

**Žďár**  
nad  
**Sázavou \***

---

**\* Odůvodnění Změny č. 8**  
územního plánu  
**Žďár nad Sázavou**

# Územní plán ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

## Změna č. 8

### Textová část odůvodnění

Objednatel: Město Žďár nad Sázavou

Pořizovatel: Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování

Zhotovitel:

Atelier URBI spol. s r.o.

Řešitelský kolektiv:

Ing. Hana Vyvialová

Ing. Petr Šedivý

Mgr. Barbora Květoňová

Brno, září 2024

číslo výtisku:

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| B.     | Odůvodnění změny územního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
| B.1.   | Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                       | 3  |
| B.2.   | Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona .....                                                                                                                                                                                                     | 3  |
| B.2.1  | Cíle územního plánování .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3  |
| B.2.2  | Úkoly územního plánování .....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4  |
| B.2.3  | Soulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....                                                                                                                                                                                            | 5  |
| B.3.   | Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....                                                                                                                                                           | 6  |
| B.4.   | Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....                                                                                                                                                                                                | 6  |
| B.4.1  | Politika územního rozvoje ČR .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 6  |
| B.4.2  | Územní rozvojový plán (ÚRP ČR) .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 8  |
| B.4.3  | Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV) .....                                                                                                                                                                                                                                          | 8  |
| B.5.   | Vyhodnocení souladu se zadáním změny .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 15 |
| B.5.1  | Vyhodnocení splnění požadavků zadání (obsahu změny) .....                                                                                                                                                                                                                                       | 15 |
| B.6.   | Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....                                                      | 18 |
| B.7.   | Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....                                                                                                                                                                                                                 | 19 |
| B.8.   | Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ..... | 20 |
| B.9.   | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....                                                                                                                                                                          | 20 |
| B.9.1  | Vymezení zastavěného území .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 20 |
| B.9.2  | Základní koncepce rozvoje území obce .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 20 |
| B.9.3  | Urbanistická koncepce .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20 |
| B.9.4  | Koncepce veřejné infrastruktury .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 21 |
| B.9.5  | Koncepce uspořádání krajiny .....                                                                                                                                                                                                                                                               | 22 |
| B.9.6  | Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....                                                                                                                                                                                                | 23 |
| B.9.7  | Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....                                                                                                                                         | 25 |
| B.9.8  | Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena .....                                                                                                                                                                                                          | 25 |
| B.9.9  | Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 25 |
| B.9.10 | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....                                                                                                                                                                                | 25 |
| B.9.11 | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu .....                                                                                                                                                                                | 25 |
| B.9.12 | Stanovení pořadí provádění změn v území .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 25 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| B.9.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.....                                                                                                                                                                          | 26 |
| B.9.14 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany .....                                                                                                                                                                                                                                       | 26 |
| B.10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....                                                                                                                                             | 27 |
| B.11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, asanace .....                                                                                                                                                               | 27 |
| V první řadě je třeba konstatovat, že Změna č. 8 nenavrhuje nové zastavitelné plochy, pouze upravuje rozsah ploch změn schválených v platné ÚPD. Této skutečnosti je přizpůsobena i tato kapitola, která tím pádem nemusí obhajovat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch..... |    |
| B.12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....                                                                                                                                                        | 27 |
| B.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....                                                                                                                                                   | 28 |
| B.13.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF .....                                                                                                                                                                                                          | 28 |
| B.13.2 Vyhodnocení naplnění zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu .....                                                                                                                                                                                                     | 29 |
| B.13.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL.....                                                                                                                                                                                                         | 32 |
| B.14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....                                                                                                                                                                                                                            | 32 |

+ Text s vyznačením změn (srovnávací text)

+ Příloha č. 2 (protokol z kontroly ETL)

## B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### B.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Město Žďár nad Sázavou má územní plán vydaný Zastupitelstvem města v roce 2016, následně byly zpracovány jeho změny 1 - 6: změnu č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou vydalo zastupitelstvo města z vlastního podnětu dne 5.9.2019 usnesením č.j. 7/2019/ORUP/9 a účinnosti nabyla dne 22.09.2019, následně byla vydána změna č. 3 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 25.2.2020, změna č. 4 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 15.4.2021 a změna č. 5 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 25.1.2023. Změnu č. 2 územního plánu Žďáru nad Sázavou vydalo zastupitelstvo města z vlastního podnětu dne 16.03.2023 usnesením č.j. 346/2023/SÚP/ZM a účinnosti nabyla dne 05.04.2023. Změnu č. 6 územního plánu Žďáru nad Sázavou vydalo zastupitelstvo města dne 08.02.2024 usnesením č.j. 468/2024/SÚP/ZM, účinnosti nabyla dne 04.03.2024. Změna č. 7 územního plánu Žďáru nad Sázavou nabyla účinnosti dne 18.04.2024.

Doplní pořizovatel.

### B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

#### B.2.1 Cíle územního plánování

- (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.
- (3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
- (4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů

*Změna č. 8 naplňuje tyto cíle. Respektuje koncepci rozvoje, stanovenou platným územním plánem a průběžně aktualizovanou jeho vydanými změnami. Tato koncepce naplňuje principy trvale udržitelného rozvoje, umožňuje přiměřený rozvoj území při zachování jeho hodnot a kontinuity.*

*Samotná Změna č. 8 tuto celkovou koncepci nemění, upravuje pouze detail řešení při zachování základních principů a směrů rozvoje a to v kontextu zpřesňování dlouhodobých záměrů a vytváření podmínek pro realizaci záměrů nových. Změna č. 8 zpřesňuje plochu Z.137-1 DS pro přeložku silnice I/37 dle zpracované studie, upravuje navazující plochy a vymezuje plochu pro spalovnu komunálního odpadu – vše v zastavěném území, přímé vazbě na něj, výrobní zóně a plochách schválených pro její rozvoj.*

## B.2.2 Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,
- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,
- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,
- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,
- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,
- s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

*Tyto obecné úkoly byly akceptovány při tvorbě územního plánu a jeho koncepce, nadále jsou naplňovány i při návrhu Změny č. 8, posouzena je potřeba změny v území (a to včetně vyhodnocení vlivů), věčné změny směřují do zbytkových ploch v zastavěném území a na jeho okraji, pro zlepšování hygieny prostředí a retence jsou plochy dopravy a výroby doplněny plochami zeleně. Nově vymezená plocha pro spalovnu a energetické využití komunálního odpadu je v souladu s úkolem f), realizace takového zařízení je v principu veřejným zájmem, Změna č. 8 prověřuje vhodnost navrženého umístění.*

Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).

*Vyhodnocení vlivů Změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou na udržitelný rozvoj (včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí) je zpracováno v samostatné příloze.*

### **B.2.3 Soulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 8 územního plánu je vyhotovena v souladu s požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 a jeho prováděcích vyhlášek, zejména 157/2024 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Převod původního územního plánu, zpracovaného v metodice MINIS, do jednotného standardu ÚPD, proběhl již v rámci Změny č. 7. Od 1. 7. 2024 je však v platnosti nový stavební zákon (283/2021) v plném rozsahu a nová vyhláška (157/2024), z čehož plyne potřeba úprav, z nichž část je pouze formálních (např. úprava typu čar či barevných odstínů), část se projeví výrazněji.

Byla upravena struktura textové části územního plánu dle požadavků zákona 283/2021, přílohy č. 8, změnil se přesné názvy kapitol, definice pojmů, které nejsou uvedeny ve stavebním zákoně a dalších předpisech je přesunuta do samostatné kapitoly na konec. Zrušena je kapitola „A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“, předkupní právo nelze dle nového SZ uplatnit v souvislosti s ÚP. VPS občanské vybavenosti a veřejná prostranství jsou zachována, uplatněno na ně může být pouze vyvlastnění. Úprava omezení vlastnického práva je největší faktickou změnou, která z nové legislativy plyne.

Textová část odůvodnění strukturou a obsahem též odpovídá požadavkům přílohy č. 8 SZ.

V grafické části došlo k úpravám vzhledu některých jevů (např. hranice zastavěného území, vymezené ÚSES), v případě ploch s rozdílným způsobem využití byly provedeny v kontextu „nového jednotného standardu“ drobné úpravy:

| <b>Změna č. 7 ÚP (Jednotný standard 2023)</b> | <b>Změna č. 8 (Jednotný standard 2024)</b>     |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>RZ</b> rekreace – zahrádkářské osady       | <b>RZ</b> rekreace v zahrádkářských osadách    |
| <b>RH</b> rekreace hromadná – rek. areály     | <b>RH</b> rekreace hromadná                    |
| <b>OS</b> občanské vybavení – sport           | <b>OS</b> občanské vybavení sport              |
| <b>OH</b> občanské vybavení – hřbitovy        | <b>OH</b> občanské vybavení hřbitovy           |
| <b>ZZ</b> zeleň – zahrady a sady              | <b>ZZ</b> zeleň zahradní a sadová              |
| <b>AP.p</b> pole                              | <b>AP</b> orná půda                            |
| <b>AP.t</b> trvalé travní porosty             | <b>AL</b> trvalý travní porost (změna odstínu) |

Plochy přestavby „P“ se mění na transformační plochy „T“, v celé dokumentaci je tedy upraveno označení tohoto druhu ploch.

Další drobné formální úpravy nastaly též v označení některých ploch – platná verze jednotného standardu vyžaduje v identifikátoru plochy za kódem druhu tečku, za kterou může být cokoli (číslo či text), není však přípustný další znak „.“ (tečka). U ploch, které byly v platném ÚP takto podrobněji číselně děleny, byl tedy nahrazen znak „.“ (tečka) znakem „-“, (pomlčka). Např. z plochy Z.132.1 se tak stává Z.132-1.

Jedná se o plochy Z.4-1, Z.4-2, Z.9-1, Z.9-2, Z.29-1, Z.29-2, Z.63-1, Z.63-2, Z.132-1, Z.132-2, Z.132-5, Z.132-6, Z.132-7, Z.132-8, Z.132-9, Z.137-1, Z.140-1, T.140-2, T.140-4, T.140-5, Z.167-1, Z.167-2, Z.240-1 a Z.240-2.

Stejný princip byl použit i v případě ploch Z.9, Z.36 a Z.57, které byly v rámci aktualizace rozděleny (část každé z ploch byla již zastavěna, aktualizací tak vznikly vždy dvě izolované zastavitelné plochy (Z.9-1 a Z.9-2, Z.36-1 a Z.36-2, Z.57-1 a Z.57-2).

Všechny tyto změny se projeví v grafické i textové části ÚP.

Ze zákona nadále plyne povinnost aktualizovat hranici zastavěného území a zajistit soulad s PÚR ČR a nadřazenou dokumentací. Zde však také dochází ke změně, dle původního SZ bylo republikové záměry z PÚR možno do územního plánu zapracovat až pokud byly obsaženy v ZÚR, nutný byl především soulad s nadřazenou dokumentací kraje. Ten je sice vyžadován stále, ale dle § 80 odst. 3 nového SZ je záměry z PÚR nutné do ÚPD obcí zapracovat i bez předchozí aktualizace ZÚR. Do ÚP Žďár nad Sázavou tak byl doplněn koridor pro vedení ZVN 400 kV Opočíněk-Sokolnice, odpovídající koridoru E26 dle PÚR (jako CNZ.TE26).

### **B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Bude doplněno po projednání.

### **B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

#### **B.4.1 Politika územního rozvoje ČR**

Území města Žďáru nad Sázavou se nachází mimo území rozvojových oblastí i rozvojových os dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (úplné znění), závazné ode dne 1.3.2024 (dále jen PÚR ČR). Na území města není vymezen žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury.

Do řešeného území zasahuje **E26** Plocha elektrické stanice 400/110 kV Opočíněk včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy a koridory pro dvojitá vedení 400 kV Čechy střed – Opočíněk a Opočíněk – Sokolnice, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Čechy Střed a Sokolnice. Pro řešené území spočívá rozvojový záměr PÚR v nahrazení stávajícího vedení VVN 220 kV vedením ZVN 400 kV s možností odchylek od původní stávající trasy do nezastavěných ploch v místech, kde zastavěná území neumožňují umístění vedení ZVN 400 kV. V řešeném území byl tedy vymezen koridor CNZ.TE26 pro dvojitě vedení 400kV Opočíněk–Sokolnice v šíři 200 m (z důvodů absence vymezení v ZÚR Vysočina konzultována osa a šířka se zástupcem investora, tedy oddělením územního plánování společnosti ČEPS ještě v průběhu zpracování návrhu Změny č. 8).

Dle PÚR ČR je správní území obce součástí specifické oblasti **SOB9** – oblast ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Podmínky pro využití ploch v řešeném území (zejména v jeho nezastavěné části) jsou stanoveny tak, aby bylo ohrožení suchem minimalizováno, nicméně změnou č. 8 ÚP tato problematika podrobněji řešena není. Lze však konstatovat, že řešením změny č. 8 ÚP nedojde k žádné změně retenčních schopností území ani vodního režimu jako celku.

Politika územního rozvoje ČR stanoví hlavní zásady a priority územního rozvoje v měřítku celé republiky, aplikovatelná je spíše na celé koncepce, nežli na jednotlivé dílčí úpravy – soulad je tedy možné vyhodnotit jen ve velmi obecné rovině a jen v několika málo bodech.

Z republikových priorit, stanovených PÚR ČR, se změny č. 8 územního plánu Žďáru nad Sázavou částečně týká:

Republiková priorita č. 14: Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji



tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

*Jeden ze základních principů územního plánování, rozvoj území je plánován vždy se zřetelem na jeho hodnoty a jejich ochranu. I když změna č. 8 řeší primárně jedinou lokalitu, je vždy prověřována v širších souvislostech, v širších souvislostech stavu a hodnot území jsou též posuzovány vlivy.*

Republiková priorita č. 16: Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

*Změna č. 8 respektuje původní koncepci, přičemž jeden již schválený záměr zpřesňuje dle podrobnější dokumentace (plocha Z.132.1 DS pro přeložku silnice I/37 v úseku mezi ulicemi Jihlavská a Brněnská), další záměr zapracovává v uvolněných plochách. Řešení je v souladu s nadřazenou dokumentací, bude projednáno postupem dle SZ.*

Republiková priorita č. 20: Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

*Úprava řešení ÚP, kterou změna č. 8 prověřuje, je situována na okraj zastavěného území, v plochách pro rozvoj stavebních činností schválených již platným ÚP, celá lokalita je od volné krajiny oddělena tělesem železnice. Tato část Žďáru má prioritně výrobní, komerční a dopravní funkci, v rámci velmi hodnotného území celého města Žďáru nad Sázavou je toto umístění velmi vhodné. Území se sice nachází na okraji CHKO, ale stejně jako většina zastavěného území Žďáru a ve IV. zóně. Lokality Natura 2000, maloplošná zvláště chráněná území ani ÚSES nejsou dotčeny. Pro ochranu krajinného rázu a obrazu města jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Území se nachází mimo OP památky UNESCO, mimo území památkově chráněné.*

Republiková priorita č. 24: Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

*Upřesněná plocha Z.137-1 DS je součástí záměru přeložky silnice I/37, jde o úsek spojující ulici Jihlavskou (silnici II/353) a Brněnskou (současná trasa I/37). Jde o úsek od nádraží ke křižovatce silnic I. třídy (I/19 a I/37). Realizace této části silnice podpoří napojení silniční dopravy na dopravu železniční i autobusovou s tím, že doprava s cílem jihovýchodním a východním směrem nemusí být vedena přes město. Realizace je samozřejmě možná již dle platné ÚPD, Změna č. 8 plochu Z.137-1 obecně zužuje, v místě budoucího mimoúrovňového křížení dochází naopak k rozšíření.*

**Návrh změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu s platnou PÚR ČR.**

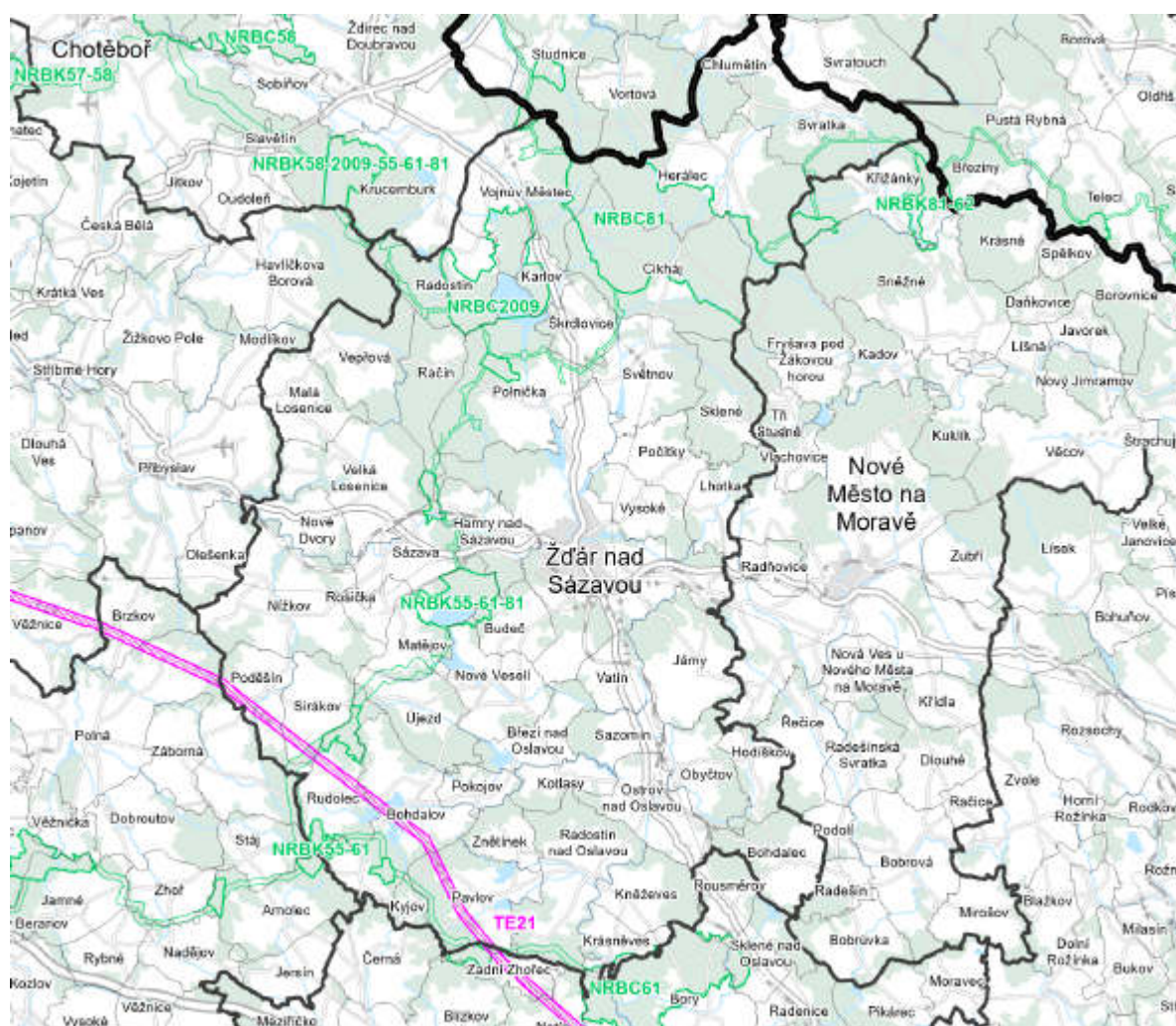
### B.4.2 Územní rozvojový plán (ÚRP ČR)

Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky podle § 173 odst. 1 správního řádu usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Na území ORP Žďár nad Sázavou vymezuje ÚRP TE21 Koridory a plochy pro dvojité vedení 400 kV Mírovka–Čebín a Kočín–Přeštice, ten se však správního území ORP dotýká jen na jihozápadním okraji, nezasahuje do řešeného území.

Dále je v ÚRP vymezen nadregionální ÚSES, konkrétně NRBK 55-61-91, ten se již řešeného území přímo dotýká a to ve vloženém RBC.1565 Peperek a vloženém LBC.1 Pod Světskou. Tyto prvky ÚSES jsou součástí ÚP Žďár nad Sázavou již v jeho platném znění, Změna č. 8 se ÚSES nedotýká, lze tedy konstatovat, že Změna č. 8, respektive ÚP po Změně č.8 je a nadále bude v souladu se záměry definovanými v ÚRP ČR.



### B.4.3 Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV)

V současné době jsou stále platnou dokumentací ZÚR KrV v úplném znění po aktualizacích č. 1–8 s datem nabytí účinnosti po změně č. 7 dne 20.10.2021 (změna č.8 nabyla účinnosti již dříve, 13.4.2021).

#### **B.4.3.1 Stanovení priorit územního plánování kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR**

Obecné požadavky ZÚR pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou pro dokumentaci rozsahu zpracovávané Změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou použitelné jen omezeně. Kromě obecně platných principů pro územní plánování, zachycených již v PÚR ČR (zejména týkajících se udržitelnosti rozvoje a vyváženosti jednotlivých složek) stanovují ZÚR KrV priority plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, z nichž ke změně č. 8 územního plánu se vztahují tyto:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

*Změna č. 8 územního plánu respektuje principy trvale udržitelného rozvoje. Původní koncepci ÚP respektuje, mění pouze detail, přičemž vliv této změny na životní prostředí i udržitelný rozvoj jako celek i všechny jeho složky, je vyhodnocen v rámci samostatného „Vyhodnocení vlivů“.*

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou, zejména:

- c) podporovat funkční vztahy mezi městy a venkovským osídlením

*Změna č. 8 respektuje postavení města Žďáru nad Sázavou jakožto centra osídlení, posiluje zejména složku dopravní a technické infrastruktury, okrajově i výrobu.*

(05) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje a pro vzájemné provázání různých druhů dopravy včetně veřejné dopravy osob, a to zejména s cílem zlepšit dopravní vazby:

- c) ostatních center osídlení k významným regionálním centrům Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou.

*Změna č. 8 podporuje rozvoj dopravní infrastruktury Žďáru nad Sázavou.*

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa;

*Změna č. 8 upravuje plochy v zastavěném území či v přímé vazbě na něj, v tom případě však upravuje zastavitelné plochy schválené platným ÚP. Nevymezuje zcela nové plochy záboru ZPF, nenavrhuje plošný rozvoj do krajiny, nesnižuje zemědělskou produkční schopnost území.*

- c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje;

*Změna č. 8 prověřuje záměry s potenciálním vlivem na krajinný ráz – v rámci vyhodnocení vlivů tyto vlivy podrobněji hodnotí a stanovuje opatření k eliminaci potenciálních vlivů. Zároveň neumísťuje záměry do volné krajiny ani na pohledově exponovaná místa, ani do přírodně či památkové hodnotných částí území.*

- d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod;

*Součástí je podrobné vyhodnocení vlivů na životní prostředí.*

- i) efektivní nakládání s odpady – materiálové a energetické využívání odpadů, oddělený sběr využitelných složek odpadu a zpětný odběr elektrovýrobků;

*Pro tuto změnu stěžejní prioritou – Změna č. 8 vymezuje plochu Z.298 pro nakládání s odpady, prioritně pro umístění ZEVO. ZEVO = zařízení pro energetické využití odpadu, nejde tedy čistě o likvidaci odpadu, ale jeho další využití, výrobu tepelné či elektrické energie. Pro ZEVO platí velmi přísná evropská a česká legislativa, která povoluje jen minimální hodnoty emisí do životního prostředí. V porovnání s klasickými zdroji energie (např. uhelné elektrárny) jsou ZEVO k lidskému zdraví a životnímu prostředí mnohem šetrnější. Energie vyrobená z odpadu navíc šetří neobnovitelné zdroje surovin, jako jsou uhlí či ropa. Zbytkový odpad po spalování (škvára) lze využít jako druhotné suroviny, například ve stavebnictví.*

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na:

- b) 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;

*Řešení Změny č. 8 jednak optimalizuje vymezené návrhové plochy, respektive využívá rozsah zastavitelné plochy dopravy, která byla v platném ÚP z důvodů absence podrobnějšího řešení vymezena v šířce, která dávala prostor k hledání optimální trasy i případnému řešení křižovatek. Toto řešení bylo již nalezeno, plocha Z.137-1 DS byla zmenšena dle podrobnější dokumentace, zbytkové plochy byly přeřešeny. Řešení se odehrává v zastavěném území a přímé vazbě na něj v území, které sice částečně je mimo zastavěné území, ale od volné krajiny je odděleno tělesem železnice, je to v podstatě nedostatečně využitá enkláva, která nemá zemědělskou produkční hodnotu, krajinnou hodnotu, zároveň v kontextu širšího okolí nezanedbatelný potenciál pro dopravní, technickou infrastrukturu, výrobu či jiné komerční využití.*

(08d) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a z dopravy.

*Změna č. 8 upravuje a vymezuje v rámci dané lokality zcela vhodné typy ploch. Jižní část Žďáru zahrnuje výrobní zóny vázané na ulice Jamská a Brněnská, druhá významná výrobní lokalita je areál ŽDAS se okolí Kamenného rybníka. Řešená lokalita Změny č. 8 zahrnuje úpravu plochy dopravy, úpravu ploch výroby, zeleně ochranné a vymezení plochy pro nakládání s odpady, k transformaci navrhuje stávající objekty bydlení – bydlení je v tomto území nežádoucí, neslučuje se s charakterem území ani jeho převažujícím (současným ani navrženým) využitím. Souběh navržených využití naopak žádoucí je, stejně jako jejich vymezení ve vazbě na stávající dopravní uzly a výrobní zóny.*

#### **B.4.3.2 Zpřesnění vymezené rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)**

Řešené území není součástí rozvojové oblasti ani osy republikového významu.

Řešené území je zařazeno do **rozvojové oblasti krajského významu OBk 4** a pro návrh Změny č. 8 územního plánu Žďár nad Sázavou z toho plynou tyto požadavky:

Zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- zásadami aplikovatelnými při řešení Změny č. 8 územního plánu Žďáru nad Sázavou jsou:
  - a) urychlit výstavbu přeložek silnic I/19 a I/37;
  - b) novou výstavbu soustředit zejména do měst Žďár nad Sázavou a Nové Město na Moravě;
  - f) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
  - g) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.



Změna č. 8 zpřesňuje vymezení plochy Z.137-1 DS pro realizaci části přeložky silnice I/37. V zastavěném území města a přímé návaznosti na něj (v plochách k rozvoji stavebních funkcí schválených již platným ÚP) vymezuje další plochy pro rozvoj a to rozvoj výroby a technické infrastruktury, pro zlepšení podmínek životního prostředí i zapojení do krajiny vymezuje i plochy ochranné a izolační zeleně a stanovuje podmínky prostorového uspořádání. Přírodně hodnotná území ani území se zvýšenou památkovou ochranou nejsou změnou dotčena.

#### Úkoly pro územní plánování:

- úkoly, které lze řešit či alespoň prověřit v rámci řešení Změny č. 8 územního plánu Žďáru nad Sázavou jsou:
  - a) územně stabilizovat vedení silnic I/19 a I/37 v prostoru Žďáru nad Sázavou;
  - b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny; v ÚPD obcí účinným způsobem regulovat rozvoj sídel na území CHKO Žďárské vrchy a zamezit rizikům nekoordinované výstavby z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, a to i v rámci vymezené rozvojové oblasti;
  - d) respektovat požadavky na ochranu národní kulturní památky Žďár nad Sázavou, poutní kostel Sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, zařazené na seznam Světového kulturního dědictví
  - f) respektovat požadavky na ochranu přírodních památek Louky u Černého lesa, Šafranice, Peperek a evropsky významných lokalit Louky u Černého lesa, Dívka, Staviště, Žďár nad Sázavou – garáže, Vetelské rybníky.
  - g) upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – regionální biocentrum 1565 Peperek

*Změna č. 8 zpřesňuje vymezení plochy Z.137-1 DS pro realizaci části přeložky silnice I/37 podle podrobnější dokumentace, tím vytváří podmínky pro bezproblémovou realizaci záměru – obecně dochází spíše ke zúžení plochy, v místě budoucích křižovatek ale i k rozšíření. Změna č. 8 nevymezuje nové plochy pro obytné funkce, upravuje tvar, rozsah a navržené určení na plochách k rozvoji a výstavbě určených již platnou ÚPD, na základě upřesnění záměru části přeložky I/19 se zabývá využitím zbytkových ploch. Vymezuje novou plochu pro nakládání s odpady pro posílení možností odpadového hospodářství města. Úpravy jsou směřovány do území, která jsou k tomu vhodná urbanisticky, nedochází ani k dotčení přírodně či kulturně-historicky významných ploch. Není dotčen ÚSES.*

*Změna č. 8 je v souladu se zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tuto rozvojovou oblast.*

ZÚR Vysočina vymezují Žďár nad Sázavou jako **významné střední centrum osídlení**.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

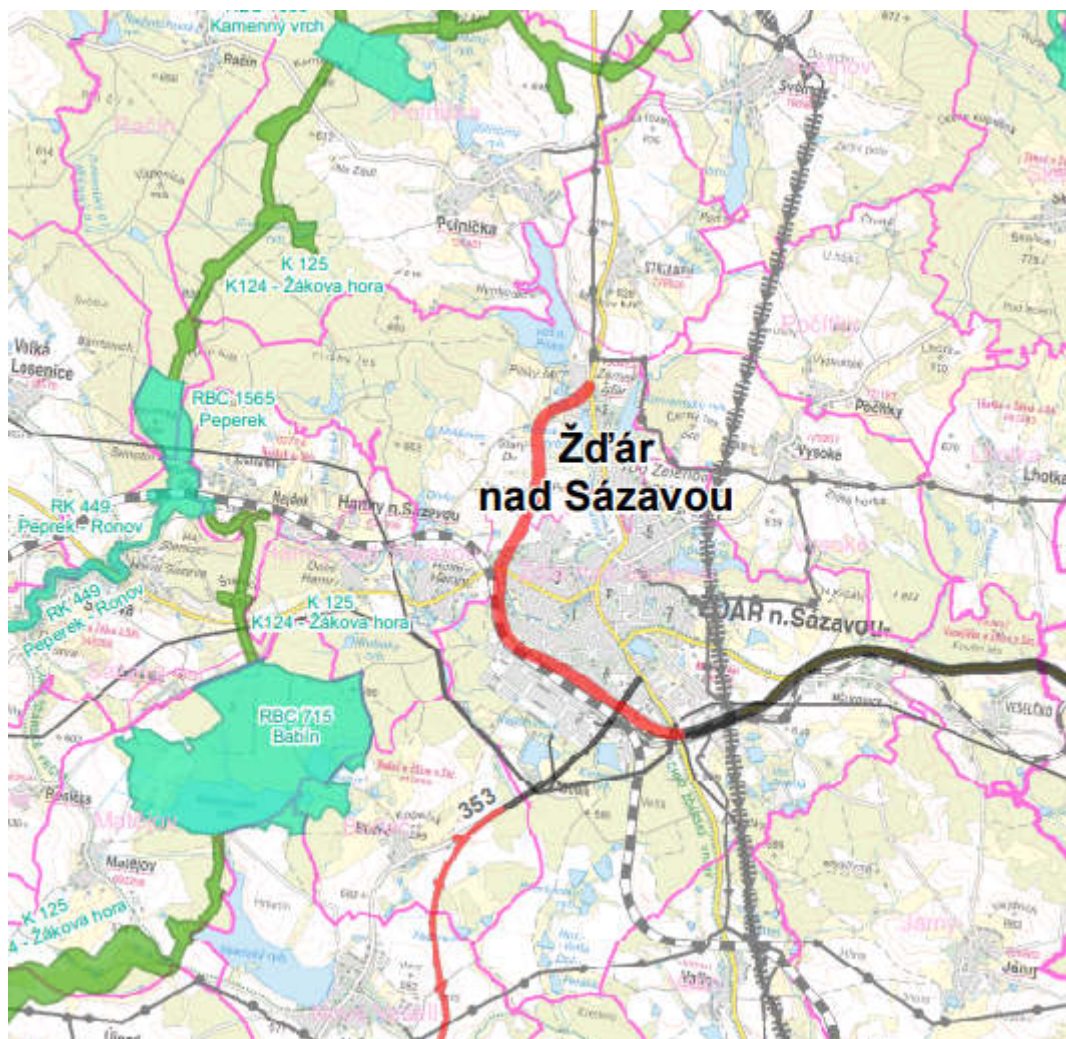
- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj obslužných i ekonomických aktivit;
- b) vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svých spádových obvodech.

*Změna č. 8 naplňuje tyto úkoly, podporou výstavby přeložky I/19 ve vazbě na vlakové i autobusové nádraží dojde k zlepšení podmínek pro více druhů dopravy i jejich návaznosti.*

#### **B.4.3.3 Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu**

Řešené území není dle ZÚR součástí žádné specifické oblasti.

#### B.4.3.1 Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv



Na území obce se nachází koridory pro dopravní infrastrukturu krajského významu:

- **DK05** silnice I/37
- **DK02** pro homogenizaci silnice I/19
- **DK19** pro homogenizaci silnice II/353

ZÚR Vysočina vymezují v území Žďáru nad Sázavou následující prvky nadmístního ÚSES:

- **NRBK K 125** (K124 – Žákova hora)
- **RBC 1565** Peperek

Všechny tyto záležitosti jsou respektovány již platnou ÚPD, Změna č. 8 je respektuje, v případě koridoru silnice I/37 dochází k dalšímu upřesnění dle podrobnější dokumentace.

#### **B.4.3.2 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje Vysočina**

##### Přírodní hodnoty území kraje

Přírodními hodnotami území kraje se rozumí (a v řešeném území se nachází):

- a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny – chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy a Železné hory; národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky;
- b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality;

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem přírodních hodnot:

- a) v chráněných krajinných oblastech Žďárské vrchy a Železné hory pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel;
- f) minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany

*Tyto zásady byly Změnou č. 8 respektovány, nejsou vymezovány nové rozvojové plochy ve volné krajině, upřesňovány jsou rozvojové záměry dříve schválené, v zastavěném území či přímé vazbě na něj. Půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany sice dotčeny jsou, ale pouze v rozsahu dříve schváleném, vzhledem k situaci a úpravě navazujících ploch by vznikly zbytkové plochy z produkčního hlediska nevýznamné.*

##### Kulturní hodnoty území kraje

Kulturními hodnotami území kraje se rozumí památkově chráněná území, památkově chráněné objekty, soubory staveb a jejich areály:

- a) kulturní památky zařazené na seznam Světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO;
- b) národní kulturní památky;

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:

- a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat "genius loci" a koordinovat tyto záměry s kulturními a památkovými hodnotami území;

*Změna č. 8 nezasahuje území památkově chráněná, ani jejich ochranná pásma. Úpravy se týkají části území s minimální památkovou či kulturní hodnotou.*

##### Civilizační hodnoty území kraje

Mezi civilizační hodnoty Kraje Vysočina patří:

- a) centra sídelní struktury
- b) nadmístní komunikační síť tvořená dálnicí D1, silnicemi I. třídy č. 19, 37, vybranými silnicemi nebo částmi silnic II. třídy: II/350, II/353
- c) železniční trati celostátních drah č. 250
- g) vybrané stavby vodohospodářské infrastruktury – stávající vodní nádrže Staviště, Pilská.

*Civilizační hodnoty jsou respektovány, případně dále rozvíjeny – zejména přeložka I/37 a posílení uzlu navázání automobilové a vlakové dopravy (nádraží Žďár nad Sázavou).*

### **B.4.3.3 Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení**

Řešené území je začleněno do „krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“.

ZÚR KrV stanovují zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území, které jsou relevantní pro řešení Změny č. 8 územního plánu Žďár nad Sázavou:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;
- c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields);
- d) vymezit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;
- e) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.

*Návrh Změny č. 8 ÚP je v souladu se stanovenými zásadami – navrhuje řešení v souladu se zásadami ochrany ZPF, rozvoj směřuje do rozvojové oblasti krajského významu a středního centra osídlení, část ploch je vymezena jako transformace současně nevhodně či nedostatečně využitých ploch, vymezeny jsou i plochy zeleně ochranné a izolační (pro zlepšení zapojení do krajiny, zvýšení retenčních schopností území, částečně i biodiverzity).*

ZÚR KrV dále vymezují na řešeném území **oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko a CZ0610-OB024 Žďárské vrchy**. Kromě obecných zásad chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny zde stanovují 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.

Pro oblast **CZ0610-OB024 Žďárské vrchy** nejsou v ZÚR Vysočina stanoveny specifické zásady.

*Návrh Změny č. 8 ÚP je v souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu. Ačkoli větší část řešeného území i samotná lokalita, kde změna č. 8 upravuje řešení, spadá do oblasti Žďárské vrchy, pro které ZÚR nestanovují konkrétní zásady, byly řešeny podmínky využití ploch i z pohledu ochrany krajinného rázu, zejména výškové regulace, plochy byly doplněny ochrannou zelení.*

### **B.4.3.1 Vymezené veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

VPS v oblasti dopravy:

- **DK02** silnice I/19
- **DK05** silnice I/37
- **DK19** silnice II/353

*Tyto koridory jsou do ÚP Žďár nad Sázavou již zahrnuty, Změna č. 8 upřesňuje plochu dopravy v rámci koridoru DK05, upravená plocha je nadále VPS. Dokumentace je tedy nadále v souladu s vymezením dle ZÚR Vysočina.*

**Návrh změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou je v souladu se ZÚR Kraje Vysočina.**



## B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

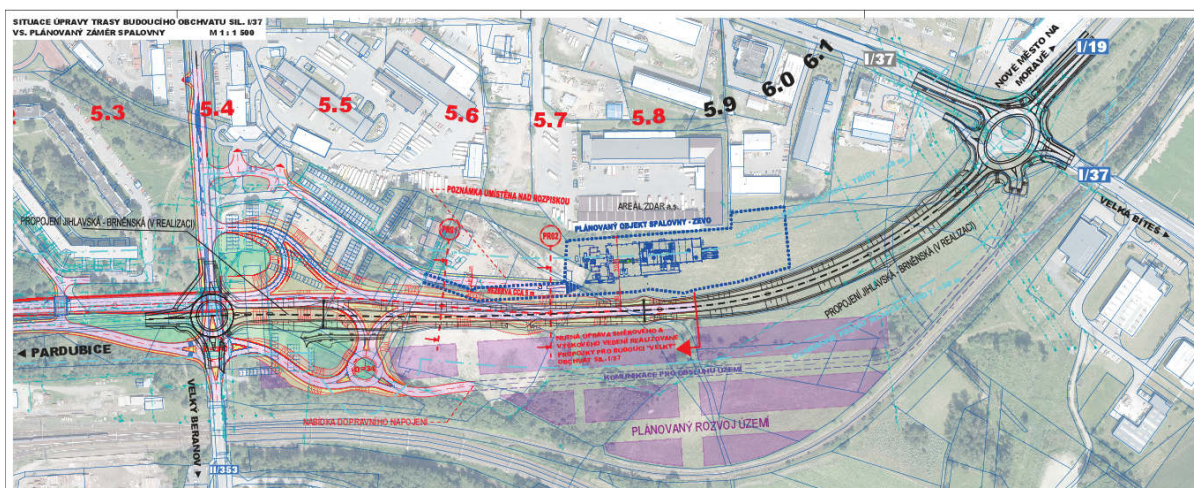
### B.5.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání (obsahu změny)

Schválený Obsah změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou obsahuje jediný požadavek na faktickou změnu:

- 1) **Proověření možnosti změny způsobu využití části plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), která se nachází v koridoru nadmístního významu pro umístění stavby obchvatu silnice I/37 na pozemku parc. č. 6851/1 v k.ú. Město Žďár a v případě kladného výsledku prověření vymezení plochy pro výrobu a skladování – energetiku, ve které má město záměr umístit zařízení pro energetické využití komunálního odpadu**

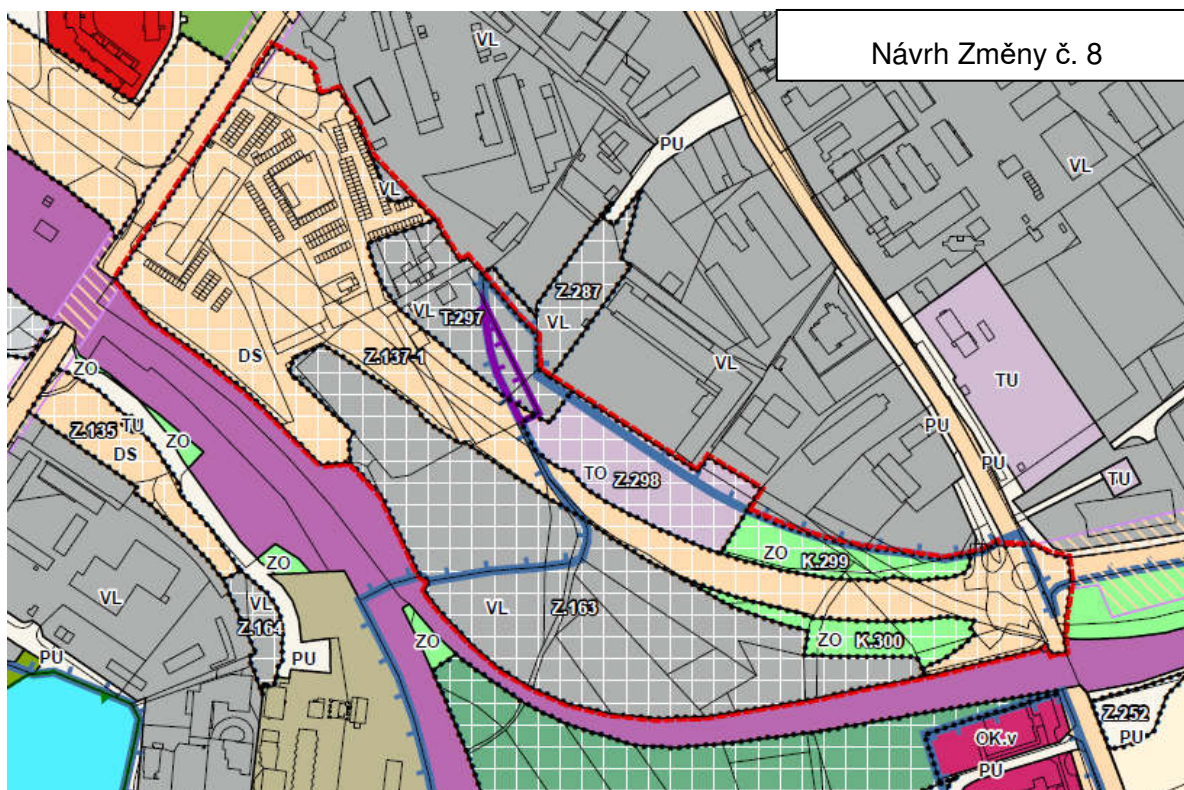
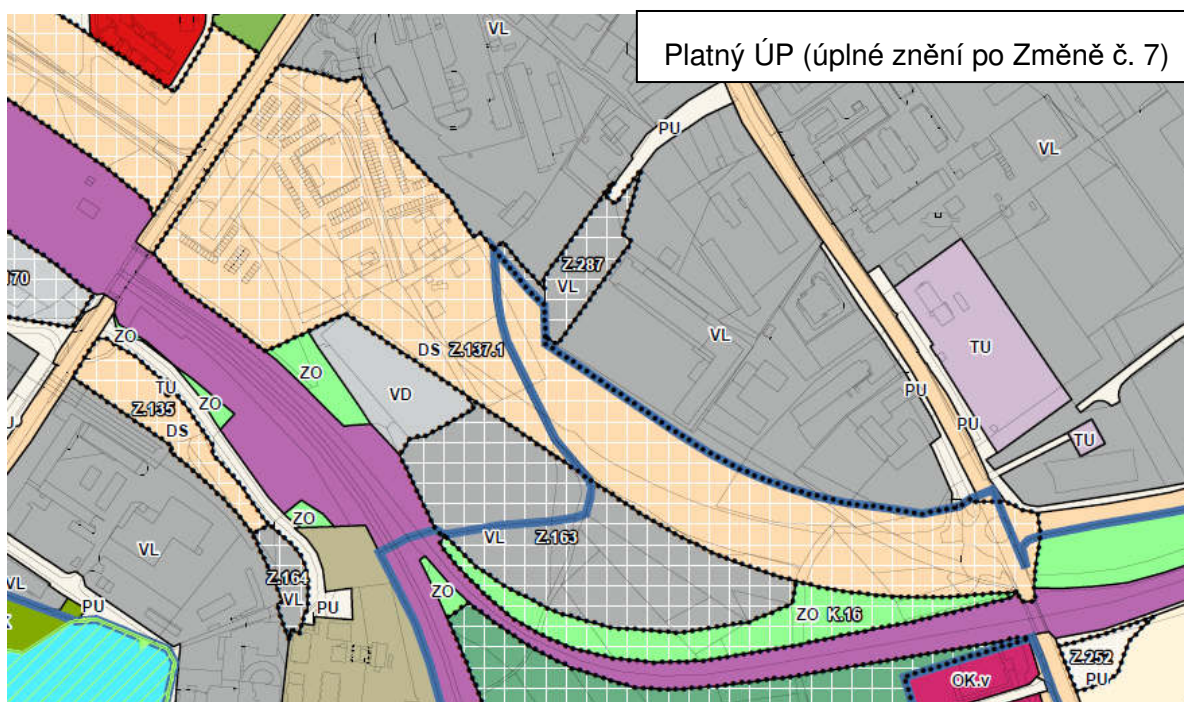
V řešeném území byla vymezena zastavitelná plocha Z.298 TO nakládání s odpady pro umístění spalovny komunálního odpadu, respektive zařízení pro energetické využití odpadů (ZEVO). Jde o jedinou plochu tohoto typu v řešeném území, podmínky využití ploch TO jsou tedy primárně přizpůsobeny záměru, umožňují ale i jiné způsoby využití k nakládání s odpady. Vzhledem k charakteru záměru a nebyla plocha vymezena jako „výroba a skladování – energetika“ – tento typ plochy vyhláška 157/2024 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu nezná, energetiku zahrnuje pod „výroba těžká a energetika“, což není v této poloze žádoucí, ZEVO navíc není elektrárnou, byť k energetickému využívání odpadu zde dochází.

*Plocha Z.137-1 DS pro část přeložky silnice I/37 byla upravena dle předané studie (ve variantě 06.1a). Mimoúrovňová křižovatka se II/353 (ulicí Jihlavskou) je řešena systémově jako deltovitá. Přeložka budoucího obchvatu sil. I/37 podchází ulici Jihlavskou. Systém napojení území umožňují částečně okružní křižovatky, tak aby byly zajištěny stávající vazby v území. Dále bude přes okružní křižovatku výhledově možná napojení plochy pro výrobu a skladování definované dle platného ÚP. Stávající areály ať už třeba ČSPH Orlen či areál garáží jsou v této studii připojeny přes novou stykovou křižovatku, která se nachází v blízkosti stykové křižovatky od větví MÚK a tvoří s ní pomocí odbočovacích pruhů vzájemné propojení. Dopravní připojení ZEVO je řešeno přes stávající komunikaci kolem komplexu garáží a ČSPH Orlen.*





V souvislosti s úpravou plochy Z.137-1 DS a vymezením nové plochy Z.298 TO byly upraveny navazující plochy, ať už stabilizované (VL, VD, ZO), tak i návrhové. Nově byla vymezena zastavitelná plocha Z.297 VL, zahrnuje areál Metalšrot, který bude dotčen přeložkou I/37 i komunikací obsluhující Z.298 TO, zahrnuje i stávající objekty bydlení, jejich zachování v tomto území není žádoucí (tato plocha je v podstatě plochou transformační, kvůli přesahu mimo zastavěné území musí být vymezena jako zastavitelná). Zrušena byla plocha zeleně ochranné a izolační K.16, vymezeny byly pro stejnou funkci plochy K.299 a K.300 další zeleň je možné realizovat i v plochách DS či výroby. Stabilizovaná plocha VD jižně přeložky silnice byla zahrnuta do plochy Z.163 VL (současné využití nebude nadále možné, plocha bude transformována, byť v rámci stejné či podobné funkce).



**2) Vyhodnocení vlivů změny č. 8 územního plánu Žďár nad Sázavou na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 8 na životní prostředí.**

*Zpracováno v samostatné dokumentaci v rozsahu a obsahu dle platných právních předpisů.*

**3) Aktualizaci zastavěného území**

*Nutnost aktualizace zastavěného území vyplývá ze zákona při zpracování každé změny ÚPD, byla provedena k datu 24. 6. 2024. Její rozsah je zobrazen v grafické části.*

*Zároveň z platné legislativy vyplývá i prověření souladu s platnou Politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Z toho důvodu byl do dokumentace doplněn koridor technické infrastruktury CNZ.TE26 pro dvojité vedení 400kV Opočíněk–Sokolnice dle PÚR ČR. ZÚR Vysočina tento koridor dosud neobsahuje, v kontextu § 80 odst. 3 zákona 283/2021 Sb. Stavebního zákona je nutné ho při vymezení v PÚR doplnit i v případě, že krajská dokumentace záměr ještě neobsahuje.*

**K návrhu změny č.8 bylo pořizovatelem dále předáno vyjádření ŘSD, obsahující následující:**

Z hlediska zájmů ŘSD s. p. jsou územím města vedeny silnice I/19 a I/37. Z rozvojových zájmů zasahuje na území města „obchvat I/37 Žďár nad Sázavou“ a „homogenizace silnice I/19“.

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby jsou v územním plánu vymezeny.

Ke koridorům pro veřejně prospěšné stavby (VPS) požadujeme:

- vymezit výše uvedené koridory tak, aby umožňovaly umístění ploch nezbytných k zajištění a následnému užívání staveb;

*Řešená plocha Z.137-1 není koridorem v pravém slova smyslu, ale plochou. Je zpřesněna dle předané studie, i po zpřesnění by měla umožňovat i umístění souvisejících staveb (to je případně možné i v rámci sousedních ploch).*

- aby v koridorech bylo nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby;

*V tomto duchu byla upřesněna formulace v kap. A.4.2.*

- v plochách, které navazují na vymezené koridory, umožnit stavby DI a TI (vedlejší stavby) jako přípustné využít;

*Stavby dopravní a technické infrastruktury jsou přípustné ve všech dotčených typech ploch již dle platné ÚPD.*

- v kapitole „veřejně prospěšné stavby“ doplnit, že veřejně prospěšnou stavbou není jenom hlavní stavba, ale i stavby vedlejší/související. Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto případě rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci (§ 11, odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.);

*Doplněno v kap. A.7.*

- upravit text ÚPD tak, aby z něj jednoznačně vyplývalo, že stavby vedlejší/související, jejichž rozsah nelze v současné době specifikovat, např. přeložky inženýrských sítí, opatření pro zajištění odvodnění a retenci vod apod. mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. V metodickém sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury“ (č. j. MMR-34232/2019-81, 26. 7. 2019) a rovněž v metodickém doporučení „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ je mj. uvedeno: „Koridor pro VPS dopravní či technické infrastruktury však nemůže být v územním plánu vymezen tak, aby zahrnoval všechny vedlejší stavby jako např. přeložky účelových komunikací a inženýrských sítí vyvolané hlavní stavbou;

Doplněno v kap. A.7.

- aby nebylo vyloučeno umístění staveb DI a TI (vedlejší stavby) v nezastavěném území.

*Stavby dopravní a technické infrastruktury jsou nezastavěném území umožněny realizovat kdekoli již podle platné legislativy, územní plán je výslovně nevylučuje, podmíněny jsou pouze v plochách přírodních.*

K návrhu 1 ve změně č. 8 Územního plánu Žďár nad Sázavou, který je ve Zprávě zmíněn, připomínáme, že:

- stávající návrhovou plochu Z.137.1 DS (pro přeložku silnice I/37) nelze upravit jejím prostým zúžením. Úprava způsobu využití části plochy (parc. č. 6851/1 v k. ú. Město Žďár nad Sázavou) dopravní infrastruktury na plochu pro umístění staveb pro energetické využití a skladování komunálního odpadu (spalovna ZEVO) je možná, ale před zahájením procesu změny musí být odsouhlaseno ŘSD s. p. (na základě jednání ze dne 21. 5. 2024).

*Plocha Z.137-1 DS není upravena prostým zúžením, její rozsah je přizpůsoben řešení dle předané studie – varianty 06.1a (ALTERNATIVNÍ ÚPRAVA PROPOJKY JIHLAVSKÁ - BRNĚNSKÁ S OHLEDEM NA PLÁNOVANÝ AREÁL ZEVO, PK OSSENDORF, 2024), zároveň však stále umožňuje jistou variabilitu řešení. Úprava vymezení plochy Z.137-1 byla před odevzdáním návrhu předjednána s ŘSD (Odbor investiční výstavby, Brno).*

## **B.6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

Území Žďáru nad Sázavou bylo „Vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj“ (Atelier URBI, 2024) vyhodnoceno jako území stabilní, s vyváženým vztahem pilířů udržitelného rozvoje a tím pádem s velmi dobrými vyhlídkami rozvoje nejen v současnosti, ale i pro generace budoucí.

Platná ÚPD tento vyvážený udržitelný rozvoj podporuje, posiluje, využívá a zároveň chrání pozitiva území, negativa naopak řeší a vytváří podmínky k jejich eliminaci. Změna č. 8 ÚP celkovou koncepci nemění, upravuje řešení pouze v detailu, tyto úpravy mají potenciál být pozitivním přínosem pro území, v několika případech ale mohou mít i mírný negativní dopad na některou ze složek.

Celkově byl vliv Změny č. 8 na udržitelný rozvoj území zhodnocen jako minimální – nedojde k narušení jednotlivých složek, celých pilířů ani jejich vyváženosti v takovém rozsahu, aby byly sníženy vyhlídky trvale udržitelného rozvoje území.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj navrhlo požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska vyváženosti vlivů na životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území:

- Plochy výroby a technické infrastruktury (Z.163, Z.297, Z.298), sousedící s plochou pro přeložku I/37 (DS Z.137-1), nebudou dopravně obslouženy přímo ze silnice I. třídy.
- Bude respektována výšková regulace plochy Z.298 TO, nové výškové dominanty budou co možná nejméně výrazné (např. co nejméně hmotné, neutrálně barevné apod.).
- Podél dopravních staveb i uvnitř výrobních areálů bude realizována ochranná zeleň pro zlepšení hygienických, retenčních i estetických podmínek v území.



**„Vyhodnocení vlivů na životní prostředí Změny č. 8 územního plánu Žďár nad Sázavou“** zpracovala Ing. Pavla Žídková, osvědčení č.j. 094/435/OPVŽP/95, prodl. č.j. MZP/2021/710/4653.

Zpracovatelka SEA vyhodnotila potenciální negativní vlivy uplatnění Změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou a konstatovala, že jsou pro řešené území akceptovatelné.

- K.299 ZO, Z.298 TO a Z.297 VL – dojde k dotčení chráněných půd, nikoli však nad rozsah schválený platnou ÚPD, v území produkčně nevýznamném
- Z.298 TO – mírný přímý negativní vliv na stav ovzduší (emise), sekundárně může být vliv naopak mírně pozitivní (lze předpokládat budoucí odstavení jiných zdrojů emisí po zprovoznění ZEVO); K.299, K.300 ZO mírný pozitivní vliv
- Z.298 TO – mírný negativní vliv na stav hluk; K.299, K.300 ZO mírný pozitivní vliv
- koridor CNZ.TE26 – mírný negativní vliv na veřejné zdraví, K.299, K.300 ZO mírný pozitivní vliv
- koridor CNZ.TE26 – mírný negativní vliv z hlediska fragmentace krajiny, K.299, K.300 ZO mírný pozitivní vliv na krajinu
- Z.298 TO – mírný negativní vliv na stav na vodní režim; K.299, K.300 ZO mírný pozitivní
- koridor CNZ.TE26 a Z.298 TO – mírný negativní vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru, ÚSES, ZCHÚ, Natura 2000, K.299, K.300 ZO mírný pozitivní vliv
- bez vlivu na horninové prostředí nerostné bohatství
- bez vlivu na kulturní dědictví, historické a archeologické památky

Všechny navrhované plochy doporučuje k uplatnění bez podmínek nad rámec výrokové části ÚP a platných obecně závazných předpisů.

Negativní vlivy koncepce na složky životního prostředí jsou minimální, jsou hodnoceny maximálně jako mírně negativní. Potenciálně nejvíce negativních vlivů přináší plocha Z.298, a to na ovzduší, vodu a hlukovou situaci, ovšem přináší také pozitivní vlivy z hlediska minimalizace výstupních odpadů a výroby tepla.

Zpracovatelka SEA vyhodnotila potenciální negativní vlivy uplatnění Změny č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou a konstatovala, že jsou pro řešené území akceptovatelné u všech navrhovaných ploch a jejich změn i územně plánovací dokumentace jako celku.

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

- Pro navrhované plochy nejsou v rámci SEA navrženy požadavky nad rámec požadavků uvedených ve výrokové části ÚP a platných obecně závazných předpisů.

## **B.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Po zhodnocení vlivů na jednotlivé složky udržitelného rozvoje byly stanoveny podmínky, jejichž cílem je eliminovat potenciální negativní vlivy na území.

Tyto podmínky jsou zpracovány v návrhu Změny č. 8, případně jsou akceptovány již v rámci platné ÚPD:

- Vyloučení dopravní obsluhy ploch Z.163, Z.297, Z.298 přímo ze silnice I. třídy – vyloučeno v textové části individuálními podmínkami pro uvedené plochy (kap. A.3.2).
- Bude respektována výšková regulace plochy Z.298 TO – stanovena je výšková regulace ploch TO na 35 m (kap. A.6.3). Stanovena individuální podmínka pro plochu Z.298 týkající se vizuálních parametrů budoucích výškových dominant (kap. A.3.2).
- Podél dopravních staveb i uvnitř výrobních areálů bude realizována ochranná a zeleň – stanoveno podmínkami využití ploch dopravy a výroby již dle platného ÚP (kap. A.6.2). Stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně v plochách VL, DS 20% (kap. A.6.3).



## **B.8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Bude doplněno po projednání.

## **B.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3**

### **B.9.1 Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo Změnou č. 8 ÚP Žďáru nad Sázavou aktualizováno k datu 24. 6. 2024. Úpravy hranic zastavěného území jsou graficky zobrazeny ve výkresech ZČÚ a HLV. Vzhledem k tomu, že poslední aktualizace zastavěného území proběhla v rámci Změny č. 7 zhruba před rokem, nejsou aktualizace příliš rozsáhlé.

### **B.9.2 Základní koncepce rozvoje území obce**

Základní koncepce zůstává zachována. Dochází pouze k úpravě přesného názvu kapitoly a několika drobným úpravám textu vyplývajícím z platné legislativy.

### **B.9.3 Urbanistická koncepce**

Upraven je přesný název kapitoly.

#### **B.9.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení**

Změna č. 8 územního plánu Žďáru nad Sázavou nemění urbanistickou koncepci původního ÚP. Dochází pouze k několika drobným úpravám textu vyplývajícím z platné legislativy.

#### **B.9.3.2 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch**

Plochy přestavby se mění na plochy transformační, což se projevuje jak v textu, tak v identifikátorech ploch, kdy se „P“ mění ve všech případech na „T“. V souladu s platnou legislativou se v detailu mění i názvy některých typů ploch (podrobněji viz kap. B.3.2).

Plocha **Z.9** byla aktualizací rozdělena na Z.9-1 a Z.9-2. Část původní plochy Z.9 dle platného ÚP byla zastavěna, převedena do stavu, vzhledem k tomu, že plocha nebyla zastavěna od okraje, byla původní zastavitelná plocha rozdělena na dva izolované polygony, které jsou tedy dílčími částmi schválené zastavitelné plochy Z.9. Stejný případ nastal i u plochy **Z.36** (rozdělena na Z.36-1 a Z.36-2) a **Z.57** (rozdělena na Z.57-1 a Z.57-2).

Opravena je chyba u poslední plochy ve výčtu ploch BI (plocha bydlení v ul. Vysocké), která je v ÚZ označena jen jako „K“, dohledáno bylo její označení dle grafické části a v textu opraveno na **Z.290**.

Plocha **P.123** OV byla realizována, je tedy převedena do stabilizovaných ploch.

U některých ploch změn byla stanovena specifická podmínka, která byla v platném ÚP uvedena v textu podmínek využití (kap. A.6), jiné ale jsou uvedeny v této části (A.3.2). Tento přístup byl sjednocen, v kap. A.6 jsou zachovány pouze obecné podmínky platící pro všechny plochy v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, individuální podmínky, vztahující se ke konkrétním plochám změn jsou přesunuty do A.3.2, kde jsou pak zobrazeny všechny. Důvodem je přehlednost a jednoznačnost dokumentace. Jedná se o plochy Z.218, Z.219, Z.237, Z.238, Z.132-1, Z.132-2, Z.132-5, Z.132-6, Z.132-8, Z.132-9, Z.137-1.

Plocha **Z.137-1** DS byla zmenšena.

Vymezena byla nová zastavitelná plocha **Z.298** TO pro nakládání s odpady. Plocha Z.298 byla vymezena převážně v rozsahu, o který byla zmenšena plocha Z.137-1 DS, částečně zasahuje i do ploch, které byly platným ÚP stabilizovány jako plochy výroby. Již při vymezování plochy Z.137.1 DS v platné ÚPD bylo jasné, že pro realizaci záměru nebude finálně taková šíře potřebná (cca 75 m), nebylo však známa přesná trasa, plocha byla vymezena ve větší šíři. V rámci Změny č. 8 byla však zapracována podrobnější dokumentace, která trasu přeložky konkretizuje, zužuje na 25 – 30 m, naopak v místě mimoúrovňového křížení bylo nutné plochu Z.137-1 o něco zvětšit, celkově se však plocha zmenšila cca o 1/4. „Zbytkové“ plochy tedy nutně musí ÚPD nějak řešit. Sousedství dopravní, technické infrastruktury a výroby je z urbanistického pohledu zcela v pořádku, potřeba vymezení plochy pro nakládání s odpady je v řešeném území nepopiratelná (podrobněji dále).

Plocha **Z.163** VL byla zvětšena, a to o část ploch, které platný ÚP vymezoval jako stabilizované plochy výroby VD. Využití těchto ploch v současném režimu bude znemožněno realizací přeložky silnice, proto byly zahrnuty do plochy změny Z.163, byť v tomto rozsahu půjde v podstatě o transformaci.

Nově byla vymezena zastavitelná plocha **Z.297** VL pro úpravu prostoru současného Metalšrotu, jehož provoz bude realizací přeložky silnice I/37 narušen. Tato plocha je z převážné většiny transformací současně zastavěného území, s ohledem na přesah mimo jeho hranice musí být vymezena jako zastavitelná.

### **B.9.3.3** Sídelní zeleň

Upraveny byly přesné názvy ploch dle požadavků vyhlášky 157/2024 Sb., plochy přestavby „P“ se mění na plochy transformační „T“.

Ruší se plocha **K.16** ZO. V souvislosti s plánovanou úpravou dopravního napojení plochy Z.163 by došlo k jejímu zmenšení, a úpravě tvaru v takovém rozsahu, že se jako vhodnější řešení jeví její zrušení, nahrazení plochou K.300. Další zeleň pak bude pravděpodobně realizována uvnitř plochy Z.163 podél železnice (tedy dost možná v podobném tvaru a rozsahu, jako rušená plocha), v jejímž OP stejně nelze umisťovat stavby.

Nově jsou vymezeny plochy **K.299 a K.300** ZO. Tyto plochy jsou vymezeny převážně v rozsahu Z.137.1 (dle platné ÚPD), plocha K.300 u v rozsahu plochy K.16. Plochy ochranné a izolační zeleně jsou vymezeny s ohledem na zlepšení životního prostředí (mikro a mezoklimatických podmínek, prašnosti, zasakování a retenci srážkových vod, biodiverzitu) i krajinný ráz a obraz sídla, důvody jsou tedy i estetické.

## **B.9.4** **Koncepce veřejné infrastruktury**

### **B.9.4.1** Občanská vybavenost

Bez podstatných změny, v ploše Z.123 OV byl v souladu s ÚP realizován dům sociálních služeb – aktualizováno.

### **B.9.4.2** Dopravní infrastruktura

Bez koncepčních změn, zpřesnění plochy Z.137-1 DS je v souladu s celkovou koncepcí dopravní infrastruktury, neprojeví se tudíž jako změna koncepce.

Využití koridorů je zpřesněno dle požadavků ŘSD, zachována je původní informace týkající se staveb v krajině: „V koridorech je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby, a to ani změny v krajině, které mají charakter dlouhodobé investice (např. výstavba rybníků, zalesnění apod.).“

### **B.9.4.3** Technická infrastruktura

Doplněn byl nadpis „technická infrastruktura“, další podkapitoly byly následně posunuty do nižších hierarchických úrovní textu.

Vodní hospodářství a spoje jsou zcela beze změn.

V energetice byl doplněn koridor **CNZ.TE26** pro vedení ZVN 400 kV Opočíněk-Sokolnice (částečně v trase stávajícího VVN 220 kV, částečně odklonem mimo zastavěné území). Odpovídá koridoru TE26 dle PÚR ČR. Vzhledem k absenci vymezení v ZÚR Vysočina byla osa i šířka koridoru konzultována v průběhu zpracování návrhu přímo s oprávněným investorem (oddělení územního plánu ČEPS, a.s.).

Doplněna je kapitola „**nakládání s odpady**“.

Pro podporu této oblasti fungování města je vymezena plocha Z.298 TO. Na území města se nachází sběrný dvůr, třídící linka a bioplynová stanice. Kompostárna je v Sázavě (10 km), skládka Ronov u Přibyslavi (18 km), nejbližší ZEVO až v Brně (82 km).

Plocha Z.298 je vymezena primárně pro umístění ZEVO, což je zařízení pro energetické využití odpadů, které řízeným spalováním komunálního odpadu vytváří tepelnou a elektrickou energii. Zatímco běžná spalovna slouží pouze k likvidaci odpadů, v ZEVO dochází jejich termickým využitím k výrobě tepelné a elektrické energie. Na pomyslném žebříčku preferovaných řešení, jak s odpady nakládat, je tedy jejich energetické využití prostřednictvím ZEVO nadřazené pouhému odstranění, ať již spálením nebo uložením na skládku.

Pro ZEVO platí velmi přísná pravidla, která povolují jen minimální hodnoty emisí do životního prostředí. V porovnání s klasickými zdroji (např. uhelné elektrárny) jsou ZEVO k životnímu prostředí mnohem šetrnější. Zbytkový odpad po spalování (škvára) lze využít jako druhotné suroviny, například ve stavebnictví.

V současnosti se jedná o nejekologičtější způsob využití zbytkového komunálního odpadu a dalších vhodných odpadů pro energetické využití, které nelze recyklovat ani jinak smysluplně zpracovat.

### **B.9.5 Koncepce uspořádání krajiny**

Bez věcných změn.

## B.9.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Upraven je přesný název kapitoly.

### B.9.6.1 Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití

Názvy některých typů ploch s rozdílným způsobem využití se upravují dle platné legislativy:

#### **Změna č. 7 ÚP (Jednotný standard 2023)**

**RZ** rekreace – zahrádkářské osady  
**RH** rekreace hromadná – rek. areály  
**OS** občanské vybavení – sport  
**OH** občanské vybavení – hřbitovy  
**ZZ** zeleň – zahrady a sady  
**AP.p** pole  
**AP.t** trvalé travní porosty

#### **Změna č. 8 (Jednotný standard 2024)**

**RZ** rekreace v zahrádkářských osadách  
**RH** rekreace hromadná  
**OS** občanské vybavení sport  
**OH** občanské vybavení hřbitovy  
**ZZ** zeleň zahradní a sadová  
**AP** orná půda  
**AL** trvalý travní porost (změna odstínu)

Vymezen je nový typ plochy **TO** nakládání s odpady.

Definice pojmů se z této části textu přesouvají do samostatné kapitoly A.14 (dle přílohy č. 8 SZ).

### B.9.6.2 Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Podmínky využití ploch, které byly vymezeny již platným ÚP, jsou věcně beze změn.

V případě některých typů ploch (RZ, OV, OS a DS) byly na závěr uvedeny individuální podmínky, týkající se pouze některých konkrétních ploch změn, tyto byly v rámci textu přesunuty do kap. A.3.2 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch.

Doplněny jsou podmínky využití nově vymezeného typu plochy TO nakládání s odpady. Plocha je primárně vymezena pro ZEVO, jehož umístění v dané ploše však musí být prověřeno hodnocením EIA, pokud nebude možné v ploše umístit zařízení pro energetické využití odpadů, bude zde umístěno jiné zařízení pro nakládání s odpady, jeho třídění či recyklaci.

### B.9.6.3 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Doplněny byly podmínky prostorového uspořádání související s vymezením nového typu plochy TO. Výšková regulace byla stanovena na 35 m na terénu.

Tato výška vychází z předpokládané maximální výšky komínu zařízení ZEVO, na ploše však mohou být umístěna i jiná zařízení, která budou výrazně nižší. Komín jakožto potenciální výšková dominanta byl však prověřován i v širším kontextu, zejména z pohledu ochrany krajinného rázu a obrazu sídla. Zohledňován byl pohled z krajiny na město (vnější obraz sídla) i případná pohledová vazba v kontextu nejvýznamnější kulturní a historické dominanty Žďáru, tedy Zelené hory a poutního kostela sv. Jana Nepomuckého.

Důležitý je kontext výškových dominant ve městě, resp. v okolí plochy Z.298 TO, i konfigurace terénu.

Nejvyšším je komín areálu ŽDAS (103 m), v tomtéž areálu se pak nachází další 3 nižší komíny a věžový vodojem. Další dominantou je silo Agropodniku, nacházející se u Kamenného rybníka, jeho výška je 55 m, významně působí zejména pro svou hmotu. Nejbližší umístěný komín je kotelná Libušín, který sice není nejvyšší, ale vzhledem k vzdálenosti (1,4 km vzdušnou čarou od Zelené hory) se uplatňuje poměrně hodně. Vzdálenost ZEVO bude však více než dvojnásobná, více než 3 km.

Nezanedbatelná je i výška bytových domů, např. na ulici Chelčického (u nádraží) dosahují 11 NP na ulici Palachově dokonce 13 NP, dosahují tak 35-40 m. Tyto domy se podobně jako silo vizuálně uplatňují jinak zejména díky své hmotě.

Pozitivní dominantou je věž kostela sv. Prokopa (57 m).



Pohled na město Žďár nad Sázavou ze Zelené hory:

**Aktuální stav**



Terén není v řešeném území úplně dramatický. Střední nadmořská výška Žďáru nad Sázavou je 580 m n. m., nejnižší položené části jsou cca 570 m n. m., nejvyšším bodem je Holý kopec 665 m n. m., jenže ten je severozápadně města, pohledovou vazbu Zelené hory a budoucího ZEVO neovlivňuje. Zelená hora je na kótě 610 m n. m., ZEVO cca 600 m. n. m., centrum města je položeno níže.

V souhrnu lze konstatovat, že umístění zařízení ZEVO do navržené polohy **negativně neovlivní obraz města**, pokud tedy bude dodržena výšková regulace, komín nebude barevně či materiálově výrazný (např. nebude způsobovat odrazy).

**Předpokládaný stav po realizaci ZEVO:**



### **B.9.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

Nový stavební zákon nadále neumožňuje vymezovat veřejně prospěšné stavby a opatření s možností uplatnění předkupního práva. Tato kapitola „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“ byla tedy zrušena.

Vymezené VPS, VPO, opatření pro obranu a bezpečnost a asanace jsou Změnou č. 8 zachovány, v souladu s platnou legislativou je upraveno omezení vlastnického práva – pro všechny lze použít jen vyvlastnění:

**VPS dopravní infrastruktury** – věcně zachováno, doplněno zpřesnění týkající se vedlejších a souvisejících staveb dle požadavků ŘSD.

**VPS technické infrastruktury** – vymezené zachovány, doplněny VT.03 pro VPS technické infrastruktury – nakládání s odpady a VT.04 pro koridor CNZ.TE26 ZVN Opočíněk-Sokolnice (E26 dle PÚR ČR).

**VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability** – beze změn.

**VPS občanského vybavení** – rozsah zachován, občasně vybavení s možností uplatnění předkupního práva „PO.“ bylo převedeno na „VO.“, uplatněno může být pouze vyvlastnění.

**VPS veřejného prostranství** – rozsah zachován, veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva „PP.“ bylo převedeno na „VP.“, uplatněno může být pouze vyvlastnění.

**VA asanace území** – nadále nejsou vymezeny.

### **B.9.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**

Bez věcných změn. V detailu upraven název kapitoly dle požadavků přílohy č. 8 SZ.

### **B.9.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Bez věcných změn. V detailu upraven název kapitoly dle požadavků přílohy č. 8 SZ.

### **B.9.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Bez věcných změn. V detailu upraven název kapitoly dle požadavků přílohy č. 8 SZ.

### **B.9.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Bez věcných změn. V detailu upraven název kapitoly dle požadavků přílohy č. 8 SZ.

### **B.9.12 Stanovení pořadí provádění změn v území**

Bez věcných změn. V detailu upraven název kapitoly dle požadavků přílohy č. 8 SZ.

### B.9.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

Přesunuty definice z kap. A.6.1.3.

### B.9.14 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje **zájmové území Ministerstva obrany**:

**Koridor RR směru** – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit 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). V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje **vymezené území Ministerstva obrany**:

**LK TSA, LK TRA** – Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, 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 VVN, 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. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

**OP RLP** – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. 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)



## **B.10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Mimo nadmístní záležitosti, vymezené v ZÚR Vysočina, byl vymezen koridor CNZ.TE26 koridor pro vedení ZVN 400 kV Opočíněk-Sokolnice. Tento koridor odpovídá koridoru E26 dle PÚR ČR, v ZÚR zatím zohledněn není. V kontextu § 80 odst. 3 nového SZ je i tak doplněn do ÚPD města.

## **B.11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, ASANACE**

V prvé řadě je třeba konstatovat, že Změna č. 8 nenavrhuje nové zastavitelné plochy, pouze upravuje rozsah a navržené využití ploch změn schválených v platné ÚPD. Této skutečnosti je přizpůsobena i tato kapitola, která tím pádem nemusí obhajovat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

Z poslední zprávy o uplatňování vyplývá, že i přes kontinuální stavební činnost v území je ve Žďáru nad Sázavou i místních částech rozvojových ploch dostatek. Řešení Změny č. 8 se vůbec nedotýká ploch bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, tyto pouze aktualizuje (rozsah se tedy o něco zmenšuje, z pohledu celkové koncepce rozvoje nepodstatně).

Zastavěné území města Žďáru i jeho místních částí je poměrně kompaktní, proluk se v území nachází málo, není tedy možné (a stanoveným koeficientem zastavění ploch ani přípustné) významné zahuštění zástavby.

V území se nenachází ani žádné rozsáhlé plochy brownfields. Menší plochy či areály, jejichž využití není úplné nebo maximální v území samozřejmě jsou, nejde o koncepčně zásadní plochy a rozsahy.

Přesto je vymezování transformačních ploch a minimalizace dalšího plošného rozvoje principem využívaným i případě Změny č. 8. Ta zachovává stávající koncepci řešení a v detailu ji upravuje, nevymezuje zcela nové návrhové plochy, primárně přepřesňuje plochu Z.137-1 DS pro část přeložky silnice I/37 (v úseku mezi ulicemi Brněnská a Jihlavská), v návaznosti na tento krok řeší navazující plochy tak, aby nevznikaly nevyužitelné a nedostupné enklávy. Plocha Z.137-1 byla v platném ÚP vymezena z důvodu absence konkrétní trasy ve větším rozsahu, aby bylo možné podrobnější dokumentací nalézt ideální řešení. Podrobnější dokumentace byla již zpracována, pro silnici není potřebná šířka 75 m, došlo ke konkretizaci a zúžení cca na 1/3 původního rozsahu. Zbytek původního rozsahu mění Změna č. 8 na Z.298 TO nakládání s odpady a plochy zeleně ZO K.299 a K.300. Vymezuje i plochu VD Z.297 v části stávajícího Metalšrotu, tato plocha bude realizací přeložky významně dotčena a bude nutná její úprava. Upraven byl i rozsah plochy Z.163 VL, schválené již v platné ÚPD, ke které byla připojena část původně stabilizované plochy výroby, tuto nebude možné využít současným způsobem a bude tedy transformována (byť s obdobným způsobem využití).

Pro nakládání s odpady není v řešeném území vymezena jiná plocha.

Věcná změna, kterou navrhuje Změna č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou upravuje plochy asi z 50 % v zastavěném území, druhá polovina ploch se sice nachází mimo jeho hranici, přesto v rozsahu ploch změn schválených v platné ÚPD. Celou lokalitu navíc od volné krajiny odděluje těleso železnice, nejde o expanzi do volné krajiny a mimo rozsah dříve schválený.

## **B.12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Územní plán Žďár nad Sázavou neobsahuje prvky regulačního plánu. Individuální podmínky využití, stanovené pro konkrétní plochy změn jsou uvedeny v tabulkách u konkrétních ploch v kap. A.3 územního plánu.

## B.13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### B.13.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Záměry prověřované Změnou č. 8 se dotýkají pozemků zemědělského půdního fondu. Hned na úvod je však nutno konstatovat, že nejde o vymezování ploch zcela nových, ale o úpravu ploch schválených v platném ÚP a ploch souvisejících. Nejsou tedy dotčeny pozemky ZPF nad rozsah schválený platnou ÚPD.

Mění se však navržené využití a rozsah jednotlivých ploch, zdůvodnění vhodnosti tohoto řešení z pohledu ochrany ZPF nelze opominout.

Primární úpravou je zmenšení rozsahu plochy **Z.137-1 DS** pro přeložku silnice I/37 dle podrobnější dokumentace. Tato plocha byla platným ÚP schválena v rozsahu 8,83 ha odpovídající záboru ZPF 3,14 ha, z toho 1,74 ha na půdách I. třídy ochrany, zbývajících 1,4 ha na půdách III. třídy ochrany. Po zmenšení Změnou č. 8 na 5,99 ha je zábořem už jen 1,15 ha, z toho 0,26 ha na půdách I. třídy ochrany, 0,89 ha na půdách III. třídy ochrany. Tato plocha byla a stále je vymezena pro dopravu silniční, přeložku silnice I/37, která je veřejně prospěšnou stavbou, její realizace je veřejným zájmem, vyplývá ze ZÚR.

Plocha Z.137-1 byla zmenšena, Změna č. 8 tedy musela nutně řešit zbytkové a navazující plochy – realizace této dopravní stavby významně změnila situaci v tomto území.

Ve zbytkové ploše (a s mírným přesahem do původně stabilizované plochy VL) byla vymezena zastavitelná plocha **Z.298 TO** pro nakládání s odpady. Její rozsah je 1,04 ha, zábořem je necelý 1 ha, většina na půdách I. třídy ochrany. Dotčena je tedy chráněná orná půda, na místě je ale uvést, že jako orná půda není využívána, už v současnosti je toto území enklávou uzavřenou mezi zastavěným územím a železnicí, reálná produkční hodnota je v tomto případě minimální. Tento rozsah byl schválen pro dopravní infrastrukturu, mění se na infrastrukturu technickou – její realizace je veřejným zájmem, který v tomto případě převládá ochranu ZPF.

Nově vymezena byla zastavitelná plocha **Z.297 VL**, která odpovídá části současného areálu Metalšrotu, zahrnuje i stávající RD, jejichž zachování v tomto území není žádoucí. Tato plocha o výměře 1,03 ha se dotýká 0,41 ha ZPF, z toho 0,29 ha na půdách I. třídy ochrany, 0,12 ha na III. třídě. Reálně se jedná o zbytkové plochy vklíněné mezi stávající provozy či zahrady RD, částečně uvnitř zastavěného území, produkční funkce je i zde zcela minimální. Jejich zachování není ani žádoucí z pohledu racionálního využívání půdního fondu.

Zastavitelná plocha **Z.163 VL** byla změnou č. 8 zvětšena. Její plošná úprava vyplynula z úpravy dopravního napojení (v návaznosti na podrobnější dokumentaci k přeložce I/37 obsahující i řešení křižovatek) i skutečnosti, že realizace přeložky rozdělí stávající areál na dvě části, které nebude možno využívat současným způsobem a bude tedy nutná transformace i těchto ploch. Výrobní areál však bude pravděpodobně řešen jednotně, proto je upřednostněno vymezení jedné plochy zastavitelné (byť zahrnuje o území přestavby) než jedné zastavitelné a menší transformační stejného využití. Plocha se zvětšuje z 3,13 ha na 4,9 ha, zábořem je 2,72 ha orné půdy a TTP III. třídy ochrany. Z toho 1,91 ha bylo pro stejné využití schváleno již v platné ÚPD, 0,81 ha bylo schváleno k záboru pro zeleň ochrannou a izolační. Ta podél železnice bude pravděpodobně realizována i v rámci plochy Z.163 VL, původní plocha ZO by však byla rozdělena dopravním napojením, zachovávání drobných ploch se v tomto případě nejeví jako potřebné.

Plochy zeleně ochranné a izolační byly vymezeny v poněkud odlišných polohách, jejich realizace je přínosná z hlediska hygieny území, snížení prašnosti, zlepšení retence vod v území, biodiverzity i jistých estetických hodnot. Plocha **K.299 ZO** o výměře 0,52 ha vyplňuje rozsah, o který byla zmenšena plocha Z.137-DS, ZPF se dotýká v rozsahu 0,45 ha, z toho 0,32 ha na půdách I. třídy ochrany, zbývajících 0,12 ha na půdách III. třídy ochrany. Plocha **K.300 ZO** o velikosti 0,47 ha je zábořem v celém rozsahu, dotýká se orné půdy a TTP III. třídy ochrany. Všechny tyto plochy je možné realizovat i v rámci současně vymezeného rozsahu plochy Z.137-1 DS, dochází pouze k upřesnění. V obou případech platí, že zachovávat zemědělské využití je z pohledu racionálního využití ZPF zcela



nevhodné, jedná se o drobné zbytkové plochy výrazně podélného tvaru, špatně dostupné zemědělskou technickou.

### B.13.2 Vyhodnocení naplnění zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení bylo § 4 provedeno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění platném od 1. 7. 2024:

- (1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především

*Změna č. 8 ÚP Žďár nad Sázavou nevymezuje nové zastavitelné plochy na zemědělské půdě, pouze upravuje rozsah ploch schválených v platné ÚPD a v návaznosti na to upravuje navazující plochy. Úpravy probíhají v zastavěném území a přímé vazbě na něj, částečně na enklávě zemědělských půd mezi zastavěným územím města a železnicí, směřují k efektivnímu využití zastavěného území a navazujících zastavitelných ploch bez nutnosti expanze do volné krajiny.*

- a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

*Úpravy probíhají v plochách, které byly k nezemědělskému využití schváleny již platným ÚP – na základě podrobnější dokumentace se plochy zpřesňují, upravuje se navržené využití zbytkových a navazujících ploch.*

- b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

*Změna č. 8 se věcně týká lokality v zastavěném území a přímé vazbě na něj, rozsah omezuje těleso železnice. Nenavrhuje zvyšování rozsahu zastavitelných ploch do volné krajiny.*

- c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

*Vzhledem k faktu, že jde primárně o úpravu plochy DS – přeložku silnice I/37–v souladu s platným ÚP i ZÚR Vysočina, nebylo možno hledat polohu zcela bez dotčení chráněných půd. Na půdách I. třídy ochrany jsou navíc situovány i stabilizované plochy výroby. Zachování enkláv zemědělské půdy v zastavěném území není z pohledu obhospodařování zemědělské půdy racionální. Půdy I. třídy byly tedy dotčeny, výhradně však v rozsahu schváleném v platném ÚP, navrženy jsou pro zeleň či dopravní a technickou infrastrukturu – tedy veřejně prospěšné stavby.*

- d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

*Právě s ohledem na tento princip nejsou zachovány zbytkové enklávy ZPF jako zemědělské plochy, je jim přiděleno jiné využití, které je buď zájemem rozvoje města (dopravní, technická infrastruktura, výroba), případně je opatřením pro zlepšení životního prostředí v území (zeleň).*

- e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

*Rozsah změn je dán rozsahem ploch změn dle platného ÚP. Zasahuje částečně i zastavěné území, vyplňuje prostor mezi ním a železnicí. V případě ploch ZO, navržených v původní DS, jde skutečně pouze o konkretizaci, zeleň ochrannou lze realizovat i v rámci plochy DS, která byla původně vymezena v rozsahu umožňujícím hledání konkrétní polohy. Nejsou navrženy žádné dočasné plochy, vzhledem k poloze plochy nelze očekávat návrat do ZPF. Na druhou stranu ale racionálním využitím zbytkových ploch v rozsahu ploch dříve schválených dojde k efektivnímu využití zastavěného území a navazujících ploch, bez nutnosti další plošné expanze.*

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

*Není relevantní pro Změnu č. 8.*

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

*Není relevantní pro Změnu č. 8, nejsou navrhovány dočasné stavby.*

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

*Změnou č. 8 nejsou dotčeny prvky ÚSES, změna se nedotýká ani volné krajiny v pravém slova smyslu. Produkční funkce dotčených ploch je už v současnosti malá, mimoprodukční budou alespoň částečně zachovány vymezením ploch zeleně ochranné a izolační ZO.*

(2) Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému, než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

*Charakter tohoto území je v současnosti dosti urbánní až ruderální. Jeho využití pro stavební rozvoj je schváleno již v platném ÚP, pokud by nedošlo ke schválení Změny č. 8, zemědělská produkční funkce stejně zachována nebude. Změna č. 8 hlavně zpřesňuje dle podrobnější dokumentace a optimalizuje využití navazujících a zbytkových ploch tak, aby území mohlo být co nejefektivněji využito – tím se minimalizuje potřeba plošného rozvoje stejných funkcí jinde v území. Zpřesněna je plocha dopravní infrastruktury (VPS), v jejím rozsahu vymezena plocha technické infrastruktury (TO nakládání s odpady), která je též veřejně prospěšnou stavbou. Dále jsou vymezeny plochy transformační a rozsah, který bude též v principu přestavbou je zvětšena schválená plocha výroby. Vzhledem k navázání na přeložku silnice I/37 není možné najít jiné řešení, nicméně z pohledu urbanistického i principů ochrany ZPF je toto řešení řešením vhodným.*

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

*Dotčeny jsou půdy I. třídy ochrany, ve všech případech v rozsahu schváleném v platném ÚP, Změna upravuje navržené využití. Dotčeny jsou pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, částečně jako transformační plochy, či zbytkové plochy vymezené pro zeleň ochrannou a izolační.*

(5) Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby.

*Není relevantní pro Změnu č. 8.*

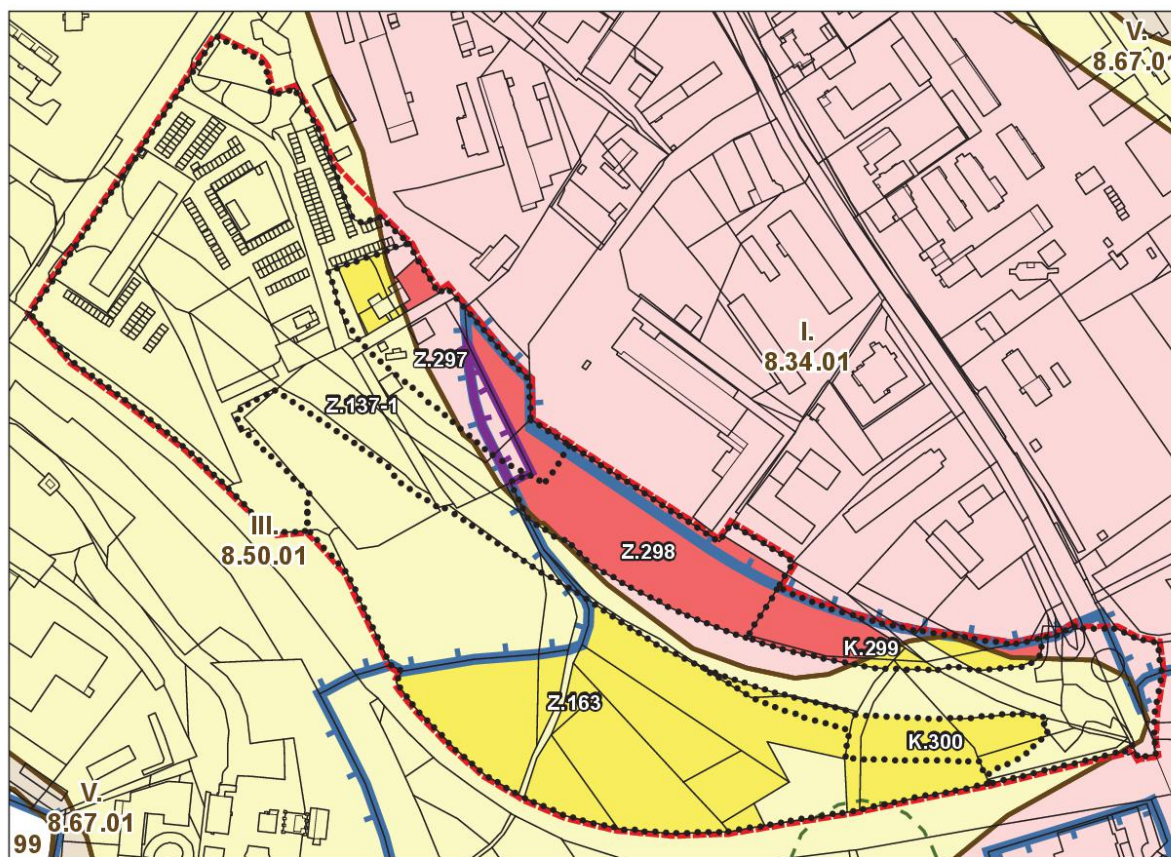
(6) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

*Vymezeny jsou plochy K.299 a K.300 pro realizaci zeleně ochranné a izolační. Stanoven je i minimální podíl zeleně v rámci ploch výroby, dopravní i technické infrastruktury.*

## Příloha č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF v navržených plochách a koridorech změn

| Označení<br>plochy/koridoru                         | Navržené využití |                           | Celková<br>výměra<br>plochy<br>[ha] | Souhrn<br>výměry<br>záboru<br>[ha] | Výměra záboru podle tříd ochrany [ha] |             |               |             |             | Odhad výměry<br>záboru, na<br>které bude<br>provedena<br>rekultivace na<br>zemědělskou<br>půdu | Informace o<br>existenci<br>závlah | Informace o<br>existenci<br>odvodnění | Informace o<br>existenci<br>staveb k<br>ochraně<br>pozemku<br>před erozní<br>činností<br>vody | Informace<br>podle<br>ustanovení<br>§3 odst. 1<br>písm. g) | Vztah k platné ÚPD                                                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                     | Kód ploch        | Způsob využití ploch      |                                     |                                    | I.                                    | II.         | III.          | IV.         | V.          |                                                                                                |                                    |                                       |                                                                                               |                                                            |                                                                     |
| K.299                                               | ZO               | zeleň ochranná a izolační | 0,5170                              | 0,4507                             | 0,3263                                | 0,00        | 0,1243        | 0,00        | 0,00        | 0,00                                                                                           | ne                                 | ne                                    | ne                                                                                            | ne                                                         | V ÚP součástí plochy Z.137.1 DS                                     |
| K.300                                               | ZO               | zeleň ochranná a izolační | 0,4700                              | 0,4706                             | 0,00                                  | 0,00        | 0,4706        | 0,00        | 0,00        | 0,00                                                                                           | ne                                 | ne                                    | ne                                                                                            | částečně                                                   | V ÚP součástí plochy Z.137.1 DS a K.16 ZO                           |
| <b>celkem plochy zeleně</b>                         |                  |                           | <b>0,9870</b>                       | <b>0,9212</b>                      | <b>0,3263</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0,5949</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                                                                    |                                    |                                       |                                                                                               |                                                            |                                                                     |
| Z.298                                               | TO               | nakládání s odpady        | 1,0431                              | 0,9950                             | 0,9881                                | 0,00        | 0,0069        | 0,00        | 0,00        |                                                                                                | ne                                 | ne                                    | ne                                                                                            | ne                                                         | V ÚP součástí plochy Z.137.1 DS a stabilizované VL                  |
| <b>celkem plochy technické infrastruktury</b>       |                  |                           | <b>1,0431</b>                       | <b>0,9950</b>                      | <b>0,9881</b>                         | <b>0,00</b> | <b>0,0069</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | 0,00                                                                                           |                                    |                                       |                                                                                               |                                                            |                                                                     |
| Z.163                                               | VL               | výroba lehká              | 4,8020                              | 2,7166                             | 0,00                                  | 0,00        | 2,7166        | 0,00        | 0,00        | 0,00                                                                                           | ne                                 | ne                                    | ne                                                                                            | částečně                                                   | schválena v platném ÚP, zvětšena o stabilizovanou VD a část K.16 ZO |
| Z.297                                               | VL               | výroba lehká              | 1,0346                              | 0,4093                             | 0,2914                                | 0,00        | 0,1179        | 0,00        | 0,00        | 0,00                                                                                           | ne                                 | ne                                    | ne                                                                                            | ne                                                         | V ÚP součástí plochy Z.137.1 DS                                     |
| <b>celkem plochy výroby a skladování</b>            |                  |                           | <b>5,8366</b>                       | <b>3,1259</b>                      | <b>0,2914</b>                         | <b>0,00</b> | <b>2,8345</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |                                                                                                |                                    |                                       |                                                                                               |                                                            |                                                                     |
| <b>celkem navržené plochy změnou územního plánu</b> |                  |                           | <b>7,8667</b>                       | <b>5,0421</b>                      | <b>1,6058</b>                         | <b>0,00</b> | <b>3,4363</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |                                                                                                |                                    |                                       |                                                                                               |                                                            |                                                                     |

## Vyhodnocení předpokládaného záboru ZPF – výřez



## GRAFICKÁ LEGENDA

stav návrh

## ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ A ORIENTAČNÍ ÚDAJE



Zastavěné území



Aktualizace zastavěného území



Zastavitelné plochy



Plochy změn v krajině

## OCHRANA PŮDNÍHO FONDU



Hranice BPEJ

8.50.01

Kód BPEJ

III.

Třída ochrany ZPF



I. třída ochrany ZPF



III. třída ochrany ZPF



V. třída ochrany ZPF



Pásma 50 m od okraje lesa

## PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU



I. třída ochrany ZPF



III. třída ochrany ZPF

## KARTOGRAM





### **B.13.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL**

Změna č. 8 nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

### **B.14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

Bude doplněno po projednání.

Text s vyznačením změn  
(srovnávací text)

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| A.      | Řešení ÚP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3                |
| A.1     | Vymezení zastavěného území                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3                |
| A.2     | Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3                |
| A.3     | Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5                |
| A.3.1   | Návrh urbanistické koncepce řešení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5                |
| A.3.2   | Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7                |
| A.3.3   | Sídelní zeleň                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <del>23</del> 21 |
| A.4     | Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <del>26</del> 24 |
| A57.4.1 | Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <del>26</del> 24 |
| A.4.2   | Koncepce dopravní infrastruktury                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <del>28</del> 26 |
| A.4.3   | Vodní hospodářství                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <del>29</del> 27 |
| A.4.4   | Energetika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <del>31</del> 29 |
| A.4.5   | Spoje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <del>32</del> 31 |
| A.5     | Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <del>33</del> 32 |
| A.5.1   | Základní zásady uspořádání krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <del>33</del> 32 |
| A.5.2   | Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <del>34</del> 33 |
| A.5.3   | Územní systém ekologické stability                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <del>35</del> 34 |
| A.5.4   | Prostupnost krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <del>37</del> 36 |
| A.5.5   | Protierozní opatření                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <del>37</del> 36 |
| A.5.6   | Ochrana před povodněmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <del>37</del> 36 |
| A.5.7   | Dobývání ložisek nerostných surovin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <del>38</del> 37 |
| A.6     | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely vedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | <del>39</del> 38 |
| A.6.1   | Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <del>39</del> 38 |
| A.6.2   | Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <del>41</del> 40 |
| A.6.3   | Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <del>53</del> 53 |

- A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 57~~56~~
- A.7.1 Dopravní infrastruktura 57~~56~~
- A.7.2 Technická infrastruktura 57~~56~~
- A.7.3 Veřejně prospěšná opatření 58~~57~~
- A.7.4 Návrh objektů k asanaci 58~~57~~
- A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona 58~~57~~
- A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti 58~~57~~
- A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 60~~59~~
- A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 60~~59~~
- A.11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 60~~59~~
- A.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. 61~~59~~
- A.13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 61~~60~~
- A.13.1 I. etapa výstavby 61~~60~~
- A.13.2 II. a III. etapa výstavby 62~~60~~
- A.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 62~~61~~



## A. ŘEŠENÍ ÚP

### A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno a nově vymezeno k datu ~~1.5. 2023~~ 24. 6. 2024. V grafické části dokumentace je zastavěné území zakresleno ve výkresech č. 1, 2, 8 a 9.

Dle zákresu v návrhu ÚP má zastavěné území rozlohu ~~751,2~~ 752,4 ha.

Nezastavěné území má výměru cca ~~2955~~ 2953,9 ha.

### A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, ~~OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT~~

Územní plán Žďáru nad Sázavou je zpracován pro celé správní území města, které zahrnuje katastrální území Město Žďár, katastrální území Zámek Žďár, katastrální území Stržanov a katastrální území Veselíčko u Žďáru nad Sázavou. Město je děleno na části Žďár n. S. 1, Žďár n. S. 2, Žďár n. S. 3, Žďár n. S. 4, Žďár n. S. 5, Žďár n. S. 6, Žďár n. S. 7, Žďár n. S. 8, Mělkovice, Radonín, Stržanov a Veselíčko.

Koncepce rozvoje území města Žďáru nad Sázavou respektuje historicky vzniklé kvality města, jeho historické jádro a dominanty.

V řešeném území je územním plánem vymezena zastavěná a nezastavěná část území, v ÚP jsou ~~nově definovány~~ vymezeny zastavitelné a transformační plochy a plochy změn v krajině. Územní plán dále vytváří předpoklady pro odstranění disproporcí v prostorové a funkční struktuře města.

#### **Žďár nad Sázavou:**

Jádrovým územím je město Žďár nad Sázavou, jehož historická zástavba je situována nad řekou Sázavou (Žďár nad Sázavou jižně od řeky, Zámek Žďár východně od řeky). Oběma částem města dominují památkově chráněné objekty - kostel sv. Prokopa v historickém jádru Žďáru nad Sázavou a poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře včetně přilehlého areálu zámku.

Při uplatňování územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska ochrany kulturních hodnot budou respektovány lokality kulturních památek a v maximální možné míře k navrženému rozvoji území zohledňovány podmínky ochrany Kostela sv. Jana Nepomuckého Zelené Hoře včetně OP areálu kláštera a poutního kostela sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, vymezeného současně jako nárazníkové pásmo tohoto statku zapsaného na Seznam světového dědictví.

Koncepce řešení územního plánu Žďáru nad Sázavou zajišťuje ochranu historické zástavby a navrhuje revitalizaci části historického jádra. Revitalizace hodnotného území má za cíl obnovit a ochránit stávající funkční a prostorové vazby, ochránit historickou strukturu a charakter zástavby a podržet v centru města kvality významných objektů, které nemají statut nemovité kulturní památky. Respektovány jsou všechny důležité pohledy a průhledy na památkové soubory a jejich dominanty. Hodnotou území, která zasluhuje ochranu jsou důležité kompoziční osy. Osa na které leží budova městského úřadu, budova Vyšší odborné školy a Střední průmyslové školy Žďár nad Sázavou, kompoziční osa Horní ulice – náměstí – Dolní ulice a na ni kolmá osa Nádražní ulice.

S rozvojem průmyslu v polovině 20. století nastal rozvoj města jako celku a novodobé urbanistické formování města původní strukturu zástavby města výrazně změnilo. ÚP zajišťuje ochranu urbanistických hodnot daného území a navrhuje revitalizaci sídlištní zástavby.

#### **Místní části:**

Koncepce řešení územního plánu chrání venkovské celky i rekreační lokality před nežádoucí kapacitní dostavbou rodinnými domy.

### Nezastavěné území:

Hodnoty území jsou dále vázány na krajinu (zvláště chráněná území - chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy). Návrhem územního plánu nedojde k dotčení ani ovlivnění lokalit Natura 2000, neboť se nachází v dostatečné vzdálenosti od aktivního (rozvojového) území města.

Chráněnou přírodní hodnotou je dále údolní niva Staviště jako místo se zachovalým krajinným rázem a významné vyhlídkové body.

Krajina je hojně využívána pro rekreaci. ÚP zajišťuje její přiměřený rozvoj.

Řeku Sázavu pojímá návrh ÚP jako „zelenou páteř“ města, kterou posiluje, chápe ji jako hlavní osu ÚSES v zastavěném území města Žďáru nad Sázavou i jako hlavní osu pěší a cyklistické dopravy, na niž je vázána i možnost každodenní rekreace obyvatel.

Koncepce řešení územního plánu plně zajišťuje ochranu jmenovaných kulturních a přírodních hodnot území. Je plně respektována nedotknutelnost vyhlášených zvláště chráněných území a jejich ochranných pásem, i navržených prvků územního systému ekologické stability.

### Navržená koncepce rozvoje města je postavena na novém dopravním skeletu:

- Je respektován železniční koridor, procházející jižně města a jsou vytvořeny územní předpoklady pro postupné úpravy úrovně železničních přejezdů.
- Nadmístní doprava bude vedena po obchvatu silnic I. třídy č. 37 a 19 západně zástavby města a jižně města, kde je silniční koridor vymezen v souběhu s železnicí.
- Silnice I. třídy č. 19 na Hamry je stabilizovaná.
- Základní komunikační kostru ve městě vytvoří silnice II. a III. třídy, přes náměstí v historickém jádru města bude ponechána silnice II. třídy.
- V lokalitách určených pro novou výstavbu jsou v ÚP navrženy principy jejich dopravní obsluhy (pátevní komunikace), případně byla místní komunikační síť převzata z řešení regulačních plánů, územních studií a dokumentací pro územní řízení.
- Vytvářejí se územní předpoklady pro další propojení města s místními částmi formou cyklostezek a cyklotras (po převedení silniční dopravy na navržený obchvat).

### Navržená koncepce rozvoje města vychází ze zásad:

- Respektovat základní koncepci, stanovenou předcházejícím územním plánem.
- Rozvíjet především jádrové území Žďáru nad Sázavou a to severozápadním směrem od stávající zástavby (plochy pro bydlení v lokalitě Starý Dvůr).
- Nenarušit identitu okrajových místních částí. V okrajových místních částech se omezit pouze na nekapacitní dostavbu.
- Vyloučit rozptýlenou výstavbu rodinných domů v krajině včetně přestaveb chatových nebo zahrádkářských lokalit, neboť je z hlediska řešení dopravy a inženýrských sítí neekonomická a z hlediska ochrany krajiny nepřijatelná.
- Podporovat rozvoj rekreačních ploch v údolí Sázavy (realizovat „Zelenou stezku“), na severu v okolí Pílské vodní nádrže a na jihu v okolí Velkého Krejbského rybníku. Na plochách v místní části Zámek Žďár upřednostnit rozvoj hromadné rekreace a vytvořit zde jedno z turistických center.
- Umožnit rekreační využití území v místních částech, zejména chalupaření s ohledem na rekreační potenciál města.
- Umožnit dostavbu lokalit individuální rekreace v jihovýchodní části města, tyto lokality chránit před nežádoucí zástavbou (rodinné domy), vytvořit územní předpoklady pro doplnění ploch zahrádek zpravidla ve vazbě na sídlištní zástavbu.
- Zatraktivnit město (jak pro občana, tak z hlediska turistického ruchu) doplněním občanského vybavení a v centru města a ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím (převážně v rámci ploch smíšených obytných centrálních).

- Umožnit rozvoj komerčních aktivit a administrativních center firem, situovat je v jihovýchodním a jihozápadním sektoru města ve vazbě na obchvat.
- Rozvoj průmyslové výroby přednostně řešit na dosud nezastavěných nebo nedostatečně využívaných plochách průmyslových zón.

#### Koncepce řešení inženýrských sítí:

Z ekonomického hlediska je upřednostněn rozvoj kompaktního města (řada investičních záměrů je podmíněna rekonstrukcí a rozšířením sítí a zdrojů technické infrastruktury).

- Zásobování vodou – město Žďár nad Sázavou včetně jeho místních částí je a bude zásobováno vodou ze skupinového vodovodu Žďár nad Sázavou, se zdroji Vír, Mostiště a Lhotka.
- Odkanalizování - na městskou ČOV Žďár nad Sázavou je napojena i místní část Stržanov a budou na ni čerpáním napojeny také ostatní (dosud nenapojené) místní části. Dále bude sloužit pro obce Polnička, Hamry, Najdek, Šlakhmry, Vysoké a Počátky.
- Energetika, spoje – dle potřeb zástavby budou rozšířeny plynovody a teplovody. Vedení VTL plynovodů a VVN jsou stabilizovaná, nová volná vedení VN budou trasována zásadně mimo zástavbu. Pro uvolnění ploch pro výstavbu budou některé trasy VN přeloženy.

### **A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### **A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení**

Návrh ÚP Žďáru nad Sázavou stanovuje urbanistickou koncepci řešení zástavby města.

Předpokládá se, že ÚP bude pravidelně aktualizován.

Využíván je potenciál zastavěného území města a plochy, které na zastavěném území bezprostředně navazují. Rozvojové plochy jsou koncipovány tak, aby byly vytvořeny podmínky pro kontinuální a harmonický rozvoj všech funkcí. Navržené rozvojové plochy zajišťují dostatečnou flexibilitu vůči budoucím, dnes nepředvídaným změnám, při zajištění optimálního životního prostředí pro obyvatele.

##### **A.3.1.1 Žďár nad Sázavou**

###### **A.3.1.1.1 Jádrové území**

Budou zachovány charakter i měřítko zástavby města a nebude narušeno situování města v krajině. Ve městě budou rozvíjeny všechny jeho funkce.

##### **Centrum města**

Důraz je kladen na ochranu historického jádra města kolem farního kostela sv. Prokopa, které je a bude společenským centrem území i turistickým cílem (zóna smíšená centrální). Centrum je navrženo k revitalizaci (zejména východní část náměstí Republiky). Revitalizací dojde k jeho oživení a zkvalitnění prostředí. V sousedství historického jádra je navrženo doplnění zástavby o komerční občanskou vybavenost, služby a doplňkové bydlení v rámci ploch smíšených obytných centrálních (Neumannova).

Výhledově je na plochách přestavby kolem ulice Dolní uvažováno s dotvořením městské třídy formou doplnění občanského vybavení.

### **Město Žďár**

V souladu s dosud platným ÚP jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení v severozápadní části města - v lokalitě Starý Dvůr (bydlení hromadné a ~~individuální v rodinných domech městského typu~~).

Je navrženo rozšířit podružné městské centrum v ulici Bezručově o občanskou vybavenost podél páteřní osy v lokalitě Starý Dvůr.

Velká komerční zařízení jsou navržena v lokalitách navazujících na hlavní dopravní tahy na okraji zástavby města (při ulici Brněnské a severně ulice Brodské).

Z hlediska turistického ruchu je atraktivní prostor kolem řeky Sázavy, kde je navrženo doplnění ploch rekreační zeleně.

Rozvoj individuální rekreace je navržen na více plochách v jihovýchodní části města – kolem Lázníčkova rybníka a kolem rybníka Velká Strana, včetně ploch pro zalesnění. Cílem je rozptýlení ploch v krajině a jejich pohledová izolace.

Rozvojové plochy pro ~~průmyslovou~~ výrobu jsou v zásadě převzaty z dosud platného ÚP města v jeho jihovýchodní části (Jamská). ÚP města je řešen tak, aby drobné podnikatelské aktivity nerušící bydlení bylo možno situovat i v plochách s jiným způsobem využití v zástavbě města.

### **Zámek Žďár**

Návrh je postaven na respektování dominantní stavby v území, kterou je poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře s přilehlým areálem zámku, hospodářským dvorem Lyra a vodními plochami Konventského a Branského rybníka.

Rozvojové plochy bydlení na území Zámek Žďár navazují na Město Žďár – viz lokalita Starý Dvůr (bydlení hromadné a ~~individuální v rodinných domech městského typu~~).

Ve vazbě na lokalitu Starý Dvůr a podél řeky Sázavy je navrženo doplnění ploch pro sport ~~a tělovýchovu~~. Severně zámku s klášterem je navrženo golfové hřiště s výhledem na Zelenou horu.

Plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže jsou rozšířeny o autokempink.

## **A.3.1.2 Místní části (venkovské osídlení)**

### **Mělkovice**

Dosud rozvolněná zástavba Mělkovic pod Břenkovým kopcem je přiměřeně doplněna o plochy ~~pro výstavbu rodinných domů~~ **bydlení** venkovského ~~typu~~.

### **Radonín**

Pravidelný veřejný prostor místní části Radonín je doplněn pouze na západní straně (o několik RD venkovského typu). Na severovýchodě je zakončen návrhem nového hřiště.

Doplnění průmyslových ploch u Žďasu je pohledově odcloněno návrhem ochranné zeleně na březích Radonínského rybníka.

### **Stržanov**

Je navrženo stavební uzavření původně hodnotné návsi sídla Stržanov se štítovou a okapovou orientací přilehlých nemovitostí do veřejného prostoru. Nová výstavba rodinných domů venkovského typu je situována v severní a jižní části obce, v severní části je doplněna o hřiště. Dle dosud platného ÚP je navrženo i rozšíření zástavby o plochy smíšené obytné. Rekreačně využívané území v severní části k.ú. bude na vybraných plochách zalesněno.

Východně je podél silnice I/37 navržena cyklostezka do Zámku Žďár.

**Veselíčko**

Dohledatelná urbanistická struktura sídla Veselíčko je na severním a jižním okraji doplněna rodinnými domy venkovského typu.

Západně zástavby je u silnice III. třídy navržena zavlečkovatelná plocha výroby.

**A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch přestavby**

Pokud není uvedena výšková regulace konkrétní plochy, platí výšková regulace stanovená pro daný typ plochy.

Pokud není uvedena etapa, je možné plochu realizovat kdykoli (samozřejmě za předpokladu splnění dalších zákonných požadavků).

Pokud nejsou uvedeny podmínky využití pro konkrétní plochu, platí pouze podmínky využití stanovené pro daný typ plochy, případně další podmínky stanovené obecně.

**A.3.2.1 Bydlení****A.3.2.1.1 Bydlení hromadné BH:**

Rozvoj je směřován zejména do lokality Starý Dvůr, k.ú. město Žďár a Zámek Žďár.

| označení          | typ                                                     | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------------------------|
| Z.1               | BH bydlení hromadné (dle ÚS startovací byty u Klafaru)  | 1,179       | 3                | 1     | dle ÚS Starý Dvůr, řešit vsakování |
| Z.2               | BH bydlení hromadné (dle ÚS viladomy lemující údolnici) | 0,580       | 4                | 3     | dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování |
| Z.3               | BH bydlení hromadné (dle ÚS viladomy lemující údolnici) | 0,543       | 4                | 3     | dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování |
| Z.8               | BH bydlení hromadné (dle ÚS viladomy lemující údolnici) | 0,510       | 4                | 2     |                                    |
| Z.12              | BH bydlení hromadné (jižně Klafaru)                     | 0,160       | 3                |       |                                    |
| <del>PI</del> .13 | BH bydlení hromadné (u Horního rybníku)                 | 1,059       | 6                |       |                                    |
| Z.14              | BH bydlení hromadné (Palachova)                         | 0,489       | 5                |       |                                    |
| Z.110             | BH bydlení hromadné (Novoměstská)                       | 0,138       |                  |       |                                    |



**A.3.2.1.2 Bydlení individuální BI:**

bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu

| označení       | typ                                                 | výměra<br>(ha)                | výšková<br>regulace | etapa    | podmínky využití  |
|----------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------|-------------------|
| Z.9- <u>1</u>  | BI bydlení individuální<br>(ul. Drátenická)         | <del>0,516</del> <u>0,221</u> | 2                   | 2        |                   |
| <u>Z.9-2</u>   | <u>BI bydlení individuální<br/>(ul. Drátenická)</u> | <u>0,131</u>                  | <u>2</u>            | <u>2</u> |                   |
| Z.11           | BI bydlení individuální<br>(ul. Rytecká)            | 0,179                         | 2                   | 1        |                   |
| Z.15           | BI bydlení individuální<br>(ul. Dvorská)            | 0,633                         | 1                   |          |                   |
| Z.16           | BI bydlení individuální<br>(ul. Santiniho)          | 0,063                         | 1                   |          |                   |
| Z.17           | BI bydlení individuální<br>(ul. Santiniho)          | 0,231                         | 1                   |          |                   |
| Z.18           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 1,864                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.19           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,884                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.20           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 1,159                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.21           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 1,591                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.22           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 1,528                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.23           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,846                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.24           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,789                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.25           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,581                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.26           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,607                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.27           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,608                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.28           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,595                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.29- <u>2</u> | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,355                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.29- <u>1</u> | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,658                         | 2                   | 2        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.30           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,284                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.31           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,294                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.32           | BI bydlení individuální<br>(Starý Dvůr)             | 0,292                         | 2                   | 3        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.33           | BI bydlení individuální<br>(ul. Drátenická)         | 0,548                         | 2                   | 2        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.34           | BI bydlení individuální<br>(ul. Drátenická)         | 0,386                         | 2                   | 2        | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.36- <u>1</u> | BI bydlení individuální<br>(ul. Drátenická)         | <del>0,941</del> <u>0,134</u> | 2                   | 2        | dle ÚS Starý Dvůr |

|               |                                                                 |              |          |          |                                                                                                |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Z.36-2</u> | <u>BI bydlení individuální (ul. Drátenická)</u>                 | <u>0,671</u> | <u>2</u> | <u>2</u> | dle ÚS Starý Dvůr                                                                              |
| Z.37          | BI bydlení individuální (ul. Drátenická)                        | 0,265        | 2        | 2        | dle ÚS Starý Dvůr                                                                              |
| Z.39          | BI bydlení individuální (U Křížku)                              | 0,484        | 2        | 1        | dle ÚS Starý Dvůr                                                                              |
| Z.40          | BI bydlení individuální (prodloužení ulic Vápenická a Uhlířská) | 1,169        | 2        | 1        | dle ÚS Starý Dvůr                                                                              |
| Z.44          | BI bydlení individuální (nad ul. Novoměstskou)                  | 0,548        |          |          |                                                                                                |
| Z.45          | BI bydlení individuální (nad ul. Novoměstskou)                  | 0,554        |          |          |                                                                                                |
| Z.234         | BI bydlení individuální (ul. Dr. Drože)                         | 0,039        |          |          |                                                                                                |
| <u>PI.281</u> | BI bydlení individuální (u Horního rybníku)                     | 1,107        |          |          |                                                                                                |
| <u>KZ.290</u> | BI bydlení individuální (ul. Vysocká)                           | 0,149        |          |          | ve vzdálenosti cca 20 m od okraje lesa nebudou umístovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby |

#### A.3.2.1.3 Bydlení venkovské BV

Je směřováno do samostatných místních částí, kterým je tento typ zástavby vlastní. Zohledněny jsou možnosti daných částí i požadavky na jejich rozvoj

| označení      | typ                                     | výměra (ha)       | výšková regulace | etapa    | podmínky využití |
|---------------|-----------------------------------------|-------------------|------------------|----------|------------------|
| Z.46          | BV bydlení venkovské (Mělkovice)        | 1,345             |                  | 1        |                  |
| Z.48          | BV bydlení venkovské (Mělkovice)        | 0,388             |                  | 1        |                  |
| Z.53          | BV bydlení venkovské (Mělkovice)        | 0,269             |                  | 1        |                  |
| Z.54          | BV bydlení venkovské (Mělkovice)        | 1,974             |                  | 2        |                  |
| Z.55          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,366             |                  | 1        |                  |
| Z.56          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,0517            |                  | 1        |                  |
| <u>Z.57-1</u> | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | <u>0,7630,214</u> |                  | 2        |                  |
| <u>Z.57-2</u> | <u>BV bydlení venkovské (Veselíčko)</u> | <u>0,475</u>      |                  | <u>2</u> |                  |
| Z.58          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,233             |                  | 2        |                  |
| Z.59          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,196             |                  | 1        |                  |
| Z.60          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,175             |                  | 1        |                  |
| Z.61          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,429             |                  | 2        |                  |
| Z.62          | BV bydlení venkovské (Veselíčko)        | 0,349             |                  | 2        |                  |
| <u>Z.63-1</u> | BV bydlení venkovské (Stržanov)         | 0,224             | 1                |          |                  |

|        |                                  |       |   |  |  |
|--------|----------------------------------|-------|---|--|--|
| Z.63-2 | BV bydlení venkovské (Stržanov)  | 0,078 | 1 |  |  |
| Z.64   | BV bydlení venkovské (Stržanov)  | 0,466 | 1 |  |  |
| Z.66   | BV bydlení venkovské (Stržanov)  | 0,781 | 1 |  |  |
| Z.67   | BV bydlení venkovské (Stržanov)  | 0,570 | 1 |  |  |
| Z.68   | BV bydlení venkovské (Stržanov)  | 0,158 | 1 |  |  |
| Z.211  | BV bydlení venkovské (Mělkovice) | 0,441 |   |  |  |
| Z.227  | BV bydlení venkovské (Stržanov)  | 0,242 | 1 |  |  |
| Z.228  | BV bydlení venkovské (Veselíčko) | 0,068 |   |  |  |
| Z.230  | BV bydlení venkovské (Mělkovice) | 0,880 |   |  |  |
| Z.231  | BV bydlení venkovské (Radonín)   | 0,150 |   |  |  |
| Z.232  | BV bydlení venkovské (Radonín)   | 0,067 |   |  |  |

### A.3.2.2 Rekreace

Úkolem vyplývajícím pro řešené území je vytvoření podmínek pro rozvoj rekreačního potenciálu.

#### A.3.2.2.1 Rekreace individuální RI:

| označení | typ                                              | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                              |
|----------|--------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Z.70     | RI rekreace individuální (Lázníčkův rybník)      | 1,497       |                  | 1     |                                                                               |
| Z.71     | RI rekreace individuální (Lázníčkův rybník)      | 0,227       |                  |       |                                                                               |
| Z.72     | RI rekreace individuální (rybník Velká Strana)   | 1,206       |                  | 1     | objekty pro rekreaci možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa |
| Z.73     | RI rekreace individuální (rybník Velká Strana)   | 0,114       |                  |       |                                                                               |
| Z.75     | RI rekreace individuální (Velký krejbský rybník) | 0,630       |                  |       |                                                                               |
| Z.76     | RI rekreace individuální (Ve Smrčkách za tratí)  | 0,839       |                  |       | objekty pro rekreaci možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa |
| Z.213    | RI rekreace individuální (rybník Velká Strana)   | 0,184       |                  |       |                                                                               |
| Z.222    | RI rekreace individuální                         | 1,299       |                  | 2     |                                                                               |

#### A.3.2.2.2 Rekreace v zahrádkářských osadách—zahrádkářské osady RZ:

| označení | typ                                               | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| Z.77     | RZ rekreace v zahrádkářských osadách—zahrádkářské | 1,019       |                  | 1     |                  |

|       |                                                                                                         |       |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <del>osady</del> (Staré město)                                                                          |       |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.78  | RZ rekreace<br><del>v zahrádkářských osadách – zahrádkářské osady</del> (Mělkovice u přejezdu)          | 0,231 |  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.218 | RZ rekreace<br><del>v zahrádkářských osadách – zahrádkářské osady</del> (nad Velkým krejnským rybníkem) | 2,074 |  | 1 | <p>plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace.</p> <p><u>Plocha podmíněně využitelná, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m<sup>2</sup>. Při umístování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na plochu PU Z.251, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.</u></p>                                              |
| Z.219 | RZ rekreace<br><del>v zahrádkářských osadách – zahrádkářské osady</del> (nad Velkým krejnským rybníkem) | 2,968 |  | 2 | <p>plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace; realizovat po využití min. 75% plochy Z.218.</p> <p><u>Plocha podmíněně využitelná, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m<sup>2</sup>. Při umístování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na plochu PU Z.251, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.</u></p> |
| Z.221 | RZ rekreace                                                                                             | 1,357 |  | 2 | realizovat po využití min.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                   |  |  |  |                            |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------------|
|  | <del>v zahrádkářských osadách</del> – <del>zahrádkářské osady</del> (Staré město) |  |  |  | 75% plochy Z <sub>77</sub> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|----------------------------|

**A.3.2.2.3 Rekreační hromadná – rekreační areály RH:**

rozšířit plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže

| označení | typ                                                            | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                              |
|----------|----------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Z.80     | RH rekreace hromadná – <del>rekreační areály</del> (Na kačíně) | 0,256       |                  |       |                                                                               |
| Z.96     | RH rekreace hromadná – <del>rekreační areály</del> (Na kačíně) | 2,069       |                  | 1     | objekty pro rekreaci možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa |
| Z.220    | RH rekreace hromadná – <del>rekreační areály</del> (Na kačíně) | 3,104       |                  | 2     | realizovat po využití min. 75% plochy Z <sub>96</sub>                         |

**A.3.2.3 Občanské vybavení**

Řešením územního plánu je sledována podpora rozvoje občanského vybavení ve městě a to jak ve městě Žďáru, tak v jeho místních částech.

**A.3.2.3.1 Veřejná vybavenost – Občanské vybavení veřejné OV:**

| označení         | typ                                                                                                       | výměra (ha)      | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                                                                                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.103            | OV <del>veřejná vybavenost</del> <del>občanské vybavení</del> (Starý Dvůr, U Vápenné cesty)               | 2,656            | 3                | 2     |                                                                                                                                                                                              |
| Z.105            | OV <del>veřejná vybavenost</del> <del>občanské vybavení</del> <del>veřejné</del> (u Biskupského gymnázia) | 0,446            |                  |       |                                                                                                                                                                                              |
| Z.107            | OV <del>veřejná vybavenost</del> <del>občanské vybavení</del> <del>veřejné</del> (u zdravotní školy)      | 0,437            |                  |       |                                                                                                                                                                                              |
| Z.108            | OV <del>veřejná vybavenost</del> <del>občanské vybavení</del> <del>veřejné</del> (u zdravotní školy)      | 0,204            |                  |       |                                                                                                                                                                                              |
| <del>P.123</del> | <del>OV veřejná vybavenost (u okresního soudu)</del>                                                      | <del>0,072</del> |                  |       |                                                                                                                                                                                              |
| Z.223            | OV <del>veřejná vybavenost</del> <del>občanské vybavení</del> <del>veřejné</del> (Starý Dvůr, Zámek)      | 0,744            |                  | 3     |                                                                                                                                                                                              |
| Z.237            | OV <del>veřejná vybavenost</del> <del>občanské vybavení</del> <del>veřejné</del> (Kamenný rybník)         | 0,350            |                  |       | provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa; <u>oplocení areálu psího útulku nesmí být blíže než 4 m od sousedních lesních pozemků.</u> |



|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

**A.3.2.3.2 Občanské vybavení— sport OS:**

Územní plán předpokládá doplnění hřišť pro děti a mládež ve stávajícím zastavěném území, a to nejen v rámci zástavby sídlištního charakteru, ale i ve čtvrtích rodinných domků a uzavřených blocích bytových domů (např. na plochách uvolněných rušením drobných výroben a skladů uvnitř vnitrobloků).

| označení | typ                                                 | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                                                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.88     | OS občanské vybavení—sport (Starý Dvůr, Zámek)      | 1,795       | 2                | 1     |                                                                                                                                                                    |
| Z.89     | OS občanské vybavení—sport (Starý Dvůr, Zámek)      | 0,879       | 2                | 3     |                                                                                                                                                                    |
| Z.91     | OS občanské vybavení—sport (u Biskupského gymnázia) | 0,220       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.92     | OS občanské vybavení—sport (ul. Nábřežní)           | 0,267       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.94     | OS občanské vybavení—sport (Lázníčkův rybník)       | 0,364       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.95     | OS občanské vybavení—sport (Mělkovice)              | 0,370       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.98     | OS občanské vybavení—sport (Veselíčko)              | 0,067       |                  | 2     |                                                                                                                                                                    |
| Z.99     | OS občanské vybavení—sport (Veselíčko)              | 0,070       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.101    | OS občanské vybavení—sport (Stržanov)               | 0,685       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.102    | OS občanské vybavení—sport (Radonín)                | 0,280       |                  |       |                                                                                                                                                                    |
| Z.238    | OS občanské vybavení—sport (město Žďár)             | 0,342       |                  |       | ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa nebudou umístovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby (zejména objekty pro bydlení, průmyslové a rekreační objekty apod.). |

**A.3.2.3.3 Občanské vybavení komerční – malé OK.m**

| označení | typ                                                               | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.114    | OK.m občanské vybavení komerční – malé (u rychlobruslařské dráhy) | 0,102       |                  |       |                                                                                                  |
| Z.115    | OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Vysocká)              | 0,230       |                  |       | provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa |
| P.117    | OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Nerudova)             | 0,336       |                  |       |                                                                                                  |

|       |                                                                          |       |  |  |  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|-------|--|--|--|
| Z.118 | OK.m občanské vybavení<br>komerční – malé<br>(ul. Novoměstská, u garáží) | 0,706 |  |  |  |
| Z.122 | OK.m občanské vybavení<br>komerční – malé<br>(u okresního soudu)         | 0,217 |  |  |  |
| Z.215 | OK.m občanské vybavení<br>komerční – malé<br>(ul. Vysocká)               | 0,207 |  |  |  |

#### Ubytování a veřejné stravování:

Současný deficit přechodného ubytování navrhuje ÚP snížit výstavbou či rekonstrukcí širší škály zařízení: od kvalitního hotelového ubytování (hotel vyšší kategorie – centrum města), ubytování v penzionech, motorestech, až po přenocování ve stanu.

V zástavbě města je i v plochách bydlení možno situovat malá ubytovací zařízení - formou penzionů s omezenou kapacitou.

Provozovny veřejného stravování lze situovat zejména v plochách občanského vybavení komerčního (OK.m i OK.v) i v plochách smíšených obytných (SC, SM, SV). Situace bude ovlivňována podnikatelskými záměry.

#### A.3.2.3.4 Občanské vybavení komerční – velké OK.v

Kapacitní obchodní centra jsou navrhována při západním obchvatu města a při ulici Brněnské jižně zástavby města.

| označení | typ                                                                          | výměra<br>(ha) | výšková<br>regulace | etapa | podmínky využití                                                                                                      |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.113    | OK.v občanské vybavení<br>komerční – velké (Staré město)                     | 4,435          | 10 m                | 1     | plošné zastoupení<br>zeleně na terénu min.<br>40%; přednostní<br>vybudování obslužné<br>komunikace z ulice<br>Brodská |
| Z.119    | OK.v občanské vybavení<br>komerční – velké<br>(ul. Novoměstská,<br>u garáží) | 1,465          |                     | 1     | plošné zastoupení<br>zeleně na terénu<br>min.25%, zeleň umístit<br>zejména v okolí rybníku<br>Velký Posměch           |
| Z.120    | OK.v občanské vybavení<br>komerční – velké (Velta)                           | 0,160          |                     |       | provozní objekty s<br>možností pobytu osob<br>možno umísťovat do<br>vzdálenosti min. 25 m<br>od hranice lesa          |
| Z.121    | OK.v občanské vybavení<br>komerční – velké (Velta)                           | 2,807          |                     | 1     | provozní objekty s<br>možností pobytu osob<br>možno umísťovat do<br>vzdálenosti min. 25 m<br>od hranice lesa          |
| Z.124    | OK.v občanské vybavení<br>komerční – velké<br>(u okresního soudu)            | 0,464          |                     |       |                                                                                                                       |
| Z.286    | OK.v občanské vybavení<br>komerční – velké<br>(Jihlavská)                    | 0,445          | 12 m                |       | do požadované výměry<br>zeleně budou<br>započítány i<br>vegetační prvky, které                                        |

|  |  |  |  |  |                                                                                      |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  | nejsou situovány na terénu, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod. |
|--|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------|

**Obchodní síť:**

ÚP umožňuje rozšířit obchodní síť města dle nabídky a poptávky po obchodních zařízeních a službách. Záměrem je posilovat rozumnou míru koncentrace obchodních služeb do center různé velikosti. Hierarchie obchodních center bude spoluvytvářet rytmus městských prostorů a jejich gradaci.

**Nevýrobní a opravárenské služby:**

Územní plán města stanovuje podmínky pro situování služeb všeho druhu obecně - situace bude ovlivňována podnikatelskými záměry.

Služby základní a nevýrobní budou nadále směřovány do centra města a pro lepší dostupnost případně i do jeho okrajových částí. Drobné řemeslné provozovny a služby budou většinou vznikat formou soukromého podnikání v rámci obytného území, kde budou povolována zařízení, jejichž druh a rozsah nebude přímo či nepřímo negativně ovlivňovat životní prostředí.

Doplnění čerpacích stanic pohonných hmot (ČSPH) je možné ve vazbě na silnice I. a II. třídy v plochách dopravy.

Plochy služeb v místních částech zůstávají stabilizovány.

**A.3.2.3.5 Občanské vybavení– hřbitovy OH:**

Město má v k.ú. Zámek hřbitov (pod Zelenou horou) a menší historické lokality, stabilizováno.

**A.3.2.3.6 Občanské vybavení jiné OX:**

Jako občanské vybavení se specifickým využitím je navržena plocha pro umístění golfového hřiště v blízkosti vodní nádrže Konvent.

| označení | typ                              | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|----------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| Z.97     | OX občanské vybavení jiné (golf) | 23,481      |                  |       |                  |

**A.3.2.4 Veřejná prostranství****A.3.2.4.1 Veřejná prostranství všeobecná PU**

| označení           | typ                                           | výměra<br>(ha) | výšková<br>regulace | etapa | podmínky využití |
|--------------------|-----------------------------------------------|----------------|---------------------|-------|------------------|
| Z.240-1            | PU veřejná prostranství všeobecná (Veselíčko) | 0,102          |                     |       |                  |
| Z.240-2            | PU veřejná prostranství všeobecná (Veselíčko) | 0,116          |                     |       |                  |
| Z.241              | PU veřejná prostranství všeobecná (Veselíčko) | 0,019          |                     | 1     |                  |
| Z.242              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,238          |                     |       |                  |
| Z.245              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,364          |                     |       |                  |
| Z.248              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,129          |                     |       |                  |
| Z.249              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,096          |                     |       |                  |
| Z.250              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,077          |                     |       |                  |
| Z.251              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,389          |                     |       |                  |
| Z.252              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,221          |                     |       |                  |
| Z.253              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,641          |                     |       |                  |
| Z.254              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,131          |                     |       |                  |
| Z.257              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,450          |                     |       |                  |
| <del>P</del> I.258 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,306          |                     |       |                  |
| Z.259              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,119          |                     |       |                  |
| Z.260              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,272          |                     |       |                  |
| Z.261              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,029          |                     |       |                  |
| Z.262              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,106          |                     |       |                  |
| Z.263              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,019          |                     |       |                  |
| Z.264              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,031          |                     |       |                  |
| Z.265              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,137          |                     |       |                  |
| Z.266              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,180          |                     |       |                  |
| Z.267              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,119          |                     | 1     |                  |
| Z.268              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,047          |                     |       |                  |
| Z.269              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,044          |                     |       |                  |
| Z.270              | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,051          |                     |       |                  |

|       |                                               |       |  |  |  |
|-------|-----------------------------------------------|-------|--|--|--|
| Z.271 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 5,393 |  |  |  |
| Z.272 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,288 |  |  |  |
| Z.273 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,160 |  |  |  |
| Z.274 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,358 |  |  |  |
| Z.275 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,285 |  |  |  |
| Z.276 | PU veřejná prostranství všeobecná             | 0,906 |  |  |  |
| Z.277 | PU veřejná prostranství všeobecná (Stržanov)  | 0,061 |  |  |  |
| Z.278 | PU veřejná prostranství všeobecná (Stržanov)  | 0,331 |  |  |  |
| Z.283 | PU veřejná prostranství všeobecná (Mělkovice) | 0,163 |  |  |  |



**A.3.2.5 Smíšené obytné****A.3.2.5.1 Smíšené obytné venkovské SV**

| označení | typ                                     | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití       |
|----------|-----------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------------|
| Z.81     | SV smíšené obytné venkovské (Stržanov)  | 0,285       | 1                |       | podíl bydlení max. 50% |
| Z.82     | SV smíšené obytné venkovské (Stržanov)  | 0,089       | 1                |       | podíl bydlení max. 50% |
| Z.83     | SV smíšené obytné venkovské (Stržanov)  | 1,040       | 1                |       | podíl bydlení max. 50% |
| Z.86     | SV smíšené obytné venkovské (Radonín)   | 0,344       |                  |       | podíl bydlení max. 50% |
| Z.175    | SV smíšené obytné venkovské (Veselíčko) | 0,271       |                  | 1     | podíl bydlení max. 50% |

**A.3.2.5.2 Smíšené obytné městské SM**

| označení | typ                                               | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití  |
|----------|---------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|-------------------|
| Z.4-1    | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,223       | 4                | 2     | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.4-2    | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,404       | 4                | 3     | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.5      | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,401       | 4                | 2     | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.6      | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,436       | 4                | 2     | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.7      | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,479       | 4                | 2     | dle ÚS Starý Dvůr |
| Z.104    | SM smíšené obytné městské (U Vápenné cesty)       | 0,427       | 4                |       |                   |
| Z.127    | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,619       | 4                | 2     | dle ÚS            |
| Z.128    | SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)            | 0,338       | 4                | 2     | dle ÚS            |
| PI.169   | SM smíšené obytné městské (u katastrálního úřadu) | 0,500       |                  |       |                   |
| PI.224   | SM smíšené obytné městské (ul. Komenského)        | 1,398       |                  |       |                   |
| PI.225   | SM smíšené obytné městské (ul. Brodská)           | 0,679       |                  |       |                   |
| PI.226   | SM smíšené obytné městské (ul. Komenského)        | 1,012       |                  |       |                   |

**A.3.2.5.3 Smíšené obytné centrální SC**

| označení | typ                                           | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|-----------------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| Z.109    | SC smíšené obytné centrální (ul. Novoměstská) | 0,341       |                  |       |                  |
| PT.116   | SC smíšené obytné centrální (ul. Neumannova)  | 4,026       |                  |       | dle ÚS+          |
| PT.130   | SC smíšené obytné centrální (ul. Nádražní)    | 0,447       |                  |       |                  |
| PT.290   | SC smíšené obytné centrální (ul. Husova)      | 0,330       |                  |       |                  |

**A.3.2.6 Dopravní infrastruktura****A.3.2.6.1 Doprava silniční DS**

| označení | typ                 | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|---------------------|-------------|------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.132-1  | DS doprava silniční | 2,024       |                  |       | V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.                                                                                                                                    |
| Z.132-2  | DS doprava silniční | 2,519       |                  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Z.132-5  | DS doprava silniční | 26,537      |                  |       | v lokalitě u Převorského rybníka musí konkrétní technické řešení akceptovat stávající biotopy a odpovídat charakteru daného území. V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby. |

|                      |                     |                        |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|---------------------|------------------------|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | DS doprava silniční |                        |  |  | <u>V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.</u> |
| Z.132-6              |                     | 2,541                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.132-7              | DS doprava silniční | 0,319                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.132-8              | DS doprava silniční | 8,167                  |  |  | <u>V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.</u> |
| Z.132-9              | DS doprava silniční | 8,210                  |  |  | <u>V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.</u> |
| Z.135                | DS doprava silniční | 0,658                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.137-1              | DS doprava silniční | <del>8,833</del> 6,611 |  |  | <u>V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.</u> |
| Z.138                | DS doprava silniční | 0,314                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.139                | DS doprava silniční | 1,658                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.140-1              | DS doprava silniční | 1,204                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <del>P.T.140-2</del> | DS doprava silniční | 3,481                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <del>P.T.140-4</del> | DS doprava silniční | 2,127                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <del>P.T.140-5</del> | DS doprava silniční | 0,539                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.142                | DS doprava silniční | 0,283                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.143                | DS doprava silniční | 0,125                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.144                | DS doprava silniční | 0,102                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <del>P.T.148</del>   | DS doprava silniční | 0,154                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.150                | DS doprava silniční | 0,057                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.151                | DS doprava silniční | 0,096                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.177                | DS doprava silniční | 0,268                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.217                | DS doprava silniční | 0,124                  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Z.289                | DS doprava silniční | 0,154                  |  |  | z komunikace nebude možné odbočit vlevo                                                                                                                                                                                                                    |

**A.3.2.6.2 Doprava drážní DD**

Pouze stabilizované plochy.

**A.3.2.7 Technická infrastruktura****A.3.2.7.1 Technická infrastruktura všeobecná TU**

| označení | typ                                   | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|---------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| Z.152    | TU technická infrastruktura všeobecná | 0,208       |                  |       |                  |

**A.3.2.7.2 Nakládání s odpady TO**

| <u>označení</u> | <u>typ</u>                   | <u>výměra (ha)</u> | <u>výšková regulace</u> | <u>etapa</u> | <u>podmínky využití</u>                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Z.298</u>    | <u>TO nakládání s odpady</u> | <u>1,043</u>       |                         |              | <u>Bude dopravně napojeno z ulice Jihlavské (nikoli přímo z přeložky I/37). Bude respektována výšková regulace (max. 35 m), nové výškové dominanty budou co nejméně výrazné (např. co nejméně hmotné, neutrálně barevné apod.).</u> |

**A.3.2.8 Výroba a skladování**

Územní plán navrhuje rozšíření ploch pro výrobu v souladu s dosud známými záměry.

**A.3.2.8.1 Výroba lehká VL**

V zastavěném území města jsou v rámci ploch výrobních aktivit vymezeny dvě výrobní zóny:

- severní (Tokoz), bez dalšího rozvoje
- jižní (Žďas, U Kamenného rybníka, Brněnská a Jamská, U Malého lesa) - stabilizovaná území, průmyslová zóna Žďár nad Sázavou jihovýchod (Jamská) bude dobudována a budou zpřístupněny plochy veřejného zájmu (prostory kudy jsou vedeny veřejné inženýrské sítě).

Místní část Veselíčko – návrh zavlečkovatelné průmyslové plochy.

| označení | typ                                     | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------|-------------|------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.106    | VL výroba lehká (U Malého lesa)         | 1,026       |                  |       | provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa |
| Z.154    | VL výroba lehká (U Malého lesa)         | 0,241       |                  |       |                                                                                                  |
| Z.155    | VL výroba lehká (u katastrálního úřadu) | 0,585       |                  |       |                                                                                                  |
| Z.156    | VL výroba lehká (V Rybnících)           | 0,318       |                  |       |                                                                                                  |
| Z.157    | VL výroba lehká (Velký Posměch)         | 0,541       |                  |       |                                                                                                  |
| Z.158    | VL výroba lehká (Velký Posměch)         | 0,271       |                  |       |                                                                                                  |
| Z.159    | VL výroba lehká (Velký Posměch)         | 4,270       |                  | 1     |                                                                                                  |
| Z.160    | VL výroba lehká (Jamská)                | 17,294      |                  | 2     | provozní objekty s možností pobytu osob možno                                                    |

|              |                                       |                        |  |   |                                                                                                              |
|--------------|---------------------------------------|------------------------|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                                       |                        |  |   | umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa                                                           |
| Z.161        | VL výroba lehká (Jamská)              | 2,049                  |  | 1 |                                                                                                              |
| Z.163        | VL výroba lehká                       | <del>3,132</del> 4.802 |  |   | <u>Nebude dopravně napojeno přímo z přeložky I/37 (pravděpodobně sjezdem z křižovatky na ulici Brněnské)</u> |
| Z.164        | VL výroba lehká (U Kamenného rybníka) | 0,229                  |  |   |                                                                                                              |
| Z.165        | VL výroba lehká (U Kamenného rybníka) | 0,679                  |  |   | provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa             |
| Z.166        | VL výroba lehká (ul. Jihlavská)       | 0,819                  |  |   |                                                                                                              |
| Z.167-1      | VL výroba lehká (ul. Jihlavská)       | 0,867                  |  |   | provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa             |
| Z.167-2      | VL výroba lehká (ul. Jihlavská)       | 0,570                  |  |   | provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa             |
| Z.287        | VL výroba lehká (zóna Brněnská)       | 0,550                  |  |   |                                                                                                              |
| <u>Z.297</u> | <u>VL výroba lehká</u>                | <u>1,035</u>           |  |   | <u>Bude dopravně napojeno z ulice Jihlavské (nikoli přímo z přeložky I/37)</u>                               |

#### A.3.2.8.2 Výroba drobná a služby VD

ÚP navrhuje nové plochy zejména v místních částech Mělkovice, Stržanov, Veselíčko a doplňuje plochy v jižní části města Žďár.

| označení      | typ                                                          | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|---------------|--------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| Z.131         | VD výroba drobná a služby (Stržanov)                         | 0,309       |                  |       |                  |
| Z.170         | VD výroba drobná a služby (u vlakového/autobusového nádraží) | 0,684       |                  |       |                  |
| Z.171         | VD výroba drobná a služby (po cestě na Mělkovice)            | 0,800       |                  |       |                  |
| Z.172         | VD výroba drobná a služby (po cestě na Mělkovice)            | 0,740       |                  |       |                  |
| Z.173         | VD výroba drobná a služby (Veselíčko)                        | 0,074       |                  |       |                  |
| Z.174         | VD výroba drobná a služby (Veselíčko)                        | 1,586       |                  |       |                  |
| <u>P</u> .289 | VD výroba drobná a služby (U Malého lesa)                    | 0,141       |                  |       |                  |

#### A.3.2.8.3 Výroba zemědělská a lesnická VZ

Plochy zemědělské a lesnické výroby v místních částech zůstávají stabilizovány, zastavitelné plochy nejsou navrhovány. Je možná intenzifikace využití i pro drobnou výrobu nezemědělskou a výrobní služby.

Hospodaření v lesích není územním plánem zásadně ovlivněno. Většina lesů v území je zařazena do kategorie lesů hospodářských, hojně zastoupeny jsou i lesy zvláštního určení. Realizace



zamýšlených vegetačních úprav (tvorba ÚSES) se pravděpodobně promítne do změny dřevinné skladby některých lesních porostů zahrnutých do prvků ÚSES ve prospěch geograficky původních dřevin.

#### A.3.2.8.4 Výroba jiná VX

recyklace stavebních odpadů a odpadů biologicky rozložitelných

| označení | typ                     | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití                                                                                                                                                         |
|----------|-------------------------|-------------|------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z.288    | VX výroba jiná (Grejdy) | 2,651       |                  |       | podmíněno realizací valu s výsadbou domácích dřevin (i na straně k lesu), ve vzdálenosti cca 25 m od okraje lesa nebudou umístovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby |

### A.3.3 Sídelní zeleň

Součástí koncepce rozvoje města v zastavěném území a v zastavitelných plochách je ucelený systém sídelní zeleně tvořený jednak samostatně vymezenými plochami zeleně, jednak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch.

**Samostatně jsou v zastavěném území vymezeny tyto plochy zeleně:**

- ZS – zeleň sídelní ostatní
- ZZ – zeleň ~~zahrady a sady~~ zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační

**Zeleň sídelní ostatní** je veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území; slouží pro zlepšení životního prostředí města, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů.

Většina stávajících stabilizovaných ploch zeleně na veřejných prostranstvích se nachází přímo ve městě. Přirozenou zelenou osou zastavěného území je řeka Sázava, na níž je vázáno velké procento ploch veřejné zeleně, další plochy jsou vázány na atraktivní prostory Zelené hory a zámku, další plochy zeleně doplňují obytnou zástavbu (většinou v bytových domech) a zvyšují tak komfort bydlení.

| označení           | typ                                                 | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|--------------------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| K.1                | ZS zeleň sídelní ostatní (Sázavská)                 | 1,263       |                  |       |                  |
| K.2                | ZS zeleň sídelní ostatní (Sázavská)                 | 1,948       |                  |       |                  |
| K.4                | ZS zeleň sídelní ostatní (Sázavská)                 | 0,111       |                  |       |                  |
| K.5                | ZS zeleň sídelní ostatní (Stržanov)                 | 0,102       |                  |       |                  |
| Z.291              | ZS zeleň sídelní ostatní (Mělkovice)                | 0,116       |                  |       |                  |
| K.23               | ZS zeleň sídelní ostatní (pod Zelenou horou)        | 1,392       |                  |       |                  |
| K.24               | ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Hlohová)              | 2,050       |                  |       |                  |
| <del>PI</del> .296 | ZS zeleň sídelní ostatní (u Horního rybníku)        | 0,664       |                  |       |                  |
| <del>PI</del> .3   | ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Sázavská a K Milířům) | 0,390       |                  |       |                  |
| <del>PI</del> .285 | ZS zeleň sídelní ostatní                            | 0,318       |                  |       |                  |

|               |                                                              |       |  |  |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------|-------|--|--|--|
|               | (ul. Kosinkova)                                              |       |  |  |  |
| <b>PI.286</b> | ZS zeleň sídelní ostatní<br>(ul. Novoměstská,<br>u hřbitova) | 0,290 |  |  |  |
| <b>PI.287</b> | ZS zeleň sídelní ostatní<br>(ul. Novoměstská,<br>u hřbitova) | 0,141 |  |  |  |

**Zeleň – zahrady a sady** ~~zahrádní a sadová~~ slouží primárně majiteli pozemku, nebo zařízení na pozemku umístěném. Nejčastěji bývají jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů (oplocením), což ale zejména v krajině nemusí být pravidlem. Plochy ~~zeleně soukromé a vyhrazené~~ tvoří především zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační a produkční funkci.

Z velké většiny jde o stávající stabilizované plochy, zastoupené zejména v sídlech venkovského typu (Veselíčko, Mělkovice, Stržanov) v samotném Žďáru nad Sázavou nejsou většinou vymezeny samostatně, ale jsou zahrnuty do jiného typu ploch.

| označení | typ                                                                    | výměra<br>(ha) | výšková<br>regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-------|------------------|
| K.28     | ZZ zeleň <del>zahrádní a sadová</del> – zahrady a sady<br>(Starý dvůr) | 0,323          |                     |       |                  |
| K.31     | ZZ zeleň <del>zahrádní a sadová</del> – zahrady a sady<br>(Stržanov)   | 0,135          |                     |       |                  |

**Zeleň ochranná a izolační** je tvořena převážně liniovými dřevinnými vegetačními prvky, jejichž hlavním účelem je izolace funkcí negativně ovlivňujících své okolí (nejčastěji dopravy a různých druhů výroby). Dominantní funkcí je zlepšení životních podmínek – snížení hlukosti a prašnosti, pohledové odclonění.

Stávající plochy zeleně ochranné a izolační jsou vázány na železniční trať uvnitř Žďáru nad Sázavou a na některé výrobní areály. Nové plochy ochranné a izolační zeleně jsou navrženy zejména v návaznosti na navržené plochy dopravy, v menší míře i v návaznosti na jiné typy ploch, které vyžadují odclonění.

| označení        | typ                                                  | výměra<br>(ha)   | výšková<br>regulace | etapa | podmínky využití |
|-----------------|------------------------------------------------------|------------------|---------------------|-------|------------------|
| Z.292           | ZO zeleň ochranná a izolační (Staré město)           | 2,144            |                     |       |                  |
| Z.293           | ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Novoměstská)       | 0,192            |                     |       |                  |
| <b>PI.294</b>   | ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Novoměstská)       | 0,066            |                     |       |                  |
| K.15            | ZO zeleň ochranná a izolační (Velký Posměch)         | 0,699            |                     |       |                  |
| <del>K.16</del> | <del>ZO zeleň ochranná a izolační (u trati)</del>    | <del>1,231</del> |                     |       |                  |
| K.17            | ZO zeleň ochranná a izolační (Radonínský rybník)     | 3,522            |                     |       |                  |
| K.18            | ZO zeleň ochranná a izolační (Radonín)               | 0,369            |                     |       |                  |
| K.25            | ZO zeleň ochranná a izolační (křižovatka u Mělkovic) | 0,634            |                     |       |                  |
| <b>PI.295</b>   | ZO zeleň ochranná a                                  | 0,355            |                     |       |                  |

|              |                                                                    |              |  |  |  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--|--|--|
|              | izolační (u rybářství)                                             |              |  |  |  |
| K.29         | ZO zeleň ochranná a izolační (Kamenný rybník)                      | 0,958        |  |  |  |
| Z.288.1      | ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Brodská, u trati)                | 0,285        |  |  |  |
| <u>K.299</u> | <u>ZO zeleň ochranná a izolační (za spalovnou)</u>                 | <u>0,517</u> |  |  |  |
| <u>K.300</u> | <u>ZO zeleň ochranná a izolační (u kruhového objezdu Brněnská)</u> | <u>0,470</u> |  |  |  |

**Zeleň krajinná** zahrnuje zeleň přírodní nebo přírodě blízkou s vyšší ekologickou hodnotou - prioritní je funkce biologická (bývají součástí ÚSES nebo interakčními prvky), zároveň mají i funkci hygienickou, estetickou, rekreační.

Jako zeleň krajinná jsou vymezeny plochy dřevinné nelesní vegetace s vyšší ekologickou hodnotou, jsou rozptýleny de facto po celém řešeném území s těžištěm mimo zastavěné území. Do zastavěného území pronikají jako zelené klíny zejména podél vodních toků (často součást ÚSES – biokoridory, interakční prvky). Návrhové plochy jsou vázány na lokalitu Starý dvůr, kterou lemují a umožňují tak přirozenější zapojení nové zástavby do krajiny.

| označení | typ                                      | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|------------------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| K.8      | ZK zeleň krajinná (Starý dvůr)           | 2,756       |                  |       |                  |
| K.9      | ZK zeleň krajinná (Starý dvůr)           | 0,520       |                  |       |                  |
| K.11     | ZK zeleň krajinná (Starý dvůr, u řeky)   | 0,062       |                  |       |                  |
| K.12     | ZK zeleň krajinná (Starý dvůr, u řeky)   | 3,188       |                  |       |                  |
| K.13     | ZK zeleň krajinná (ul. Sázavská, u řeky) | 0,284       |                  |       |                  |

**Zeleň zastoupená v rámci jiných ploch** není v rámci územního plánu vyčleněna jako funkčně samostatná – tvoří doplňkovou funkci k jiné hlavní funkci.

## **A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ VYUŽITÍ**

### **A.4.1 Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura**

#### **A.4.1.1 Výchozí údaje:**

Koncepce veřejné občanské vybavenosti vychází v územním plánu města z předpokládaného počtu obyvatel se zohledněním denně přítomného počtu obyvatel (saldo dojíždky za prací, do škol a do center vybavenosti).

#### **A.4.1.2 Návrh**

ÚP zajišťuje ochranu stávajících zařízení občanské vybavenosti sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod..

ÚP zajišťuje ochranu stávajících zařízení občanské vybavenosti sloužící jako veřejná případně vyhrazená pohřebiště.

ÚP akceptuje principy rozvržení ploch občanské vybavenosti dané platným územním plánem.

##### **A.4.1.2.1 Vzdělání a výchova**

###### **Mateřské školy**

Stávající mateřské školy jsou stabilizovány.

Navržena je nová MŠ v lokalitě Starý dvůr. Dle ÚS Starý Dvůr lze mateřskou školu řešit variantně formou miniškolek v rámci zástavby polyfunkčními objekty.

V případě potřeby zvýšit kapacitu mateřských škol do doby výstavby objektu na Starém Dvoře ÚP navrhuje řešit tyto prostory v rámci nevyužitých prostor některé základní školy.

V lokalitě Starý Dvůr je navržena plocha Z.223 pro umístění MŠ na ulici Hrnčířská.

###### **Základní školy**

Stávající základní školy jsou stabilizovány.

V souvislosti s výstavbou obytného souboru Starý Dvůr je navržena realizace nové ZŠ v ploše Z.103. Dle ÚS Starý Dvůr bude základní a mateřská škola sloužit nejen pro navrhovanou zástavbu, ale i pro zástavbu na k.ú. Žďár – Zámek (počet dětí bude nutno upřesnit v celoměstském měřítku). Velikost zakresleného pozemku činí 2,64 ha a navazují na něj plochy krajinné zeleně u řeky (pozemek lze případně směrem k řece rozšířit). Jelikož v dobré docházkové vzdálenosti jsou situována stávající i navrhovaná sportovně rekreační zařízení, je velikost pozemku přiměřená.

Územní plán vytváří podmínky pro nové využití plochy objektu bývalé I. ZŠ, zahrnující co možná nejširší spektrum činností a aktivit.

###### **Střední a odborné školy**

Stávající střední a odborné školy jsou stabilizovány.

Kapacita stávajících středních a odborných škol je dostačující a není potřeba navrhovat nové budovy.

##### **A.4.1.2.2 Sociální služby**

Stávající domovy důchodců a domovy s pečovatelskou službou budou respektovány.

Bydlení pro seniory bude rozšířeno na základě průzkumu potřeb uživatelů sociálních služeb.

Objekty MŠ, pokud budou řešeny univerzálně, lze v případě nepříznivého populačního vývoje bez velkých problémů změnit na stacionář pro seniory (protože provoz těchto zařízení je velmi podobný).

Na ulici Dvořákova ~~byl realizován~~ je navržena plocha P.123 pro umístění zařízení dům sociálních služeb.

#### A.4.1.2.3 Zdravotní služby

Stávající vybavenost ve zdravotnictví (nemocnice, praktičtí a zubní lékaři, lékárny) je vyhovující, ÚP ji respektuje a nenavrhuje nové plochy pro zařízení zdravotnických služeb.

V rámci navržených obytných zón je počítáno s určitým procentem výstavby bezbariérových bytů a sociálních bytů, pro zařízení sociální péče je vytipováno i několik nových lokalit, a to v sídlišti Libušín, u areálu pily na ul. Bezručově a v sídlišti Stalingrad.

#### A.4.1.2.4 Kultura

Budou respektována stávající kulturní zařízení a sdružení. Doplnění zázemí stávajících zařízení se v ÚP plošně neprojevuje. ÚP umožňuje doplnit kulturní zařízení dle potřeb.

Rozvojové potřeby budou řešeny v rámci stabilizovaných ploch a zařízení. Vhodných objektů v historickém jádru je třeba využít pro rozšíření výstavních ploch a galerií, zařízení náročná na plochy směřovat do rozvojového prostoru Starý Dvůr.

#### A.4.1.2.5 Veřejná správa

Budou respektována stávající zařízení veřejné správy:

Ve městě se nacházejí pobočky významných bank a peněžních ústavů, pojišťoven, řady zájmových spolků a organizací. Veřejná správa funguje ve vyhovujících prostorách s dobrou dostupností. V případě potřeby doplnění kapacit jsou v ÚP navrženy podmínky, které to umožňují.

#### A.4.1.2.6 Ochrana obyvatelstva

Bude respektováno stávající zařízení ochrany obyvatelstva.

#### A.4.1.2.7 Tělovýchova a sport

Navrhuje se

- rozšíření sportovního areálu v údolí Sázavy (ulice Jungmannova), kde se předpokládá vybudování "Centra pohybových aktivit", na pravém břehu Sázavy pod Bránským rybníkem se výhledově počítá s investičně méně náročnými sportovními plochami, event. se zařízeními zabezpečenými před negativními dopady možných záplav (v případě lehkootletického stadionu a dalších zařízení pro závodní sport),
- rozšíření rekreačně sportovního areálu Pílská nádrž (příměstská rekreace) s předpokladem rozvoje v rámci cestovního ruchu (autokempink) s možností výstavby dalších na plochy náročných zařízení (jezdeckví, případně lehká atletika, baseball, tenis apod.),
- součástí rozvojových ploch "Starý Dvůr" jsou sportovní plochy u obchvatu s předpokladem výstavby zařízení s větším zájmem diváků (zařízení regionálního charakteru, napojené na dopravu, možnosti parkování),
- v blízkosti centra města v lokalitě "Farská humna" je počítáno s menším krytým plaveckým bazénem, tenisovými kurty a minigolfem,
- doplňkové sportovně-rekreační plochy jsou navrženy i v ostatních místních částech.

Plochy jihozápadně od Kamenného rybníka budou nadále zemědělsky využívány. Prostor v místě rozdělení železniční trati ve směru do Brna a Nového Města na Moravě je navržen k zalesnění. Záměr na využití těchto ploch pro sport a tělovýchovu nebyl do návrhu ÚP zahrnut, vzhledem k sousedství lokalit s plochami průmyslové výroby.

Pro pohyb v zimním období jsou a nadále budou využívány lyžařské okruhy v trasách turistických cest a cyklistických stezek.

#### Místní části:

Stávající plochy pro sport budou zachovány, včetně všech dětských hřišť.

#### A.4.2 Koncepce dopravní **Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství**

V návrhu Územního plánu je

- respektován a zpřesněn koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a umístění staveb silnice I/19, který je v ZÚR Kraje Vysočina (ZÚR KV) vymezený jako VPS – DK 02, jeho šířka je zpřesněna na 100 m, koridor pro homogenizaci v zastavěném území na šířku uličních čar (volného stavebního prostoru).
- respektován a zpřesněn koridor pro umístění obchvatu silnice I/37, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 05.
- respektován a zpřesněn koridor pro homogenizaci stávajícího tahu sil. II/353, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 19 v úseku západně od silnice I/37, jeho šířka je zpřesněna na 30 m.

Uvnitř koridoru veřejné infrastruktury nesmí být realizovány budovy či změny uspořádání krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice (např. výstavba rybníků, zalesnění apod.).

V koridorech je nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby, a to ani změny v krajině, které mají charakter dlouhodobé investice (např. výstavba rybníků, zalesnění apod.).

V ÚP jsou navrhovány následující přeložky a úpravy silnic I. třídy v souladu se ZÚR Kraje Vysočina:

*Silnice I/37* – navržena je úprava trasy ve formě západního obchvatu města Žďáru nad Sázavou. Trasa je v souladu se ZÚR Kraje Vysočina a je zakreslena plochou silniční dopravy. Poloha silnice vychází z Technické studie stavby Přeložka silnice I/37 – obchvat města Žďáru nad Sázavou (ŘSD Praha, 2009). Silnice I/37 se tak vyhybá centrální části města a prochází z větší části nezastavěným nebo málo zastavěným územím.

*Silnice I/19* – silnice v průtahu městem využije trasy přeložky silnice I/37 formou peážního úseku.

V ÚP jsou navrhovány následující přeložky a úpravy silnic II. a III. třídy:

*Silnice II/353* – v centrální části města po výstavbě přeložky silnice I/37 bude i nadále vedena přes náměstí, kde je vedena i v současné době jako peážní úsek se silnicí I/37.

*Silnice III/35420* je zkrácena po křížení se silnicí I/19 (realizovaná přeložka).

*Silnice III/35421* je prodloužena až k silnici II/353 v ulici Horní; ke směrové úpravě je silnice navrhována v křížení s železniční tratí č. 251.

Silnice I., II. a III. třídy tvoří spolu s významnými místními komunikacemi základní komunikační skelet města a jeho místních částí.

Návrh ÚP povětšinou respektuje stávající místní komunikace v existující zástavbě. Do sítě místních komunikací budou zařazeny vyřazené úseky silnic I., II. a III. třídy.

Pro ochranu před hlukem z dopravy budou stavby a chráněné prostory staveb přiléhající k silnicím realizovány pouze v případě, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku.

Dopravně významnější místní komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny C. Jde především o komunikace, po kterých je vedena autobusová doprava, a komunikace, které jsou významné pro obsluhu území. Dále jsou to některé komunikace v rozvojových plochách.

Ostatní místní komunikace jsou ve funkční skupině D1.

Navržena je plocha pro vybudování účelové komunikace obsluhující plochu pro recyklaci stavebních a biologicky rozložitelných odpadů.

Navržen je dopravní koridor pro novou místní komunikaci v trase od ulice Sázavské po silnici I/19 v trase vedené v souběhu s přeložkou silnice I/37.

Navržen je dopravní koridor pro novou místní komunikaci v trase od ulice Vysocké x Wonkovy (od silnice II/353) jihovýchodním směrem podél potoka Staviště a okrajem údolní nivy do souběhu s ulicí Neumannova s křížením ulic Novoměstské a Jamské s napojením na již vybudovaný úsek místní komunikace do křižovatky Brněnská x Jihlavská.



Navržen je dopravní koridor pro novou místní komunikaci pro zpřístupnění obytného souboru Starý Dvůr, vedoucí z ulice Bezručovy do ulice Libické.

V síti místních komunikací jsou navrženy úpravy, které zlepšují dopravní poměry. Navrženy jsou nové místní komunikace funkční skupiny C a D1 pro dopravní obslužnost nových lokalit bydlení. Stávající místní komunikace mohou být šířkově a směrově upraveny v rámci ploch veřejných prostranství.

Pro zpřístupnění atraktivních míst, resp. ve frekventovaných směrech, jsou navrhované samostatné pěší trasy. Část navrhovaných i stávajících tras pro pěší lze využívat i pro cyklistickou dopravu.

Cyklistická doprava bude využívat stávajících značených cyklotras, vedoucích po silnicích III. třídy a místních či účelových komunikacích. Síť cyklotras je doplněna o některé nové trasy. Významnou navrhovanou cyklotrasou je spojení Žďáru nad Sázavou se Stržanovem, které je navrženo ve formě samostatné cyklostezky od Tokozu po východní straně silnice I/37. Samostatná cyklostezka nebo cyklistické pruhy v rámci hlavního dopravního prostoru se navrhuje mezi Žďárem nad Sázavou a Mělkovicemi. Cyklistické stezky lze využívat i pro pěší dopravu.

Pro další doplnění systému cyklotras nejsou v ÚP navrhována žádná řešení, neboť beze změny funkčního využití je lze trasovat na stávající místní a účelové komunikace, resp. veřejná prostranství.

Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy, doplněné o navrhovaná parkoviště a garážovací či parkovací objekty.

Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku. U RD je to garáž na vlastním pozemku, u BD pak z 60% garáže integrované s obytnými objekty a ze 40% parkoviště. Všechny komerční, výrobní a skladovací areály musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku. V řešení dopravy v klidu je eliminován deficit v počtu parkovacích míst především v centru města a to návrhem parkovacího objektu.

Významné dopravní stavby jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

Veřejnou hromadnou dopravu osob bude i nadále tvořit doprava železniční i doprava autobusová. Autobusová doprava linková (regionální) i městská budou v současných či návrhových plochách dopravy nebo veřejných prostranství v rámci integrovaného dopravního systému optimalizovány jak ve svých trasách, tak v polohách zastávek s cílem jednotných zastávek a nástupních hran pro shodné směry. Centrálním přestupním uzlem je autobusové nádraží u železniční stanice Žďár nad Sázavou.

S úpravami v železniční dopravě návrh ÚP ve Žďáru nad Sázavou neuvažuje. Ve Veselíčku je navrženo zavlečkování nových ploch výroby.

Pro ochranu před hlukem z železniční dopravy u nově navrhovaných staveb v hlukovém či ochranném pásmu železnice je třeba předem vyhodnotit podrobným výpočtem splnění hlukových limitů. Vlastník či správce trati (SŽDC) nebude v takovém případě hradit ani zřizovat případná protihluková opatření.

### **A.4.3 Technická infrastruktura**

#### **A.4.2.1 A.4.3.1 Vodní hospodářství**

##### **Vodní toky a plochy**

Převážná část katastru města Žďár nad Sázavou patří do povodí řeky Sázavy (Vltavy), jihovýchodní část pak do povodí Oslavy (Moravy). Toto rozvodí dvou moří ovlivňuje menší vodnatost toků a jejich celkem dobrou čistotu.

Navrhuje se:

- provést protierozní úpravy na pozemcích, které zabrání splachu ornice a to jak úpravy stavební (menší poldry, vhodné trasování polních cest, čištění koryt toků a vodních ploch, záchytné příkopy apod.), tak úpravy organizační (vhodná skladba kultur, orba po vrstevnici, apod.),
- umožnit rozlivy přívalových vod mimo zástavbu hlavně nad městem,
- ochránit rašeliněště,
- vyčistit stávající rybníčky severně od zástavby, aby mohly sloužit i jako požární nádrže.

### **Zásobování vodou**

Město Žďár 1-7 včetně lokalit Mělkovice, Radonín, Stržanov a Veselíčko je zásobeno pitnou vodou ze skupinového vodovodu.

#### **Navrhuje se:**

- zajistit přepočít vodovodní sítě a potřebné velikosti vodojemů s ohledem na nové skutečnosti a PRVK kraje Vysočina,
- rozšířit vodojem horního tlakového pásma min o 2 000 m<sup>3</sup>, požadovanou rezervu 500 m<sup>3</sup> u vodojemu dolního pásma upřesnit až podle výsledků podrobnějšího přepočtu vodovodní sítě,
- pokračovat v rekonstrukcích stávajících starších řadů,
- v lokalitě Žďár n/S 1 - 8 rozšířit řady do nových lokalit s využitím stávajících řadů i v dolním pásmu a konkrétní zástavbu ploch řešit tak, aby se omezil rozsah přeložek,
- využívat stávající zdroje především užitkové vody (včetně vodojemů a technologie) u větších podniků (Žďas, Agroslužba Veselíčko, Tokoz),
- v lokalitě Žďár n/S 7 (Pod vodojemem) prodloužit stávající samostatný řad z vodojemu horního tlakového pásma do nové zástavby včetně přeložky potrubí DN 400 mimo lokalitu bytových domů. Pro zástavbu nad kótu terénu 605,0 m n.m. upřesnit zajištění dostatečného tlaku v souladu s normou,
- v lokalitě Veselíčko rozšířit stávající řady do nových ploch při respektování trasy vodovodního přivaděče Vír – Žďár (DN 300+250). Pro zástavbu na kótě terénu 630,0-650,0 m n. m upřesnit individuální podmínky napojení nových objektů s ohledem na nízké tlakové poměry,
- v lokalitách Mělkovice, Stržanov a Radonín rozšířit stávající vodovod do nových ploch.

### **Odkanalizování území**

Město Žďár nad Sázavou má vybudovanou kanalizační síť převážně jednotného charakteru, s výjimkou novějších lokalit, kde je oddílná kanalizace a okrajových čtvrtí. Kanalizace města je ukončena v ČOV, některé větší podniky mají ale vlastní ČOV (specifické zatížení).

#### **Navrhuje se:**

- postupně dokončit rekonstrukci hlavního kanalizačního sběrače a dalších kanalizačních stok dle generelu odvodnění města z roku 2008, včetně doplnění soustavy o dešťové zdrže a o úpravy (případně zrušení) odlehčovacích komor,
- zvýšit kvalitu čistícího procesu ve stávající ČOV, což vyžaduje intenzifikaci, aby vyhovovala současné legislativě (zejména zvýšení kapacity biologické linky a úpravy v kalovém hospodářství),
- zachovat rezervu v ČOV pro možnost připojení splaškových vod ze sousedních obcí Polnička, Hamry, Najdek, Šlakhmry, Vysoké, Počátky dle PRVK kraje Vysočina, včetně svozu z obce Česká Mez,
- do nových lokalit Žďár 1-8 a průmyslové zóny navrhovat oddílnou kanalizaci včetně nutných přeložek (jejich počet eliminovat). Podrobnějším výpočtem zejména u nových lokalit dle platné legislativy (vsakovací zařízení) bude možné rozsah rekonstrukcí některých stok snížit,
- na svodnicích rezervovat plochy pro suché poldry k zadržení přívalových srážek s respektováním vlastnických práv (způsobu využití) k dotčeným pozemkům,
- od plochy kempinku u Pílské nádrže vybudovat stoku splaškové kanalizace ústící do stoky A,
- z níže položených ploch za tratí ČD přečerpávat splaškové vody, stejně jako z plochy u silnice Jihlavské. Dešťové vody z těchto ploch zaústit do Kamenného rybníka,
- v lokalitě Veselíčko vybudovat novou splaškovou kanalizaci s přečerpáváním (společně s Mělkovicemi) do kanalizace města. Stávající kanalizaci ponechat jako dešťovou,
- v lokalitě Mělkovice srážkové vody ze stávající a nové zástavby zaústit do povrchových odtoků, vybudovat novou splaškovou kanalizaci a napojit ji přečerpáním na kanalizaci města Žďáru společně s Veselíčkem,
- v lokalitě Stržanov je vybudována nová splašková kanalizace, z nejnižšího místa u rybníka jsou

splašky čerpány do kanalizační sítě města Žďáru. Kanalizaci rozšířit do nové zástavby. V dimenzi kanalizace zachovat rezervu pro splaškové vody z Polničky. Ze ZD napojit pouze splaškové vody ze sociálního zařízení, močůvkové vody jímat v jímkách na vyvážení,

- v lokalitě Radonín srážkové vody zaústit do Radonínského rybníka. Splaškové vody napojit přečerpáváním na kanalizaci města Žďáru (upřesnit investičním záměrem společně s průmyslovou zónou),
- u rozptýlené zástavby je možné místo vyvážení jímek alternativně povolit domovní čistírny odpadních vod, nebo jim odpovídající technologie v souladu s legislativou.

#### **A.4.2.2 A.4.3.2 Energetika**

##### **Zásobování plynem**

Město Žďár nad Sázavou 1-8 a částečně průmyslové plochy u Radonína jsou plynofikovány od r. 1976, ostatní městské části s plynofikací výhledově počítají.

Navrhuje se :

- do nových ploch ve Žďáru nad Sázavou 1-8 rozšířit především rozvody STL s případným zaokružováním (propojením RS STL/NTL). Koordinovat trasy se změnami v zásobení teplem z CZT či z lokálních kotelen,
- trasy STL plynovodů rozšířit do městských částí Mělkovice, Veselíčko, Stržanov a Radonín.

##### **Zásobování tepelnou energií**

V současné době jsou jen ve vlastním městě provozovány dva samostatné systémy centrálního zásobování teplem (CZT) a v sídlišti Pod vodojemem.

Navrhuje se :

- rozšířit horkovody jen do těch rozvojových ploch, které jsou v blízkosti stávajících tras,
- preferovat decentralizaci kotelen a v nových kotelnách instalovat kogenerační jednotky,
- dodržovat zejména platnou legislativu (o energetické náročnosti budov a o hospodaření s energií),
- u novostaveb a při přestavbách umožnit využívání obnovitelných zdrojů energií v souladu s legislativou.

##### **Zásobování elektrickou energií**

###### **Nadřazené sítě a zařízení VVN**

Síť VVN 400 kV:

Řešeným územím neprochází vedení a nejsou zde situovaná zařízení této napěťové hladiny. ~~V návrhovém období se nepočítá s budováním nových zařízení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny.~~ Vymezen je však koridor CNZ.TE26 pro vedení ZVN 400 kV Opočinek-Sokolnice (částečně v trase stávajícího VVN 220 kV, částečně odklonem mimo zastavěné území).

Síť VVN 220 kV:

Řešeným územím prochází jednoduché vedení VVN 203 Sokolnice – Opočinek ve směru jih – sever. V návrhovém období se nepočítá s budováním nových vedení a zařízení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny.

Síť VVN 110 kV:

Řešeným územím prochází vedení napěťové hladiny 110 kV a sice VVN 1310/1311 Mírovka-Šlapánov – Žďár, VVN 5536 Žďas – Žďár nad Sázavou, VVN 5511/5512 Žďár nad Sázavou – Ostrov nad Oslavou ČD, VVN 509 Žďár nad Sázavou – Bystřice nad Pernštejnem a VVN 1315 Žďas - Mírovka. V návrhovém období se nepočítá s budováním nových zařízení a vedení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny. Vedení VVN 1315 Žďas – Mírovka bude

převedeno do napěťové hladiny 22 kV a bude využito pro posílení distribuční sítě v západní části zásobovaného území.

#### **Sítě a zařízení VN 22 kV**

V zástavbě je vybudováno kabelové vedení 22 kV do trafostanic, ve středu města v několika trasách.

V návrhovém období bude, na základě požadavků výstavby na navržených plochách a řešení komunikací v severní a severozápadní části města Žďár nad Sázavou v lokalitě Klafar a dále nad zámekem, nutné provést přeložku stávajícího venkovního vedení. Nová trasa bude vedena kabelem v souběhu s komunikací. Trasy kabelů budou sledovat navrženou uliční síť nové zástavby.

Společnost E.ON vybuduje v návrhovém období nové kabelové vedení VN ze stávající rozvodny 22kV firmy Žďas, které bude sloužit v případě výpadku transformace 110/22 kV a rozvodny 22 kV Žďár, jako záložní napájecí vedení pro město.

Pro napojení nové zástavby bude rozšířena kabelová síť VN a vybudovány nové trafostanice. Tam, kde bude z prostorových důvodů možné napojení venkovním vedením, budou i trafostanice jako venkovní, jinak se předpokládá výstavba kioskových stanic.

Plochy podnikání a výroby budou napojeny ze sítě VN 22 kV odběratelskými trafostanicemi. Protože není známo konkrétní využití ploch, ani počet konkrétních podnikatelských subjektů, je nutné považovat počet a umístění nových trafostanic pro zásobení těchto ploch pouze za orientační. Přesné umístění, provedení a řešení (trafostanice, vstupní rozvodna, venkovní, zděná) bude stanoveno pro každý podnikatelský subjekt v lokalitě v rámci dalšího stupně dokumentace pro územní a stavební řízení s ohledem na vývoj zatížení a rozvoje oblasti.

Koncepce řešení napojení jednotlivých ploch je patrná z výkresové části dokumentace.

#### **Sítě a zařízení NN 3 × 400/230 V**

V návrhovém období ÚP bude provedeno rozšíření sítě NN do lokalit navržené zástavby. V zástavbě ve Žďáře nad Sázavou a okolních obcích bude síť NN budována zemními kabely, případně koncepčně naváže na stávající stav.

#### **Veřejné osvětlení**

Pro nové lokality výstavby bude veřejné osvětlení prováděno v návaznosti na navrhovanou distribuční síť NN - v částech, kde bude prováděna kabelová rozvodná síť NN bude použito samostatných osvětlovacích stožárů, v případě venkovní sítě bude využito těchto podpěr i pro osazení svítidel veřejného osvětlení. Ovládání naváže na stávající stav.

### **A.4.2.3 A.4.3.3 Spoje**

#### **Dálkové kabely**

V návrhovém období ÚP se nepočítá s budováním nových tras dálkových optických kabelů a rovněž nedojde k zásadnímu dotčení tohoto zařízení navrhovanou zástavbou. Je navržena přeložka části trasy v obci Mělkovice.

#### **Rozvody MTS**

S další výstavbou zařízení v návrhovém období se nepočítá. Kapacita digitálních ústředěn plně vyhovuje požadavkům na telefonní přípojky včetně rezervy v kapacitě.

Rozšíření místní telekomunikační sítě bude prováděno v místech navrhované zástavby. Plánuje se pouze pokládka telekomunikačních kabelů, která zajistí dostatečnou telefonizaci. Plánovaná zástavba bude napojena na telefonní síť po provedení rozšíření sítě v navržených lokalitách.

#### **Radioreléové trasy**

Územím prochází RR trasy v různých směrech.

Dále se v území nachází základnové stanice mobilní telekomunikační sítě vzájemně propojené RR spoji nižší kategorie.

Zřizování nových radioreléových spojů se předpokládá, na základě konkrétních požadavků investorů v území.

#### **A.4.3.4 Nakládání s odpady**

Na území města se nachází sběrný dvůr, třídící linka a bioplynová stanice. Kompostárna je v Sázavě (10 km), skládka Ronov u Přibyslavi (18 km), ZEVO až v Brně (82 km).

Pro recyklaci stavebních a biologicky rozložitelných odpadů byla vymezena plocha Z.288 VX.

Pro rozvoj odpadového hospodářství Žďáru nad Sázavou byla vymezena i plocha Z.298 TO nakládání s odpady. Je vymezena ve vazbě na výrobní plochy a dopravní infrastrukturu, pro umístění zařízení pro energetické využití odpadů (ZEVO) či jiné stavby či zařízení pro nakládání s odpady.

### **A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ~~VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ~~**

#### **A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik: území je situováno v členité krajině Vysočiny, na jižním okraji Žďárských vrchů, z jihu a západu území lemuje Bítešská vrchovina. Krajina je zde harmonická, s vyváženým poměrem mezi lesy, nelesními plochami (orná půda netvoří velké lány, je protkána krajinnou zelení, loukami a vodními plochami) a sídly.

Koncepce uspořádání krajiny je dále podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, včetně zájmu zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich dalšího rozvoje a podpory mimoprodukčních funkcí krajiny. Územní plán navrhl plochy rozdílným využitím takovým způsobem, aby byly zachovány nenarušené horizonty, aby byl chráněn charakter a množství rozptýlené zeleně vodotečí, jakož i charakter a rozsah krajinářsky cenných partií porostů. Jsou chráněny významné průhledy do širšího území, je zachován rozsah a pomocí návrhových ploch zeleně umožněno posílení podílu rozptýlené zeleně v krajině i v zastavěném území. Koncepce územního plánu je postavena na respektování dominantní stavby v území, kterou je poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. Územní plán neumožňuje stavby výškových objektů.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její přiměřené rekreační využití.

Prvořadým cílem koncepce je ochrana stávajících přírodně nejceněnějších území – zejména zvláště chráněných území, významných krajinných prvků a částí krajiny chráněných soustavou NATURA 2000. V těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem případného dalšího posilování přírodních hodnot, výjimku tvoří IV. zóna CHKO zasahující i do aktuálně zastavěného území.

Do některých částí stávající neurbanizované krajiny jsou navrženy zastavitelné plochy s různým způsobem využití - zejména plochy bydlení, smíšené plochy, plochy rekreace a výroby a skladování; vždy však v návaznosti na současně zastavěná území, rozptýlená zástavba ve volné krajině navrhována není.

Pro posílení ekologické stability krajiny je vymezen územní systém ekologické stability. Vytvořeny jsou tak podmínky pro ochranu a posílení aktuálně i potenciálně ekologicky cenných částí krajiny - lesních porostů, vodních toků a jejich niv i některých extenzivněji zemědělsky využívaných partií. Koncepce se řídí zásadami obecné ochrany přírody a krajiny, preferováno je posílení polyfunkčního charakteru krajiny, umožňující racionální hospodářské a rekreační využití krajiny spolu s její komplexní ochranou i ochranou jejich nejceněnějších částí.

**A.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině:****A.5.2.1 Vodní a vodohospodářské****A.5.2.1.1 Vodní a vodohospodářské všeobecné WU**

Plochy změn nejsou vymezeny.

**A.5.2.2 Zemědělské**

Plochy změn nejsou vymezeny.

**A.5.2.2.1 ~~Pole AP.p~~ **Orná půda AP******A.5.2.2.2 Trvalé travní porosty ~~AL~~ **AP.t******A.5.2.3 Lesní****A.5.2.3.1 Lesní všeobecné LU**

| označení | typ                               | výměra (ha) | výšková regulace | etapa | podmínky využití |
|----------|-----------------------------------|-------------|------------------|-------|------------------|
| K.19     | LU lesní všeobecné (u trati)      | 5,822       |                  |       |                  |
| K.20     | LU lesní všeobecné (Velká Strana) | 1,421       |                  |       |                  |
| K.21     | LU lesní všeobecné (Stržanov)     | 6,903       |                  |       |                  |
| K.22     | LU lesní všeobecné (Stržanov)     | 3,698       |                  |       |                  |

**A.5.2.4 Přírodní****A.5.2.4.1 Přírodní všeobecné PU**

Plochy změn nejsou vymezeny.



## A.5.3 Územní systém ekologické stability

### A.5.3.1 Koncepce vymezení územního systému ekologické stability

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelené ekologické sítě, sestávající se z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Zahrnuje vzájemně provázané řešení všech tří hierarchických úrovní – nadregionální, regionální a lokální (místní). Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

| Označení prvku                | Typ prvku                           | Rozloha (BC) / délka (BK) | Funkčnost           |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| RBK.1565 Peperek              | RBC                                 | 10 ha*                    | Částečně existující |
| LBC.1 Pod Světskou            | LBC<br>(vložené<br>v NRBK K<br>125) | 0,7 ha*                   | Existující          |
| LBC.2 Rejznarka               | LBC                                 | 10,5 ha                   | Existující          |
| LBC.3 Dívka                   | LBC                                 | 8,6 ha*                   | Existující          |
| LBC.4 Pod lazy                | LBC                                 | 5,0 ha                    | Částečně existující |
| LBC.5 Pod strží               | LBC                                 | 5,4 ha*                   | Existující          |
| LBC.6 Za Konventem            | LBC                                 | 5,6 ha*                   | Existující          |
| LBC.7 Hynkovec                | LBC                                 | 2,2 ha*                   | Částečně existující |
| LBC.8 U Pílské                | LBC                                 | 3,5 ha                    | Existující          |
| LBC.9 Nový a Bránský rybník   | LBC                                 | 3,8 ha                    | Existující          |
| LBC.10 V sídlišti             | LBC                                 | 3,0 ha                    | Částečně existující |
| LBC.11 U trati                | LBC                                 | 3,8 ha                    | Existující          |
| LBC.12 Březinův rybník        | LBC                                 | 0,1 ha*                   | Existující          |
| LBC.13 Křivý rybník           | LBC                                 | 0,8 ha*                   | Existující          |
| LBC.14 Kamenný rybník         | LBC                                 | 9,7 ha                    | Existující          |
| LBC.15 Návesník-Vetla         | LBC                                 | 7,8 ha                    | Existující          |
| LBC.16 Hrázky                 | LBC                                 | 6,3 ha                    | Částečně existující |
| LBC.17 Krčův rybník           | LBC                                 | 7,2 ha                    | Částečně existující |
| LBC.18 Plícky                 | LBC                                 | 10,0 ha                   | Existující          |
| LBC.19 Díly u Lhotky          | LBC                                 | 0,2 ha*                   | Existující          |
| LBC.20 U železnice            | LBC                                 | 3,4 ha                    | Existující          |
| LBC.21 Na Mělkovickém rybníku | LBC                                 | 7,0 ha*                   | Existující          |
| LBC.22 Honzovské rybníky      | LBC                                 | 5,7 ha*                   | Existující          |
| LBC.23 Pod Jamskou cestou     | LBC                                 | 7,1 ha                    | Existující          |
| LBC.24 Krčilův rybník         | LBC                                 | 3,4 ha                    | Existující          |
| LBK.1                         | LBK                                 | 900 m*                    | Existující          |
| LBK.2                         | LBK                                 | 200 m*                    | Existující          |
| LBK.3                         | LBK                                 | 2300 m                    | Existující          |

|        |     |         |                     |
|--------|-----|---------|---------------------|
| LBK.4  | LBK | 500 m*  | Částečně existující |
| LBK.5  | LBK | 600 m*  | Částečně existující |
| LBK.6  | LBK | 300 m*  | Existující          |
| LBK.7  | LBK | 900 m   | Částečně existující |
| LBK.8  | LBK | 1700 m* | Částečně existující |
| LBK.9  | LBK | 400 m   | Částečně existující |
| LBK.10 | LBK | 360 m*  | Existující          |
| LBK.11 | LBK | 1200 m* | Existující          |
| LBK.12 | LBK | 1650 m  | Existující          |
| LBK.13 | LBK | 1400 m  | Existující          |
| LBK.14 | LBK | 1450 m  | Existující          |
| LBK.15 | LBK | 950 m*  | Existující          |
| LBK.16 | LBK | 400 m*  | Existující          |
| LBK.17 | LBK | 1200 m* | Existující          |
| LBK.18 | LBK | 1200 m  | Existující          |
| LBK.19 | LBK | 1950 m* | Existující          |
| LBK.20 | LBK | 1050 m  | Částečně existující |
| LBK.21 | LBK | 2000 m* | Částečně existující |
| LBK.22 | LBK | 90 m*   | Chybějící           |
| LBK.23 | LBK | 800 m   | Částečně existující |
| LBK.24 | LBK | 1850 m* | Existující          |
| LBK.25 | LBK | 100 m*  | Existující          |
| LBK.26 | LBK | 230 m*  | Existující          |
| LBK.27 | LBK | 450 m*  | Existující          |
| LBK.28 | LBK | 1500 m  | Existující          |
| LBK.29 | LBK | 820 m*  | Částečně existující |
| LBK.30 | LBK | 700 m*  | Existující          |
| LBK.31 | LBK | 560 m   | Existující          |

\*prvek přesahující na sousední území

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a rozpory mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy, na skutečný stav využití území a na zájmy ochrany přírody a krajiny, vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět dílčí upřesnění vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přípustnost upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

#### **A.5.3.2 Podmínky pro využití ploch ÚSES**

Vytváření ÚSES je veřejným zájmem z pohledu ochrany přírody a krajiny, veřejně prospěšným opatřením dle platné legislativy.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušný typ plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky využití:

*Hlavní* - je využití sloužící k zachování či posílení funkčnosti ÚSES.

*Podmíněně přípustné* - je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

*Nepřípustné* - je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

#### **A.5.4 Prostupnost krajiny**

Stávající prostupnost krajiny je dobrá, krajina je protkána dostatečným množstvím účelových komunikací a pěších cest, vzhledem k turistické atraktivitě jsou nečíslně značeny jako turistické či cyklistické trasy.

Přesto je zde několik bariér. Přírodní bariérou je řeka Sázava a několik potoků, prostupnost je vázána na mosty a lávky (těch je ale zejména v zastavěném území dostatek). Antropogenní bariérou jsou pak rozlehlé opocené výrobní areály (jižní část Žďáru), železnice a silnice (zejména I., méně pak II. třídy).

#### **A.5.5 Protierozní opatření**

Nejsou navrhována žádná speciální protierozní opatření. Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné (příp. podmíněně přípustné) ve všech typech ploch v nezastavěném území.

#### **A.5.6 Ochrana před povodněmi**

Ve výkrese Odkanalizování a v Koordinačním výkrese jsou v ÚP zakreslena vyhlášená záplavová území:

- záplavové území Q<sub>100</sub> Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území Q<sub>100</sub> Staviště a jeho aktivní zóna,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem (Pílská vodní nádrž, vodní nádrž Staviště, Strž).

Pro ochranu zástavby v území Žďáru nad Sázavou, kam zasahuje  $Q_{100}$ , je v nivě Sázavy a na přítocích navrženo:

- dokončit protipovodňové úpravy toků vyplývající z doplněných nových povodňových plánů,
- realizovat poldry na povodí toků a protipovodňová opatření spjatá s možností výstavby v prostoru sportovního areálu Starý Dvůr,
- do doby dokončení protipovodňových staveb nepovolovat v záplavových zónách  $Q_{100}$  výstavbu bez souhlasu správce toku.

#### **A.5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin**

Územní plán není v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin.

Na území města se nenachází dobývací prostor, chráněné ložiskové území, výhradní ložiska, ložiska nevyhrazených nerostů ani schválené prognózní zdroje. Rovněž zde není stanoven žádný dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů.

V katastrálním území obce Veslíčko je evidováno jedno poddolované území z minulé těžby.

V řešeném území nejsou evidována ohlášená stará důlní nebo průzkumná díla.

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území.

V řešeném území převážná část plochy měření radonového rizika z geologického podloží podle radonové databáze ČGS a Asociace radonového rizika spadá do kategorie středního rizika.

**A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ** ~~STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY VEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)~~

**A.6.1 Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití**

**A.6.1.1 Zásady regulace území**

Základní členění území města vychází z dělení na území zastavěné – ~~a~~ určené k zastavění (zastavitelné plochy) či transformaci (transformační plochy) a na území nezastavěné. Dále je celé řešené území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje).

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití. Dále se člení na plochy:

~~s t a b i l i z o v a n é~~, tedy bez větších plánovaných zásahů (mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem),

~~p l o c h y z m ě n~~, s podmínkami využití a prostorového uspořádání,

~~ú z e m n í c h r e z e r v~~, které jsou v území vyhrazeny (rezervovány) pro možné budoucí využití.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

**A.6.1.2 Přehled ploch řešeného území**

**Plochy bydlení**

|    |                      |
|----|----------------------|
| BH | bydlení hromadné     |
| BI | bydlení individuální |
| BV | bydlení venkovské    |

**Plochy rekreace**

|    |                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------|
| RI | rekreace individuální                                                    |
| RZ | rekreace <u>v zahrádkářských osadách</u> – <del>zahrádkářské osady</del> |
| RH | rekreace hromadná – <del>rekreační areály</del>                          |
| RX | rekreace jiná                                                            |

**Plochy občanského vybavení**

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| OV   | občanské vybavení veřejné          |
| OK.v | občanské vybavení komerční - velké |
| OK.m | občanské vybavení komerční - malé  |
| OS   | občanské vybavení –sport           |
| OX   | občanské vybavení jiné             |

OH občanské vybavení— hřbitovy

### **Plochy smíšené**

SC smíšené obytné centrální  
SM smíšené obytné městské  
SV smíšené obytné venkovské

### **Plochy dopravní infrastruktury**

DS doprava silniční  
DD doprava drážní

### **Plochy technické infrastruktury**

TU technická infrastruktura všeobecná  
TO nakládání s odpady

### **Plochy výroby**

VL výroba lehká  
VD výroba drobná a služby  
VZ výroba zemědělská a lesnická  
VX výroba jiná

### **Plochy veřejných prostranství**

PU veřejná prostranství všeobecná

### **Plochy zeleně**

ZS zeleň sídelní ostatní  
ZZ zeleň zahradní a sadová—~~zahradky a sady~~  
ZO zeleň— ochranná a izolační  
ZK zeleň krajinná

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

### **Plochy zemědělské**

~~AP, pAP~~ po~~le~~orná půda  
~~AP, tAL~~ trvalé travní porosty

### **Plochy lesní**

LU lesní všeobecné

### **Plochy přírodní**

NU přírodní všeobecné

#### **A.6.1.3 Definice pojmů**

##### **Podzemní podlaží**

Podlaží, které má více než polovinu plochy podlahy alespoň 0,8 m pod úroveň terénu.

##### **Nadzemní podlaží (dále v textu NP)**

Podlaží, které není podzemním.

##### **Ustupující podlaží**

Poslední nadzemní podlaží, jehož 1 nebo více obvodových stěn ustupuje oproti obvodovým stěnám ostatních nadzemních podlaží (zpravidla do hloubky průmětu jeho sklopené výšky).

##### **Podkroví**

Přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (bydlení, podnikání, apod.).

##### **Rodinný dům (RD)**

Objekt k bydlení s maximálním počtem bytů 3.



### **Bytový dům (BD)**

Objekt k bydlení s minimálním počtem bytů 4.

#### **Koeficient zastavěnosti**

Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezovými vnějšími lícemi obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají, balkony nikoliv. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lícemi svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že například zpevněná zastřešená plocha pro letní posezení do pojmu zastavěná plocha spadá (započítává se do zastavěné plochy), chodníčky, příjezdové cesty nikoliv (nezapočítávají se).

## **A.6.2 Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

### **A.6.2.1 Plochy bydlení**

#### **A.6.2.1.1 Bydlení hromadné (BH)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – bydlení hromadné s převahou bytových domů.

*Přípustné využití* – mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>, plochy veřejné zeleně a hřiště pro děti i dospělé, nezbytné stavby pro dopravu (např. komunikace) a pro technickou vybavenost. Součástí ploch mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám hromadného bydlení.

*Podmíněně přípustné* – stavby rodinných domů jsou přípustné pouze tam, kde doplňují nízkopodlažní bytové domy, ubytovací zařízení se připouští pouze se zajištěním parkování na vlastním pozemku. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

*Nepřípustné* – chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy staveb a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

#### A.6.2.1.2 Bydlení individuální (BI)

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu.

*Přípustné využití* – mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Zahrady rodinných domů jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>, plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni okrasného a odpočinkového charakteru, nezbytné stavby pro dopravu (komunikace, garáže obyvatel) a technickou vybavenost. Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. V plochách individuálního bydlení musí být ostatní stavby a zařízení v územní menšině.

*Podmíněně přípustné* – rozptýlené bydlení v nízkopodlažních bytových domech, pokud nepřesahují výšku okolní zástavby (max. 3 NP), nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku). Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

*Nepřípustné* – chovy hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Nepřípustná je výstavba RD na plochách bydlení v rodinných domech tam, kde není zajištěn příjezd k objektu po místní komunikaci vč. inženýrských sítí a také v zahradách domů, které tvoří přechod do krajiny.

#### A.6.2.1.3 Bydlení venkovské (BV)

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – bydlení v rodinných domech venkovského typu a rozptýlené.

*Přípustné využití* – mimo hlavní využití se připouští zemědělské usedlosti, doplňkové stavby ke stavbě hlavní s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, nerušící obslužné funkce místního významu, plochy veřejné zeleně a menší sportovní plochy, nezbytné stavby pro dopravu (komunikace, garáže obyvatel) a technickou vybavenost. Připouští se výstavba souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>. Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

*Podmíněně přípustné* – nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku). Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

*Nepřípustné* – nové bytové domy, komerční chovy hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Nepřípustná je výstavba RD na plochách bydlení venkovského typu tam, kde není zajištěn příjezd k objektu po místní komunikaci vč. inženýrských sítí a také v zahradách domů, které tvoří přechod zástavby do krajiny.

### A.6.2.2 **Plochy rekreace**

#### A.6.2.2.1 **Rekreace individuální (RI)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – chatová zástavba pro individuální rekreaci.

*Přípustné využití* – plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků"). Plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

*Podmíněně přípustné* – trvale obývané byty – jen stávající objekty (pokud se vyskytují).

*Nepřípustné* - chovy hospodářských zvířat, nové rodinné domy, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Nepřípustná je výstavba na plochách rodinné rekreace tam, kde není zajištěn příjezd k objektu.

#### A.6.2.2.2 **Rekreace v zahrádkářských osadách –~~zahrádkářské osady~~ (RZ)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* - plochy určené pro individuální rekreaci v zahrádkářských osadách se zahradními domky, využití výhradně pro zahrádkaření.

*Přípustné využití* – přízemní zahradní domky a stavby typu altán, kůlna, seník apod., zeleň okrasná i užitková.

*Podmíněně přípustné* – tábořiště, hřiště, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití.

*Nepřípustné* – stavby vyšší než 1NP (pro plochu u Konventského rybníka je max. výška staveb nad terénem stanovena na 3m), chov hospodářských zvířat, stavby pro bydlení, výrobu, skladování a motorismus, občanské vybavení, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí. Nepřípustná je výstavba na plochách rekreace v zahrádkářských osadách –~~zahrádkové osady~~ tam, kde není zajištěn příjezd k objektu. Na plochách rekreace v zahrádkářských osadách –~~zahrádkové osady~~ mimo zastavěné území je nepřípustné umísťovat stavby pro pobytovou rekreaci. Toto ustanovení se netýká ploch Z.218 a Z.219.

~~Další podmínky využití ploch:~~

~~Plochy Z.218 a Z.219 jsou podmíněně využitelné, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m<sup>2</sup>. Při umísťování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na návrhovou plochu PV vymezenou podél plochy Z70, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umísťování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.~~

#### A.6.2.2.3 **Rekreace hromadná –rekreační areály (RH)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* - plochy sloužící převážně pro hromadnou rekreaci (se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací, autokempinky).

*Přípustné využití* – plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně, veřejných tábořišť, koupališť, občanského vybavení (prodejny, restaurace) a dalších pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

*Podmíněně přípustné* – objekty individuální rekreace a trvale obývané byty, drobné hospodářské stavby, pokud nebudou negativně ovlivněny hlavní funkcí a naopak.

*Nepřípustné* - chovy hospodářských zvířat, nové rodinné domy, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

#### **A.6.2.2.4 Rekreační plochy (RX)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* - plochy staveb pro specifické formy rekreace a sportu (vyžadující vhodné situování).

*Přípustné využití* – plochy veřejně přístupné i s omezeným přístupem, např. lyžařské areály, jízdní apod., pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. veřejných prostranství, zeleně, občanského vybavení (související služby ubytování, stravování), pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Maximální možná výšková hladina staveb v lokalitě Na Prutech - 1NP.

*Podmíněně přípustné* – chov hospodářského zvířectva limitovaný tak, aby negativně neovlivňoval hlavní funkci (jízdní, objekty pro agroturistiku). Stavby pro bydlení – byt vlastníka či správce areálu.

*Nepřípustné* – ostatní stavby, které nesouvisí s hlavní funkcí plochy, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

### **A.6.2.3 Plochy občanského vybavení**

#### **A.6.2.3.1 Občanské vybavení veřejné (OV)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* - plochy staveb veřejné občanské vybavenosti.

*Přípustné využití* – plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti (sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva) a pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

*Podmíněně přípustné* – byty, pokud se jedná o byty správců a nezbytného technického personálu (jiné formy bydlení přípustné nejsou), komerční prostory ve vazbě na hlavní funkci (např. bufet a občerstvení, lékárna, nevýrobní služby např. kopírování, údržbářské dílny).

*Nepřípustné* – jiné než stanovené využití území, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, sklady a dopravní zařízení s negativními dopady na okolí apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, tedy všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Další podmínky využití ploch:

~~V ploše Z.237 oplocení areálu psiho útulku nesmí být blíže než 4 m od sousedních lesních pozemků.~~

#### **A.6.2.3.2 Občanské vybavení— hřbitovy (OH)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* - plochy hřbitovů.

*Přípustné využití* – součástí ploch hřbitovů mohou být obřadní síně, kaple, márnice, urnový háj, zeleň, drobné odpadové hospodářství hřbitova, nezbytné stavby pro dopravu a technické vybavení.

*Nepřípustné* - jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

#### **A.6.2.3.3 Občanské vybavení— sport (OS)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* - plochy pro tělovýchovu a sport (areály hřišť, tělocvičny, sokolovny apod.).

*Přípustné využití* - vyhrazené plochy areálů pro tělovýchovu a sport a pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Plochy mimo vlastní sportoviště jsou ozeleněny, zástavba zajišťuje základní služby a sociální zařízení.

*Podmíněně přípustné* – stálé provozovny zajišťující občerstvení, pokud nedojde k omezení či narušení hlavní funkce. Další stavby pro občanskou vybavenost menšího rozsahu, pokud neomezí či nenaruší hlavní funkci. Byty, pokud se jedná o byty správců objektů a nezbytného technického personálu. Pro plochy OS v blízkosti kapacitní komunikace platí, že podmínkou pro jejich využití je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

*Nepřípustné* – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou (nepřipouští se ani chaty a zahradní domky) a všechny druhy činností, které omezují a narušují kulturně sportovní a relaxační funkci ploch (jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech).

~~Další podmínky využití ploch:~~

~~V ploše Z.238 ve vzdálenosti do cca 25 m od okraje lesa nebudou umísťovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby (zejména objekty pro bydlení, průmyslové a rekreační objekty apod.).~~

#### **A.6.2.3.4 Občanské vybavení jiné (OX)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – hřiště pro specifické sporty.

*Přípustné využití* - vyhrazené plochy areálů pro sport a tělovýchovu, které jsou plošně náročné a vyžadují specifické situování (golf). Plochy mohou obsahovat pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Zástavba zajišťuje základní služby a sociální zařízení.

*Nepřípustné* – jakákoliv výstavba bez souvislosti s výše uvedeným využitím (golfové hřiště).

#### **A.6.2.3.5 Občanské vybavení komerční - velké (OK.v)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – velké obchodní areály.

*Přípustné využití* – plochy pro kapacitní občanskou vybavenost komerčního charakteru s velkou potřebou nákladní dopravy a parkovacích míst, např. velká nákupní centra, administrativní a obchodní areály firem, objekty pro vědu a výzkum, stravování a služby obyvatelstvu s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby. Dále jsou součástí ploch OK pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

*Podmíněně přípustné* - některé výrobní služby. Chráněné prostory (byty, pokud se jedná o byty správců objektů a nezbytného technického personálu) lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy.

*Nepřípustné* - jsou jiné funkce než stanovené, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba, činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

#### **A.6.2.3.6 Občanské vybavení komerční - malé (OK.m)**

Podmínky pro využití plochy:

Plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru - obchody, restaurační provozovny, služby, s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby.

*Hlavní využití* – plochy pro malé a střední obchodní areály.

*Přípustné využití* – prodejny všeho druhu drobného a potravinářského zboží, restaurace, nevýrobní služby. Dále jsou součástí ploch OM pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

*Podmíněně přípustné* – byty, integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

*Nepřípustné* - jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

#### **A.6.2.4 Plochy veřejných prostranství**

##### **A.6.2.4.1 Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství vč. zeleně a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

*Přípustné využití* – veřejná prostranství (místní a účelové komunikace a jejich tělesa, parkování ve vazbě na tyto komunikace, chodníky, náměstí, návsí a podobně), související dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, související občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. pevné stánky, informační kiosky, obecní mobiliář, drobné sakrální stavby, umělecká díla).

*Podmíněně přípustné* – kapacitní parkovací plochy a plošně náročnější objekty technické a občanské vybavenosti pouze pokud svou velikostí a provozem nenaruší okolní zástavbu a zeleň.

*Nepřípustné* – veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba a skladování, garáže nebo jiné činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

#### **A.6.2.5 Plochy smíšené obytné**

##### **A.6.2.5.1 Smíšené obytné centrální (SC)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – obslužná sféra místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením.

*Přípustné využití* – do ploch smíšených obytných centrálních lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí centra města a nezvyšují dopravní zátěž v území (součástí ploch mohou být objekty veřejné občanské vybavenosti, komerční občanské vybavenosti – obchody, administrativa, ubytovací kapacity, stravování, nerušící služby, plochy pro bydlení, sport a rekreaci, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost).

*Podmíněně přípustné* – provozovny výrobních služeb, musí být bez negativních vlivů na okolí. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření. Podmínkou realizace staveb v zónách vymezených k revitalizaci je prokázání toho, že stavba nenaruší



prostorové vazby v území, charakter a strukturu zástavby, že bude ochráněna kulturní, estetická a historická hodnota významných objektů, i těch, které nemají statut nemovité kulturní památky.

*Nepřípustné* – výroba a sklady, autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety, ostatní obchody vymykající se svou velikostí a typem z měřítka centrální zástavby a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

#### **A.6.2.5.2 Smíšené obytné městské (SM)**

**Podmínky pro využití plochy:**

*Hlavní využití* – oblužná sféra místního významu v kombinaci s bydlením.

*Přípustné využití* – bydlení, nerušící obchodní a výrobní činnosti převážně místního významu včetně veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením. Plochy bydlení jsou v převaze.

*Podmíněně přípustné* – samostatné provozovny drobné výroby (podmínkou je vhodně zvolená architektura). Při situování těchto provozoven je nutno prokázat, že nebudou okolí zatěžovat nadměrnou dopravou, hlukem nebo zplodinami z výroby. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

*Nepřípustné* – školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu, tj. veřejná občanská vybavenost umístitelná na plochách určených výhradně pro tato zařízení. Dále veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

#### **A.6.2.5.3 Smíšené obytné venkovské (SV)**

**Podmínky pro využití plochy:**

*Hlavní využití* – oblužná sféra v kombinaci s bydlením venkovského typu.

*Přípustné využití* – bydlení v rodinných domech a usedlostech s hospodářským zázemím, základní občanská vybavenost, nerušící výroba a služby, veřejná prostranství, zeleň a další pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením.

*Podmíněně přípustné* - výrobní služby pro motoristy, dřevozpracující provozovny (např. autoopravny, stolařství apod.). Při situování těchto provozoven je nutno prokázat, že nebudou okolí zatěžovat nadměrnou dopravou, hlukem nebo zplodinami z výroby. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

*Nepřípustné* – školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu umístitelná na plochách určených speciálně pro tato zařízení, dále veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Nepřípustná je výstavba RD na plochách smíšených obytných venkovských tam, kde není zajištěn příjezd k objektu po místní komunikaci vč. inženýrských sítí.

### **A.6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury**

#### **A.6.2.6.1 Doprava silniční (DS)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy silnic a silničních těles, plochy páteřních komunikací.

*Přípustné* - plochy staveb a zařízení dopravní a technické povahy, drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou (ČSPH apod.), garáže, odstavné a parkovací plochy, chodníky a veřejná prostranství, zeleň.

*Podmíněně přípustné* - stavby a zařízení technického vybavení, nesouvisející s hlavní funkcí, pokud je nelze situovat jinde.

*Nepřípustné* – ostatní stavby, neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, které by mohly znemožnit, nebo výrazně omezit hlavní využití.

Pro umístování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

*Přípustné* jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. Kapacity jsou limitovány negativním dopadem na okolní stavby.

*Nepřípustné* jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro individuální bydlení.

~~Další podmínky využití ploch:~~

~~V plochách Z.132.1, Z.132.2, Z.132.5, Z.132.6, Z.132.8, Z.132.9, Z.137.1, vymezených pro stavbu obchvatu silnice I. třídy č. 37 a souvisejících zařízení, je nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.~~

#### **A.6.2.6.2 Doprava drážní (DD)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy železnic a železničních těles.

*Přípustné* – plochy staveb a zařízení pro obsluhu území železniční dopravou, nádraží vč. vybavenosti pro cestující, technické a účelové stavby související s funkcí železnice, vlečkové systémy, pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, zeleň.

*Nepřípustné* – ostatní stavby, neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, které by mohly znemožnit, nebo výrazně omezit hlavní využití.

### **A.6.2.7 Plochy technické infrastruktury**

#### **A.6.2.7.1 Technická infrastruktura všeobecná (TU)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy staveb pro technickou infrastrukturu všeho druhu.

*Přípustné* – plochy staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území (plochy staveb a zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace a jinou technickou vybavenost). Dále jsou součástí ploch plochy veřejných prostranství a zeleně, pozemky a stavby dopravní infrastruktury.

*Podmíněně přípustné* - administrativa ve vazbě na objekty technického vybavení a odpadového hospodářství. Využití pro krátkodobé skladování nebezpečných látek v případě havárií (průmyslové zóny mimo zástavbu města).

*Nepřípustné* - ostatní stavby, neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, které by mohly znemožnit, nebo výrazně omezit hlavní využití.

#### **A.6.2.7.2 Nakládání s odpady (TO)**

Hlavní využití – stavby a zařízení pro nakládání s odpady, jejich třídění, ukládání, energetické využití, recyklaci či jiné zpracování

Přípustné – plochy veřejných prostranství (manipulační plochy) a zeleně, stavby dopravní a technické infrastruktury, terénní úpravy.

Podmíněně přípustné - administrativní či komerční budovy či zařízení – pouze pokud přímo souvisí s probíhající činností nakládání s odpady. Přidružené druhy výroby.

Nepřípustné - bydlení, rekreace, občanská vybavenost.

#### **A.6.2.8 Plochy výroby a skladování**

##### **A.6.2.8.1 Výroba lehká (VL)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy pro průmyslovou výrobu.

*Přípustné využití* – průmyslová výroba, skladování a navazující administrativa, výrobní služby a činnosti spojené s provozováním sítí technické infrastruktury, plochy pro odstavování vozidel, čerpací stanice PHM, komerční vybavenost související s využitím plochy, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Plochy s vysokým podílem dopravy, nelze vyloučit negativní dopady na okolní plochy. Plochy výroby nelze využít pro jiný než stanovený účel a je třeba je doplnit zelení, zejména na jejich obvodu a podél obslužných komunikací.

*Podmíněně přípustné* – stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb (jinak bydlení přípustné není).

*Nepřípustné* – bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace.

##### **A.6.2.8.2 Výroba drobná a služby (VD)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu a skladování.

*Přípustné využití* – malovýroba a řemeslná výroba, výrobní služby (tj. provozy, které nelze umístit v plochách bydlení, veřejné a komerční vybavenosti a rekreace) včetně komerční vybavenosti související s využitím plochy. Jedná se o výrobu nekapacitní, bez vysoké dopravní zátěže na území, která není z hlediska hygieny prostředí obtěžující (na př. hlukností a prašností). Součástí ploch jsou plochy pro odstavování vozidel, pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

*Podmíněně přípustné* – plochy nevýrobních služeb, které nebudou v rozporu s převažující výrobní funkcí areálu.

*Nepřípustné* – ostatní bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace.

##### **A.6.2.8.3 Výroba zemědělská a lesnická (VZ)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy pro zemědělskou výrobu a skladování.

*Přípustné využití* – plochy účelových staveb a zařízení pro rostlinnou i živočišnou zemědělskou výrobu a lesní hospodářství, u dvou lokalit s negativním dopadem za hranice areálu: Lyra (40m) a Veselíčko (70m). V plochách lze umístit parkoviště, ČSPH, sběrné středisko odpadu, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Plochy je třeba zejména na jejich obvodu doplnit zelení, aby nevytvářely nevhodné pohledové dominanty v krajině.

*Podmíněně přípustné* – plochy drobné výroby, skladování a služeb, které nebudou v rozporu s převažující zemědělskou funkcí areálů, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

*Nepřípustné* – ostatní bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace.

#### **A.6.2.8.4 Výroba jiná (VX)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – recyklace stavebních a biologicky rozložitelných odpadů.

*Přípustné využití* – skladování stavebních a demoličních odpadů (např. cihly, beton, asfalty), jejich roztřídění a ukládání, drcení a deponie pro další prodej jako stavební materiál. Přípustné je tedy umísťování všech souvisejících staveb, zařízení a ploch souvisejících s těmito činnostmi.

Pro biologicky rozložitelné odpady (např. tráva, listí, větve,...) kompostárna, umístění kompostových hromad a souvisejících ploch a zařízení.

Terénní úpravy a zeleň.

*Podmíněně přípustné* – Související dopravní a technická infrastruktura.

*Nepřípustné* – bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace, jiné druhy výroby.

#### **A.6.2.9 Plochy zeleně**

##### **A.6.2.9.1 Zeleň sídelní ostatní (ZS)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území.

*Přípustné* – jsou trávnickové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář.

*Podmíněně přípustné* – stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji, pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

*Nepřípustné* – stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu veřejné zeleně, těžba nerostů.

##### **A.6.2.9.2 Zeleň zahradní a sadová –zahrady a sady (ZZ)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – zahrady a sady.

*Přípustné* - plochy sloužící primárně majiteli pozemku, nejčastěji bývají jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů (oplocením), což ale zejména v krajině nemusí být pravidlem. Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační a produkční funkci - slouží pro pěstování okrasných i užitkových rostlin, umístěny zde mohou být stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch soukromých zahrad.

*Podmíněně přípustné* - zahradní domky, vodní plochy v rozsahu do 1000 m<sup>2</sup>, garáže – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. . Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, přípojky za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy.

*Nepřípustné* – stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu soukromé zeleně, těžba nerostů.

##### **A.6.2.9.3 Zeleň ochranná a izolační (ZO)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – liniové dřevinné vegetační prvky, jejichž hlavním účelem je izolace od funkcí negativně ovlivňujících své okolí (nejčastěji od dopravy a různých druhů výroby).

*Přípustné* - liniové prvky i skupiny dřevin a travníkové plochy, pěší a cyklistické stezky, chodníky, veřejné osvětlení, parkový mobiliář.

*Podmíněně přípustné* - stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji: např. drobná architektura a umělecké plastiky. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k vytěsnění nebo snížení účinku tohoto druhu zeleně.

*Nepřípustné* – veškeré stavby, znemožňující hlavní využití plochy.

#### **A.6.2.9.4 Zeleň krajinná (ZK)**

*Podmínky pro využití plochy:*

*Hlavní využití* – plochy zeleně přírodního charakteru, sloužící k ochraně ekologicky cenných ploch.

*Přípustné* - jsou porosty trvalé vegetace bez primárního produkčního významu. Prioritní je funkce biologická (bývají součástí ÚSES, nejčastěji interakčními prvky), zároveň mají tyto plochy i funkci hygienickou, estetickou, rekreační.

*Podmíněně přípustné* - stezky pro pěší a cyklisty doplněné související vybaveností (informační tabule, mobiliář), přírodě blízké vodní plochy podporující biodiverzitu území – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že půjde o stavby liniové a jejich vedení bude nerovnoběžné s prvkem ÚSES.

*Nepřípustné* – oplocování pozemků (kromě dočasné ochrany výsadeb), plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, zemědělství a těžbu.

#### **A.6.2.10 Plochy vodní a vodohospodářské**

##### **A.6.2.10.1 Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

*Podmínky pro využití plochy:*

*Hlavní využití* – plochy vodní a vodohospodářské.

*Přípustné* – plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, stavby nutného technického vybavení (tělesa hrází, výpustné objekty...) a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití včetně zeleně.

*Podmíněně přípustné* - drobný mobiliář – pokud nedojde k narušení či omezení hlavní funkce. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k promítnutí nežádoucích účinků této infrastruktury na vodní plochy a toky.

*Nepřípustné* – veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro individuální rekreaci, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů.

#### **A.6.2.11 Plochy zemědělské**

##### **A.6.2.11.1 Pole (~~AP-p~~) Orná půda (AP)**

*Podmínky pro využití plochy:*

*Hlavní využití* – orná půda se zemědělským využitím.

*Přípustné* – orná půda intenzivně hospodářsky využívaná, dominuje produkční funkce; přípustná jsou opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny (zejména zemědělské obhospodařování a polní cesty), podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření, stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, změny kultur.

*Podmíněně přípustné* – jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, oplocování pozemků ve volné krajině za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné či pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a organizace ZPF. Jednotlivé zemědělské hospodářské stavby – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; vodní plochy, zalesnění – na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.třída), pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

*Nepřípustné* – veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro individuální rekreaci, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů.

#### **A.6.2.11.2 Trvalé travní porosty (~~AP-t~~)(AL)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – louky a pastviny se zemědělským využitím.

*Přípustné* – extenzivně využívaná zemědělská půda, převážně louky a pastviny, v návaznosti na zástavbu lada. Přípustná jsou opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny, podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření, stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost.

*Podmíněně přípustné* – jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde; oplocování pozemků ve volné krajině za podmínky, že je to nevyhnutelné pro chovné či pěstební účely a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a organizace ZPF, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, jednotlivé zemědělské hospodářské stavby – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; vodní plochy, zalesnění – na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.třída), pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území, změny kultur (na zahrady a sady možné bez problémů, na ornou půdu za předpokladu prověření erozního ohrožení a případné realizace protierozních opatření).

*Nepřípustné* – stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, pobytovou rekreaci, rozsáhlejší stavby a zařízení pro zemědělství a chov hospodářských zvířat (tj. pokud přesáhnou 30 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy).

#### **A.6.2.12 Plochy lesní**

##### **A.6.2.12.1 Lesní všeobecné (LU)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – slouží k plnění funkcí lesa.

*Přípustné* – lesní hospodářská činnost a související činnosti, lesní cesty, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření.

*Podmíněně přípustné* – stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení dopravní infrastruktury za podmínky, že půjde o veřejný zájem a že se bude jednat o výsledné projednané řešení na základě variant. Vše za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami lesními a negativního vlivu na jejich funkčnost vyplývající z hlavního využití, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Dočasné oplocení, pokud bude zachována propustnost území.

*Nepřípustné* – stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, výrobu, nebo pro pobytovou rekreaci.

#### **A.6.2.13 Plochy přírodní**

##### **A.6.2.13.1 Přírodní všeobecné (NU)**



### Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy pro ochranu přírody a krajiny.

*Přípustné* – plochy přírodní v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky maloplošných zvláště chráněných území, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jde o plochy nelesní přírodní nebo přírodě blízké vegetace, funkce biologická, ekostabilizační, krajinnotvorná, protierozní, estetická.

*Podmíněně přípustné* – protierozní a protipovodňová opatření, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení **dopravní a** technické infrastruktury – ve všech případech pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

Navrhovaná opatření je třeba realizovat podle schválené projektové dokumentace, sadební materiál by měl být autochtonní a odpovídat stanovištním podmínkám.

*Nepřípustné* – oplocování pozemků, plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud můžou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu.

## **A.6.3 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

### **A.6.3.1 Zastavěné a zastavitelné území**

Zásady urbanistické koncepce řešení územního plánu (podrobně jsou popsány v bodě A.3 této zprávy):

Z hlediska stávajícího využití ploch převažuje ve městě zóna bydlení a rekreace a rozvoj těchto zón je prioritní. Důraz je kladen na ochranu historického jádra města, které je třeba ve východní části revitalizovat (je a bude společenským a turistickým centrem území).

Ve vazbě na stávající zástavbu města je navrženo její přiměřené doplnění. Panelová sídliště je navrženo revitalizovat.

Z hlediska dopravního řešení je nutné dotvořit strukturovaný systém dopravní obsluhy: v budoucnosti dokončit jižní a západní obchvat města a racionalizovat síť silnic II. a III. třídy. Zástavbu podél ulice Dlouhé řešit městotvorným způsobem – zástavbu revitalizovat, nově řešit parter, doplnit parkoviště, chodníky a zeleň.

Z hlediska rekreace je atraktivní prostor kolem řeky Sázavy, určený pro rozšíření zeleně (dotvoření územního systému ekologické stability) i doplnění veřejných prostranství. Jako centrum hromadné rekreace jsou akcentovány plochy u Pílské nádrže.

#### Podmínky pro výstavbu:

Ve městě a v území jeho místních částí je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby. V území historického jádra (zóna SC) budou veškeré stavební zásahy s dopadem na vzhled staveb řešeny v souladu s požadavky na zachování harmonického prostředí. Nová zástavba v rozvojových plochách bude řešena na základě podrobnější dokumentace (územní studie, dokumentace pro územní řízení), s dodržением stanovené výškové hladiny (vč. možnosti řešení ustupujícího podlaží u zastřešení plochou střechem nebo podkroví ve sklonité střeše). V místních částech bude zástavba řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové objekty se zde nepřipouštějí.

Rozsáhlé nové chatové a zahrádkářské lokality nebudou vytvářeny. Nová výstavba se připouští v návrhových plochách a v případě proluk mimo chráněná území.

Plochy výroby včetně stávajících ploch je třeba doplnit zelení, zejména na jejich obvodu. Důvodem je často pohledová exponovanost objemných staveb a jejich nevhodné situování v krajině (areály zemědělské výroby). V průmyslových zónách je vhodné navrhovat veřejné obslužné komunikace dostatečné šířky a doplnit je alejemi, které souvislé celky výroby vhodně rozčlení. Realizace záměru

na ploše Z.288 je podmíněna vybudováním dostatečně vysokého protihlukového valu s porostem autochtonních dřevin, které budou současně plnit i funkci zachytu znečištění v ovzduší.

Veškerá zástavba v záplavovém území  $Q_{100}$  řeky Sázavy je podmíněna stanovením podmínek ze strany správce toku. Aktivní záplavové území toků je nutno respektovat.

V pásmu 50 m od okraje lesa musí být vzdálenost obvodového zdiva staveb od lesa větší než průměrná výška dospělého lesního porostu (cca 25 – 30 m). Ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa nebudou (kromě případného oplocení) realizovány žádné nadzemní stavby (jedná se o plochy Z.72, Z.76, Z.96, Z.97, Z.106, Z.115, Z.120, Z.121, Z.160, Z.165, Z.167-1, Z.213, Z.231, Z.237, Z.288 a Z.290).

V případě střetu návrhových ploch s melioračními zařízeními bude v rámci podrobnější dokumentace, provedeno posouzení a návrh opatření.

Dešťové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku nebo zdrženy.

V případě situování chráněných ploch (plochy pro bydlení, školství, zdravotnictví, pro sport a rekreaci) v blízkosti ploch se zdroji hluku (doprava, výrobní zóny, plochy veřejné vybavenosti) bude posouzena vhodnost umístění návrhové lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a navržena podmíněná využitelnost návrhových ploch za předpokladu, že chráněné plochy budou navrhovány (umísťovány) až na základě vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, vč. doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. V případě umístění návrhové plochy dopravní stavby (pozemní komunikace, železnice, parkovací plochy) vč. změny organizace dopravy v území do stávajícího území, požaduje orgán ochrany veřejného zdraví, aby byla posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na chráněné plochy (vč. ploch návrhových) a navržena podmíněná využitelnost dopravních ploch za předpokladu, že nejpozději v rámci navazujících řízení o umístění návrhových ploch dopravní stavby nebo před změnou organizace dopravy v území musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravy nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, vč. doložení reálnosti provedení případných protihlukových opatření. Konkrétně je třeba, aby byla posouzena vhodnost umístění návrhových lokalit následujícím způsobem:

1. V případě návrhu ploch pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. plochy sportu a rekreace) bude nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umísťované na plochy výroby prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorách staveb.

2. V případě návrhu ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. ploch sportu a rekreace) u stávající výrobní zóny bude nejpozději v rámci územního řízení na základě hlukového vyhodnocení prokázáno, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

3. V případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení. Musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.

4. V případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a využitelnost ploch bydlení bude podmíněna tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření.

5. V případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhované lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy a využitelnost plochy pro bydlení bude podmíněna tím, že se prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.

*6. Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.*

Celé řešené území je územím archeologického zájmu a v takových případech je stavebník již v době přípravy stavby povinen tento záměr oznámit a umožnit oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Je třeba respektovat skutečnost, že se na území obce nachází ochranné pásmo vojenského nadzemního vedení a ochranné pásmo vojenského letištního radiolokačního prostředku, výstavbu všech vyšších staveb je nutno v předstihu projednat.

#### **A.6.3.2 Nezastavěné území**

K doplnění ve volné krajině jsou navrženy pouze některé plochy lesní, krajina je v současnosti vyvážená, většina návrhových nezastavitelných ploch je vázána na sídlo, navrženy jsou plochy pro zvýšení ekologické stability, komfortu bydlení a zlepšení zapojení nové zástavby do krajiny.

Většina řešeného území leží CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

#### **A.6.3.3 Výškové zónování a výšková regulace zástavby, intenzity využití v plochách**

V obrazu města je problémem negativní působení některých sídlištních celků a solitérních výškových objektů, jako jsou komíny ve Žďasu a Tokožu, silo ZZN a bodové dvanáctipodlažní objekty v sídlišti U Nádraží, které se nejvíce uplatňují v panoramatických pohledech z příjezdných komunikací a svými hmotami a měřítkem nepříznivě ovlivňují obraz města Žďáru nad Sázavou.

Při regeneraci popř. nové výstavbě je výšková hladina určena převažující stávající hladinou zástavby v jednotlivých prostorech města. Nové výškové dominanty bytových domů nebudou vytvářeny, architektonické řešení objektů je třeba přizpůsobit charakteru prostředí.

Navrhované rodinné domy budou mít max. 2 NP + podkroví. Zástavbu v místních částech, kde je důležité zasazení obce do krajiny a zachování humen, je nutno řešit rozvolněnými formami přízemních objektů s podkrovím, s velkým podílem obytné zeleně.

Zástavba v plochách občanského vybavení a v plochách výroby bude výškově navazovat na stávající okolní zástavbu nebo bude nižší. V případě potřeby situování objektů vyšších, než je zástavba v okolí, bude nutno prokázat, že záměrem nebude narušeno panorama města a nebude dotčen krajinný ráz.

Fotovoltaické články lze umisťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.

**Pro plochu TO nakládání s opady je výšková regulace stanovena na max. 35 m.**

Části města Mělkovice, Radonín, Stržanov a Veselíčko dosud vykazují vizuální znaky původních zemědělských sídel. Nepředpokládá se zde výrazné zvyšování koeficientů zastavěnosti.

Intenzity využití pozemků – koeficient zastavěnosti se v plochách bydlení navrhuje max. 0,3. V ostatních zastavitelných plochách je intenzita využití pozemků regulována především stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně.

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků: 600 – 1200 m<sup>2</sup> pro samostatně stojící RD. V okrajových místních částech, kde zástavba tvoří přechod do krajiny, mohou být pozemky i větší. Pro řadové RD platí, že výměry pozemků neklesnou pod 300 m<sup>2</sup> (netýká se domů atriových a proluk v zástavbě).

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů:

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – 30%
- plochy bydlení v rodinných domech (BI, BV) – 40%
- plochy typů rekreace (RI, RH, RX) – 80%
- plochy typu rekreace (RZ) – 90%
- plochy všech typů občanského vybavení (OV, OK.m, OH, OS, OK.v) – 20% (pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak)

- specificky se stanovuje pro plochu OK.v Z.286, že do požadované výměry zeleně budou započítány i vegetační prvky, které nejsou situovány na terénu, tedy např. střešní zahrady, vertikální či mobilní zeleň, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod.
- plochy veřejných prostranství (PU) – 20%
- plochy smíšené obytné (SC, SM, SV) – 30%
- plochy dopravní infrastruktury (DS, DD) - 20%
- plochy technické infrastruktury (TU) – nestanoveno
- nakládání s odpady (TO) – 10%
- plochy výroby a skladování včetně specifických (VL, VD, VZ) – 20%

Uvedené podíly jsou stanoveny pro každou funkční plochu i dílčí plochu jednotlivého záměru v dané funkční ploše.

## A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, ~~PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT~~

### A.7.1 VPS ~~Dopravní infrastruktura~~ **dopravní infrastruktury**

| Označení VPS | Plocha změny        | Záměr                                                                  | Poznámka              |
|--------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| VD.01        | Z.132- <del>1</del> | Přeložka silnice I/37 – úprava v okolí napojení stávající a nové trasy | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.02        | Z.132- <del>2</del> | Přeložka silnice I/37 – úprava v okolí napojení stávající a nové trasy | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.03        | Z.138               | Úprava na silnici III/35421                                            |                       |
| VD.04        | Z.139               | Úprava na silnici III/35421                                            |                       |
| VD.05        | Z.132- <del>5</del> | Přeložka silnice I/37                                                  | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.06        | Z.132- <del>6</del> | Přeložka silnice I/37                                                  | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.07        | Z.137- <del>1</del> | Přeložka silnice I/37                                                  | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.08        | Z.132- <del>8</del> | Přeložka silnice I/37                                                  | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.09        | Z.132- <del>9</del> | Přeložka silnice I/37                                                  | DK05 dle ZÚR Vysočina |
| VD.10        | Z.140- <del>1</del> | Napojení Sázavská a Staré město na přeložku I/37                       |                       |
| VD.11        | P.140- <del>5</del> | Místní komunikace dopravně významná                                    |                       |
| VD.12        | P.140- <del>4</del> | Místní komunikace dopravně významná                                    |                       |
| VD.13        | P.140- <del>2</del> | Místní komunikace dopravně významná                                    |                       |
| VD.14        | Z.177               | Úprava napojení ul. Novoměstské na I/19                                |                       |
| VD.15        | Z.217               | Úprava na silnici III/35421                                            |                       |
| VD.16        | Z.142               | Doprava v klidu – pod Zelenou horou                                    |                       |
| VD.17        | Z.143               | Doprava v klidu – Purkyňova, Bezručova                                 |                       |
| VD.18        | Z.144               | Doprava v klidu - Štursova                                             |                       |
| VD.19        | P.148               | Doprava v klidu – Brněnská, Horní rybník                               |                       |
| VD.20        | Z.151               | Doprava v klidu – Nádražní, Smetanova                                  |                       |
| VD.21        | Z.150               | Doprava v klidu – Nádražní                                             |                       |
| VD.22        |                     | Koridor pro homogenizaci silničních tahů (II/353)                      | DK19 dle ZÚR Vysočina |
| VD.23        |                     | Koridor pro homogenizaci silničních tahů (I/19)                        | DK02 dle ZÚR Vysočina |
| VD.24        |                     | Cyklostezky a cyklotrasy                                               | Vyjádřeno linií       |

Veřejně prospěšnou stavbou není jenom hlavní stavba, ale i stavby vedlejší/související. Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto případě rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci (§ 11, odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.); stavby vedlejší/související, jejichž rozsah nelze v současné době specifikovat, např. přeložky inženýrských sítí, opatření pro zajištění odvodnění a retenci vod apod. mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezenou VPS.

**A.7.2 VPS technické infrastruktury**~~Technická infrastruktura~~

| Označení VPS     | Záměr                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| VT.01            | VPS technické infrastruktury vyjádřené liniově                        |
| VT.02            | VPS technické infrastruktury (plošně)                                 |
| <del>VT.03</del> | <del>VPS technické infrastruktury – nakládání s odpady (plošně)</del> |
| <del>VT.04</del> | <del>Koridor ZVN Opočíněk-Sokolnice (E26 dle PÚR ČR)</del>            |

**A.7.3 VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability****A.7.3 Veřejně prospěšná opatření**

- ~~VU~~ — založení prvků územního systému ekologické stability

| Označení VPS | Záměr            |
|--------------|------------------|
| VU.01        | RBC.1565 Peperek |
| VU.02        | LBC.4 Pod Lazy   |

**A.7.4 Návrh objektů k asanaci**

~~Objekty k asanaci nejsou vymezeny.~~

**~~A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA~~**

**A.7.4 VPS občanského vybavení****A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti**

~~PO~~ — občanské vybavení

| Označení VPS       | Plocha změny | Záměr                                 | Parcelní čísla dotčených pozemků                                                                                              |
|--------------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <del>POVO.01</del> | Z.103        | Škola Starý dvůr                      | <del>k. ú. Město Žďár: 8039, 8043/1, 8043/2, 8044, 8045, 8047, 8048/1, 8048/2, 8051/1, 8053/1, 8052, 8054, 8055, 8058/1</del> |
| <del>POVO.03</del> | Z.108        | Rozšíření plochy 5. ZŠ, Palachova     | <del>k. ú. Město Žďár: 6060/1, 6060/2, 6061/1, 6061/3</del>                                                                   |
| <del>POVO.04</del> | Z.105        | Zařízení sociální péče, ul. Dr. Drože | <del>k. ú. Město Žďár: 1190, 1191, 1192</del>                                                                                 |
| <del>POVO.05</del> | Z.223        | Mateřská škola Starý dvůr             | <del>k. ú. Město Žďár: 774/83, 774/118</del>                                                                                  |
| <del>POVO.06</del> | Z.237        | Psí útulek u Kamenného rybníka        | <del>k. ú. Město Žďár: 10013, 10015</del>                                                                                     |



**A.7.5 VPS veřejného prostranství**

PP — veřejná prostranství

| Označení VPS | Plocha změny | Parcelní čísla dotčených pozemků                                                                                                                  |
|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PPVP.01      | Z.240-1      | k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou: 810/1, 820/11, 820/8, st. 155/1, st. 155/2, 803/35, 820/12, 820/5, st. 189, 821/2, 820/6, 803/40             |
| PPVP.02      | Z.240-2      | k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou: 803/10, 803/6, 803/11, 803/7, 803/8, 803/9                                                                   |
| PPVP.03      | Z.241        | k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou: 960/1, 1054/60, 1054/79                                                                                      |
| PPVP.04      | Z.242        | k. ú. Město Žďár: 8458, 8459, 8471, 8456, 8460, 8461, 8462, 8463, 8464, 8466, 8467, 8469, 4669/1                                                  |
| PPVP.05      | Z.245        | k. ú. Město Žďár: 6918, 9997, 10013, 10015                                                                                                        |
| PPVP.06      | Z.248        | k. ú. Město Žďár: 9117/1, 9118/1, 9118/2                                                                                                          |
| PPVP.07      | Z.249        | k. ú. Město Žďár: 9175, 9176                                                                                                                      |
| PPVP.08      | Z.250        | k. ú. Město Žďár: 9177                                                                                                                            |
| PPVP.09      | Z.251        | k. ú. Město Žďár: 9068/1, 9069/1, 9069/2                                                                                                          |
| PPVP.10      | Z.252        | k. ú. Město Žďár: 9629, 9545/1, 9545/2                                                                                                            |
| PPVP.11      | Z.253        | k. ú. Město Žďár: 9633, 9634, 9635, 9637, 9640, 9632                                                                                              |
| PPVP.12      | Z.254        | k. ú. Město Žďár: 9651/8                                                                                                                          |
| PPVP.13      | Z.257        | k. ú. Město Žďár: 5383/6, 5378/1, 5385/1, 5383/5, 5359, 5383/1, 5354/2, 5358/1, 5383/2, 5349/15, 5349/1, 5349/2, 5386/7, 5382, 5379, 5381, 5384/2 |
| PPVP.14      | P.258        | k. ú. Město Žďár: 5334/2, 5337, 5342/1, 5335, 5338, 5339, 5343, 5586                                                                              |
| PPVP.15      | Z.259        | k. ú. Město Žďár: 8743/11, 8744/4, 8817, 8818, 8819                                                                                               |
| PPVP.16      | Z.260        | k. ú. Město Žďár: 4296, 4214, 4217, 4272, 4297/1, 4669/126                                                                                        |
| PPVP.17      | Z.261        | k. ú. Město Žďár: 5989/1                                                                                                                          |
| PPVP.18      | Z.262        | k. ú. Město Žďár: 7056/1                                                                                                                          |
| PPVP.19      | Z.264        | k. ú. Město Žďár: 1191, 1192                                                                                                                      |
| PPVP.20      | Z.263        | k. ú. Město Žďár: 1130/2                                                                                                                          |
| PPVP.21      | Z.265        | k. ú. Město Žďár: 7915, 7908                                                                                                                      |
| PPVP.22      | Z.266        | k. ú. Město Žďár: 7903, 7972, 7908, 7971/1                                                                                                        |
| PPVP.23      | Z.267        | k. ú. Město Žďár: 7971/1                                                                                                                          |
| PPVP.24      | Z.268        | k. ú. Město Žďár: 7961, 7962, 7963, 7964, 7965                                                                                                    |
| PPVP.25      | Z.269        | k. ú. Zámek Žďár: 774/44                                                                                                                          |
| PPVP.26      | Z.270        | k. ú. Zámek Žďár: 774/44                                                                                                                          |
| PPVP.27      | Z.271        | k. ú. Zámek Žďár: 755/24, 774/88, 774/89, 755/23, 774/82, 770/5, 773/1, 755/9, 774/8, 774/1, 774/9, 774/10, 774/12,                               |

|                |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |       | <del>774/14, 774/15, 774/16, 774/5, 774/7, 774/83, 746/19, 746/25, 746/27, 746/28, 747, 755/1, 755/2, 755/5, 755/6, 755/7, 746/2, 774/51, 774/44, 774/17, 774/18, 774/86, 774/119, 774/124, 774/125, 8049, 8043/1, 8043/2, 8045, 8046, 8047, 8037/2, 8038, 8039, 8040/1, 8040/2, 8040/3, 8048/1</del> |
| <b>PPVP.28</b> | Z.272 | k. ú. Zámek Žďár: 746/1                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>PPVP.29</b> | Z.273 | k. ú. Zámek Žďár: 737/1, 362/24, 740/2, 735/1, 735/8, 745/2, 745/1                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PPVP.30</b> | Z.274 | k. ú. Zámek Žďár: 613                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>PPVP.31</b> | Z.275 | k. ú. Zámek Žďár: 674, 818/6, 818/7, 818/8, 818/5                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PPVP.32</b> | Z.276 | k. ú. Zámek Žďár: 630/1, 632/1, 632/2, 632/4                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PPVP.33</b> | Z.278 | k. ú. Stržanovy: 92/6, 233, 234/1, 92/1, 92/8, 230/5, 352/7, 352/8, 352/9, 352/10, 352/32                                                                                                                                                                                                             |
| <b>PPVP.34</b> | Z.283 | k. ú. Město Žďár: 8696, 8697, 8699, 8682/1                                                                                                                                                                                                                                                            |

~~Předkupní právo je ve prospěch města Žďaru nad Sázavou.~~

#### **A.7.6 VA asanace území**

Nejsou vymezeny.

### **A.9~~A.8~~ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA** **KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA**

Stanovuje se následující kompenzační opatření:

- Pro minimalizaci negativních vlivů na hlukovou a imisní situaci zřídit dostatečně vysoký zemní val podél hranice plochy Z.288 včetně porostu autochtonních dřevin. Výška valu bude stanovena na základě hlukové studie k záměru umístění technologie recyklace a kompostování v dané ploše.

### **A.10~~A.9~~ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Územní rezervy R.1 a R.2 jsou navrhovány pro plochy OS: občanské vybavení – sport.

Dále se předpokládá výhledová přestavba parteru „sídlíšní zástavby“ v ulici Dolní (zde je návrhu územního plánu určen způsob využití – smíšená plocha obytná městského typu).

Jakékoli využití, jež by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřipustné.

### **A.11~~A.10~~ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Stanovuje se územní studie US.2 pro zastavitelné plochy Z.44, Z.45 a Z.242. Tato územní studie prověří vymezení ploch a možnosti jejich napojení na technickou a případně i dopravní infrastrukturu, pokud bude stávající vymezení veřejných prostranství shledáno nedostačujícím, či nevhodným. Řešení územní studie přesáhne stanovené plochy pro zajištění technického či dopravního napojení a zároveň v co nejvyšší míře zohlední nebo zlepší stávající kvality životního prostředí okolního

obytného území. Dále tato územní studie prověří situování zástavby v plochách Z.44 a Z.45 a její hustotu. Územní studie v obytné zóně navrhne dostatek zeleně, umožní výsadbu vzrůstných stromů. Lhůta pro vložení do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti dokumentace po Změně č. 2.

### **A.12A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU** ~~**POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.**~~

Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území.

Z návrhu ÚP Žďár nad Sázavou nevyplynula potřeba zpracovat nové regulační plány.

Není dotčena možnost iniciovat pořízení regulačního plánu na základě samostatné iniciativy.

### **A.13A.12 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ** ~~**(ETAPIZACE)**~~

#### **A.13.1A.12.1 I. etapa výstavby**

Etapizace výstavby je navržena v rozsahem velkých lokalitách (např. Starý Dvůr, průmyslová zóna U Jamské cesty, rekreace u Velkého krejbského rybníka). Dále je navrhovaná výstavba etapizována v místních částech Mělkovice a Veselíčko. Smyslem etapizace je soustředění výstavby do ucelených ploch tak, aby byla snížena rozestavěnost.

##### **A.13.1.1A.12.1.1 Bydlení**

Bydlení hromadné: v I. etapě výstavby bude možno využít proluk v zástavbě města Žďáru nad Sázavou (lokalita Palachova, dostavba Lučiny). Dále jsou k zástavbě navrženy plochy na „zelené louce“: Starý Dvůr (je zpracována územní studie, která je územním plánem převzata). Pro výstavbu bytů jsou nově určeny i zastavitelné plochy, vymezené změnou č.4 ÚP a změnou č.5 ÚP.

Součástí I. etapy je i revitalizace sídlišť.

Bydlení individuální: v I. etapě budou realizovány RD nad ulicí Alšovou a při ulici Vysocká. Jedná se o lokality ve východní části města. Dále lze doplnit zástavbu na dvou místech v k.ú. Zámek Žďár a dokončit I. etapu výstavby v lokalitě Starý Dvůr. RD venkovského typu jsou navrženy ve vazbě na započatou výstavbu na západě Mělkovic a ve Veselíčku u silnice, kde doplní stávající zástavbu v dobře dopravně obslužitelných plochách.

V této etapě bude realizována veřejná technická vybavenost, vyvolaná potřebou výstavby ve výše uvedených lokalitách - místní komunikace, parkoviště, pěší propojení, inženýrské sítě.

##### **A.13.1.2A.12.1.2 Rekreace**

Rekreace –zahrádkářské osady: v I. etapě bude realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na veřejné prostranství u plochy Z.70) a rekreační objekty v ploše Z.218. V I. etapě bude realizováno využití plochy Z.77.

Rekreace hromadná – rekreační areály: v I. etapě bude realizováno využití plochy Z.96.

Rekreace individuální: v I. etapě bude realizováno využití plochy Z.72.

ÚP navrhuje v I. etapě rovněž realizaci cyklostezky do Stržanova podél I/37.

### **A.13.2 A.12.2 II. a III. etapa výstavby**

Územní plán navrhuje výstavbu zejména v lokalitách, navazujících na plochy realizované v I. etapě výstavby. Dále se bude postupovat dle připravenosti území v podrobnější dokumentaci.

Bude pokračovat realizace úprav místních komunikací, které jsou podmiňující pro zástavbu kolem nich.

Ve Veselíčku lze pokračovat s výstavbou v plochách II. etapy, pokud budou vybudovány nové komunikace a inženýrské sítě, které tyto plochy obslouží a pokud zastavěnost ploch I. etapy dosáhne min. 50%.

V případě ploch rekreace u Velkého krejbského rybníka bude v II. etapě realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na obslužnou komunikaci v ploše Z.218, případně na silnici II. třídy) a rekreační objekty v ploše Z.219, pokud využití plochy Z.218 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z.220 bude realizována, pokud využití plochy Z.96 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z.221 bude realizována, pokud využití plochy Z.77 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z.222 bude realizována, pokud využití plochy Z.72 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy).

### **A.14 A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Společensky významné stavby v historickém jádru města, památky, stavby v pohledově exponovaných polohách, veřejná občanská vybavenost, návrhy související s revitalizací náměstí:

- Bývalé měšťanské domy, Havlíčkovo náměstí 254 a 256, 2187, ZR 1
- „Tomanova vila“, Brněnská 548/13, rok 1931
- RD (Víznerovi), Sychrova 42, ZR 2, rok 1976-79
- Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Studentská 761/1, ZR 4, rok 1957-59

### **A.14 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH**

#### **Podzemní podlaží**

Podlaží, které má více než polovinu plochy podlahy alespoň 0,8 m pod úroveň terénu.

#### **Nadzemní podlaží (dále v textu NP)**

Podlaží, které není podzemním.

#### **Ustupující podlaží**

Poslední nadzemní podlaží, jehož 1 nebo více obvodových stěn ustupuje oproti obvodovým stěnám ostatních nadzemních podlaží (zpravidla do hloubky průmětu jeho sklopené výšky).

#### **Podkroví**

Přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (bydlení, podnikání, apod.).

#### **Koeficient zastavěnosti**

Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají, balkony nikoliv. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha

vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že například zpevněná zastřešená plocha pro letní posezení do pojmu zastavěná plocha spadá (započítává se do zastavěné plochy), chodníčky, příjezdové cesty nikoliv (nezapočítávají se).

Textová část řešení ÚP má celkem 61 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.

Příloha č.2  
(protokol z kontroly ETL)

Bude doplněno před vydáním.



## **Poučení**

Změna č. 8 územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 173 odst. 1 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Do Změny č. 8 Územního plánu Žďár nad Sázavou a jejího odůvodnění může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č. 8 územního plánu Žďár nad Sázavou nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
Jaroslav Hedvičák  
místostarosta

.....  
Rostislav Dvořák  
místostarosta

.....  
Ing. Martin Mrkos, ACCA  
starosta města