a realizaci ÚSES.

4.6. Oblasti krajinného rázu

ÚP Hamry nad Sázavou i ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj charakteristických znaků krajiny vytvářející jedinečnost krajiny následně:

- Podmínky využití vymezených ploch neumožňují provádět výraznější zásahy do reliéfu krajiny.
- Je zachováno převažující zemědělské využití krajiny včetně záhumenkových hospodářství jako pozůstatků tradičních způsobů hospodaření.

- Přírodní složky krajiny a hodnotné plochy krajinné zeleně jsou vymezeny jako samostatné plochy přírodní, jejichž podmínky využití zajišťují ochranu uvedených složek krajiny.
- ÚP Hamry nad Sázavou vytváří podmínky pro revitalizaci vodních toků a obnovu zatrubněných vodotečí. Tato opatření budou přispívat k rozvoji hydrografického systému v řešeném území.
- Je respektována urbanistická struktura obce. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby budoucí zástavbou nemohlo dojít k jejímu narušení.

Správní území obce Hamry nad Sázavou patří do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB024 Ždárské vrchy. Pro tuto oblast krajinného rázu ZÚR Kraje Vysočina žádné specifické zásady nedefinují.

4.7. Závěr

ÚP Hamry nad Sázavou je v souladu se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-9.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP

Šestá úplná Aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) pro území ORP Ždár nad Sázavou byla pořízena v prosinci roku 2024. ÚAP ORP Ždár nad Sázavou nově definují ve správním území obce Hamry nad Sázavou následující problémy k řešení:

- ZD-2 dopravní závada na sil. I/19 - Směrově, výškově i šířkově komplikovaný přechod řeky Sázavy v zastavěném území. V ÚP Hamry nad Sázavou není tato závada řešena. Vzhledem k tomu, že se jedná o úsek s omezenou rychlostí 50 km/h nejsou uvedené dopravní závady zásadní, naopak členitější trasa přispívá k přirozenému udržování snížené rychlosti. Narovnění směrového oblouku silnice I/19 a zvýšení nivelety vozovky by umožňovaly zvýšit návrhovou rychlost, což ale s ohledem na návaznost obytné zástavby není z hygienického hlediska žádoucí. Navíc by tyto zásahy byly spojeny s podstatně větším zásahem do údolí řeky Sázavy, což není žádoucí ani z hlediska hodnot krajinného rázu. Klíčovou úpravou tohoto členitějšího úseku bylo oddělení pěší a cyklistické dopravy do samostatné cyklostezky, čímž byl odstraněn hlavní kolizní prvek a další zlepšování parametrů komunikace již nedává z výše uvedených důvodů smysl. Aktuální znění ZÚR Kraje Vysočina již nevymezuje koridor pro přeložku silnice I/19 mimo zastavěné území ani nevymezuje koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice.
- ZH-4 - Veřejná kanalizace Obec Hamry n.S. patří mezi nejdynamičtější se rozvíjející obce ORP Ždár nad Sázavou. Přesto obec Hamry nad Sázavou nemá ucelenou kanalizační síť. Nová splašková kanalizace je vybudována v Horních Hamrech a v Dolních Hamrech, v ostatních místních částech je likvidace odpadních vod zajišťována individuálně. Tento problém je v ÚP Hamry nad Sázavou návrhem splaškové kanalizace ve všech hlavních částech zastavěného území. Splaškové vody budou přečerpávány na ČOV Ždár nad Sázavou. Aktuálně se dle výše uvedené koncepce buduje splašková kanalizace v Najdeku.
- OH-4 Zvláštní povodeň - Vodní dílo Velké Dářko s celkovým objemem 4,875 m3 mil. vody nemá vypracován plán ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní. Vypracovat tento dokument pro vodní dílo Velké Dářko (III kategorie) a vodní dílo Nový rybník (IV kategorie) s vyznačením hranice zvláštní povodně, aby byla dostupná i pro územně plánovací činnost. Hranice území ohrožené zvláštní povodně je vyznačena v koordinačním výkresu. Nedochozí ke střetu mezi tímto limitem využití území a ÚP Hamry nad Sázavou navrženými záměry.

Z provedeného hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území je správní území obce Hamry nad Sázavou zařazeno do kategorie 2a -2c, tj. území s dobrými podmínkami pro hospodářský rozvoj, pro příznivé životní prostředí a s nevyváženými územními podmínkami pro soudržnost společenství obyvatel. Z hlediska vyváženosti územních podmínek proto nevyplývají nové požadavky na řešení ÚP. ÚP Hamry nad Sázavou vytváří především podmínky pro ochranu hodnot v území a neumožňuje realizaci záměrů, které by mohly stávající vyvážený stav narušit. ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou tento princip zachovává.

6. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

V rámci řešení Změny č.2 ÚP Hamry nad Sázavou byl kompletně přepracován ÚSES lokální, regionální i nadregionální úrovně, zejména z důvodu potřeby zajištění souladu se ZÚR Kraje Vysočina a zajištění návaznosti na prvky vymezené v územních plánech sousedních obcí.

Výše uvedené návaznosti jsou v rámci této změny zachovány. Jiné záměry v řešeném území koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů nevyžadují.

7. ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Hamry nad Sázavou ani ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou nevymezují záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.

8. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Pokyny pro zpracování ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou, které jsou obsaženy ve Zprávě č.4 o uplatňování Územního plánu Hamry nad Sázavou v uplynulém období, byly splněny následně:

číslo podnětu	charakter změny k prověření	katastrální území	poloha	dotčené pozemky	způsob splnění požadavku
1	změna způsobu využití plochy pole a trvalé travní porosty na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	rozšíření zastavitelné plochy Z.1A	358/4 a část 358/5	Požadavek byl v návrhu k projednání splněn vymezením nové zastavitelné plochy Z.7A pro bydlení venkovské (BV). Výsledkem projednání bylo zjištění, že vymezení této plochy není v souladu se zásadami ochrany krajinného rázu a ZPF, a proto bylo vymezení plochy v dalších fázích projednání zrušeno.
2	změna způsobu využití z plochy pole a trvalé travní porosty na zemědělskou a lesnickou výrobu VZ	Najdek na Moravě	U Šípkova rybníka	546/13	Požadavek je splněn změnou způsobu využití stávajících ploch – viz kapitola 10.5.
3	změna způsobu využití plochy zemědělské AU na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	v návaznosti na zastavěné území Šlakhamry	462/3	Požadavek je splněn vymezením nové zastavitelné plochy Z.7B pro bydlení venkovské (BV).
4	změna způsobu využití plochy pole a trvalé travní porosty na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	v návaznosti na zastavěné území Šlakhamry	511/3	Požadavek byl v návrhu k projednání splněn vymezením nové zastavitelné plochy Z.7C pro bydlení venkovské (BV). Výsledkem projednání bylo zjištění, že vymezení této plochy není v souladu se zásadami ochrany ZPF, a proto bylo vymezení plochy v dalších fázích projednání zrušeno.
5	změna způsobu využití části plochy pole a trvalé travní porosty na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	Rozšíření zastavitelné plochy Z.1A	část p.č. 358/1	Požadavek byl v návrhu k projednání splněn vymezením nové zastavitelné plochy Z.7A pro bydlení venkovské (BV). Výsledkem projednání bylo zjištění, že vymezení této plochy není v souladu se zásadami ochrany krajinného rázu a ZPF, a proto bylo vymezení

					plochy v dalších fázích projednání zrušeno.
6	změna způsobu využití části plochy pole a trvalé travní porosty na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	v návaznosti na zastavěné území Šlakhamry	část p.č. 511/28 (nově je navržena BPEJ 71811)	Požadavek je splněn vymezením nové zastavitelné plochy Z.7D pro bydlení venkovské (BV).
7	změna způsobu využití plochy rekreace RI na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	zastavěné území Šlakhamry	268/2	Požadavek je splněn vymezením nové transformační plochy T.7E pro bydlení venkovské (BV).
8	změna způsobu využití plochy rekreace RI na bydlení venkovské BV	Najdek na Moravě	zastavěné území Šlakhamry	268/1 267	Požadavek je splněn vymezením nové transformační plochy T.7E pro bydlení venkovské (BV).
9	změna způsobu využití občanského vybavení OS na výrobu a skladování	Hamry nad Sázavou	vedle budovy kulturního domu a obecního úřadu	292/1	Požadavek je splněn vymezením nové transformační plochy T.7F pro výrobu lehkou (VL).
10	změna způsobu využití plochy pole a trvalé travní porosty na bydlení venkovské BV	Hamry nad Sázavou	Rozšíření zastavitelné plochy Z.O	825/1 826/1 827/1 827/7 827/14	Požadavek je splněn vymezením nové zastavitelné plochy Z.7G pro bydlení venkovské (BV).

9. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

9.1. Plochy pro bydlení

Hlavní rozvojový směr je v řešeném území je soustředěn do prostoru mezi okrajem části obce Horní Hamry a městem Žďár nad Sázavou a je reprezentován zastavitelnými plochami pro obytnou zástavbu CH, I, J, K, L a 1G, které byly vymezeny v celkové výměře 13,6 ha. V období 2011-2015 došlo k zastavění zastavitelných ploch I, J, L, a části plochy K. V uplynulém období byla zastavěna zbývající část ploch K. Nyní zbývají v dané lokalitě k využití pouze plochy CH a 1G. Uvedený rozvojový směr má v řešeném území specifické postavení, protože jeho zástavba má příměstský charakter a funkčně i prostorově úzce souvisí s městem Žďár nad Sázavou, s jehož zastavěným územím sousedí. Realizace zástavby vznášela spíše nároky na řešení veřejné infrastruktury Žďáru nad Sázavou, a proto mohla být rozvíjena v takovémto rozsahu bez ohledu na situaci v řešeném území.

V uplynulém období došlo v obci Hamry nad Sázavou k zastavění níže uvedených zastavitelných ploch:

Tabulka využití zastavitelných a transformačních ploch pro bydlení ke dni 1.1.2025:

plocha	způsob využití	výměra dle ÚP Hamry nad Sázavou ve znění změn č.1-6 (ha)	probíhá výstavba (ha)	zbývá k zástavbě (ha)
Z.A	bydlení venkovské (BV)	0,97		0,97
Z.C	bydlení venkovské (BV)	0,77		0,77
Z.D	bydlení venkovské (BV)	0,88		0,88
Z.E	bydlení venkovské (BV)	0,15		0,15

Z.CH	bydlení venkovské (BV)	0,08	0,08	0,00
Z.O	bydlení venkovské (BV)	1,52		1,52
Z.1A	bydlení venkovské (BV)	0,39		0,39
Z.1C	bydlení venkovské (BV)	0,68	0,18	0,50
Z.1D	bydlení venkovské (BV)	0,53		0,53
Z.1G1	bydlení venkovské (BV)	3,05		3,05
Z.1G3	bydlení venkovské (BV)	0,18	0,18	0,00
Z.2B	bydlení venkovské (BV)	0,10		0,10
Z.2I	bydlení venkovské (BV)	0,09		0,09
T.2D	bydlení venkovské (BV)	0,07		0,07
Z.4C	bydlení venkovské (BV)	0,14		0,14
T.4A	bydlení venkovské (BV)	0,54		0,54
Z.5A	bydlení venkovské (BV)	0,36		0,36
součet:		10,50	0,44	10,06

Potřebný rozsah rozvojových ploch pro bydlení je stanoven na základě demografických trendů, které vychází z dlouhodobého vývoje počtu obyvatel a počtu domů v obci Hamry nad Sázavou.

Retrospektiva vývoje počtu obyvatel a počtu domů:

rok		1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
obyvatelé	počet	844	778	738	760	934	1065	1191	1200	1212	1441	1608
	meziroční nárůst	0	0,58 (	0,4: (	3,48 (	5,3; (	4,89 (	4,4; (	3,3: (	3,43 (	4,; < (	4,49 (
domy	počet	116	124	147	177	222	260	285	291	293	365	491
stupeň obydlenosti	koeficient (obyv./dům)	7,28	6,27	5,02	4,29	4,21	4,10	4,18	4,12	4,14	3,95	3,27
	meziroční nárůst	0	0,77 (	0,9: (	0,5 (	0,4; (	0,5< (	3,53 (	0,45 (	3,36 (	0,79 (	0,3 (

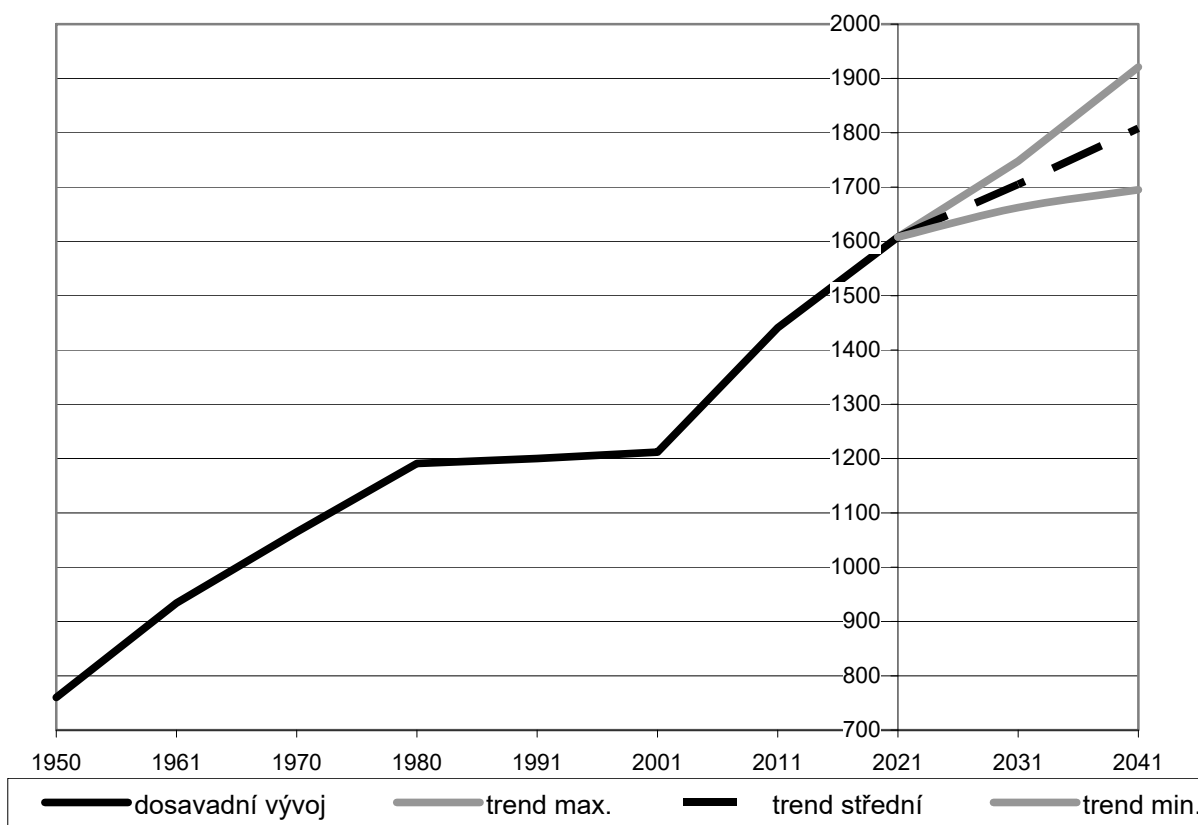
Na základě uvedené retrospektivy lze odvodit trendy pro návrhové období ÚP Hamry nad Sázavou.

Prognóza vývoje počtu obyvatel a počtu domů:

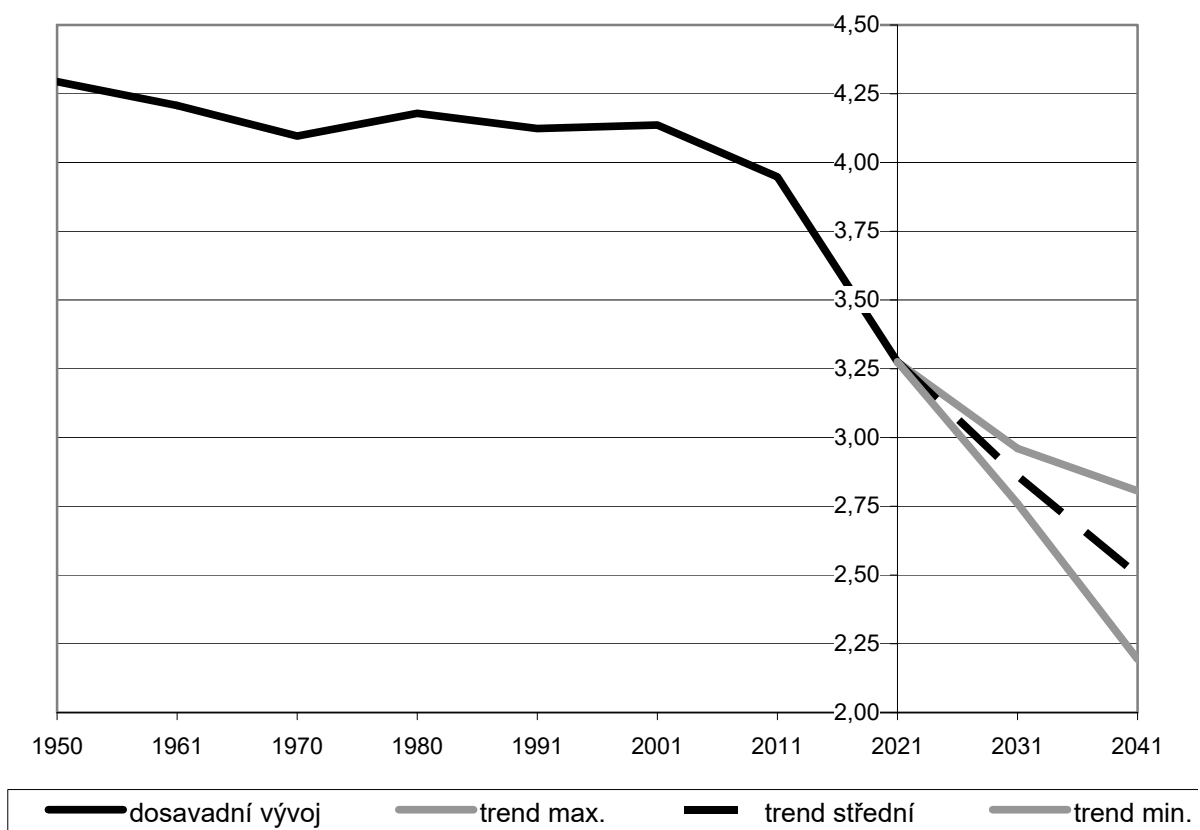
Rok		2021	2031	2041
obyvatelé	meziroční nárůst	0	3,93 (	3,93 (
	počet	1608	1705	1808
stupeň obydlenosti	meziroční nárůst	0	0,58 (	0,58 (
	koeficient (obyv./dům)	3,27	2,86	2,50
domy	počet	491	597	724

Pro názornost a ověření hodnot se výše tabulkově vyjádřené hodnoty a trendy doplňují i o následující grafické zobrazení.

Graf retrospektivy a prognózy vývoje počtu obyvatel:



Graf retrospektivy a prognózy vývoje stupně obydenosti (obyv./dům):



Z výše uvedených tabulek a grafů je patrný extrémní nárůst počtu obyvatel a počtu domů v posledních dvou sledovaných obdobích (2001-2021). Důvodem je nejen poloha obce Hamry nad Sázavou na rozvojové ose OSK 4 Světlá nad Sázavou - Havlíčkův Brod – Přibyslav - Žďár nad Sázavou - Nové Město na Moravě, definované v ZÚR Kraje Vysočina, ale především přímá návaznost zastavěného území Hamrů nad Sázavou na zastavěné území regionálního centra Žďáru nad Sázavou. Zejména Horní Hamry tak z hlediska vazeb v území fungují jako část Žďáru nad Sázavou a s tím souvisí silný rozvojový potenciál, který by Hamry nad Sázavou bez vnějších vazeb sami dosáhly jen stěží. Na této výjimečné poloze se v budoucnu nic měnit nebude, navíc lze očekávat posilování vazeb mezi Hamry a Žďárem. Pro nejbližší období lze proto očekávat pokračování dosavadních trendů.

Výpočet potřebného rozsahu rozvojových ploch pro obytnou zástavbu pro rok 2031:

maximální plocha pro 1 RD včetně zahrady	0,12 ha
potřebný počet RD	106
plocha pro všechny RD a zahrady	12,72 ha
plocha pro související obslužné komunikace a veřejná prostranství (15%)	1,91 ha
celková plocha potřebná pro rozvoj obytné zástavby	14,63 ha

Na základě výše uvedeného lze stanovit nezbytný rozsah rozvojových ploch pro bydlení v ÚP Hamry nad Sázavou ve výši cca.14,63 ha. Vzhledem k tomu, že v ÚP Hamry nad Sázavou jsou vymezeny využitelné rozvojové plochy v rozsahu 10,06 ha, lze v rámci ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch o výměře cca. 4,5 ha.

10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

10.1. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

ÚP Hamry nad Sázavou byl uveden do souladu s jednotným standardem v rámci Změny č.6 ÚP Hamry nad Sázavou. V době zpracování a projednání Změny č.6 byla platná verze 2 jednotného standardu. Během uplynulého období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 01. 01. 2024. S účinností od 1.7.2024 byla zavedena nová verze č.3 jednotného standardu vyplývající z vyhl.č.157/2004 Sb. V rámci ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou je proto ÚP Hamry nad Sázavou uveden do souladu s touto novou verzí jednotného standardu. Protokoly z validačního nástroje NGÚP jsou součástí odůvodnění této změny.

10.2. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

10.2.1.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany - LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve

vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany - Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

10.2.1.2. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Řešené území je ohroženo zvláštní povodní pod vodními díly Pílská, Strž a Staviště. Hranice území ohroženého zvláštní povodní je vyznačena v koordinačním výkresu. V tomto území vzniká potřeba plánování havarijních důsledků při případném protržení hráze.

Rozsah ohroženého území je poměrně malý, z větší části se překrývá s vyhlášeným záplavovým územím řeky Sázavy Q100 a zejména se jedná o plochy mimo zastavěné území. V zastavěném území jsou ohroženy zvláštní povodní pouze areál ČOV Žďár nad Sázavou, část chatové kolonie pod Horními Hamry a jednotlivé nemovitosti na okraji Dolních Hamrů. Toto stabilizované území lze chránit lokálními preventivními opatřeními ve formě zemních hrázek, příkopů, navýšováním úrovně terénu apod. Veškeré návrhové plochy jsou vymezeny, s výjimkou plochy Z.3A pro rozšíření ČOV Žďár nad Sázavou, mimo území ohrožené zvláštní povodní i mimo záplavové území Q100. Plocha Z.3A je v tomto území vymezena proto, že musí navazovat na stávající areál ČOV, jehož poloha je dána spádovými poměry v území.

10.3. Převod do jednotného standardu

ÚP Hamry nad Sázavou byl uveden do souladu s jednotným standardem v rámci Změny č.6 ÚP Hamry nad Sázavou. V době zpracování a projednání Změny č.6 byla platná verze 2 jednotného standardu. Během uplynulého období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 01. 01. 2024. S účinností od 1.7.2024 byla zavedena nová verze č.3 jednotného standardu vyplývající z vyhl.č.157/2004 Sb. V rámci ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou je proto ÚP Hamry nad Sázavou uveden do souladu s touto novou verzí jednotného standardu. Protokoly z validačního nástroje NGÚP jsou součástí odůvodnění této změny

10.4. Úpravy hranic zastavěného území

Katastrální mapa, jako referenční mapový podklad ÚP Hamry nad Sázavou, byla aktualizována ke dni 1.4.2025. V uplynulém období nedošlo v katastru nemovitostí k zápisu nových budov mimo zastavěné území, hranice zastavěného území proto zůstává nezměněna.

10.5. Změna způsobu využití stávajících ploch

ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou mění způsobu využití následujících pozemků:

- Část pozemku parc.č.292/2 v KÚ Hamry nad Sázavou z ploch občanského vybavení sport (OS) na plochy občanského vybavení všeobecné (OU). Jedná se o areál mateřské školy, pod společným oplocením, a není účelné ani žádoucí, aby jeho část byla vymezena k čistě sportovnímu využití.

10.6. Vymezení nových transformačních ploch

ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou nově vymezuje následující transformační plochy:

- Plochu T.7E z ploch rekreace individuální (RI) na plochy bydlení venkovské (BV). Jedná se o pozemky pac.č.268/1 a 268/2 v KÚ Najdek na Moravě. Jedná se o pozemky, které svoji velikostí a napojením na dopravní a technickou infrastrukturu umožňují umístění rodinných domů. Vymezení této transformační plochy je v souladu s článkem 07b priorit územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území: „...soustředit se na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině.“
- Plochu T.7F z ploch občanské vybavení sport (OS) na plochy výroby lehké (VL). Jedná se o stavební dvůr a související sklady za mateřskou školou. Využití na sportoviště není reálné, protože stávající sportovní plochy, včetně zázemí a výhledových možností rozvoje v budoucnu jsou v Hamrech soustředěny mezi rybníkem Dívka a Frenlovským rybníkem a není účelné ani žádoucí vytvářet další sportoviště za mateřskou školou. Z těchto důvodů je vymezena transformační plocha T.7F pro výrobu lehkou (VL), která mění způsob využití s ohledem na stávající využití a možnosti dalšího využití v budoucnosti.
- Plochu T.7I pro transformaci areálu penzionu Najdek na bydlení – venkovského typu. Důvodem je potřeba přestavby areálu penzionu Najdek na bytový dům. Penzion je dlouhodobě nedostatečně využívaný což z části souvisí i s nevhodnou polohou v centru obce, která již neodpovídá soudobým požadavkům na polohu rekreačního ubytování. Naopak pro rozvoj hromadného bydlení je tato poloha v centru obce vhodná a urbanisticky logická. Intenzifikace zástavby dává smysl i z širších vztahů – těsné vazbě na Ždár nad Sázavou.

10.7. Vymezení nových zastavitelných ploch

ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou vymezuje následující zastavitelné plochy:

- Plocha Z.7B pro bydlení venkovského typu vymezená proluce zastavěného území a místní komunikace v místní části Šlakhamry. Plocha je vymezena z důvodu potřeby zajištění přístupu na navazující stavební pozemek parc.č.344/21 v KÚ Najdek na Moravě a z důvodu potřeby vytvoření stavebního pozemku pravidelného a hospodárně využitelného tvaru.
- Plocha Z.7D pro bydlení venkovského typu vymezená v návaznosti na severní okraj zastavěného území místní části Šlakhamry. Plocha je určena pro výstavbu rodinných domů dopravně přístupného ze stávající místní komunikace Plocha je vymezena pouze v jihozápadní části pozemku tak, aby bylo zajištěno, že budoucí zástavba bude situována v dolní části pozemku a v návaznosti na zastavěné území a tím byly sníženy případné nežádoucí dopady budoucí zástavby na krajinný ráz. Zbývající část pozemku bude sloužit jako zahrada, jejíž zeleň bude vytvářet přirozený přechod mezi sídlem a krajinou.
- Plocha Z.7G pro bydlení venkovského typu vymezená v návaznosti na plochu Z.O1 v místní části Hamry nad Sázavou. Plocha je určena pro rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.O1 do uceleného a pravidelného tvaru, který by umožnil řešit parcelaci hospodárným způsobem - tzn.oboustranná zástavba podél místní komunikace navržené v ose lokality.

Předpokládá se výstavba 18-ti rodinných domů a místní komunikace, ze které by byly uvedené domy přímo napojeny. Rozšíření plochy Z.O1 o plochu Z.7G umožní umístit komunikaci v ose lokality tak, aby komunikaci bylo možné obestavět oboustranně. Oboustranná zástavba na pravidelných stavebních pozemcích představuje řešení, které je z hlediska využití území nejefektivnější a nejhospodárnější.

Stávající lichoběžníkový tvar plochy Z.O je pro hospodárné řešení parcelace nevhodný. Lichoběžníkový tvar v původním ÚP Hamry nad Sázavou vznikl oříznutím plochy ochranným pásmem vedení VN, jehož trasa ale byla v ÚP Hamry nad Sázavou vyznačena chybně. Vedení VN ve skutečnosti vede o 15-25 m jižněji a není důvod omezovat hospodárnost řešení zástavby na základě chybných údajů o území z roku 2008. Plochy Z.O1 a Z.7G dohromady vytváří pravidelný tvar, který lze hospodárně a efektivně využít.

Vymezení plochy Z.7G je kompenzováno změnou způsobu využití plochy ZO2 z bydlení venkovského typu na zeleň zahrad.

- Plocha Z.7H pro zeleň zahradní a sadovou, která je vymezena pro zahrady, které budou navazovat na zástavbu předpokládanou na plochách Z.O a Z.7G. Hloubka uvedených ploch cca.60-70 m sice umožňuje realizovat oboustrannou zástavbu podél komunikace předpokládané v ose lokality, jak je uvedeno výše, hloubka stavebních pozemků ale neumožňuje obklopit zástavbu většími zahradami, jejichž zeleň by uspokojivě řešila přechod mezi zástavbou a krajinou. Z tohoto důvodu je vymezena plocha Z.7H, která umožňuje využití částí pozemků jako zahrad rodinných domů, ale zároveň její podmínky nepřipouští umístění budov či jiných staveb, které by mohly navržený pás zeleně zahrad narušovat.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

11.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF

Potřeba záboru ZPF vychází především z nedostatečného množství zastavitelných ploch, které je dáno jejich vyčerpáním v uplynulém období – viz kapitola 8. Potřeba intenzivního rozvoje obytné zástavby vyplývá nejen z polohy obce Hamry nad Sázavou na rozvojové ose OSK 4 Světlá nad Sázavou - Havlíčkův Brod – Přibyslav - Žďár nad Sázavou - Nové Město na Moravě, definované v ZÚR Kraje Vysočina, ale zejména z přímé návaznosti zastavěného území Hamrů nad Sázavou na zastavěné území regionálního centra Žďáru nad Sázavou. Především Horní Hamry tak z hlediska vazeb v území fungují jako část Žďáru nad Sázavou a s tím souvisí silný rozvojový potenciál.

11.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF

11.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF

Popis a charakteristika navržených zastavitelných ploch je uvedena v kapitole 10.7.

11.2.2. Tabulka záboru ZPF

navržené využití	označení plochy	výměra plochy (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)						*1)	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	*2)	zábor I. či II. třídy obsažený v platné ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.	mimo ZPF					
bydlení	Z.O2	-0,08	-0,08										
	Z.7B	0,03	0,01				0,02						
	Z.7D	0,39		0,03			0,36						
	Z.7G	0,08	0,08										
	Σ	0,42	0,01	0,03			0,38						
zeleň zahrad	Z.O2	0,08	0,08										
	Z.7H	0,34	0,34										
	Σ	0,42	0,42										
Σ		0,84	0,43	0,03			0,38						

*1) odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu

*2) informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

11.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch vyplývá z jejich nedostatečného množství s ohledem na výrazně růstové demografické trendy ve správním území obce Hamry nad Sázavou. Zábor vysoce chráněných druhů půd je navržen na plochách Z.7G a Z.7H, protože v místní části Hamry nad Sázavou nelze vymezit zastavitelné plochy mimo tyto druhy půd. Navržené řešení je vhodné z následujících důvodů:

- V návaznosti na zastavěné území místní části Hamry nad Sázavou se nachází pouze vysoce chráněné druhy půd nebo lesní pozemky. Výjimkou je pouze údolí od Frenšovského rybníka na sever, kde je ale soustředěno obecní sportoviště a lokální biokoridor se zelení, které rozvoj obytné zástavby v této lokalitě vylučují. Vymezení plochy Z.7G kompenzované změnou způsobu využití plochy Z.O2 z bydlení venkovského na zeleň zahrad je žádoucí, protože tato úprava rozšiřuje zastavitelné plochy do uceleného a pravidelného tvaru, který umožňuje řešit parcelaci hospodárným způsobem - tzn.oboustranná zástavba podél místní komunikace navržené v ose lokality. Stávající lichoběžníkový tvar plochy Z.O je pro hospodárné řešení parcelace nevhodný. Lichoběžníkový tvar v původním ÚP Hamry nad Sázavou vznikl oříznutím plochy ochranným pásmem vedení VN, jehož trasa ale byla v ÚP Hamry nad Sázavou vyznačena chybně. Vedení VN ve skutečnosti vede o 15-25 m jižněji. Při zohlednění skutečné trasy vedení VN lze docílit pravidelného a hospodárně využitelného tvaru lokality území, jak je výše uvedeno, a není důvod omezovat hospodárnost řešení zástavby na základě chybných údajů o území z roku 2008.
- Plocha Z.7H je určena pro zahrady navazující na zástavbu rodinných domů, ale zároveň její podmínky nepřipouští umístění budov či jiných staveb, jejichž výstavba by byla spojena se záboru ZPF. Zahrady na ploše Z.7h tak budou i nadále součástí ZPF a reálně se proto o zábor ZPF jednat nebude.

12. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

12.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL

ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou nevymezuje plochy, jejichž využití by předpokládalo zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

12.2. Údaje o dotčení pásma 30 m od okraje lesa

ZČ7 ÚP Hamry nad Sázavou nevymezuje zastavitelné plochy umožňující zástavbu v pásmu 30 m od okraje lesa.