

Žďár
nad
Sázavou *

*** Odůvodnění Změny č. 9**
územního plánu
Žďár nad Sázavou

Územní plán ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 9

Textová část odůvodnění změny

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

Mgr. Barbora Květoňová

Brno, srpen 2025

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	5
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)	9
B.4.3	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV)	10
B.5.	Vyhodnocení souladu se zadáním změny	17
B.5.1	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	19
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	36
B.7.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	36
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	37
B.9.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	37
B.9.1	Vymezení zastavěného území	37
B.9.2	Základní koncepce rozvoje území obce	37
B.9.3	Urbanistická koncepce	37
B.9.4	Koncepce veřejné infrastruktury	38
B.9.5	Koncepce uspořádání krajiny	38
B.9.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	39
B.9.7	Veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	42
B.9.8	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	42
B.9.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	42
B.9.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	42
B.9.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	42
B.9.12	Stanovení pořadí provádění změn v území	42

B.9.13 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	42
B.9.14 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	42
B.10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	43
B.11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, asanace	44
B.12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	44
B.13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	45
B.13.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	45
B.13.2 Vyhodnocení naplnění zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu	45
B.13.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL.....	49
B.14. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	49

+ Text s vyznačením změn (srovnávací text)

+ Příloha č. 2 (protokol z kontroly ETL) – bude doplněn před vydáním

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 - 8: změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou nabyla účinnosti 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. Změna č. 2 územního plánu Žďár nad Sázavou nabyla účinnosti dne 05.04.2023, změna č. 6 územního plánu Žďár nad Sázavou nabyla účinnosti dne 04.03.2024. Změna č. 7 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 18.04.2024 převedla platný Územní plán Žďár nad Sázavou do Jednotného standardu dle požadavku § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle požadavků vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb..

Změna č. 8 upravila dokumentaci do souladu s novým stavebním zákonem, tedy zákonem 283/2021 Sb. a vyhlášky 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, účinnosti nabyla 31. 5. 2025.

Dále 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. 9 není zásahem do koncepce, jde o úpravu detailu, byť na více místech v území. Všechny dílčí změny byly prověřovány jednak ve vztahu ke koncepci řešení dle platného ÚP, principům trvale udržitelného rozvoje, zohledněn byl potenciál a dlouhodobé tendence vývoje města Žďáru, přičemž zohledněny byly i zpracované demografické analýzy. Jednotlivé dílčí změny mají směřovat ke zlepšení možností výstavby uvnitř sídla či v úzké vazbě na něj, zohledněna byla ale i ochrana hodnot území a jeho jedinečnosti, což je i důvod, proč ve výsledku nebyly akceptovány všechny dílčí změny, případně byly stanoveny individuální podmínky pro jednotlivé (nově vymezené) plochy změn.

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. 9, byť s ohledem na rozsah změn lze přímo ke Změně č. 9 vztáhnout jen některé z jmenovaných úkolů. V souladu s bodem a) byl prověřen stav území zejména v kontextu konkrétních požadovaných dílčích změn, upraveny byly v souladu s bodem b) podmínky využití ploch (zejména ve vztahu k OZE – dílčí změna 16, došlo ale i k upřesnění v kontextu dalších požadavků), jednotlivé dílčí změny byly dle bodu c) prověřeny a posouzeny s ohledem na přínosy a možná rizika a problémy, které mohou realizaci jednotlivých záměrů vzniknout. V souladu s bodem d) jsou stanoveny funkční a prostorové požadavky pro nově vymezované plochy změn, které z velké části směřují k hospodárnému využívání nedostatečně využitých ploch zastavěného území (viz bod

e). Obnovitelné zdroje jsou řešeny v kontextu § 122 zákona 283/2021 Sb., nejsou vymezeny plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. V souladu s bodem g) jsou dílčí změny prověřovány i ve vztahu k sídelní struktuře, kvalitě bydlení a rekreace, změny, které by (byť lokálně) zhoršovaly stav těchto složek, nejsou akceptovány. Jednotlivé požadavky na dílčí změny jsou posouzeny i dle bodu h), zváženy jsou jednotlivé požadavky v kontextu jejich potřeby, možného přínosu a návazností na širší území, v některých případech jsou stanoveny podmínky na provedení. Koordinovány jsou veřejné a soukromé zájmy. Zohledňovány jsou i potřeby území týkající se vodního režimu, retence vod a souvisejících ohrožení (sucho, povodně, přívalové srážky), zohledněny jsou i požadavky přípravy sídel na změnu klimatu – z toho důvodu např. nejsou akceptovány dílčí změny 11 a 12. Záměry jsou posuzovány i v souvislosti s ostatními zvláštními předpisy, zejména týkající se ochrany památkové, ochrany přírody a krajiny, ZPF a PUPFL, ale i předpisů týkající se dopravní a technické infrastruktury.

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. 9 ÚP Žďár nad Sázavou na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, není tedy samostatně zpracováno.

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

Změna č. 9 územního plánu je vyhotovena v souladu s požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek, zejména 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Soulad územního plánu Žďár nad Sázavou s požadavky zákona 283/2021 Sb. stavební zákon a jeho prováděcích vyhlášek zajistila již Změna č. 8. Změna č. 9 tedy navazuje na úplné znění územního plánu po Změně č. 8, z toho důvodu už neobsahuje úpravy vyplývající z nutnosti převedení do Jednotného standardu či další úpravy vyplývající z platné legislativy.

Grafická část odpovídá požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vzhledem k faktu, že se jedná o změnu ÚPD, jsou v samotné Změně zobrazeny pouze měněné jevy a části území.

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

Datová část je zpracována dle požadavků jednotného standardu, uvedených ve vyhlášce 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Ze zákona nadále plyne povinnost aktualizovat hranici zastavěného území a zajistit soulad s PÚR ČR a nadřazenou dokumentací. Zastavěné území je aktualizováno k datu 3.6. 2025, s ohledem na četnost změn ÚP Žďár bylo vymezení zastavěného území aktualizováno pouze na dvou místech. Z PÚR ČR ani nadřazené dokumentace neplynou pro řešené území žádné nové požadavky, které by ÚPD obcí musela zpracovávat (všechny relevantní jevy a záměry jsou zohledněny již platným ÚP).

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

Změna č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou byla zpracována v souladu s ostatními právními předpisy, které jsou při územně plánovací činnosti relevantní.

Stanoviska dotčených orgánů a jejich vyhodnocení bude doplněno po projednání.

B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.4.1 Politika územního rozvoje ČR

Změna č. 9 byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 9 (úplné znění), úplné znění po provedených aktualizacích a změnách je závazné od 1. 3. 2025 (dále jen PÚR ČR).

Území města Žďáru nad Sázavou se nachází mimo území rozvojových oblastí i rozvojových os, není zde 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 dvojité vedení 400 kV Čechy střed – Opočíněk a Opočíněk – Sokolnice, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Čechy Střed a Sokolnice. Tento koridor je obsažen již v platném ÚP města Žďáru nad Sázavou (CNZ.TE26).

Dle PÚR ČR je správní území obce součástí specifické oblasti **SOB9**.

Platný ÚP byl vydán před vymezením SOB9, změny ÚP, které následovaly po vymezení této specifické oblasti se přímo nedotýkaly tohoto tématu, bylo tedy konstatováno, že koncepce se zabývá retencí vod obecně je v souladu s požadavky SOB9. Změna č. 9 ÚP však prověřuje záměry (požadavky na změny v území 11 a 12), které jsou v přímém rozporu s úkoly pro územní plánování, které z vymezení SOB9 vyplývají, zároveň je požadována úprava textové části - podmínek využití ploch (dílčí změna 16), proto je toto téma revidováno podrobněji.

SOB9 je oblast ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. PÚR ČR stanovují pro tuto oblast následující úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Koncepce uspořádání krajiny tak, jak je stanovena platným ÚP, odpovídá požadovaným principům ochrany pestré krajinné mozaiky, s vyváženým poměrem trvalé vegetace a hospodářských kultur, s dostatečnými retenčními vlastnostmi.

- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

V tomto duchu jsou upraveny podmínky využití ploch (ploch zeleně, vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních a přírodních), dále i obecné podmínky prostorového uspořádání a krajinného rázu.

- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Již platná ÚPD požaduje primárně vsakování srážkových vod na vlastním pozemku. Stanoven je minimální podíl zeleně na terénu pro jednotlivé typy ploch. S ohledem na potřebu zachování a ochrany sídelní zeleně i zachování nivy nebyly akceptovány požadavky dílčích změn 11 a 12.

- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Protierozní opatření a zatravnění je přípustné již dle platné ÚPD.

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Technická infrastruktura (včetně zásobování vodou) je řešena dostatečně již v platném ÚP, Změnou č. 9 není dotčena.

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

*V kontextu řešení této problematiky již v platném ÚP, úprav textové části v rámci Změny č. 9 a vyloučení dílčích změn, které jsou ve své podstatě proti principům řešení problematiky sucha a podpory retence a hospodaření s vodami, lze konstatovat, že **Změna č.9 i ÚP po jejím zapracování budou v souladu s požadavky SOB9, stanovenými v PÚR ČR.***

Poslední Změna PÚR ČR vymezila nové specifické oblasti SOB10 a SOB11, které zabírají téměř celou republiku, jsou to oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (SOB10) a z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (SOB11). PÚR uvádí, že oblasti se týkají ORP Žďár mimo obcí v severní a střední části, vzhledem k tomu, že z těchto specifických oblastí jsou vyjmuta velkoplošná zvláště chráněná území, lze říct, že řešené území, které je z velké části součástí CHKO Žďárské vrchy, do těchto oblastí nespadá.

Politika územního rozvoje ČR stanoví hlavní zásady a priority územního rozvoje v celostátním měřítku, aplikovatelné jsou 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 celostátních priorit, stanovených PÚR ČR, se Změny č. 9 územního plánu Žďáru nad Sázavou částečně týká:

(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.

Dílčí změny, zapracované Změnou č. 9, jsou v souladu s ochranou přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, nenaruší ani urbanistické, architektonické a archeologické kvality území. Respektují urbanistickou strukturu sídel, vytváří podmínky pro transformaci nevhodně či nedostatečně využitých ploch zastavěného území. Ochrana kvalitní struktury zástavby je jedním z argumentů pro nezpracování dílčích změn 11 a 12.

(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Při prověřování dílčích změn, které byly Změnou č. 9 zadány, bylo na jednotlivé podněty nahlíženo z mnoha úhlů, zohledněn byl stav konkrétního území a jeho hodnoty či omezení, jeho význam v sídle nebo v krajině a vazby na blízké i širší okolí, potenciální přínos záměru i případná rizika, která z případné realizace vyplývají, vazby na dopravní a technickou infrastrukturu, vliv na jednotlivé složky životního prostředí, architektonické, urbanistické i kulturně historické hodnoty území. Byla hledána řešení s co nejmenším vlivem na hodnoty území, případně jsou stanoveny podmínky minimalizující vliv (např. výšková regulace), dílčí změny, které byly shledány jako neúnosné v poměru přínos-zatížení nebyly zapracovány.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Většina prověřovaných změn v území je směřována dovnitř zastavěného území, případně do jeho těsné blízkosti, vymezovány jsou tedy v převážné většině transformační plochy, směřující k efektivnějšímu využití zastavěného území (vymezena je i jedna zastavitelná plocha, případně jsou upraveny plochy stabilizované či jejich podmínky využití a prostorového uspořádání), chráněny jsou plochy ve volné krajině i zeleň uvnitř sídla a v přímé návaznosti na něj.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou č. 9 nejsou vymezovány žádné nové plochy a koridory, které by vytvářely bariéry v území pro člověka ani biotu, chráněna je i zelená osa, kterou tvoří v zastavěném území řeka Sázava.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

V souladu s touto prioritou bylo v rámci prověření požadavků dílčích změn upřednostněno zachování ploch zeleně v sídle a těsné vazbě na něj a její využití pro krátkodobou rekreaci, před jejím zastavováním, zejména pokud je ploch pro bydlení v platném ÚP dostatek.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Koncepce pěší a cykloturistiky je zachována dle platného ÚP, Změna č. 9 zachovává a chrání zelenou osu podél Sázavy jako hlavní páteř pěších a cyklistických tras uvnitř města.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Změnou č. 9 nejsou vymezovány zastavitelné ani transformační plochy v záplavovém území.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi

Změnou č. 9 je prověřena problematika obnovitelných zdrojů v řešeném území, s ohledem na skutečnost, že převážná část řešeného území je součástí CHKO Žďárské vrchy a zároveň se v území nachází památka UNESCO Zelená hora, která má své ochranné pásmo, jsou podmínky pro umísťování obnovitelných zdrojů poměrně přísné.

Návrh změny č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu s platnou PÚR ČR.

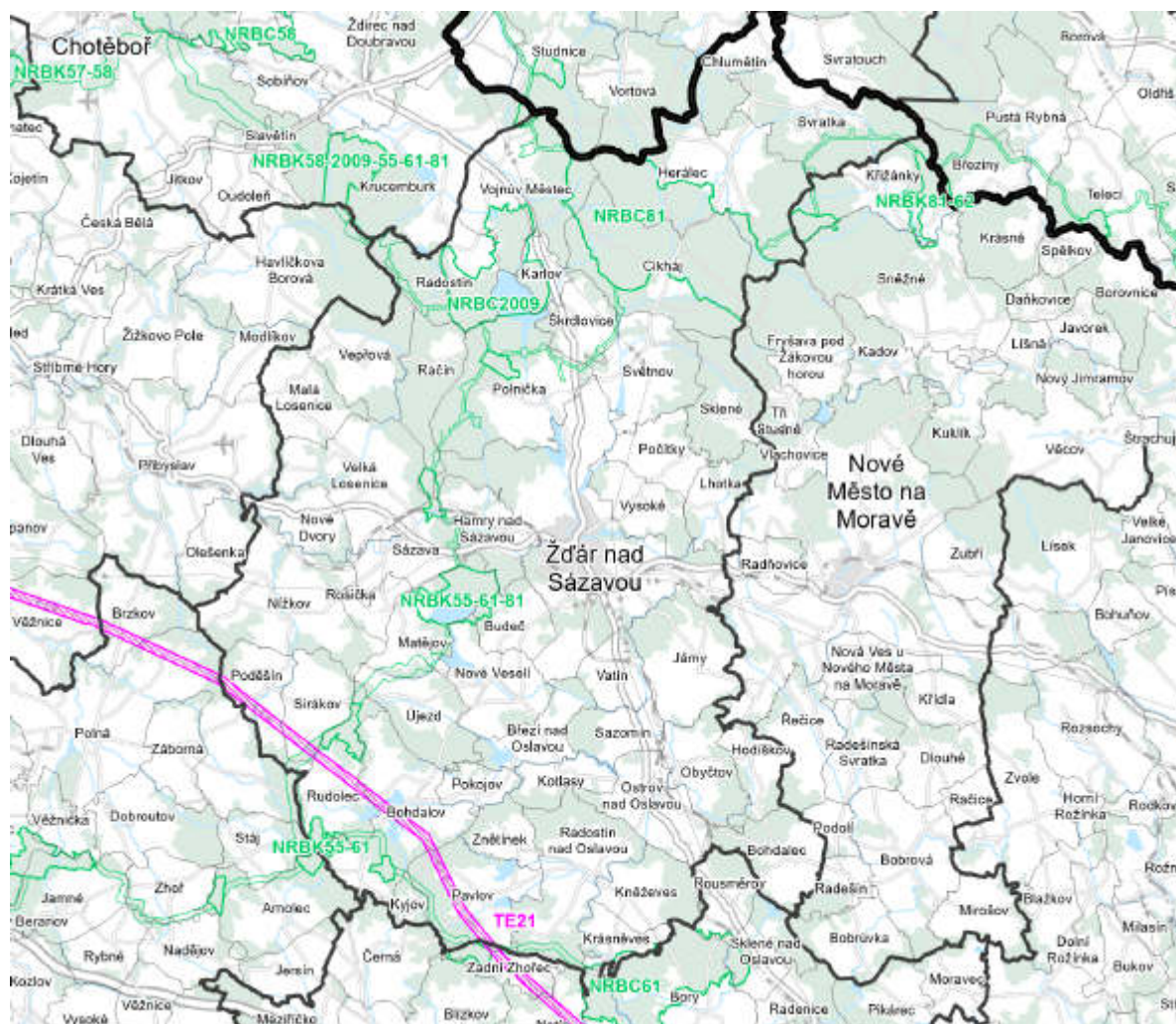
B.4.2 Územní rozvojový plán (ÚRP ČR)

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. Účinnosti nabyl dne 29.10.2024.

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. 9 se nadmístního ÚSES nedotýká, lze tedy konstatovat, že Změna č. 9, respektive ÚP po Změně č.9 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. 9 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 při Změně č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou lze přiměřeně použít 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. 9 územního plánu Žďár nad Sázavou respektuje principy trvale udržitelného rozvoje. Ty respektuje už původní koncepce ÚP, Změna č. 9 tuto koncepci zachovává, mění a zpřesňuje pouze detaily, přičemž jejich vlivy lze hodnotit jako minimální, mírně pozitivní z hlediska sociálního pilíře – vytvářeny jsou totiž podmínky pro rozvoj bydlení (souladného i výstavby městských bytů podporujících sociální bydlení), zdravotních a sociálních služeb, školství, podporována je kombinace funkcí (vymezovány jsou plochy smíšené). Smíšené využití umožňuje i rozvoj ekonomických aktivit, environmentální pilíř je posilován jednak úpravou podmínek umístění OZE (respektive jejich regulací v nezastavěném území), s ohledem na přírodní prostředí byly vyloučeny některé prověřované záměry.

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

b) posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP;

Změna č. 9 podporuje rozvoj města Žďáru nad Sázavou, směřuje drobné dílčí změny (v souladu s koncepcí) k úpravám a zefektivnění využití zastavěného území, umožňuje realizaci občanského vybavení lokálního (dětská skupina) i nadmístního (alzheimer centrum) využití.

(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:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Změna č. 9 přebírá koncepci uspořádání krajiny dle platného ÚP, doplňuje podmínky pro realizaci zařízení OZE.

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

Změnou č. 9 jsou vymezovány převážně transformační plochy, tedy plochy změn uvnitř zastavěného území, směřující k efektivnějšímu využití současně zastavěného území, namísto plošné expanze sídla do krajiny. PUPFL dotčen není.

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;

Respektovány jsou opět podmínky ochrany krajinného rázu dle platného ÚP, podmínky jsou doplněny v kontextu obnovitelných zdrojů energie a možností umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v krajině i sídle.

d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod;
Jednotlivé dílčí změny jsou prověřovány i s ohledem na potenciální vliv na životní prostředí, vliv na vodní režim je akcentován, a to včetně ochrany niv.

e) snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod, především s využitím přírodě blízkých způsobů zadržování vody v krajině, protierozních opatření a revitalizace říčních systémů;

V krajině nejsou Změnou č. 9 navrhována žádná nová opatření tohoto typu, v sídle jsou zachovány plochy zeleně ve vazbě na vodní tok (nejsou akceptovány požadavky některých dílčích změn), není připuštěno zastavování niv na úkor zelených ploch.

f) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny

Jednotlivé plochy změn, vymezované či upravované Změnou č. 9, jsou prověřovány i v kontextu jejich zapojení do struktury sídla, akceptovány jsou pouze ty požadavky, u kterých lze očekávat, že do struktury města (či místní části) zapadnou, v některých případech jsou stanoveny individuální podmínky či výšková regulace.

g) ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině;

Vymezení ÚSES je přebíráno z platné ÚPD beze změn, vyloučen je zásah do prvků ÚSES v zastavěném území a potenciální zhoršování migrační prostupnosti území omezením zelené osy kolem Sázavy.

h) zkvalitnění ochrany před povodněmi a před nadměrným suchem;

Změnou č. 9 nejsou navržena nová protipovodňová opatření, na druhou stranu jsou důsledně chráněny plochy zeleně kolem řeky, s ohledem na biodiverzitu i vodní režim území.

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

V rámci dílčí změny Zm9.3 je vymezena plocha T.303 TO pro sběrný dvůr.

j) ochranu kvality ovzduší ve městech a obcích;

Změnou č. 9 nejsou navrhovány záměry s potenciálním negativním vlivem na ovzduší.

(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:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Řešení Změny č. 9 zohledňuje architektonická a urbanistická specifika území, jejich hodnoty i problémy. Posiluje obytné funkce sídla, podporuje kombinaci obytných a ekonomických aktivit, případně občanské vybavenosti – velká část dílčích změn zahrnuje vymezení ploch smíšených obytných. Při úpravách řešení je kladen důraz i na zachování prostupnosti území, zachování sídelní zeleně a veřejných prostranství.

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;

Změna č. 9 se týká z velké části zastavěného území, vymezovány jsou hlavně transformační plochy, zastavitelné pouze omezeně a v přímé vazbě na zastavěné území.

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. 9 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. 9 územního plánu Žďáru nad Sázavou jsou:
 - b) novou výstavbu soustředit zejména do měst Žďár nad Sázavou a Nové Město na Moravě;
Změna č. 9 vytváří podmínky pro rozvoj obytných funkcí ve Žďáru nad Sázavou, tyto obytné funkce jsou směřovány do ploch smíšených, které umožňují kombinaci funkcí, propojení bydlení s podnikáním či občanskou vybaveností.
 - c) rozvoj ekonomických aktivit soustředit zejména ve východní průmyslové zóně Žďáru nad Sázavou mimo území CHKO Žďárské vrchy;
Změnou č. 9 nejsou navrhovány nové plochy výroby, rozvoj ekonomických aktivit je možný v rámci ploch smíšených, byť ve formě a rozsahu slučitelné s bydlením.
 - d) rozvoj bydlení soustředit zejména v severozápadních částech Žďáru nad Sázavou a Nového Města na Moravě a dále v prostoru Hamry nad Sázavou
Změnou č. 9 nejsou navrhovány kapacitně významné plochy bydlení, dílčí změny prověřované v rámci Zm9 však vymezují menší transformační plochy v nedostatečně či nevhodně využitých částech zastavěného území, vymezena je i zastavitelná plocha bydlení na okraji Veselíčka – ta je však vymezena v rozsahu pro jediný RD.
 - f) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
Z přírodních hodnot je akcentována ochrana Sázavy a její nivy jako zelené páteře území a to i zastavěného, kulturní hodnotou zvažovanou při prověřování jednotlivých dílčích změn je ochrana historických památek v čele s poutním kostelem sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, civilizační hodnotou je mimo veřejné infrastruktury i struktura zástavby, kterou lze v mnoha případech označit jako hodnotnou.
 - g) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.
Ochrana krajinného rázu je posílena řešením problematiky obnovitelných zdrojů a podmínek pro jejich umísťování.

Úkoly pro územní plánování:

- úkoly, které lze řešit či alespoň prověřit v rámci řešení Změny č. 9 územního plánu Žďáru nad Sázavou jsou:
 - 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
V rámci zpracování Změny č. 9 byly vymezeny zejména transformační plochy k efektivnímu využívání zastavěného území, rozvoj zástavby do volné krajiny není navrhován. Ve všech případech byly prověřovány i návaznosti, možnosti obsluhy, vliv na obraz sídla a to vnitřního i vnějšího, se zohledněním památkové ochrany, vliv na životní prostředí.

ZÚR Vysočina vymezují Žďár nad Sázavou jako **významné střední centrum osídlení**, stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) rozvíjet regionální obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury;
- b) rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti výrob a služeb vytvářející větší počet pracovních příležitostí;

Obytné funkce, stejně jako občanská vybavenost a ekonomické aktivity, jsou posilovány vymezením transformačních ploch smíšených obytných, nedochází však k podstatnému navýšení kapacit, podpora občanského vybavení a podnikání v rámci ploch smíšených též směřuje spíše k podpoře menších zařízení lokálního významu.

- c) zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obslužnosti;

V tomto kontextu nejsou navrhovány žádné změny, dílčí změny jsou však prověřovány i kontextu jejich napojení, nejsou navrhována řešení, která by významně zhoršovala stav.

- d) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu.

Řešeno dílčími změnami Zm9.5 a Zm9.16, zohledňováno při prověření všech dílčích změn.

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



Řešeným územím prochází 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 (zpřesňují) 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. 9 je respektuje, nijak neomezuje možnosti jejich fungování či budoucí realizace.

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;
- c) realizovat opatření na růst biodiverzity a udržení ekologické stability;
- d) prosazovat přirozená a přírodě blízká opatření na zvýšení retenční schopnosti krajiny jako jsou ochrana a tvorba přirozených mokřadních ekosystémů, lužních lesů, ekologicky příznivá revitalizace koryt a rybníků;
- f) minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany

Tyto zásady jsou Změnou č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou respektovány, vymezovány jsou přednostně transformační plochy uvnitř sídla, jsou tam posilovány možnosti rozvoje a výstavby v souladu se záměry a potřebami města při minimalizaci dotčení krajiny a ZPF. Respektován je vymezení ÚSES, Sázava a její niva je chráněna před zastavováním a zásahy, které by mohly snížit prostupnost území (pro biotu i člověka), narušit hydrický režim či jinak zhoršit životní prostředí v území.

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;

Respektováno, doplněny podmínky využití a prostorového uspořádání směřující k ochraně kulturních a historických hodnot území ve vztahu k obnovitelným zdrojům, tato ochrana je reflektována při prověřování všech dílčích změn.

Krajinné hodnoty území kraje

Krajinnými hodnotami se rozumí cenné části kulturní krajiny integrující přírodní i kulturní složku:

c) krajinářsky exponovaná území s vysokou hodnotou krajinného rázu, jimiž se rozumí území s významným uplatněním pozitivních znaků krajinného rázu, zejména:

- c.1) nerušené významné horizonty a krajinné předěly, které uzavírají krajinné scenérie;
- c.2) významné krajinné osy spojující prvky územního prostoru;
- c.3) nenarušené výrazné vyvýšeniny a terénní dominanty vytvářející pohledově exponované prostory;
- c.4) pozitivně přijímané kulturní dominanty, které svým významem převyšují svůj bezprostřední prostor;
- c.5) typické struktury sídel a jejich obvyklé začlenění do krajinného rámce (obraz sídla v krajině);
- c.6) přírodní dominanty a hodnotné krajinné scenérie.

Změna č. 9 je úpravou detailu na několika místech ve správním území Žďáru nad Sázavou, nevymezuje nové plochy změn, které by mohly vytvářet nové dominanty v celkové obrazu města, zaměřuje se spíše na transformační plochy uvnitř zastavěného území, většinu z nich stanovuje podmínky prostorového uspořádání, zejména výškovou regulaci. Jednou s dílčích změn jsou upraveny podmínky využití ve vztahu k OZE, doplnění směřuje k jejich regulaci právě s ohledem na krajinný ráz.

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, Pílská.

Civilizační hodnoty jsou respektovány, podpořen je rozvoj města Žďáru jako centra osídlení, podnikání a občanské vybavenosti, dopravní infrastruktura ani vodohospodářské stavby nejsou Změnou č. 9 dotčeny, jsou však respektovány ve všech relevantních návaznostech.

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.9 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;

Návrh Změny č. 9 ÚP je v souladu se stanovenými zásadami – navrhuje řešení v souladu se zásadami ochrany ZPF (vymezuje přednostně transformační plochy uvnitř zastavěného území, využívá tak k dalšímu rozvoji nevhodně či nedostatečně využitá pozemky v zastavěném území), navrhovaný rozvoj směřuje do rozvojové oblasti krajského významu a středního centra osídlení.

Chrání před zastavěním pozemky, které jsou součástí systému zeleně, zachovává jejich význam pro rekreaci, biodiverzitu i ekologickou stabilitu a to s ohledem na zadání změny zejména na okraji zastavěného území a na přechodu mezi sídlem a krajinou (byť je často nelze jednoznačně oddělit).

ZÚR KrV dále vymezují ve správním území Žďáru oblasti krajinného rázu CZ0610-OB024 Žďárské vrchy (zabírá většinu území – odpovídá rozsahu stejnojmenné CHKO), CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko (JV) a CZ0610-OB008 Novoměstsko – Bystřicko (zasahuje jen v části k.ú. Veselíčko).

ZÚR stanovují ve všech oblastech krajinného rázu pro činnost v území a rozhodování o změnách v území zásadu chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména

- a) typický reliéf v makro i mezo měřítku;
- b) typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření;
- c) přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, lesních okraje, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod.;
- d) historické krajinářské úpravy;
- e) hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií, tak historickým využitím toků;
- f) typické kulturní dominanty v krajinné scéně a to včetně typické siluety;
- g) sídelní struktura;
- h) urbanistická struktura sídel;
- i) měřítko a hmota tradiční architektury;
- j) typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou архитектурou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou архитектурou;

Pro oblasti Žďársko-Bohdalovsko a Novoměstsko – Bystřicko doplňuje i zásadu

- a) neumísťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat v území CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech, odkud se budou uplatňovat jako dominanta mnoha dalších oblastí, nebo budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží;

Změna č. 9 prověřuje větší množství menších dílčích změn, při jejich prověřování a případném zapracování do ÚPD Žďáru nad Sázavou byla zohledněna jedinečnost území, jeho hodnoty krajinářské i kulturně historické, stejně tak i urbanistické, zejména struktura sídel, měřítko i silueta města. Jsou navrhována řešení směřující k řešení identifikovaných problémů území, vytvářeny jsou podmínky pro rozvoj tak, aby byly minimalizovány případné negativní vlivy. Nejsou vymezovány nové plochy, které by měly potenciál narušit krajinný ráz, naopak jsou podmínkami využití a prostorového uspořádání dořešeny podmínky umísťování OZE v krajině i sídle.

B.4.3.1 Vymezení 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

Řešeného území se dotýkají pouze 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. 9 je respektuje, nijak se jich nedotýká.

Další části ZÚR Vysočina již nejsou pro Změnu č. 9 relevantní.

Návrh změny č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou je v souladu se ZÚR Kraje Vysočina.

B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Pod číslem jednacím SÚP/755/24 bylo dne 17. 2. 2025 zpracovateli předáno schválené Zadání Změny č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou v následujícím znění:

- 1) Rozšíření stabilizované plochy smíšené – obytné – venkovské (SV) pro realizaci přístavby k rodinnému domu na části pozemku parc. č. 8883 v k.ú. Město Žďár, který se nachází v nezastavěném území v plochách zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) v místní části Mělkovice (ZM č. 4 dne 9.2.2023).
- 2) Provéřit možnost změny způsobu využití u stavových ploch OS (občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení) na plochy smíšené obytné městské (SM) na částech pozemků p. č. 2048/1, 2049, 2050, 2055/1, 2056, 2059/1 v k. ú. Město Žďár se záměrem výstavby bytových domů o nižší podlažnosti než je sousední objekt bývalého hotelu Jehla - podlažnost do 4 NP (ZM č. 4 ze dne 9.2.2023).
- 3) Provéřit možnost změny způsobu využití stabilizované plochy občanského vybavení (OV), která se nachází v ulici Vodárenská na části pozemku parc. č. 3262/1 v k.ú. Město Žďár, pro umístění sběrného místa obce nebo sběrného dvoru a v případě kladného výsledku prověření vymezení zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu – nakládání s odpady (TO).
- 4) Provéření vymezení koridoru technické infrastruktury s možností vyvlastnění, která se dotkne části pozemků parc. č. 3226/1, 3228/1, 3229, 3242, 3262/1, 3282 a parc. č. 3281 v k.ú. Město Žďár na ulici Vysocká a v případě kladného výsledku prověření vymezení koridoru technické infrastruktury jako veřejně prospěšnou stavbu VT01.
- 5) Upřesnění textové části plochy Rekrece se specifickým využitím (RX), doplnit podmínky prostorového uspořádání v lokalitě Na Gruntu (výšková hladina staveb a koeficient zeleně).
- 6) Provéření možnosti změny způsobu využití pozemků p.č. 6211, 6210, 6209/4, 6181 v k.ú. Město Žďár z ploch občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK) na plochu smíšenou obytnou – centrální (SC) z důvodu prověření možnosti rozšíření stávající obchodní budovy o další funkce bydlení, kanceláře na ulici Dvořákova.
- 7) Provéření možnosti změny způsobu využití pozemků p.č. 4262/1 a 4261/2 v k.ú. Město Žďár z ploch trvalých travních porostů (NZ2) na zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) v ulici Kosinkova z důvodu oplocení zahrady a umístění zemědělské stavby.
- 8) Provéření možnosti změny způsobu využití pozemků p.č. 456 a 459 v k.ú. Město Žďár z ploch bydlení – v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou obytnou – centrální (SC) na ulici Nádražní z důvodu zastavění malé části pozemků bytovým domem.
- 9) Provéření možnosti změny způsobu využití pozemku p.č. 3094 a část pozemku parc. č. 3095 v k.ú. Město Žďár z ploch občanského vybavení (OM) na plochu smíšenou obytnou (SM) z důvodu prověření možnosti rozšíření stávající budovy občanského vybavení o další funkce bydlení a občanského vybavení (pro výchovu a vzdělávání) místního významu na ulici Na Úvoze.
- 10) Provéření možnosti změny způsobu využití pozemků na parc. č. 2150, 2151, 2152, 2154, 2155, 2149/3 v k.ú. Město Žďár z ploch občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) na plochu smíšenou obytnou (SM) z důvodu prověření možnosti rozšíření stávající budovy občanského vybavení o další funkce bydlení a občanského vybavení (ubytování, stravování, služby) místního významu na ulici Jungmannova.
- 11) Provéřit možnost změny způsobu využití plochy zeleně krajinné K13 (ZK) v návaznosti na obytný soubor Starý Dvůr na plochy pro bydlení individuální (BI) na pozemku p. č. 8010/1 a části pozemku p.č. 8017 v k. ú. Město Žďár se záměrem výstavby rodinných domů.
- 12) Provéřit možnost změny způsobu využití plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) a plochy rekreace (RZ) na plochy pro bydlení individuální (BI) na pozemcích p. č. 7982, 7978, 7989, 7988, 7987 a st. 7986 v k. ú. Město Žďár se záměrem výstavby rodinných domů.

- 13) Provéřít možnost změny způsobu využití plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ) na plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemcích p. č. 959/2 a 1054/58 v k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou se záměrem výstavby rodinného domu.
- 14) Provéřít změnu způsobu využití plochy výroby drobné a služeb (VD) u Radonínského rybníka na plochu smíšenou obytnou (SV) pro možnost umístění zemědělské usedlosti.
- 15) Provéřít změnu způsobu využití části plochy zeleně krajinné K.12 (ZK) v návaznosti na obytný soubor Starý dvůr na zeleň zahrady a sady (ZZ) pro rozšíření zahrady u rodinného domu na části pozemku parc. č. 8072 v k.ú. Město Žďár.
- 16) Úprava textové části územního plánu, změna podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Provéřít zahrnutí „výroben energie z obnovitelných zdrojů“ do pojmu „technická infrastruktura“ a to zejména v plochách krajiny.

Nové návrhy na pořízení změny č. 9 územního plánu Žďár nad Sázavou:

- 17) Provéření možnosti změny způsobu využití zastavitelné plochy Z.107 na pozemku parc. č. 6167/2 v k.ú. Město Žďár občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) na plochu smíšenou obytnou centrální (SC) a v případě kladného výsledku prověření změna způsobu využití zastavitelné plochy Z.107.
- 18) Provéření možnosti změny způsobu využití pozemků na parc. č. 6182, 6183, 6186/1, část parc. č. 6181 a část parc. č. 6209/4 v k.ú. Město Žďár z ploch smíšených obytných městských a zeleně sídelní ostatní (ZS) na plochu smíšenou obytnou centrální (SC) a v případě kladného výsledku prověření vymezení transformační plochy pro obslužnou sféru v kombinaci s bydlením na ulici Nádražní.
- 19) Provéření možnosti změny způsobu využití výroby drobné a služeb (VD) v Mělkovicích na pozemku parc. č. 8786 a na části pozemku 8799 v k.ú. Město Žďár na občanské vybavení komerční - malé (OK.m) v areálu společnosti Agrovysočina a v případě kladného prověření vymezení transformační plochy pro komerční občanské vybavení.
- 20) Provéření možnosti rozšíření stabilizované plochy pro rekreaci individuální (RI) pro realizaci přístavby stávajícího objektu na částech pozemků parc.č. 819/1 a 1031 v k.ú. Zámek Žďár u Pílské nádrže a v případě kladného výsledku prověření vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci (RI).

21) Aktualizace zastavěného území

Obsah grafické a textové části návrhu změny č.9 územního plánu Žďár nad Sázavou bude vypracován dle části čtvrté vyhlášky č. 157/2024 Sb.

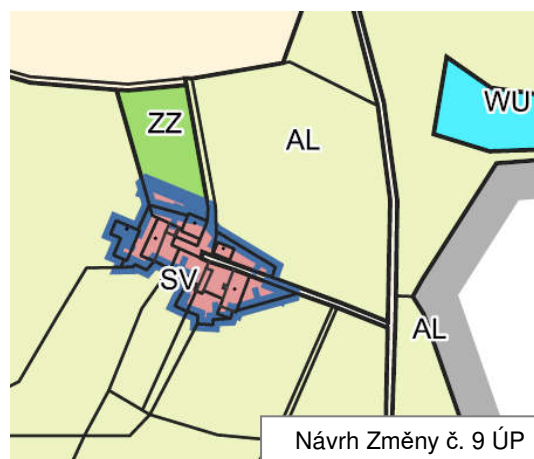
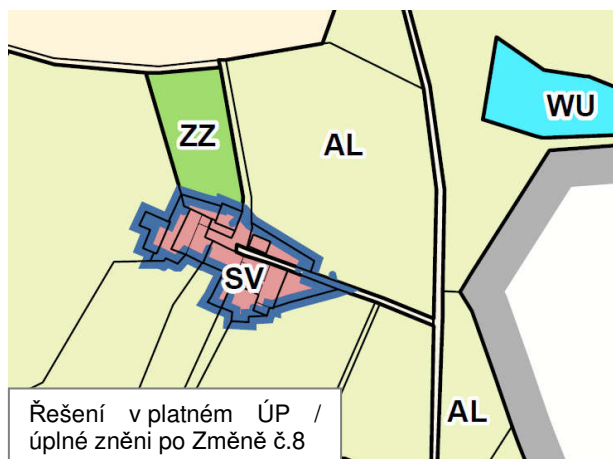
Součástí zpracování Změny č. 9 územního plánu bude v souladu s ust. § 108 odst. 2 stavebního zákona vyhotovení „úplného znění“ – účinného znění této územně plánovací dokumentace se zpracovanými změnami.

B.5.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změnou č. 9 byly prověřeny požadavky Zadání a byly vyhodnoceny a případně zapracovány následovně:

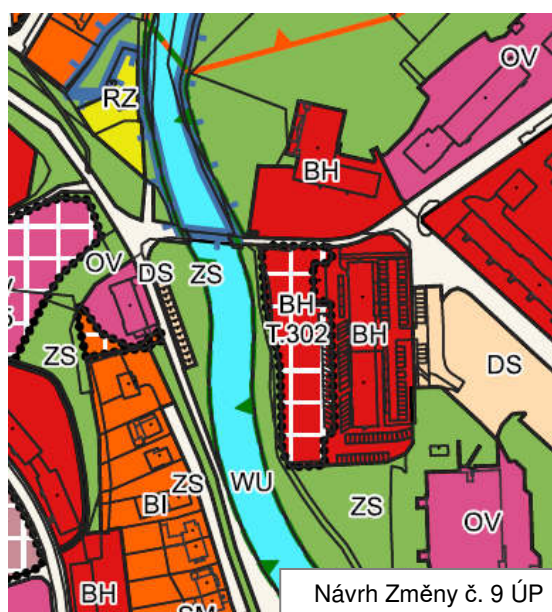
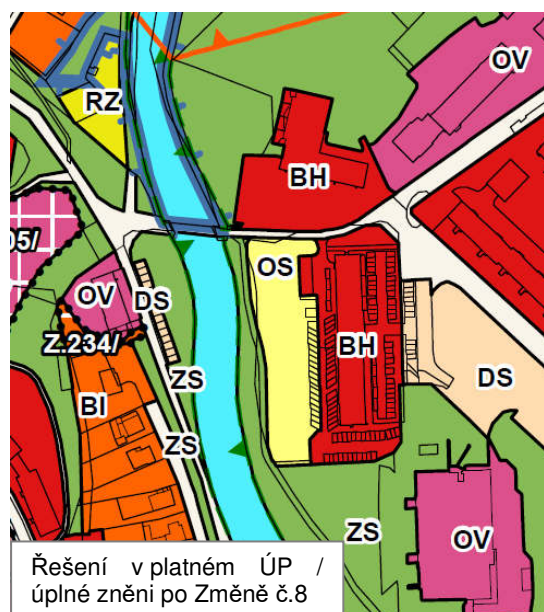
1) Rozšíření stabilizované plochy smíšené – obytné – venkovské (SV) pro realizaci přístavby k rodinnému domu na části pozemku parc. č. 8883 v k.ú. Město Žďár, který se nachází v nezastavěném území v plochách zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) v místní části Mělkovice (ZM č. 4 dne 9.2.2023).

Zapracováno, plocha SV a zastavěné území rozšířeny dle lomového bodu KM (cca 6,5 m rovnoběžně ze severní hranou pozemku 8875), i tak jde o drobnou úpravu, zvětšení výměry o 270 m².



2) Provéřit možnost změny způsobu využití u stavových ploch OS (občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení) na plochy smíšené obytné městské (SM) na částech pozemků p. č. 2048/1, 2049, 2050, 2055/1, 2056, 2059/1 v k. ú. Město Žďár se záměrem výstavby bytových domů o nižší podlažnosti než je sousední objekt bývalého hotelu Jehla - podlažnost do 4 NP (ZM č. 4 ze dne 9.2.2023).

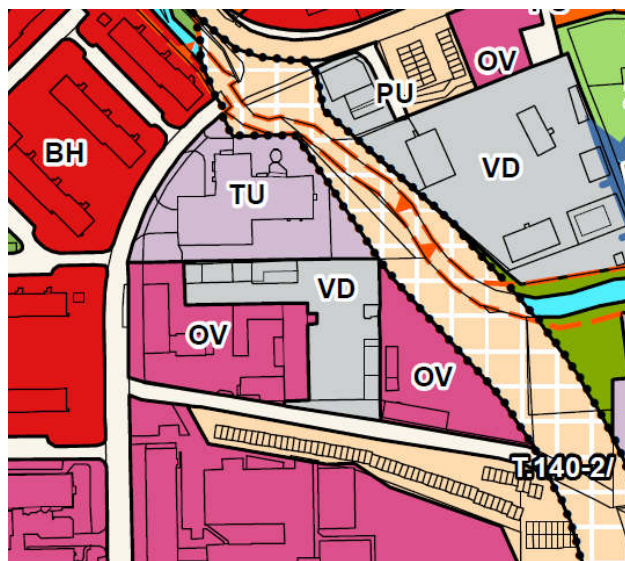
Pro Zadání použit byl výřez z neaktuálního znění ÚP, už Změna č. 7 změnila sousední plochu (bývalý hotel Jehla) s ohledem na současné využití na stabilizovanou plochu BH. Vzhledem k uvažovanému záměru i přímé návaznosti byla vymezena transformační plocha T.302 BH, stanovena podlažnost 4 NP, v dalších stupních projektové dokumentace bude s ohledem na blízkost výrazně vyšší budovy (právě bývalý hotel Jehla s výškou 8 NP) nutno podrobně prověřit vztah stávajícího objektu a stavby (či staveb) nově navrhovaných a to tak, aby byly splněny hygienické limity (zejména s ohledem na oslunění) a nebyla významně snížena kvalita bydlení ve stávajících bytech.



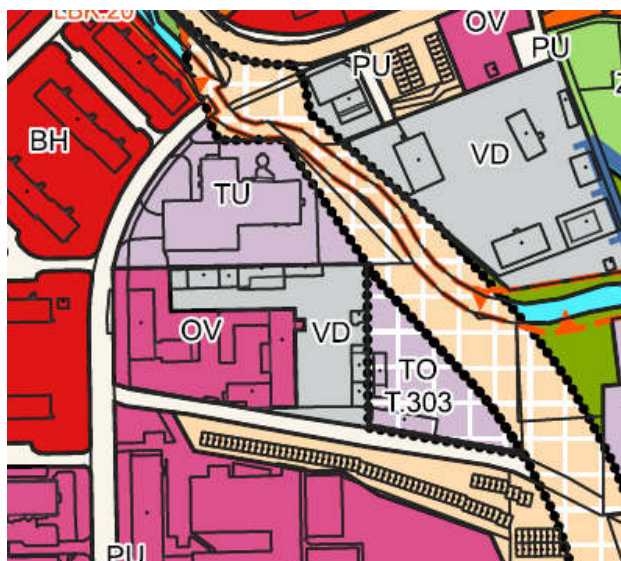
3) Provéřit možnost změny způsobu využití stabilizované plochy občanského vybavení (OV), která se nachází v ulici Vodárenská na části pozemku parc. č. 3262/1 v k.ú. Město Žďár, pro umístění sběrného místa obce nebo sběrného dvoru a v případě kladného výsledku prověření vymezení zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu – nakládání s odpady (TO).

V souladu s požadavkem Zm9.3 vymezena na místě stabilizované plochy OV transformační plocha T.303 TO, podmínky využití ploch TO jsou v souladu s uvažovaným záměrem, obecně se plocha jeví jako vhodné umístění.

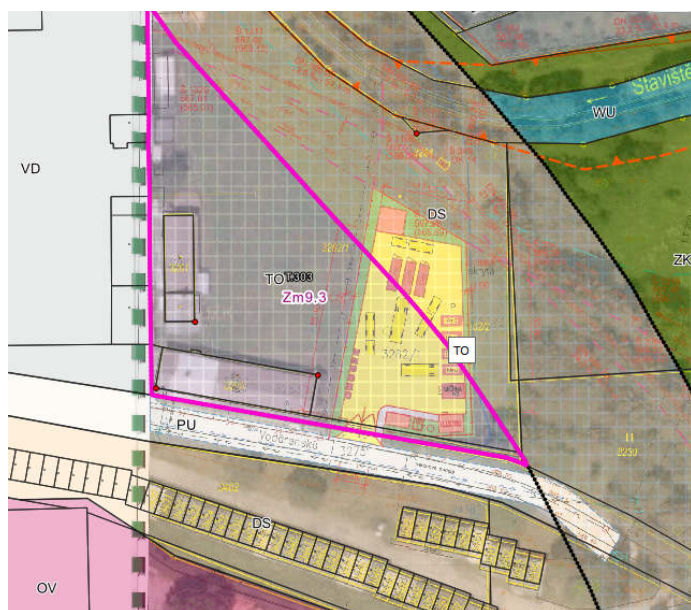
V průběhu zpracování Změny č. 9 ÚP byl předán podklad „Studie optimalizace OH města Žďár nad Sázavou“ – mapový podklad pro lokalitu 2 – sběrný dvůr ul. Vodárenská (ENVlprojekt CZECH s.r.o., 2023) s požadavkem na prověření, zda je umístění dle studie z pohledu ÚP možné. Po jeho připojení k podkladu ÚP Žďáru, respektive návrhu Změny č. 9 ÚP, je patrné, že umístění dle studie zasahuje do plochy DS T.140-2 pro dopravně významnou místní komunikaci. Tyto záměry bude nutné v následujících krocích koordinovat, umístění sběrného dvora lze posunout západněji, využít i objekt p.č. 3260 a prostor za ním, zároveň budoucí komunikace v rámci DS nebude pravděpodobně realizována v šířkových parametrech celé plochy T.140-2, zbytkové plochy lze využít pro sběrný dvůr.



Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8



Návrh Změny č. 9 ÚP



Soutisk návrhu Změny č.9 a podkladu „Studie optimalizace OH města Žďár nad Sázavou“

4) Prověření vymezení koridoru technické infrastruktury s možností vyvlastnění, která se dotkne části pozemků parc. č. 3226/1, 3228/1, 3229, 3242, 3262/1, 3282 a parc. č. 3281 v k.ú. Město Žďár na ulici Vysocká a v případě kladného výsledku prověření vymezení koridoru technické infrastruktury jako veřejně prospěšnou stavbu VT01.

Podnět č. 4 byl vyřazen z návrhu změny č. 9 územního plánu na základě žádosti navrhovatele společnosti SATT a.s.

5) Upřesnění textové části plochy Rekrece se specifickým využitím (RX), doplnit podmínky prostorového uspořádání v lokalitě Na Gruntu (výšková hladina staveb a koeficient zeleně).

Zpracováno, upraveno v textové části A.6.2. a A.6.3.

V podstatě tyto podmínky obsahuje už platná ÚPD, lokalitu označuje dle mapy „Na Prutech“ (upraveno dle názvu hotelu Na Gruntu), obsahuje i omezení výšky 1 NP (Změnou Zm9.5 doplněno zpřesnění „s max. konstrukční výškou 3,5 m nad terénem“).

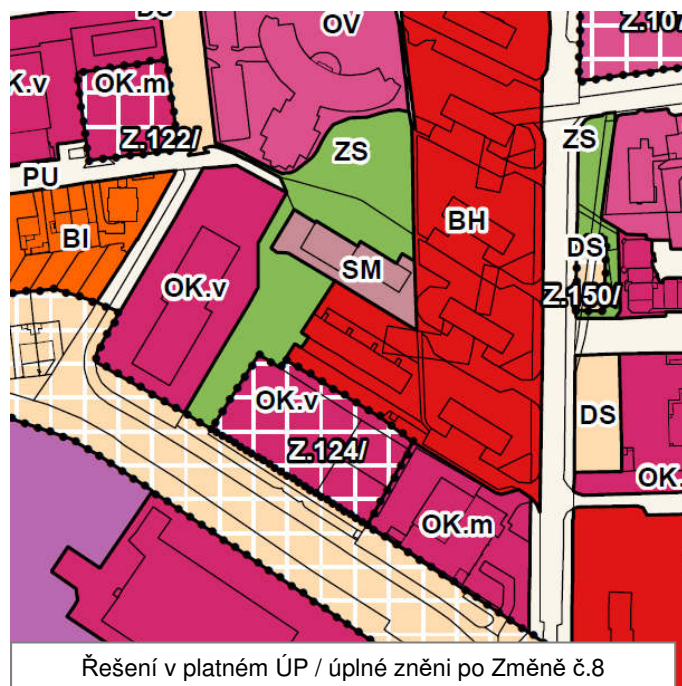
V kapitole A.6.3 se plochy typu RX přetřezují z procenta zeleně minimálně 80 % na procento zeleně 90 %, vysoký podíl zelených ploch je však požadován již dnes. Plocha RX je limitována i koridorem CNZ.TE26, umisťování staveb je tak velmi omezeno.

6) Prověření možnosti změny způsobu využití pozemků p.č. 6211, 6210, 6209/4, 6181 v k.ú. Město Žďár z ploch občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK) na plochu smíšenou obytnou – centrální (SC) z důvodu prověření možnosti rozšíření stávající obchodní budovy o další funkce bydlení, kanceláře na ulici Dvořákova.

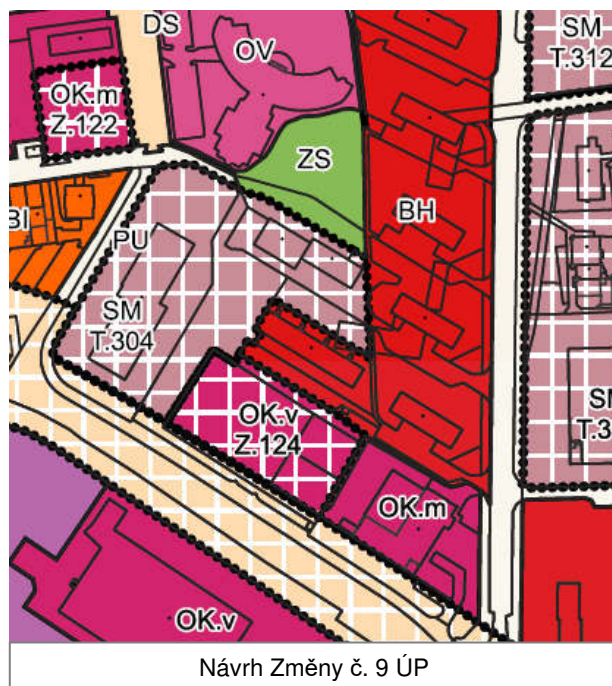
Spojeno s požadavkem dílčí změny Zm9.18.

V souladu s požadavky 6 a 18 byla vymezena transformační plocha T.304 SM. Plochy SC jsou svou polohou vázány na nejužší centrum města, v širším centru jsou plochy smíšené obytné vymezovány jako smíšené obytné městské SM, podmínky využití jsou podobné. S ohledem na zachování koncepce jsou tedy plochy SC fixovány nadále na nejužší centrum, požadované plochy v ulici Dvořákové jsou vymezeny jako plochy SM smíšené obytné městské. Podmínky využití ploch SM byly upraveny tak, aby plánované záměry byly jednoznačně možné (není důvod takové záměry vyloučit, zároveň ale některé formulace uvedené v platném ÚP nejsou zcela jednoznačné).

Stanovena výšková regulace pro plochu T.304 na 5 NP – plocha navazuje na 8 NP bytové domy na Nádražní, ze severu sousedí 4 NP Finanční úřad kraje Vysočina, směrem na západ však klesá podlažnost na 1-2 NP, maximum 5 NP bude tedy vhodným přechodem, přičemž zástavba může být samozřejmě nižší.



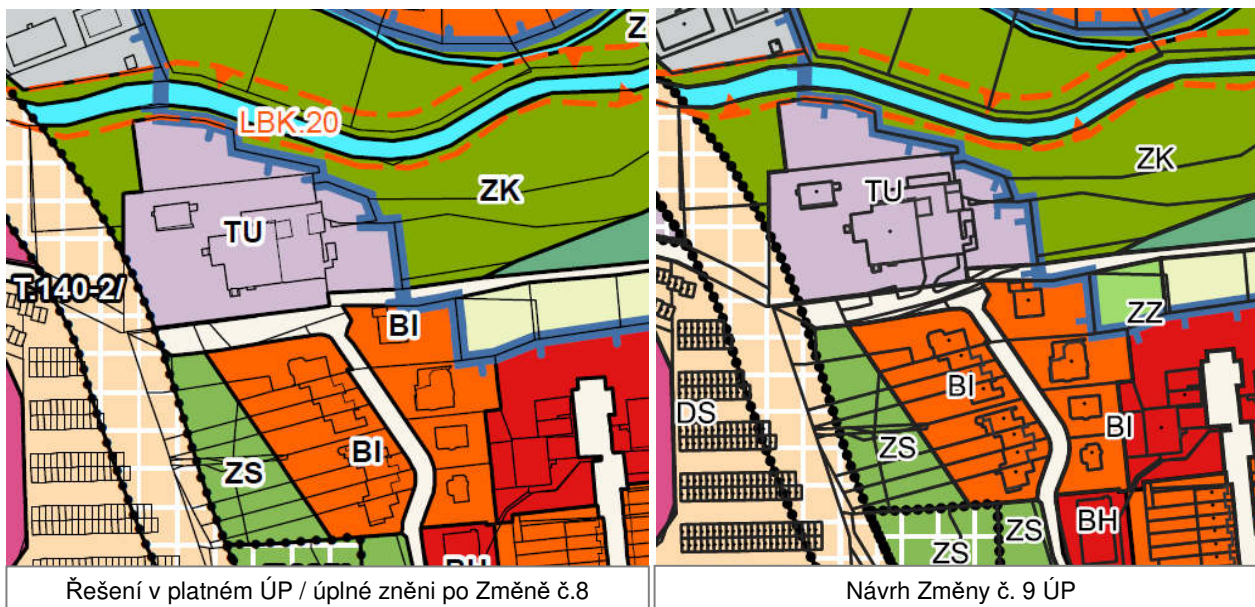
Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8



Návrh Změny č. 9 ÚP

7) Prověření možnosti změny způsobu využití pozemků p.č. 4262/1 a 4261/2 v k.ú. Město Žďár z ploch trvalých travních porostů (NZ2) na zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) v ulici Kosinkova z důvodu oplocení zahrady a umístění zemědělské stavby.

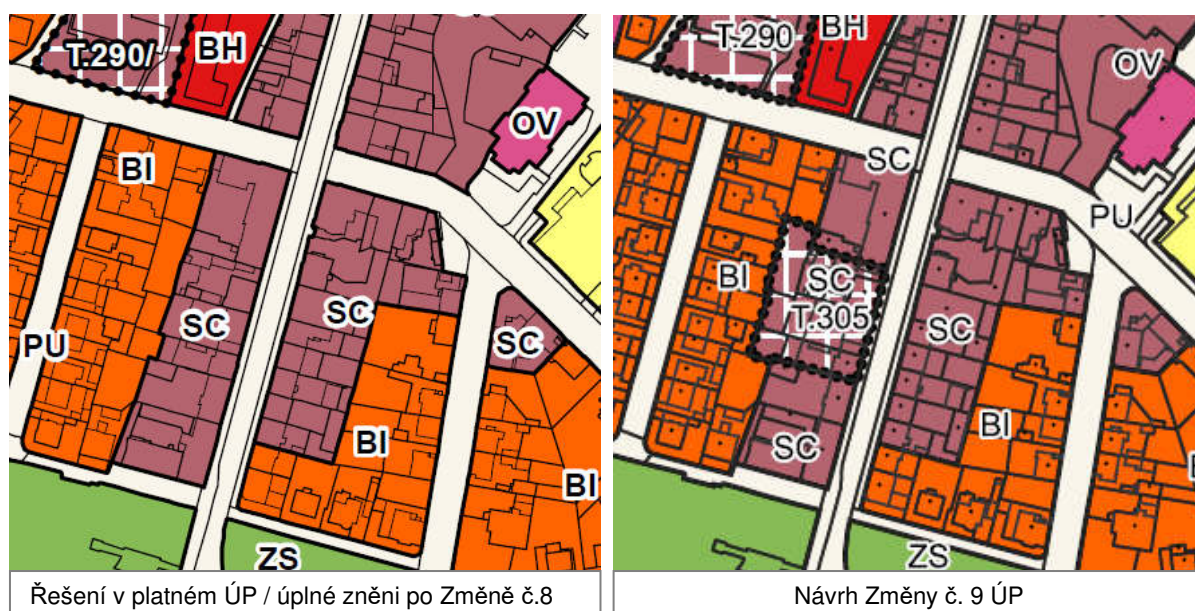
Zpracováno, s ohledem na skutečný stav území vymezena stabilizovaná plocha ZZ v rozsahu pozemků p.č. 4262/1 a 4261/2 v k.ú. Město Žďár. Jde o úpravu detailu bez vlivu na celkovou koncepci.



8) Prověření možnosti změny způsobu využití pozemků p.č. 456 a 459 v k.ú. Město Žďár z ploch bydlení – v rodinných domech (BI) na plochu smíšenou obytnou – centrální (SC) na ulici Nádražní z důvodu zastavění malé části pozemků bytovým domem.

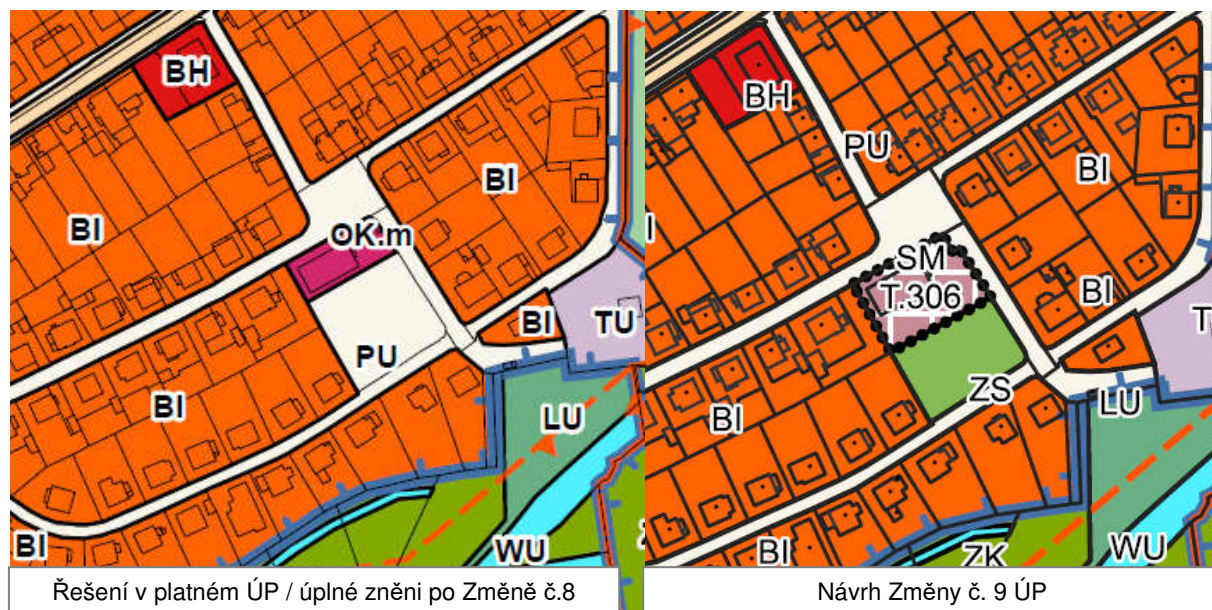
Doplnění požadavku: navrhovatel dále žádá o prověření možnosti vymezení transformační plochy smíšené obytné centrální (SC) na pozemcích parc. č. 453, 454, 455, 456, 457, 459, 460 a parc. č. 461 v k.ú. Město Žďár a stanovení specifických podmínek plochy s podmínkou výškové regulace 4 NP.

Zpracováno, vymezena transformační plocha T.305 SC v rozsahu parcel 453, 454, 455, 456, 457, 459, 460 a 461 v k.ú. Město Žďár. Navazuje na stabilizované plochy SC, okolní zástavba je výškově 2-4 NP (nejvyšší objekty mají často ustupující podlaží nebo sklonitou střechu), přičemž objekty tvoří souvislou uliční frontu – při dostavbě je tedy nezbytné navázat na stávající stavební čáru (je totožná s uliční čarou), zachovat i její uzavřený charakter.



9) Prověření možnosti změny způsobu využití pozemku p.č. 3094 a část pozemku parc. č. 3095 v k.ú. Město Žďár z ploch občanského vybavení (OM) na plochu smíšenou obytnou (SM) z důvodu prověření možnosti rozšíření stávající budovy obč. vybavení o další funkce bydlení a občanského vybavení (pro výchovu a vzdělávání) místního významu na ulici Na Úvoze.

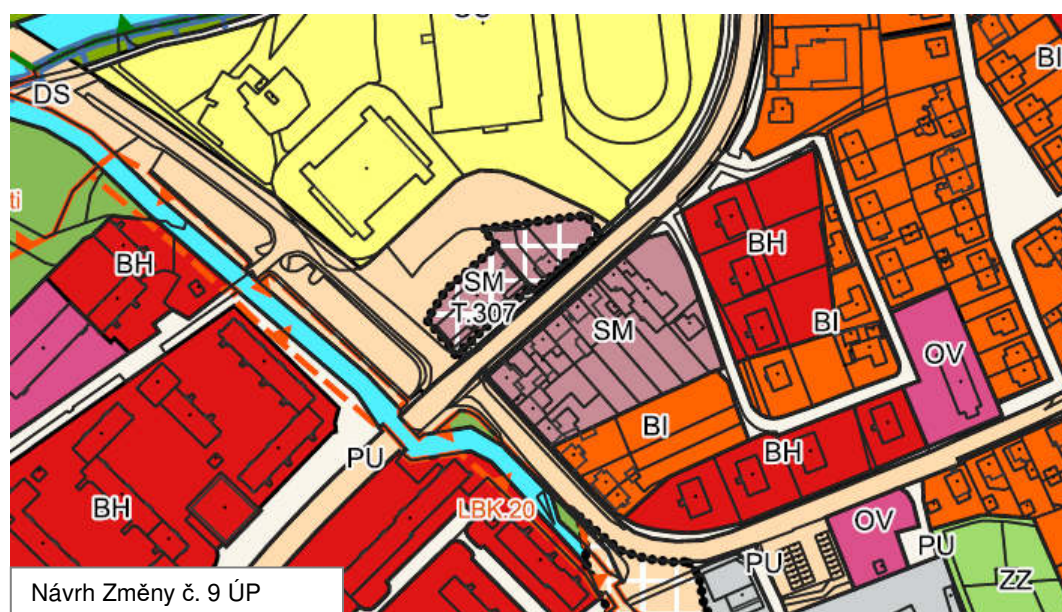
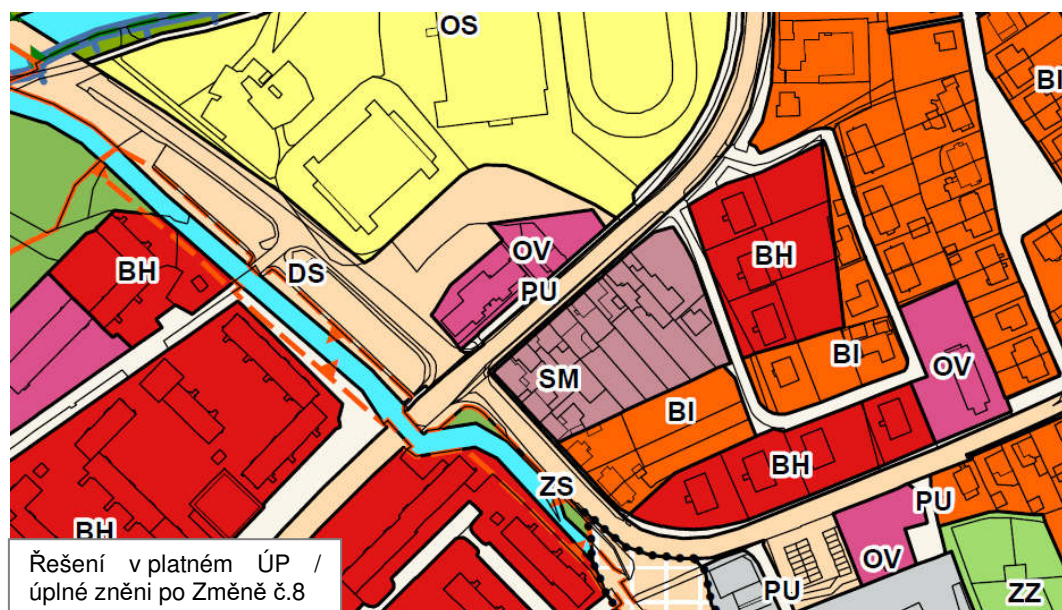
Původní stabilizovaná OK.m a část stabilizované PU bylo vymezeno jako transformační plocha T.306 SM - rozsah plochy byl upraven dle KN, zvětšena dle skutečného stavu – tedy v rozsahu pod společným oplocením se stavbou na parcele 3094 (č. p. 766). Pro plochu T.306 SM byla s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby stanovena výšková regulace max. 2 NP + UP. Navazující plocha PU byla v souladu se stavem území upravena na stabilizovanou ZS, je to zeleň s dětským hřištěm, opatřeno nízkým plůtkem (veřejně přístupné, plůtek je jen bezpečnostní).



10) Prověření možnosti změny způsobu využití pozemků na parc. č. 2150, 2151, 2152, 2154, 2155, 2149/3 v k.ú. Město Žďár z ploch občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) na plochu smíšenou obytnou (SM) z důvodu prověření možnosti rozšíření stávající budovy občanského vybavení o další funkce bydlení a občanského vybavení (ubytování, stravování, služby) místního významu na ulici Jungmannova.

Vymezena transformační plocha T.307 SM. V současné době je stavba na pozemku 2150 spíše OK.m, stavba na pozemku 2152 odpovídá už v současnosti smíšené obytné funkci, urbanisticky i architektonicky nejednotné, bez hodnot, transformace území rozhodně prospěje.

Stanovena byla výšková regulace a to s ohledem na okolí na max. 3 NP, přičemž nejvyšší podlaží by bylo vhodné řešit spíše jako ustupující (není výslovně vyžadováno, možné je vhodné řešení se 3 plnými nadzemními podlažími), architektonické řešení každopádně musí reflektovat zinní stadion a sportovní halu i různorodost okolní zástavby celkově.



11) Provéřit možnost změny způsobu využití plochy zeleně krajinné K13 (ZK) v návaznosti na obytný soubor Starý Dvůr na plochy pro bydlení individuální (BI) na pozemku p. č. 8010/1 a části pozemku p.č. 8017 v k. ú. Město Žďár se záměrem výstavby rodinných domů.

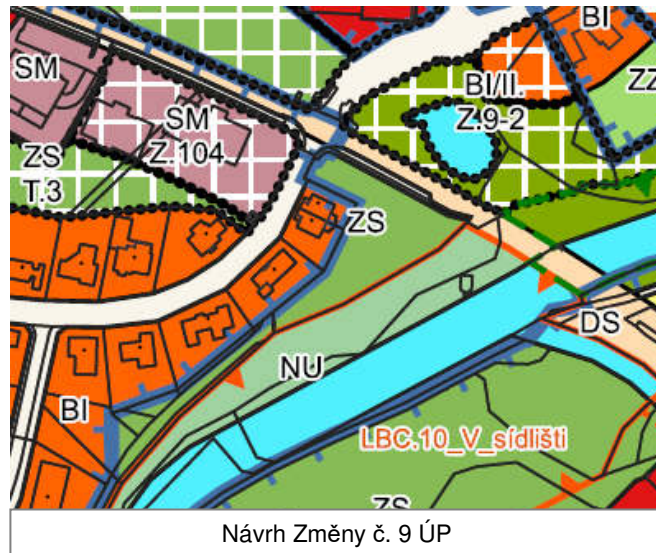
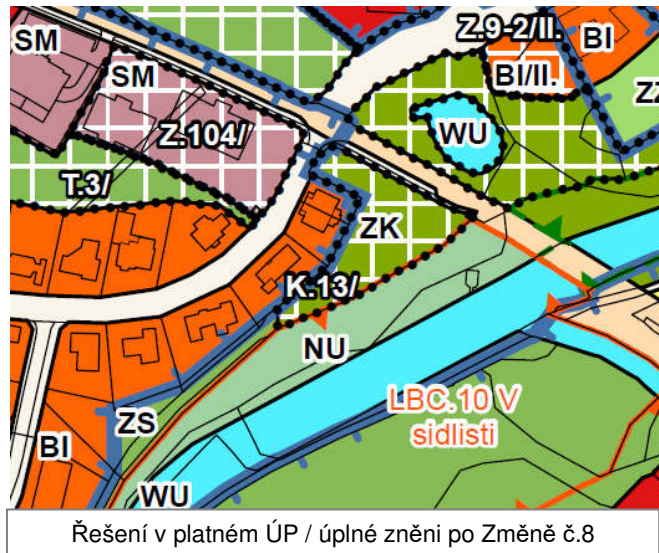
Nezpracováno. Záměr byl prověřen, v tomto případě však přínosy jednoznačně nevyvážily negativa, která z předestřené řešení plynou. Důvody k nezpracování dílčí změny Zm9.11 jsou urbanistické i enviromentální.

Ulice Sázavská je hlavní páteřní komunikací celé obytné čtvrti Starý dvůr, výstavba po obou jejích stranách je koncipována v mírném odstupu od ní, nejsou z ní realizovány sjezdy k RD (max. společné sjezdy k BD), v platném ÚP i ve skutečnosti ji naopak doprovází plochy zeleně, které zlepšují obytné prostředí celého Starého Dvora, v tomto případě přechází i v zeleň kolem Sázavy. Parcela 8017 je navíc součástí místního biocentra LBC.10, rozšiřování obytné výstavby do prvku ÚSES je zcela vyloučeno. Starý Dvůr poskytuje stále dostatek ploch pro rozvoj obytné zástavby, nejví se tedy vhodné zhoršovat dopravní a obytné vlastnosti celé čtvrti kvůli cca 3 RD. Návrh tak, jak byl předložen, nerespektuje strukturu stávající zástavby Starého Dvora (parametry veřejných prostranství, uspořádání RD vůči nim, velikost pozemku i velikost staveb, jejich umístění atd.), urbanisticky je toto řešení zcela nevhodné, snižující kvalitu celku.

Zeleň kolem Sázavy je jedním ze základních bodů koncepce řešení platného ÚP, její respektování je požadováno i v dokumentech CHKO Žďárské vrchy (Hodnocení krajinného rázu CHKO Žďárské vrchy, 2013, Zásady ochrany pozitivních znaků a hodnot uvádí „Posilovat fenomén přírodního toku Sázavy procházející městem začleněním do zelené zóny a koridoru města“, „zachovat „přírodní“ charakter vodních toků a břehových porostů“, či „zachovat a posilovat podíl vzrostlé zeleně v sídle“.

Plocha je mimo zastavěné území (byť v přímé vazbě na něj), zastavování ploch zeleně nelze chápat jako využití „nedostatečně či nevhodně využitých ploch“ ve městě, celkově jde záměr proti principům trvale udržitelného rozvoje (viz kapitoly B.2 a B.4).

V rámci prověřování území byla ZK K.13 aktualizována na stabilizovanou ZS, jejímuž charakteru v současnosti odpovídá, převažuje travnatá plocha, z jihu do ní přesahuje dřevinná vegetace biocentra, podél ul. Sázavské je realizováno stromořadí.



◀ Výřez podkladu k Zadání Změny č. 9 /
návrh využití plochy K.13 a navazující parcely 8017

12) Provéřit možnost změny způsobu využití plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) a plochy rekreace (RZ) na plochy pro bydlení individuální (BI) na pozemcích p. č. 7982, 7978, 7989, 7988, 7987 a st. 7986 v k. ú. Město Žďár se záměrem výstavby rodinných domů.

Nezpracováno. I v tomto případě byl záměr podrobně prověřen, konfrontován se stavem území, jeho možnostmi a limity, a i v tomto případě bylo dosaženo závěru, že záměr přináší více negativ a problémů než přínosů.

V mapě vypadá vše v pořádku – plocha navazuje na stávající plochy bydlení i veřejná prostranství, je převážně uvnitř zastavěného území, mimo ÚSES i záplavová území Sázavy. Jenže plochy bydlení jsou orientovány zcela jinam, jsou odděleny velkým výškovým rozdílem, s touto plochou by nijak nesouvisely, nešlo by o jejich přirozené prodloužení či rozšíření. Většina veřejných prostranství (ulice U Klafárku, Kovářova) jsou v této části pouze pro pěší, jediné funkční spojení na automobilovou dopravu je jižně ulicí Dr. Drože. Tato ulice je však slepá, tudíž musí fungovat obousměrně, v současné době obsluhuje cca 10 RD, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a řadové garáže, které limitují případné rozšíření veřejného prostranství, které nedosahuje minimálních požadovaných parametrů pro veřejné prostranství k obsluze RD, ani samotná komunikace není příliš kapacitní, chodník zcela chybí. Ulicí Dr. Drože je vedena červená turistická značka (Cyrilometodějská stezka), lze předpokládat vyšší pohyb pěších.

Dalším faktorem je ochrana zeleně a retence vod. V uvažované lokalitě jsou vymezeny stabilizované plochy ZS zeleně sídelní ostatní a plocha RZ zahrádky, v KN je uvedena jedna jediná stavba, nicméně ve skutečnosti je v území 4-5 menších oplocených zahrádek s drobnými stavbami, vše je ukryto pod korunami vzrostlých stromů a stíněno pod svahem, ukončeným výraznou opěrnou zdí (o výšce cca 10 m), která ukončuje plochu BI severně od předmětné lokality. Podél řeky pak vede úzká pěšina, není příliš frekventovaná, ale průchozí je, zohlednit je třeba i manipulační pásmo pro údržbu vodního toku (6 m od břehové hrany) a území zvláštní povodně pod vodním dílem. Plocha je tak sice mimo aktivní zónu záplavového území i Q100, mimo prvky ÚSES, přesto je součástí sídelní zeleně a zelené osy města kolem řeky Sázavy, nachází se v nivě, tedy v území se specifickým hydrickým režimem, který je ovlivněn jak Sázavou, tak i údolím Klafaru, který zde od Sázavy ústí. I zde je tedy nutno zohlednit veškeré principy územního plánování, které v době klimatické změny do plánování měst i krajiny čím dál výrazněji pronikají, ať už formou principů směřujících k ochraně vodních toků, niv, sídelní zeleně, tak i vymezení specifické oblasti SOB9 v PÚR ČR.

Pokud tedy lze hodnotit navržené řešení a jeho přínos, jeví se výstavba 4 malých RD (přičemž lokalita jako celek ani v tomto případě nenavazuje na stávající strukturu, ani nepřináší novou strukturu, která by byla z pohledu rozvoje sídla žádoucí) a tím pádem mírná podpora bydlení ve městě jako zcela nedostatečný argument v kontextu problémů, které záměr přináší. Územní plán vymezuje ve Žďáru stále dostatek ploch pro rozvoj obytných funkcí, Změnou č. 9 jsou zpracovávány jiné záměry, které vytváří podmínky pro realizaci dalších bytových jednotek, takže i když je záměr veden myšlenkou intenzifikace zástavby uvnitř sídla, nelze tento princip použít zcela bez výhrad, v tomto případě jde proti koncepci platného územního plánu i principům trvale udržitelného rozvoje.

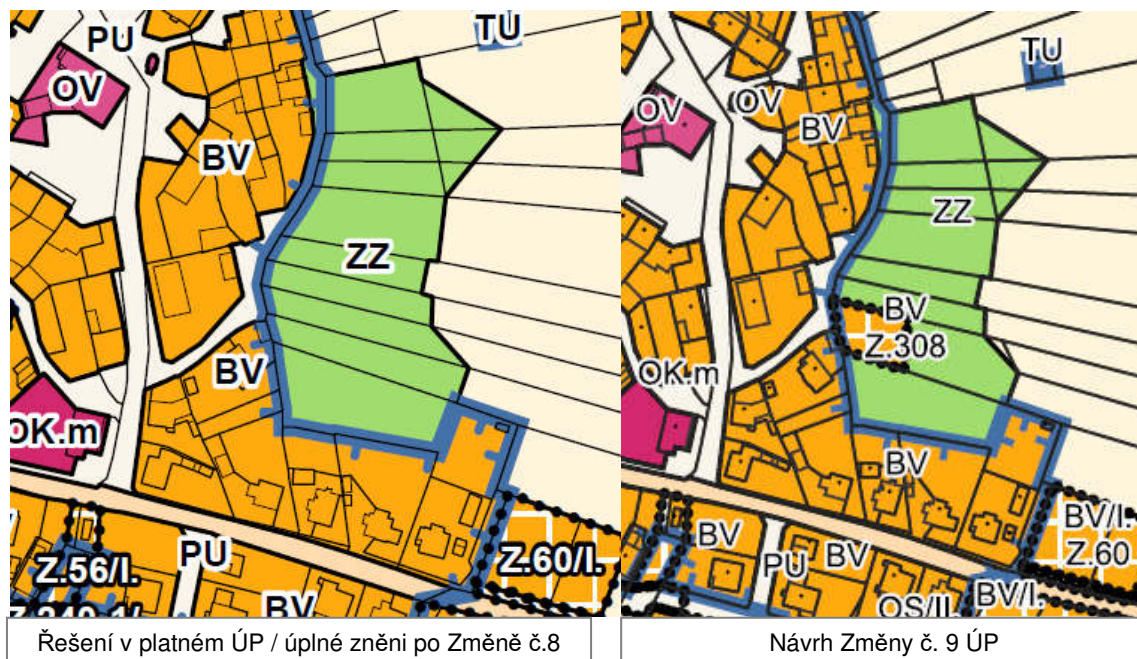
Vhodným řešením ke zlepšení stavu území je buď úprava v rámci rekreace (soukromé i komunitní zahrádky by zde mohly fungovat i nadále, ÚP nemůže ovlivnit jejich stav), případně odstranění rekreačních objektů a zahrnutí do ploch zeleně ZS.



◀ Výřez podkladu k Zadání Změny č. 9 /
návrh využití plochy RZ a ZS

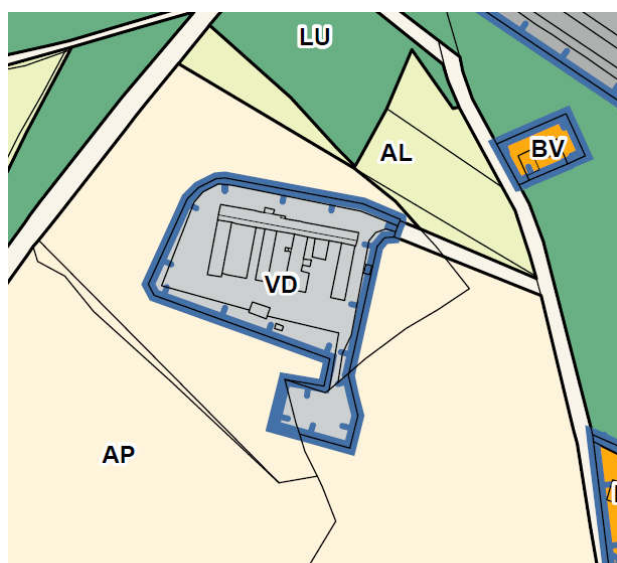
13) Provéřit možnost změny způsobu využití plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ) na plochy pro bydlení venkovské (BV) na pozemcích p. č. 959/2 a 1054/58 v k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou se záměrem výstavby rodinného domu.

*Zpracováno. Vzhledem k faktu, že jde o plochu pro jediný RD, který svým umístěním navazuje na stávající výstavbu, byla vymezena zastavitelná plocha **Z.308 BV** na části pozemku 959/2 v k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou, RD bude umístěn v přední části pozemku, zadní část zůstane zahradou (zachováno jako stabilizovaná plcha ZZ). Přístup na plochu je zajištěn ze stávajícího veřejného prostranství, stejně jako napojení na technickou infrastrukturu. Další pozemek p.č. 1054/58, který byl v žádosti uveden, je zcela mimo sídlo, pro realizaci 1 RD není potřeba, tato parcela nebyla Změnou Zm9.13 dotčena.*

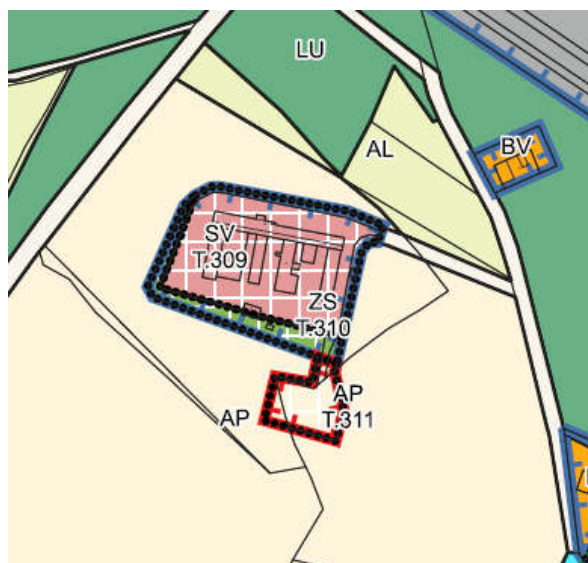


14) Provéřit změnu způsobu využití plochy výroby drobné a služeb (VD) u Radonínského rybníka na plochu smíšenou obytnou (SV) pro možnost umístění zemědělské usedlosti.

Zpracováno, vymezena transformační plocha T.309 SV, zahrnující většinu původní plochy výroby VD. Roztroušená obytná zástavba je v této části území běžná, vzhledem k tomu, že půjde o transformaci výrobní plochy, jde z pohledu vlivu na krajinu a její ráz o snížení negativního vlivu, vliv na ZPF je nulový (resp. mírně pozitivní, T.311 AP je návratem nezemědělského pozemku do ZPF). S ohledem na izolovanou polohu v krajině i charakter a objem podobných blízkých staveb je stanovena výšková regulace 1 NP + obytné podkroví, okrajová část původní plochy je vymezena jako plocha zeleně ZS T.310, její realizace jakožto dřevinného vegetačního prvku by měla zlepšit zapojení staveb do krajiny. Jižní výběžek plochy VD nebude nadále součástí zastavěného území – okrajová poloha měla svůj význam jako skladovací či manipulační plocha pro výrobu, pro smíšenou obytnou plochu je vhodnější kompaktní tvar, tato část je tedy vymezena jako plocha T.311 AP pole pro navrácení k zemědělskému využití.



Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8



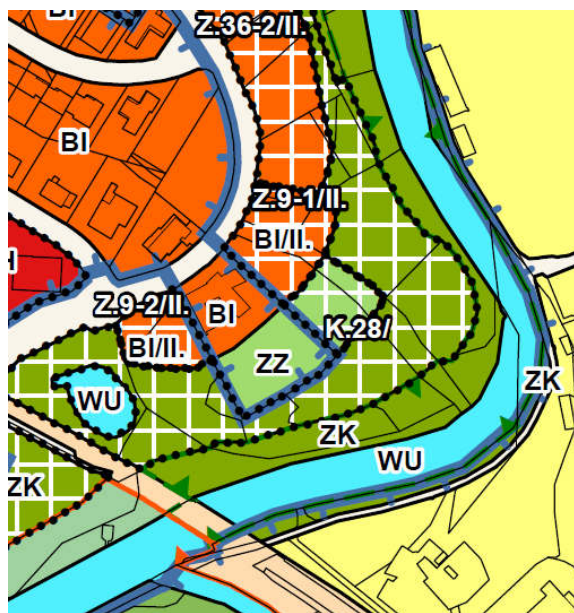
Návrh Změny č. 9 ÚP



◀ Výřez z ortofotomapy se zakreslením katastrálních hranic (letecký snímek 2023, KN 8/2025)

15) Provéřit změnu způsobu využití části plochy zeleně krajinné K.12 (ZK) v návaznosti na obytný soubor Starý dvůr na zeď zahrad a sady (ZZ) pro rozšíření zahrady u rodinného domu na části pozemku parc. č. 8072 v k.ú. Město Žďár.

Zpracováno, K.28 ZZ zvětšena, K.12 ZK o tutéž výměru zmenšena, v obou případech jde o plochy zeleně, mění se podrobnější zařazení. Prstenec zahrad kolem ploch bydlení je žádoucí, v plochách ZZ nelze umisťovat stavby pro bydlení, možné je umístění doplňkových staveb dle podmínek využití. Veřejně přístupný pás zeleně podél Sázavy je stále dostatečný, umožňuje i případné vedení pěší či cyklistické trasy. Celkově jde o úpravu detailu bez vlivu na sídelní strukturu, krajinu, ZPF ani další složky.



Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8



Návrh Změny č. 9 ÚP

16) Úprava textové části územního plánu, změna podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Provést zahrnutí „výroben energie z obnovitelných zdrojů“ do pojmu „technická infrastruktura“ a to zejména v plochách krajiny.

Zpracováno.

Podmínky využití a prostorového uspořádání byly upraveny na několika místech:

- 1) Doplněna byla specifikace ve vztahu **k obnovitelným zdrojům**, jejichž umístění bez předchozího prověření je vyloučeno plošně **v nezastavěném území**, důvodem je zejména zvýšená ochrana přírody, krajiny a jejího rázu v území CHKO a její bezprostřední blízkosti, ochrana dálkových pohledů ve vztahu k Poutnímu kostelu sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. Případné budoucí záměry tohoto typu by bylo nutno individuálně prověřit a vyhodnotit jejich vliv na území, nelze je umisťovat čistě dle § 122 zákona 283/2021 Sb.

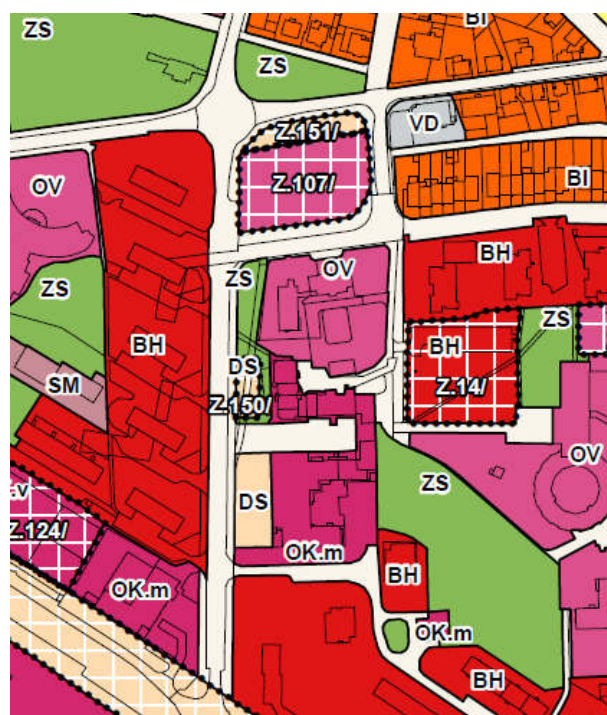
V zastavěném území je umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů podmíněně přípustné. Nepřípustné je umístění větrných elektráren kdekoli v řešeném území, nežádoucí je vznik nových výškových dominant, které by mohly narušit panorama města a dálkové pohledy na Zelenou horu a z ní. Fotovoltaické panely jsou podmíněně přípustné na střechách a konstrukcích v rámci všech typů ploch, pokud doplňují a neznemožňují hlavní využití (lze je tak umístit např. v rámci ploch bydlení, smíšených obytných ploch nebo občanské vybavenosti, na zvažování, zda nedojde ke znemožnění hlavního využití, je jejich umístění v rámci ploch zeleně, veřejných prostranství či dopravní infrastruktury). Vyloučeny jsou z důvodů ochrany historických hodnot na památkově chráněných objektech a stavbách. V ochranném pásmu památky UNESCO podléhá jejich umístění individuálnímu posouzení. V rámci ploch výroby je možný i větší rozsah fotovoltaických panelů, i zde by mělo být preferováno umístění na střechách a konstrukcích, případně jako přestavba brownfieldu.

- 2) V kontextu požadavků dílčích změn 6, 9, 10, 17, 18 a formulací požívaných v platné legislativě byly v souladu s koncepcí platného ÚP upraveny či spíše přeformulovány podmínky využití **ploch smíšených obytných**, v případě ploch smíšených městských byla upravena nejednoznačná formulace týkající se občanské vybavenosti z „nepřípustných“ do podmíněně přípustných, stále jde o zachování ploch smíšených jako kombinace obytné funkce s občanskou vybaveností (ať už komerčního či veřejného charakteru), úprava podmínek směřuje k odstranění pochybností výkladu této části ÚP.
- 3) V souvislosti se zařazením řešeného území do SOB9 (PÚR ČR, Specifická oblast ohrožení suchem) byly u některých typů ploch, pro které to je relevantní, doplněno jako přípustné využití **„Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova vodních prvků.“** Ve většině případů by realizace těchto opatření byla možná už na základě znění platného územního plánu, nicméně k odstranění pochybností a v souvislosti s vymezením SOB9 je doplnění zcela na místě.
- 4) V souladu s požadavkem dílčí změny Zm9.19 jsou upraveny podmínky využití ploch VD, kde je jako podmíněně přípustné využití doplněno „bydlení správce či majitele (za předpokladu splnění hygienických norem), dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávajících svou činnost v téže ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).“ Tyto způsoby využití mají podpořit podnikatelské a výrobní aktivity v území, rozhodně ale nesměřují k plošné transformaci plochy výroby na bydlení, to je v plochách výroby významně omezeno, byť není zcela vyloučeno.

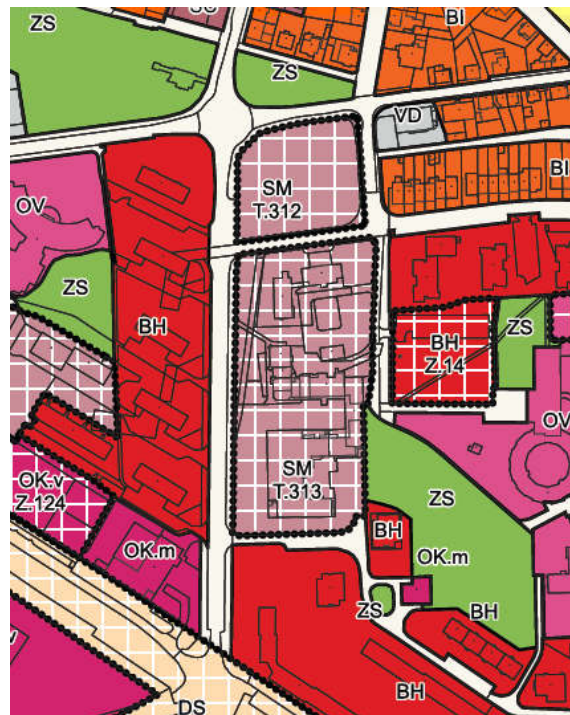
17) Prověření možnosti změny způsobu využití zastavitelné plochy Z.107 na pozemku parc. č. 6167/2 v k.ú. Město Žďár občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) na plochu smíšenou obytnou centrální (SC) a v případě kladného výsledku prověření změna způsobu využití zastavitelné plochy Z.107.

Zapracováno.

V rámci zapracování této dílčí změny proběhla pracovní jednání s městským architektem ohledně upřesnění záměru a představ o funkčním i prostorovém uspořádání plochy. Z jednání navíc vyplynula potřeba řešit východní stranu ulice Nádražní komplexně, transformační území bylo vymezeno tedy v širším rozsahu (tedy od ulice Smetanovy až po Haškovu). Vymezeny byly transformační plochy T.312 a T.313 SM, pro obě platí podmínka zachování zeleného pásu podél ulice Nádražní (příčemž jeho přesná šířka ani stavební čára nejsou stanoveny a budou předmětem podrobnější dokumentace). Výšková regulace počítá v plochách SM se 4 NP, v případě plochy T.312 SM je možné umístění výškového akcentu o dvojnásobné výšce (bytové domy na západní straně ulice jsou taktéž ve výšce 8 NP, na Palachově dokonce 12 NP, nebude tedy vznikat nová dominanta pro dálkové pohledy, pouze uvnitř zástavby). Cílem transformace území je vytvoření důstojného veřejného prostoru při vstupu do centra města od vlakového nádraží, podpora občanské vybavenosti - v ploše T.312 SM město plánuje vybudování Alzheimer centra, které má kombinovat zdravotní a sociální služby s bydlením, v T.313 lze též očekávat zachování VOŠ zdravotnické a obchodního parteru – i podpora bydlení v širším centru města.



Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8

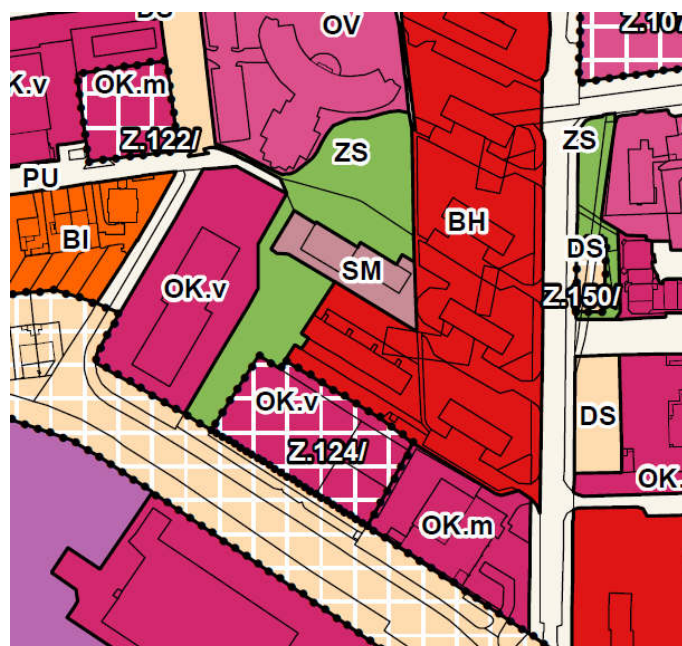


Návrh Změny č. 9 ÚP

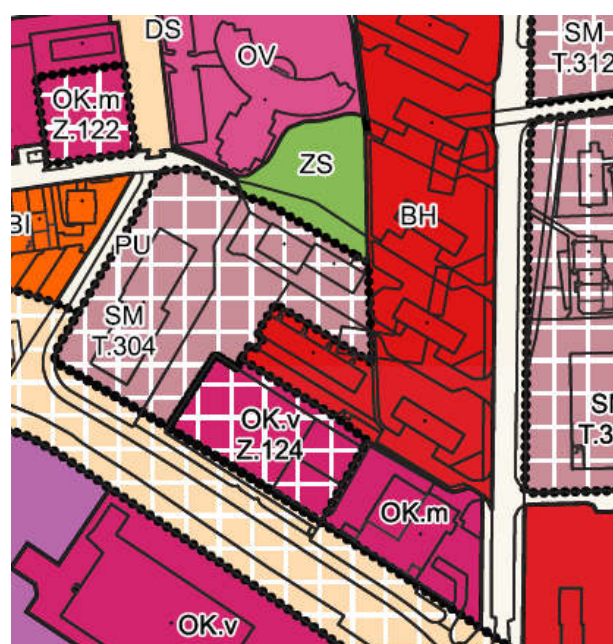
18) Prověření možnosti změny způsobu využití pozemků na parc. č. 6182, 6183, 6186/1, část parc. č. 6181 a část parc. č. 6209/4 v k.ú. Město Žďár z ploch smíšených obytných městských a zeleně sídelní ostatní (ZS) na plochu smíšenou obytnou centrální (SC) a v případě kladného výsledku prověření vymezení transformační plochy pro obslužnou sféru v kombinaci s bydlením na ulici Nádražní.

Zpracováno, spojeno s požadavkem dílčí změny Zm9.6.

Vymezena větší transformační plocha T.304 SM, umožňující realizaci uvedeného záměru i záměru dle dílčí změny Zm9.6, vzhledem k poloze mimo historické centrum města je transformační plocha vymezena jako plocha smíšená obytná městská SM – pro tento typ ploch byly upraveny podmínky využití tak, aby umožnily realizaci požadovaného záměru, jehož umístění v daném území je plně v souladu s koncepcí platného ÚP.



Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8

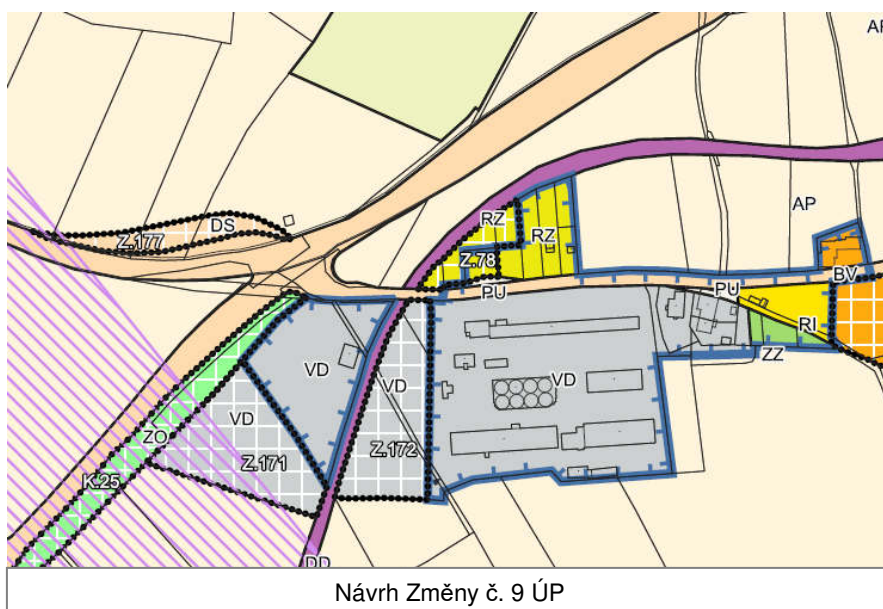
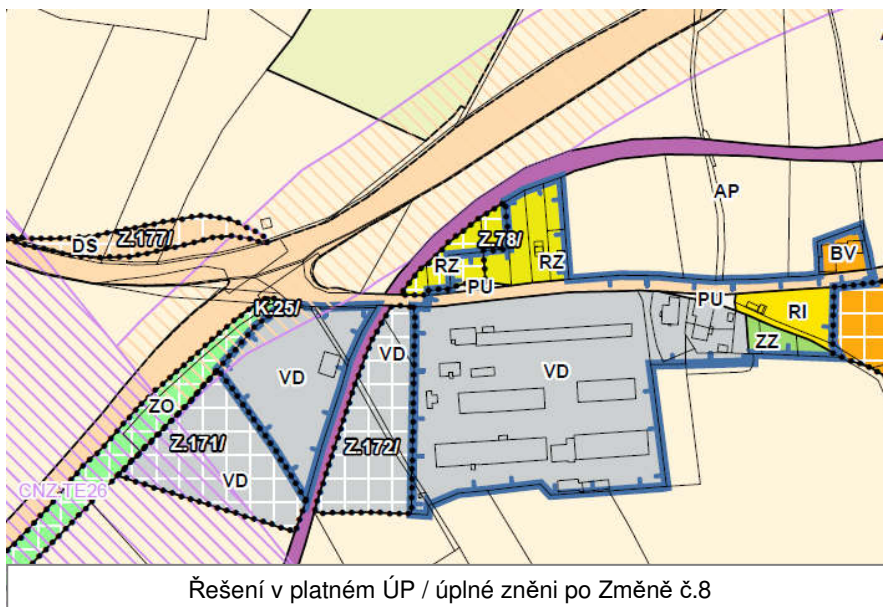


Návrh Změny č. 9 ÚP

19) Prověření možnosti změny způsobu využití výroby drobné a služeb (VD) v Mělkovicích na pozemku parc. č. 8786 a na části pozemku 8799 v k.ú. Město Žďár na občanské vybavení komerční - malé (OK.m) v areálu společnosti Agrovysočina a v případě kladného prověření vymezení transformační plochy pro komerční občanské vybavení.

Prověřováno, zapracováno úpravou podmínek využití ploch VD.

Cílem požadavku dílčí změny Zm9.19 je umožnění ubytování sezónních pracovníků v objektu, který je součástí plochy výroby VD, dle současných podmínek využití taková možnost přípustná není. Nicméně tento způsob využití je (za předpokladu splnění hygienických norem) relevantní v plochách výroby obecně, proto byl požadavek zapracován úpravou podmínek využití ploch výroby, nikoli vymezením jediné podlimitní plochy OK.m,



20) Prověření možnosti rozšíření stabilizované plochy pro rekreaci individuální (RI) pro realizaci přístavby stávajícího objektu na částech pozemků parc.č. 819/1 a 1031 v k.ú. Zámek Žďár u Pílské nádrže a v případě kladného výsledku prověření vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci (RI).

Zpracováno. Vzhledem k velikosti stabilizované plochy i jejího požadovaného rozšíření v kontextu měřítka územního plánu, při zohlednění stavu území a jeho skutečného využití, byly vymezeny stabilizované plochy RI ve větším rozsahu, zahrnující i navazující části pozemků, využívané k rekreaci.

Dílčí změna je v souladu s koncepcí ÚP, který zde vymezuje izolované plochy individuální rekreace, umožněna je přístavba a rekonstrukce stávajících chat, s ohledem na nutnost dodržení požadovaného procenta zeleně (80 %) není možné v plochách umístit další chaty, čímž je zajištěna ochrana krajiny a jejího rázu, zároveň není nad únosnou mez omezována možnost rekreačního využití vlastníků stávajících chat. Rekreační objekty lze rekonstruovat a do určité míry i přistavět, stále by ale charakterem a velikostí mělo jít o chaty, nikoli o rodinné domy pro trvalé bydlení.



Řešení v platném ÚP / úplné znění po Změně č.8



Návrh Změny č. 9 ÚP



Návrh Změny č. 9 ÚP / výřez v přiblížení v soutisku s ortofotomapu

21) Aktualizace zastavěného území

Aktualizace hranic zastavěného území byla provedena k datu 3.6.2025. Vzhledem k nedávnému datu poslední aktualizace (24.6.2024) není měněný rozsah zastavěného území významný, jde pouze o drobné úpravy, které vyplynuly buď z realizace nových staveb mimo vymezené zastavěné území (lze zohlednit pouze stavby k datu aktualizace zapsané do katastru nemovitostí, týká se území Starého dvora), dále drobné korekce hranic vyplývající z dílčích změn (týká se dílčích změn Zm9.1, Zm9.14 a Zm9.20).

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, není tudíž zpracováno.

B.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno, není tudíž zpracováno.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

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. Aktualizace v rámci Změny č. 9 byla provedena k datu **3. 6. 2025**, od poslední aktualizace tedy neuběhl ani rok.

Z realizace nových staveb mimo vymezené zastavěné území bylo zvětšení zastavěného území na Starém dvoře, zastavitelná plocha Z.36-2 BI byla rozdělena stabilizovanou plochou BI (zahrnutou nově do zastavěného území), z původního rozsahu Z.36-2 byla v jižní části oddělena Z.36-3. Dále byly provedeny drobné korekce hranic zastavěného území vyplývající ze zapracování dílčích změn Zm9.1, Zm9.14 a Zm9.20, přičemž v případě Zm9.14 šlo o zmenšení.

Úpravy hranic zastavěného území jsou graficky zobrazeny ve výkresech ZČÚ a HLV.

B.9.2 Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce zůstává zachována. Požadavky jednotlivých dílčích změn jsou prověřovány v kontextu koncepce stanovené územním plánem, akceptovány jsou pouze ty záměry, které (mimo jiné) jsou v souladu se stanovenou koncepcí. Změnou ÚP nelze měnit koncepci.

B.9.3 Urbanistická koncepce

B.9.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

Beze změn, zapracované změny jsou v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí.

B.9.3.2 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch

V tabulkách byly doplněny či upraveny návrhové plochy:

T.302 BH pro transformaci plochy navazující na bývalý hotel Jehla

Z.36-2 BI byla rozdělena v rámci aktualizace zastavěného území na Z.36-2 a Z.36-3. Celková výměra se zmenšila o část převedenou do stabilizovaných ploch BI.

Z.308 BV byla doplněna pro realizaci 1 RD ve Veselíčku.

T.309 SV byla doplněna k přestavbě výrobního areálu u Radonínského rybníka.

V plochách **SM** byly doplněny plochy **T.304** (ul. Dvořákova), **T.306** (Na Úvoze), **T.307** (Jungmannova), **T.312 a T.313** (Nádražní).

T.305 SC byla vymezena v centru města na ulici Nádražní.

T.303 TO byla doplněna v ul. Vodárenské.

B.9.3.3 Sídelní zeleň

T.310 ZS byla doplněna v pásu podél T.309 SV u Radonínského rybníka.

K.13 ZK byla ve výčtu ploch změn zrušena, plocha byla aktualizována a s ohledem na stav území zahrnuta do stabilizovaných ploch ZS, kterým svým stavem a využitím odpovídá.

B.9.4 **Koncepce veřejné infrastruktury**

B.9.4.1 Občanská vybavenost

Beze změn, Změnou č. 9 jsou vymezovány plochy smíšené, které směřují k doplnění občanské vybavenosti i posílení obytných funkcí, doplňování takových objektů zdravotních, sociálních či vzdělávacích služeb je plně v souladu s principy stanovenými v platné ÚPD města.

B.9.4.2 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury je celkově beze změn.

Ze změny legislativy však vyplynula povinnost při nejbližší změně ÚPD zrušit v územním plánu uvedený stupeň motorizace a případně další podrobnosti, které územnímu plánu nepřísluší, dopravu v klidu řešit v souvislosti s vyhláškou 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Upraven byl tedy text týkající se dopravy v klidu, nadále je vyžadováno řešit parkování na vlastním pozemku, v případě bytových domů preferovat integrovaná garážová stání v rámci daného objektu. Hromadné bydlení celkově představuje nejpalčivější problém pro parkování ve městě, základní výpočet pro potřebu parkovacích stání (uvedený v příloze č. 1 vyhlášky 146/2024 Sb.) je pro bydlení v bytových domech nutno korigovat číslem 1,75, které vychází z průměrné velikosti bytu ve Žďáru (70-80 m²) ve vztahu k vyhláškou daným 120 m² podlahové plochy na 1 parkovací stání. Nová bytová výstavba by tak neměla zhoršovat situaci nedostatku parkovacích stání.

Pro ostatní typy staveb (včetně bydlení v rodinných domech), lze výpočet dle vyhlášky použít bez korekce.

B.9.4.3 Technická infrastruktura

Většina beze změn, dílčí změna Zm9.3 vymezuje pro nakládání s odpady transformační plochu T.303 TO pro umístění nového sběrného dvora, vymezení je v souladu s koncepcí dle platného ÚP, plocha T.303 ji jen doplňuje.

B.9.5 **Koncepce uspořádání krajiny**

B.9.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny

Beze změn, stanovená koncepce je plně respektována.

B.9.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině

Doplněna je transformační plocha T.311 AP, která souvisí s dílčí změnou Zm9.14, která mění využití areálu VD na plochu smíšenou obytnou venkovskou SV T.309. Původní plocha VD nebyla jako SV vymezena celá, kolem byl vymezen pás zeleně T.310 ZS, který bude zlepšovat zapojení staveb do krajiny, může sloužit i k rekreaci a zlepšení obytného komfortu v rámci plochy SV. Plocha VD zahrnovala i izolovanou skladovací plochu v jižním cípu, její využití pro plochy SV není žádoucí, proto byla navržena k navrácení do zemědělského využití, může být i součástí ploch zeleně.

B.9.5.3 Územní systém ekologické stability

Beze změn, respektováno řešení dle platné ÚPD.

B.9.5.4 Prostupnost krajiny

Beze změn, stanovená koncepce je plně respektována.

B.9.5.5 Protierozní opatření

Beze změn, respektováno řešení dle platné ÚPD.

B.9.5.6 Ochrana před povodněmi

Drobné úpravy v textu (vypuštěny odkazy na výkresy, které již nejsou součástí platného ÚP), věcně beze změn.

B.9.5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin

Beze změn, respektováno řešení dle platné ÚPD.

B.9.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**B.9.6.1 Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

Není navržen žádný nový typ plochy, upraveny jsou následující podmínky využití pro následující typy ploch:

Rekreace jiná (RX) – zpřesněno přípustné využití v lokalitě Na Gruntu, kde výškovou regulací 1 NP doplňuje „s max. konstrukční výškou 3,5 m nad terénem“. Zpřesnění vyplynulo z požadavku dílčí změny Zm9.5.

Smíšené obytné centrální (SC) – v hlavním využití nahrazen termín „obslužná sféra“, který nemá svou oporu ani definici v žádném z oborových právních předpisů, pojmem „občanská vybavenost“.

Smíšené obytné městské (SM) – v hlavním využití nahrazen termín „obslužná sféra“, který nemá svou oporu ani definici v žádném z oborových právních předpisů, pojmem „občanská vybavenost“. V přípustném využití nahrazena formulace „plochy bydlení jsou v převaze“, která není vhodná z toho důvodu, že stanovuje podmínky pro využití ploch smíšených obytných, tedy jiného typu plochy, byť příbuzného využití. Dále je z nepřípustného využití vyloučena formulace „školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu, tj. veřejná občanská vybavenost umístitelná na plochách určených výhradně pro tato zařízení“, která je poněkud nejednoznačná, umístění velkých zařízení občanského vybavení je zajištěno už podmínkou, že obytné využití převažuje. Občanská vybavenost veřejná i komerční je doplněna v podmíněně přípustném využití, s podmínkou, že nepřevládá obytnou funkci. Všechny tyto korekce směřují ke zjednodušení podmínek a jejich snadnější aplikaci, umožnění realizace záměrů prověřovaných v rámci Změny č.9.

Smíšené obytné venkovské (SV) – v hlavním využití nahrazen termín „obslužná sféra“, který nemá svou oporu ani definici v žádném z oborových právních předpisů, pojmem „občanská vybavenost“.

Výroba drobná a služby (VD) – v podmíněně přípustném využití je doplněna možnost „bydlení správce či majitele (za předpokladu splnění hygienických norem)“, která je už v platném ÚP uvedena u ostatních typů ploch výroby, zrovna plochy VD jsou potenciálně méně problematické pro doplňkové bydlení, než plochy VL či VZ, kde splnění hygienických požadavků může být problematictější. Doplněno je i „dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v téže ploše, v plochách výroby nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny), dočasné ubytování sezónních pracovníků je jako podmíněně přípustné doplněno i v plochách VL a VZ.

Zeleň sídelní ostatní (ZS) – v přípustném využití je doplněna možnost: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřípustném využití je k vyloučení výroby doplněna závorka „včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Zeleň zahradní a sadová (ZZ) - V nepřipustném využití je k vyloučení výroby doplněno „včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Zeleň ochranná a izolační (ZO) - V nepřipustném využití je doplněno „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Zeleň krajinná (ZK) - v přípustném využití je doplněna možnost: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřipustném využití je doplněno „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU) - v přípustném využití je doplněna možnost: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřipustném využití je doplněno „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Orná půda (AP) - v přípustném využití je doplněna možnost: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřipustném využití je doplněno „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Trvalé travní porosty (AL) - v přípustném využití je doplněna možnost: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřipustném využití je doplněno „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Lesní všeobecné (LU) - v přípustném využití je doplněna možnost: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřipustném využití je k vyloučení výroby doplněna závorka „včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů“. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

Přírodní všeobecné (NU) - v přípustném využití je doplněno: „Přípustné jsou revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků,“ v souvislosti s vymezením SOB9 v PÚR ČR. V nepřipustném využití je doplněno „Nepřípustné jsou stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“ V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je jejich realizace v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli (pokud to ÚP výslovně nevyloučí).

B.9.6.2 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Výše uvedená změny a korekce se projeví i ve znění této kapitoly.

Doplněn je text týkající se umísťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které je v zastavěném území podmíněně přípustné, přičemž vyloučeny jsou větrné elektrárny, které ani nemohou být umísťovány v sídlech a jejich těsné blízkosti. Fotovoltaické panely mohou být umísťovány na střechách a konstrukcích v rámci všech typů ploch, pokud doplňují hlavní využití plochy a neznemožňují ho. FV panely tak lze umístit např. na střechu RD v rámci ploch bydlení, střechách či stěnách staveb v rámci smíšených obytných ploch nebo občanské vybavenosti, na zvažování, zda nedojde ke znemožnění hlavního využití, je jejich umístění v rámci ploch zeleně, veřejných prostranství či dopravní infrastruktury. Jejich umísťování je vyloučeno na památkově chráněných objektech, důvodem je logicky ochrana kulturních památek. Ze stejného důvodu podléhá jejich umísťování v ochranném pásmu památky UNESCO individuálnímu posouzení. V rámci ploch výroby je možný i větší rozsah fotovoltaických panelů, i zde by mělo být preferováno umístění na střechách a konstrukcích, případně jako přestavba brownfieldu, není žádoucí umísťování FVE plošně na ZPF místo realizace staveb pro výrobu a skladování. Plochy VE výroba energie z obnovitelných zdrojů nadále nejsou vymezeny.

V souladu s platnou legislativou je opraven i text týkající se pásma 50 m od okraje lesa, respektive dnes už 30 m od okraje.

V souladu s vymezením specifické oblasti SOB9 v PÚR ČR je doplněna zásada, že v celém řešeném území je přípustná revitalizace a renaturace vodních toků a niv a obnova ostatních vodních prvků, dále i veškerá opatření směřující k podpoře přirozeného vodního režimu a retenčních schopností území.

V nezastavěném území je výslovně vyloučeno umísťování jakýchkoli staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Případné konkrétní záměry tohoto typu je třeba prověřit změnou ÚP. V kontextu platné legislativy lze výrobu energie z obnovitelných zdrojů chápat jako technickou infrastrukturu a tak je realizace takových staveb či zařízení v souvislosti s § 122 zákona 283/2021 Sb. možná v nezastavěném území prakticky kdekoli, pokud to ÚP výslovně nevyloučí, což v tomto případě činí.

Zrušena je naopak poměrně nejednoznačně stanovená zásada „Fotovoltaické články lze umísťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.“ Nahrazují ji výše uvedené formulace.

V části „Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů:“ jsou plochy typu RX přesunuty z 80 % do 90 % (na základě požadavku dílčí změny Zm9.5).

V téže části je na základě opakujících se problémů, dotazů a žádostí o výjimky doplněna zásada „V odůvodněných případech, zejména v silně urbanizovaných částech území uvnitř zastavěného území, lze do minimálního plošného zastoupení zeleně započítat i vegetační prvky, které nejsou situovány na terénu, tedy např. střešní zahrady, vertikální či mobilní zeleň, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod.“ Cílem stanovení minimálního plošného zastoupení zeleně není znemožnění výstavby, nemožnost dodržet uvedené požadavky nastává zejména při přestavbách v zastavěném území či dostavbách proluk, což jsou urbanisticky zcela žádoucí změny v území, na retenci srážkových vod nelze zcela rezignovat, ale je na místě vzít v potaz místní specifika a technické možnosti řešení.

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

Beze změn.

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

Beze změn.

B.9.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Beze změn.

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

Beze změn.

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

Beze změn.

B.9.12 Stanovení pořadí provádění změn v území

Beze změn.

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

Beze změn.

B.9.14 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

Koridor RR směrů – 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. 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, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů 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, 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)

Všechna zájmová a vymezená území jsou Změnou č. 9 respektována, záměry projednávané touto Změnou nejsou ve střetu s uvedenými způsoby ochrany.

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

Změnou č. 9 není vymezen žádný záměr nadmístního významu, který by nebyl obsažen v ZÚR Vysočina.

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

Z poslední zprávy o uplatňování vyplývá, že i přes kontinuální stavební činnost v území je ve Žďáru nad Sázavou i místních částech zastavitelných ploch dostatek. Zastavěné území města Žďáru i jeho místních částí je poměrně kompaktní, proluk se v území nachází málo, zahuštění zástavby dostavbou proluk je možné jen omezeně, větší kapacity skýtají přestavby a transformace.

Transformace nevhodně či nedostatečně využitých částí zastavěného území možné jsou, prověření takových ploch je těžištěm řešení Změny č. 9, tato změna prověřuje lokality vytipované městem k efektivnějšímu využití zastavěného území. Podrobnější zhodnocení využití území v rámci jednotlivých prověřovaných lokalit je pak součástí odůvodnění splnění požadavků zadání (kap. B.5).

Změnou č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou je vymezeno celkem 11 transformačních ploch (T.302, T.303, T.304, T.305, T.306, T.307, T.309, T.310, T.311, T.312 a T.313), 1 plocha zastavitelná (Z.308), upravena (rozdělena) je 1 zastavitelná plocha vymezená v platné ÚPD (Z.36-2 na Z.36-2 a Z.36-3) a 1 plocha změny v krajině K.28 je zvětšena.

Vymezení transformačních ploch je v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje efektivnější využití současně zastavěného území před plošným rozvojem sídel, vytváří podmínky pro zvýšení kvality obytného prostředí sídla, pro zvýšení architektonických a urbanistických kvalit města při zachování hodnot stávajících.

Jedna z prověřovaných dílčích změn implikuje i vymezení nové zastavitelné plochy, jde ale o jedinou plochu (Z.308) pro jediný RD ve Veselíčku, výměra této plochy je 0,07 ha, koncepčně je tedy nevýznamná, její vymezení směřuje čistě k vytvoření předpokladů pro uspokojení vnitřní potřeby ploch a zamezení vystěhování původních obyvatel.

Vzhledem k těmto skutečnostem se jeví podrobnější vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch jako bezpředmětné z hlediska odůvodnění řešení Změny č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou.

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

Změna č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou se celkově dotýká 14 ploch, 12 z nich vymezuje nově, 2 upravuje oproti platnému ÚP, přičemž tato úprava nemá vliv na ZPF (aktualizace zastavěného území a úprava vymezení plochy ZZ, tedy změny kultury).

Z dvanácti nově vymezených ploch o celkové výměře 6,3 ha je jedenáct ploch transformačních, tedy vymezených uvnitř zastavěného území k jeho efektivnějšímu a vhodnějšímu využití, většina je vymezena na nezemědělských pozemcích, pouze plocha **T.305 SC** smíšená obytná centrální, vymezená k přestavbě části bloku na ulici Nádražní, se v hloubce bloku v rozsahu 0,075 ha dotýká i pozemků vedených jako zahrady na půdách III. třídy ochrany. Plocha je vymezena v samotném centru Žďáru, hospodářský význam těchto zahrad je minimální, zájem na podporu rozvoje a obnovy města a posílení obytných i obslužných funkcí v tomto případě významně převáží nad zájmem ochrany ZPF.

Jediná nová zastavitelná plocha **Z.308 BV** je Změnou č. 9 vymezena na okraji Veselíčka v přímé vazbě na stávající zástavbu, určena je pro realizaci 1 RD, čemuž odpovídá i rozsah záboru (0,07 ha). Dotýká se půd I. a III. třídy ochrany vedených v KN jako zahrada. Požadován byl původně větší rozsah, plocha byla vymezena tak, aby umožnila výstavbu 1 RD, ale nezasahovala do ZPF nadměrně, v kontextu nutnosti zachování kompaktnosti sídla a omezení fragmentace půdního fondu byla zastavitelná plocha vymezena přednostně v přední části pozemku, v přímé vazbě na veřejné prostranství, ačkoli zadní část je mimo chráněné půdy. V tomto případě tedy nebylo možno použít všechny principy ochrany ZPF souběžně, upřednostněno bylo řešení v těsné návaznosti na zastavěné území s dotčením chráněných půd před vymezením plochy v izolované poloze v zadní části pozemku. Ve Veselíčku sice stále je dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, zohledněna byla ale i jejich dostupnost a fakt, že požadavek vychází z vnitřní potřeby a směřuje tak ke zmírnění trendu odlivu mladých lidí z území. V kontextu míry dotčení ZPF lze záměr hodnotit jako akceptovatelný, přispívající k udržitelnému rozvoji.

Změna č. 9 na základě požadavku dílčí změny Zm9.14 vymezuje mimo jiné i transformační plochu **T.311 AP**, která část plochy výroby VD navrhuje k navrácení do ZPF (část, která sloužila jako skladovací a manipulační plocha, s ohledem na nově požadované využití není nutné ani žádoucí plochu vymezit ve stejném tvaru). 0,132 ha ostatních ploch je tedy navrženo k navrácení do ZPF, mělo by jít o půdy I. třídy ochrany.

Celkově je tedy řešení Změny č. 9 v souladu s principy plošné ochrany ZPF, významně navyšuje potenciál rozvoje území za cenu zcela minimálního dotčení zemědělské půdy, naopak část nezemědělsky využívaných půd do ZPF navrácí.

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.

Změna č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou maximálně respektuje tento požadavek, drtivou většinu všech ploch vymezuje na nezemědělských pozemcích v zastavěném území. Celkově nově vymezuje 6,3 ha ploch, ZPF se dotýká jen 0,14 ha, tedy 2,3 % nově navržených ploch, v těchto případech jsou v maximální možné míře respektovány další zásady ochrany ZPF.

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:

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

Většina ploch nově vymezených Změnou č. 9, je vymezena jako plochy transformační, jedná se tedy o plochy, které byly k nezemědělským účelům vymezeny již v platném ÚP. Výjimkou je plocha Z.308 BV, která ale svým vymezením na řešení platného ÚP navazuje.

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

Všechny transformační plochy jsou nutně vymezeny uvnitř zastavěného území, jediná nově vymezená zastavitelná plocha pak v přímé vazbě na něj.

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

Plocha T.305 SC se dotýká půd III. třídy ochrany, navíc hluboko uvnitř zastavěného území. Plocha Z.308 BV se dotýká půd I. a III. třídy ochrany, přičemž převažuje dotčení půd I. třídy. V tomto případě nebylo možno aplikovat všechny principy plošné ochrany ZPF souběžně, v tomto případě byla upřednostněna zásada b) a d), před vymezením plochy sice na III. třídě ochrany, ale v izolované poloze (v hloubce parcely). Vzhledem k malému plošnému rozsahu a vymezení v plochách ZZ se toto řešení jeví jako vhodnější pro urbanistickou kvalitu sídla i z pohledu organizace ZPF.

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

Řešením Změny č. 9 ÚP nedojde k narušení organizace ZPF, půdní fond nebude nevhodně droben, nebudou dotčeny ani žádné komunikace určené k obhospodařování ZPF.

- 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,

V případě jediné nově navržené plochy v rámci Změny č. 9 byl rozsah oproti výchozímu požadavku redukován tak, aby záměr bylo možno realizovat, přesto aby nedošlo k dotčení ZPF ve vyšší než nezbytné míře. Plocha Z.308 BV je vymezena o výměře 660m², což je obvyklá velikost pozemku RD ve Veselíčku (spíše na spodní hranici), dle platné koncepce bude min. 40 % tvořit zeleň (tedy zahrada), výsledný zábor tak bude menší.

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

Transformační plochy vymezené Změnou č. 9 jsou nejčastěji vymezeny v max. podlažnosti 4 NP, umožňují tak poměrně významně navýšit obytnou kapacitu území za cenu zcela minimálního (téměř nulového) záboru ZPF. Plocha Z.308 BV, která je jediná skutečným zábohem, je vymezena pro bydlení venkovské, které je dle platné koncepce výšková regulace stanovena na 1 NP s možností využití podkroví. V kontextu Veselíčka je však vyšší podlažnost a kapacitnější bydlení zcela nežádoucí, pro tuto konkrétní plochu tedy tuto zásadu nelze aplikovat.

- 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

Změnou č. 9 je v rámci požadavku dílčí změny Zm9.14 vymezena transformační plocha T.311 AP, která část stabilizované plochy VD navrhuje k rekultivaci a navrácení do ZPF. Jde o výměru 0,132 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany, byť půdní profil byl patrně zpevněním degradován.

- 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.

Změna č. 9 se týká převážně zastavěného území, mimo zastavěného území se zemědělských půd týká jen zcela minimálně (vymezuje jedinou plochu pro zábor, na druhou stranu ale i jednu plochu pro navrácení do ZPF). Změna č. 9 ÚP nenavrhuje takové změny v území, které by narušovaly mimoprodukční funkce půdy.

- (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.

Změnou č. 9 je jako jediný skutečný zábor ZPF vymezena plocha Z.308 BV. Jde o plochu bydlení v rozsahu jediného RD na okraji zástavby Veselíčka, která je vhodně umístěna v přirozeném rozšíření stávající zástavby, vychází z požadavku konkrétního vlastníka pozemků, směřuje k naplnění vnitřní potřeby rozvoje území (tedy zajištění bydlení pro obyvatele v místě narození). Změnou 9 je navržena jediná plocha čistého bydlení v RD. Vzhledem k nepříznivým demografickým trendům (dlouhodobý úbytek zejména mladších obyvatel v produktivním věku) se podpora bydlení v místě narozených obyvatel jeví jako nezbytná, návrh s ohledem na zcela minimální rozsah dotčení ZPF vzhledem k velikosti řešeného území akceptovatelný. V rámci samotného Veselíčka nelze nalézt plochy vhodné k rozvoji obytných funkcí naplňující zásady uvedené v odstavci 1 nad rozsah již v platném ÚP vymezený. Zábor vyvolaný vymezením Z.308 BV je kompenzován vymezením T.311 AP.

- (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.

Vymezením plochy Z.308 BV jsou dotčeny i půdy I. třídy ochrany, což vychází ze skutečnosti, že polovina stávající zástavby Veselíčka leží na chráněných půdách. Plochy ve Veselíčku, navazující na stávající zástavbu, jsou tak buď limitovány kvalitní ZPF, ochrannými pásmy dopravních staveb či sousedstvím ploch výroby. Vzhledem k minimálnímu rozsahu vymezené plochy, jejímu současnému a navrženému využití lze veřejný zájem na vytvoření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj a to včetně rozvoje obytných funkcí chápat jako výrazně převažující nad zájmem ochrany ZPF.

- (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. 9.

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

Není předmětem Změny č.9, nicméně platný ÚP i ÚP po zapracování Změny č. 9 realizaci takových opatření umožní.

Zábor ZPF nově vymezený Změnou č. 9 ÚP Žďár nad Sázavou

Označení plochy	Navržené využití		Celková výměra plochy [ha]	Souhrn výměry záboru Změnou č. 9 [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	Vztah k platné ÚPD
	Kód	Způsob využití ploch			I.	II.	III.	IV.	V.						
T.305	SC	Smíšené obytné centrální	0,248	0,075	0	0	0,075	0	0	0	ne	ne	ne	ne	V platném ÚP stabilizované SC a BI – Změnou 9 transformační plocha
Z.308	BV	Bydlení venkovské	0,066	0,066	0,053	0	0,013	0	0	0	ne	ne	ne	ne	Nově navrženo – v platném ÚP stabilizovaná ZZ
T.311	AP	Orná půda	0,153	0	0	0	0	0	0	0,132	ne	ne	ne	ne	V platném ÚP stabilizovaná VD
Celkem			0,467	0,141	0,053	0	0,088	0	0	0,132					

B.13.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Změna č. 9 nemá vliv na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Plocha T.309 SV, nově vymezovaná Změnou č. 9, okrajově zasahuje do pásma 30 m od okraje lesa, při změnách v území podléhá závazným stanoviskům orgánu státní správy lesů (stejně jako všechny ostatní plochy v této vzdálenosti od okraje 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	3
A.3	Urbanistická koncepce	5
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení	5
A.3.2	Vymezení zastavitelných a transformačních ploch	7
A.3.3	Sídelní zeleň	23
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury	26
A.4.1	Občanské vybavení	26
A.4.2	Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství	28
A.4.3	Technická infrastruktura	29
A.5	Koncepce uspořádání krajiny	33
A.5.1	Základní zásady uspořádání krajiny	33
A.5.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině:	34
A.5.3	Územní systém ekologické stability	35
A.5.4	Prostupnost krajiny	37
A.5.5	Protierozní opatření	37
A.5.6	Ochrana před povodněmi	37
A.5.7	Dobývání ložisek nerostných surovin	38
A.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	39
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	39
A.6.2	Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:	40
A.6.3	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	52
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	56
A.7.1	VPS dopravní infrastruktury	56
A.7.2	VPS technické infrastruktury	57
A.7.3	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	57
A.7.4	VPS občanského vybavení	57
A.7.5	VPS veřejného prostranství	57
A.7.6	VA asanace území	58
A.8	kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	58
A.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	58
A.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	59
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	59

A.12 Stanovení pořadí provádění změn v území	59
A.12.1 I. etapa výstavby	59
A.12.2 II. a III. etapa výstavby	60
A.13 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	60
A.14 vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	61

A. ŘEŠENÍ ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno a nově vymezeno k datu ~~24. 6. 2024~~ 3. 6. 2025. V grafické části dokumentace je zastavěné území zakresleno ve výkresech č. 1 a 2.

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

Nezastavěné území má výměru cca 2953,9 ha.

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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 vymezeny zastavitelné a transformační plochy a plochy změn v krajině. Územní plán dále vytváří předpoklady pro odstranění disproportionality 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 kvalitu 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 ní 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

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).

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 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).

Ve vazbě na lokalitu Starý Dvůr a podél řeky Sázavy je navrženo doplnění ploch pro sport. 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 bydlení venkovského.

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 a transformačních ploch

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		
T.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			
<u>T.302</u>	<u>BH bydlení hromadné (Kovářova)</u>	<u>0,348</u>	<u>4</u>		<u>nutno řešit umístění a hmotu staveb ve vztahu k sousednímu BD</u>

A.3.2.1.2 Bydlení individuální BI:

bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu

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

Z.36-2	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,671 0,335	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
<u>Z.36-3</u>	<u>BI bydlení individuální</u> <u>(ul. Drátenická)</u>	<u>0,240</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>dle ÚS Starý Dvůr</u>
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			
T.281	BI bydlení individuální (u Horního rybníku)	1,107			
Z.290	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	
Z.57-1	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,214		2	
Z.57-2	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,475		2	
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	

Z.63-1	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			
<u>Z.308</u>	<u>BV bydlení venkovské (Veselíčko)</u>	<u>0.066</u>	<u>1</u>		<u>1 RD</u>

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 (Lázničkův rybník)	1,497		1	
Z.71	RI rekreace individuální (Lázničkův 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 Rekreační v zahrádkářských osadách RZ:

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.77	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (Staré město)	1,019		1	
Z.78	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (Mělkovice u přejezdu)	0,231			
Z.218	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (nad Velkým krejbským rybníkem)	2,074		1	plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace. Plocha podmíněně využitelná, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m² a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m². Při umístění obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na plochu PU Z.251, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístění staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.
Z.219	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (nad Velkým krejbským rybníkem)	2,968		2	plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace; realizovat po využití min. 75% plochy Z.218. Plocha podmíněně využitelná, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m² a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m². Při umístění obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na plochu PU Z.251, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístění staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.
Z.221	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (Staré město)	1,357		2	realizovat po využití min. 75% plochy Z.77

A.3.2.2.3 Rekreační hromadná RH:

rozšířit plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže

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

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 Občanské vybavení veřejné OV:

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

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
T.117	OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Nerudova)	0,336			
Z.118	OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Novoměstská, u garáží)	0,706			
Z.122	OK.m občanské vybavení komerční – malé (u okresního soudu)	0,217			

Z.215	OK.m občanské vybavení komerční – malé (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 (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.113	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Staré město)	4,435	10 m	1	plošné zastoupení zeleně na terénu min. 40%; přednostní vybudování obslužné komunikace z ulice Brodská
Z.119	OK.v občanské vybavení komerční – velké (ul. Novoměstská, u garáží)	1,465		1	plošné zastoupení zeleně na terénu min.25%, zeleň umístit zejména v okolí rybníku Velký Posměch
Z.120	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Velta)	0,160			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.121	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Velta)	2,807		1	provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.124	OK.v občanské vybavení komerční – velké (u okresního soudu)	0,464			
Z.286	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Jihlavská)	0,445	12 m		do požadované výměry zeleně budou započítány i 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 (ha)	výšková 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			
T.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%
<u>T.309</u>	<u>SV smíšené obytné venkovské (u Radonínského rybníka)</u>	<u>0,807</u>	<u>1 + podkr</u>		

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
T.169	SM smíšené obytné městské (u katastrálního úřadu)	0,500			
T.224	SM smíšené obytné městské (ul. Komenského)	1,398			
T.225	SM smíšené obytné městské (ul. Brodská)	0,679			
T.226	SM smíšené obytné městské (ul. Komenského)	1,012			
<u>T.304</u>	<u>SM smíšené obytné městské (ul. Dvořákova)</u>	<u>1,221</u>	<u>5</u>		
<u>T.306</u>	<u>SM smíšené obytné městské (Na Úvoze)</u>	<u>0,149</u>	<u>2 + UP</u>		
<u>T.307</u>	<u>SM smíšené obytné městské (Jungmannova)</u>	<u>0,259</u>	<u>3</u>		
<u>T.312</u>	<u>SM smíšené obytné městské (ul. Nádražní)</u>	<u>0,650</u>	<u>4 (8)</u>		<u>Výšková regulace 4 NP, možné je umístění výškového akcentu o výšce až 8 NP (v max. rozsahu 1/4 výměry plochy). Podél ul. Nádražní bude vymezen zelený pás – průběžný do plochy T.313</u>
<u>T.313</u>	<u>SM smíšené obytné městské (ul. Nádražní)</u>	<u>1,871</u>	<u>4</u>		<u>Podél ul. Nádražní bude vymezen zelený pás - průběžný do plochy T.312.</u>

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			
T.116	SC smíšené obytné centrální (ul. Neumannova)	4,026			dle ÚS
T.130	SC smíšené obytné centrální (ul. Nádražní)	0,447			
T.290	SC smíšené obytné centrální (ul. Husova)	0,330			
<u>T.305</u>	<u>SC smíšené obytné centrální (ul. Nádražní)</u>	<u>0,248</u>	<u>4</u>		<u>Navázat na sousední zástavbu</u>

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 nepřipustné 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 nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.132-6	DS doprava silniční	2,541			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.
Z.132-7	DS doprava silniční	0,319			
Z.132-8	DS doprava silniční	8,167			V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a
Z.132-9	DS doprava silniční	8,210			

					povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.135	DS doprava silniční	0,658			
Z.137-1	DS doprava silniční	6,611			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.138	DS doprava silniční	0,314			
Z.139	DS doprava silniční	1,658			
Z.140-1	DS doprava silniční	1,204			
T.140-2	DS doprava silniční	3,481			
T.140-4	DS doprava silniční	2,127			
T.140-5	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			
T.148	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

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.298	TO nakládání s odpady	1,043			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>T.303</u>	<u>TO nakládání s odpady (ul. Vodárenská)</u>	<u>0,322</u>			<u>Prověřit rozsah, respektive vzájemné sousedství s plochou DS T.140-2</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	4,802			Nebude dopravně napojeno přímo z přeložky I/37 (pravděpodobně sjezdem z křižovatky na ulici Brněnské)
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			
Z.297	VL výroba lehká	1,035			Bude dopravně napojeno z ulice Jihlavské (nikoli přímo z přeložky I/37)

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			
T.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 umísťovány 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 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			
T.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			
T.296	ZS zeleň sídelní ostatní (u Horního rybníku)	0,664			
T.3	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Sázavská a K Milířům)	0,390			
T.285	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Kosinkova)	0,318			
T.286	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Novoměstská, u hřbitova)	0,290			
T.287	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Novoměstská, u hřbitova)	0,141			
<u>T.310</u>	<u>ZS zeleň sídelní ostatní (u Radonínského rybníka)</u>	<u>0,167</u>			

Zeleň zahradní 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 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 (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
K.28	ZZ zeleň zahradní a sadová (Starý dvůr)	0,323 <u>0,290</u>			
K.31	ZZ zeleň zahradní a sadová (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 (ha)	výšková 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			
T.294	ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Novoměstská)	0,066			
K.15	ZO zeleň ochranná a izolační (Velký Posměch)	0,699			
K.17	ZO zeleň ochranná a izolační (Radonínský)	3,522			

	rybník)				
K.18	ZO zeleň ochranná a izolační (Radonín)	0,369			
K.25	ZO zeleň ochranná a izolační (křižovatka u Mělkovic)	0,634			
T.295	ZO zeleň ochranná a izolační (u rybářství)	0,355			
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			
K.299	ZO zeleň ochranná a izolační (za spalovnou)	0,517			
K.300	ZO zeleň ochranná a izolační (u kruhového objezdu Brněnská)	0,470			

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

A.4.1 Občanské vybavení

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 sportovní 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 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 Pilská 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 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.

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 vyhybí 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 navrhuji 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.~~

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u všech nově navrhovaných objektů, u objektů u nichž dochází ke změně využití nebo u nichž dochází k nárůstu objemu funkce oproti původnímu stavu, se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení platných právních předpisů. Parkování musí být vyřešeno na vlastním pozemku.

V případě bytových domů (realizovaných v rámci ploch BH, ale i SM či SC) bude pro výpočet dle vyhlášky použit korektiv 1,75. Odstavná stání budou zajišťována přednostně hromadnými garážemi integrovanými v rámci stavby (včetně podzemních garáží) dle skutečně navrhované kapacity objektu, parkovací stání pak budou situována v normové vzdálenosti od objektu na plochách na terénu. Pro ostatní typy staveb lze použít výpočet dle vyhlášky bez korekce.

Územní plán navrhuje postupně navyšovat kapacity parkovacích a odstavných stání dle lokálních potřeb a prostorových možností území v rámci stávajících veřejných prostranství změnou organizace parkování nebo přidáním nových odstavných pruhů v rámci stávajících pozemních komunikací.

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.4.3.1 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 rašeliniště,
- 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 přepočtení vodovodní sítě a potřebné velikosti vodojemů s ohledem na nové skutečnosti a PRVK kraje Vysočina,
- rozšířit vodojem horního tlakového pásma min o 2 000 m³, požadovanou rezervu 500 m³ 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, Šlakahamry, Vysoké, Počítky 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.4.3.2 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. Vymezen je však koridor CNZ.TE26 pro vedení ZVN 400 kV Opočíněk-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 – Opočíněk 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 x 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.4.3.3 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 ústředen 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.

Pro umístění nového sběrného dvora je vymezena transformační plocha T.303 TO.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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 Orná půda AP

<u>označení</u>	<u>typ</u>	<u>výměra (ha)</u>	<u>výšková regulace</u>	<u>etapa</u>	<u>podmínky využití</u>
<u>T.311</u>	AP <u>orná půda</u> (u <u>Radonínského rybníka</u>)	<u>0,154</u>			<u>návrat do ZPF</u>

A.5.2.2.2 Trvalé travní porosty AL

Plochy změn nejsou vymezeny.

A.5.2.3 Lesní

A.5.2.3.1 Lesní všeobecné LU

<u>označení</u>	<u>typ</u>	<u>výměra (ha)</u>	<u>výšková regulace</u>	<u>etapa</u>	<u>podmínky využití</u>
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
RBC.1565 Peperek	RBC	10 ha*	Částečně existující
LBC.1 Pod Světskou	LBC (vložené v NRBK K 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

~~V řešeném území se nachází výkres Odkanalizování a v Koordinačním výkresu jsou v ÚP zakreslena vyhlášená záplavová území:~~

- záplavové území Q₁₀₀ Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území Q₁₀₀ 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

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, 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 nepřípustné, 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 v zahrádkářských osadách
RH	rekreace hromadná
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
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZK	zeleň krajinná

Plochy vodní a vodohospodářské

WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
----	-----------------------------------

Plochy zemědělské

AP	orná půda
AL	trvalé travní porosty

Plochy lesní

LU	lesní všeobecné
----	-----------------

Plochy přírodní

NU	přírodní všeobecné
----	--------------------

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 přípouští 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 m², 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 přípouští 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 m², 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 m². 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 (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 tam, kde není zajištěn příjezd k objektu. Na plochách rekreace v zahrádkářských osadách mimo zastavěné území je nepřípustné umísťovat stavby pro pobytovou rekreaci. Toto ustanovení se netýká ploch Z.218 a Z.219.

A.6.2.2.3 Rekreace hromadná (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 dráhy 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 Gruntu Prutech - 1NP (s max. konstrukční výškou 3,5 m nad terénem).

Podmíněně přípustné – chov hospodářského zvířectva limitovaný tak, aby negativně neovlivňoval hlavní funkci (jízdní dráhy, 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.

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).

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, sloučitelé s účelem veřejných prostranství.

Přípustné využití – veřejná prostranství (místní a účelové komunikace a jejich tělesa, parkování ve vazbě na tyto komunikace, chodníky, náměstí, návsi 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 sloučitelé 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~~ občanská vybavenost 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 –~~obslužná sféra~~**občanská vybavenost** 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.~~**Obytná funkce převažuje.**

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. **Občanská vybavenost veřejná (např. školská, zdravotnická a kulturní zařízení) i komerční – pouze zařízení menšího a středního rozsahu, pokud nepřeváží obytnou funkci.**

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 –~~obslužná sféra~~**občanská vybavenost** 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.

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)

Podmínky pro využití plochy:

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), dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v těžce ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).

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, bydlení správce či majitele (za předpokladu splnění hygienických norem), dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v těžce ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).

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.

dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v téže ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).

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 travníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.

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 (včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů), občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabírající užívání ploch a snižující kvalitu veřejné zeleně, těžba nerostů.

A.6.2.9.2 Zeleň zahradní a sadová (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 m², 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 (včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů), občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabírající 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. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.

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. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova vodních prvků.

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. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

A.6.2.11 Plochy zemědělské

A.6.2.11.1 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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

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. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

A.6.2.11.2 Trvalé travní porosty (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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

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 m² zastavitelné plochy). Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

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 prostupnost území.

Nepřípustné – stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, výrobu (včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů), 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. Přípustné jsou revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

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. Nepřípustné jsou stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

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 (např. územní studie, ~~dokumentace pro územní řízení~~), s dodržením stanovené výškové hladiny (vč. možnosti řešení ustupujícího podlaží u zastřešení plochou střechou nebo podkroví ve sklonité střeše). V místních částech bude zástavba řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové objekty se zde nepřípouštějí.

Rozsáhlé nové chatové a zahrádkářské lokality nebudou vytvářeny. Nová výstavba se přípouští 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.

Umísťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů je v zastavěném území podmíněně přípustné. Nepřípustné je umísťování větrných elektráren kdekoli v řešeném území. Fotovoltaické panely jsou podmíněně přípustné na střechách a konstrukcích v rámci všech typů ploch, pokud doplňují a neznemožňují hlavní využití, vyloučeny jsou na památkově chráněných objektech a stavbách. V ochranném pásmu památky UNESCO podléhá jejich umísťování individuálnímu posouzení. V rámci ploch výroby je možný i větší rozsah fotovoltaických panelů, i zde by mělo být preferováno umístění na střechách a konstrukcích, případně jako přestavba brownfieldu.

Veškerá zástavba v záplavovém území Q₁₀₀ 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).~~ Respektováno bude pásmo 30 m od okraje lesa dle platných předpisů

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 celém řešeném území je přípustná revitalizace a renaturace vodních toků a niv a obnova ostatních vodních prvků, dále i veškerá opatření směřující k podpoře přirozeného vodního režimu a retenčních schopností území.

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.

V nezastavěném území je vyloučeno umísťování jakýchkoli staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, případné konkrétní záměry tohoto typu je třeba prověřit změnou ÚP.

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 umísťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.

Pro plochu TO nakládání s odpady 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 m² 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 m² (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, ~~RX~~) – 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.

V odůvodněných případech, zejména v silně urbanizovaných částech území uvnitř zastavěného území, lze do minimálního plošného zastoupení zeleně započítat i vegetační prvky, které nejsou situovány na terénu, tedy např. střešní zahrady, vertikální či mobilní zeleň, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod.

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

A.7.1 VPS dopravní infrastruktury

Označení VPS	Plocha změny	Záměr	Poznámka
VD.01	Z.132-1	Přeložka silnice I/37 – úprava v okolí napojení stávající a nové trasy	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.02	Z.132-2	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.132-5	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.06	Z.132-6	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.07	Z.137-1	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.08	Z.132-8	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.09	Z.132-9	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.10	Z.140-1	Napojení Sázavská a Staré město na přeložku I/37	
VD.11	T.140-5	Místní komunikace dopravně významná	
VD.12	T.140-4	Místní komunikace dopravně významná	
VD.13	T.140-2	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	T.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

Označení VPS	Záměr
VT.01	VPS technické infrastruktury vyjádřené liniově
VT.02	VPS technické infrastruktury (plošně)
VT.03	VPS technické infrastruktury – nakládání s odpady (plošně)
VT.04	Koridor ZVN Opočíněk-Sokolnice (E26 dle PÚR ČR)

A.7.3 VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability

Označení VPS	Záměr
VU.01	RBC.1565 Peperek
VU.02	LBC.4 Pod Lazy

A.7.4 VPS občanského vybavení

Označení VPS	Plocha změny	Záměr	
VO.01	Z.103	Škola Starý dvůr	
VO.03	Z.108	Rozšíření plochy 5. ZŠ, Palachova	
VO.04	Z.105	Zařízení sociální péče, ul. Dr. Drože	
VO.05	Z.223	Mateřská škola Starý dvůr	
VO.06	Z.237	Psí útulek u Kamenného rybníka	

A.7.5 VPS veřejného prostranství

Označení VPS	Plocha změny	
VP.01	Z.240-1	
VP.02	Z.240-2	
VP.03	Z.241	
VP.04	Z.242	
VP.05	Z.245	
VP.06	Z.248	
VP.07	Z.249	
VP.08	Z.250	
VP.09	Z.251	
VP.10	Z.252	
VP.11	Z.253	
VP.12	Z.254	
VP.13	Z.257	
VP.14	T.258	

VP.15	Z.259	
VP.16	Z.260	
VP.17	Z.261	
VP.18	Z.262	
VP.19	Z.264	
VP.20	Z.263	
VP.21	Z.265	
VP.22	Z.266	
VP.23	Z.267	
VP.24	Z.268	
VP.25	Z.269	
VP.26	Z.270	
VP.27	Z.271	
VP.28	Z.272	
VP.29	Z.273	
VP.30	Z.274	
VP.31	Z.275	
VP.32	Z.276	
VP.33	Z.278	
VP.34	Z.283	

A.7.6 VA asanace území

Nejsou vymezeny.

A.8 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.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervy R.1 a R.2 jsou navrhovány pro plochy OS: občanské vybavení – sport.

Dále se předpokládá výhledová přestavba parteru „sídlištní 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.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

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.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území.

Z návrhu ÚP Žďár nad Sázavou nevyplývá potřeba zpracovat nové regulační plány.

Není dotčena možnost iniciovat pořízení regulačního plánu na základě samostatné iniciativy.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

A.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.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 sídliště.

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.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.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.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

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 úrovní 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)

Poučení

Změna č. 9 Územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 173 odst. 1 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Do Změny č. 9 Územního plánu a do odůvodnění Změny č. 9 Územního plánu Žďár nad Sázavou může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č. 9 územního plánu Žďár nad Sázavou nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Jaroslav Hedvičák
místostarosta

.....
Rostislav Dvořák
místostarosta

.....
Ing. Martin Mrkos, ACCA
starosta města