

Žďár
nad
Sázavou *

*** Změna č. 9**
územního plánu
Žďár nad Sázavou

Územní plán ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 9

Textová část

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

A.	Řešení ÚP	2
A.1	Vymezení zastavěného území	2
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce	2
A.3	Urbanistická koncepce	2
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení	2
A.3.2	Vymezení zastavitelných a transformačních ploch	2
A.3.3	Sídelní zeleň	4
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury	4
A.4.1	Občanské vybavení	4
A.4.2	Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství	4
A.4.3	Technická infrastruktura	5
A.5	Koncepce uspořádání krajiny	5
A.5.1	Základní zásady uspořádání krajiny	5
A.5.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině:	5
A.5.3	Územní systém ekologické stability	5
A.5.4	Prostupnost krajiny	5
A.5.5	Protierozní opatření	5
A.5.6	Ochrana před povodněmi	5
A.5.7	Dobývání ložisek nerostných surovin	5
A.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	6
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	6
A.6.2	Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:	6
A.6.3	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	8
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	9
A.7.1	VPS dopravní infrastruktury	9
A.7.2	VPS technické infrastruktury	9
A.7.3	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	9
A.7.4	VPS občanského vybavení	9
A.7.5	VPS veřejného prostranství	9
A.7.6	VA asanace území	9
A.8	kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	9
A.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	9
A.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	9
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	10
A.12	Stanovení pořadí provádění změn v území	10
A.12.1	I. etapa výstavby	10
A.12.2	II. a III. etapa výstavby	10
A.13	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	10
A.14	vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	10

A. ŘEŠENÍ ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) V prvním odstavci se ruší datum „24. 6. 2024“, zastavěné území bylo nově aktualizováno k „3. 6. 2025“.

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Beze změn.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

Beze změn.

A.3.2 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch

A.3.2.1 Bydlení

A.3.2.1.1 Bydlení hromadné BH:

- (2) V tabulce „bydlení hromadné BH“ se na konec doplňuje:

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

A.3.2.1.2 Bydlení individuální BI:

- (3) V tabulce „bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu“ se upravuje výměra plochy Z.36-2, hodnota „0,671“ se ruší a nahrazuje se „0,335“.

- (4) Pod plochu uvedenou v předchozím bodě se vkládá řádek:

Z.36-3	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,240	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
--------	--	-------	---	---	-------------------

A.3.2.1.3 Bydlení venkovské BV

- (5) V tabulce „bydlení venkovské BV“ se na konec vkládá řádek:

Z.308	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,066	1		1 RD
-------	----------------------------------	-------	---	--	------

A.3.2.2 Rekreace

Beze změn.

A.3.2.3 Občanské vybavení

Beze změn.

A.3.2.4 Veřejná prostranství

Beze změn.

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

(6) V tabulce ploch „smíšené obytné venkovské SV“ se na konec vkládá řádek:

T.309	SV smíšené obytné venkovské (u Radonínského rybníka)	0,807	1 + podkroví		
-------	--	-------	--------------	--	--

A.3.2.5.2 Smíšené obytné městské SM

(7) Do tabulky ploch změn se vkládají řádky:

T.304	SM smíšené obytné městské (ul. Dvořákova)	1,221	5		
T.306	SM smíšené obytné městské (Na Úvoze)	0,149	2 + UP		
T.307	SM smíšené obytné městské (Jungmannova)	0,259	3		
T.312	SM smíšené obytné městské (ul. Nádražní)	0,650	4 (8)		Výšková regulace 4 NP, možné je umístění výškového akcentu o výšce až 8 NP (v max. rozsahu ¼ výměry plochy). Podél ul. Nádražní bude vymezen zelený pás – průběžný do plochy T.313
T.313	SM smíšené obytné městské (ul. Nádražní)	1,871	4		Podél ul. Nádražní bude vymezen zelený pás - průběžný do plochy T.312.

A.3.2.5.3 Smíšené obytné centrální SC

(8) V tabulce ploch „smíšené obytné centrální SC“ se na konec vkládá řádek:

T.305	SC smíšené obytné centrální (ul. Nádražní)	0,248	4		Navázat na sousední zástavbu
-------	--	-------	---	--	------------------------------

A.3.2.6 Dopravní infrastruktura

Beze změn.

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

Beze změn.

A.3.2.7.2 Nakládání s odpady TO

(9) V tabulce ploch změn se vkládá:

T.303	TO nakládání s odpady (ul. Vodárenská)	0,322			Prověřit rozsah, respektive vzájemné sousedství s plochou DS T.140-2
-------	--	-------	--	--	--

A.3.2.8 Výroba a skladování

Beze změn.

A.3.3 Sídlní zeleň

- (10) V tabulce ploch změn ZS se vkládá:

T.310	ZS zeleň sídlní ostatní (u Radonínského rybníka)	0,167			
-------	--	-------	--	--	--

- (11) V tabulce ploch změn ZZ se ruší uvedená výměra „0,323“ a nahrazuje se hodnotou „0,290“.
- (12) V tabulce ploch změn ZK se ruší poslední řádek obsahující vymezení plochy K.13 ZK (u. Sázavská, u řeky).

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 Občanské vybavení

- (13) V podkapitole „Návrh“ se vypouští věta „ÚP akceptuje principy rozvržení ploch občanské vybavenosti dané platným územním plánem.“

A.4.2 Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství

- (14) Ruší se text:

„Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou stávající odstavné a parkovací plochy, doplněné o navrhované 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.“

- (15) Nahrazuje se zněním:

„Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel)“

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.“

A.4.3 Technická infrastruktura

- (16) Na konci kapitoly se v podkapitole „Nakládání s odpady“ doplňuje věta: „Pro umístění nového sběrného dvora je vymezena transformační plocha T.303 TO.“

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny

Beze změn.

A.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině

- (17) V plochách zemědělských se ruší: „Plochy změn nejsou vymezeny“.
- (18) V plochách „orná půda AP“ se vkládá tabulka:

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

- (19) V „Trvalé travní porosty AL“ se vkládá text „Plochy změn nejsou vymezeny.“

A.5.3 Územní systém ekologické stability

Beze změn.

A.5.4 Prostupnost krajiny

Beze změn.

A.5.5 Protierozní opatření

Beze změn.

A.5.6 Ochrana před povodněmi

- (20) Ruší se text „ve výkrese Odkanalizování a v Koordinačním výkrese jsou v ÚP zakreslena“, nahrazuje se textem „řešeném území se nachází“.

A.5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin

Beze změn.

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

Beze změn.

A.6.2 Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

A.6.2.1 Plochy bydlení

A.6.2.2 Plochy rekreace

Rekreace jiná (RX)

- (21) V přípustném využití se lokalita „Na Prutech“ mění na „Na Gruntu“, doplňuje se zpřesnění výškové regulace: „(s max. konstrukční výškou 3,5 m nad terénem)“.

A.6.2.3 Plochy občanského vybavení

A.6.2.4 Plochy veřejných prostranství

A.6.2.5 Plochy smíšené obytné

Smíšené obytné centrální (SC)

- (22) V hlavním využití se „obslužná sféra“ nahrazuje „občanská vybavenost“.

Smíšené obytné městské (SM)

- (23) V hlavním využití se „obslužná sféra“ nahrazuje „občanská vybavenost“.
- (24) V přípustném využití se ruší věta: „Plochy bydlení jsou v převaze.“ A nahrazuje se: „Obytná funkce převažuje“.
- (25) V podmíněně přípustném využití se doplňuje text: „Občanská vybavenost veřejná (např. školská, zdravotnická a kulturní zařízení) i komerční – pouze zařízení menšího a středního rozsahu, pokud nepřeváží obytnou funkci.“
- (26) V nepřípustném využití se ruší: „školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu, tj. veřejná občanská vybavenost umístitelná na plochách určených výhradně pro tato zařízení. Dále“

Smíšené obytné venkovské (SV)

- (27) V hlavním využití se „obslužná sféra“ nahrazuje „občanská vybavenost“.

A.6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

A.6.2.7 Plochy technické infrastruktury

A.6.2.8 Plochy výroby a skladování

Výroba lehká (VL)

- (28) V podmíněně přípustném využití se doplňuje text: „dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v téže ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).“

Výroba drobná a služby (VD)

- (29) V přípustném využití se ruší závorka: „(tj. provozy, které nelze umístit v plochách bydlení, veřejné a komerční vybavenosti a rekreace)“

- (30) V podmíněně přípustném využití se doplňuje text: „bydlení správce či majitele (za předpokladu splnění hygienických norem), dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v téže ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).“

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- (31) V podmíněně přípustném využití se doplňuje text: „dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v téže ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).“

Výroba jiná (VX)

A.6.2.9 Plochy zeleně

Zeleň sídelní ostatní (ZS)

- (32) V přípustném využití se doplňuje věta: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.“
- (33) V nepřípustném využití se za slovo „výrobu“ doplňuje závorka: „(včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů).“

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)

- (34) V nepřípustném využití se za slovo „výrobu“ doplňuje závorka: „(včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů).“

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

- (35) V nepřípustném využití se doplňuje věta: „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“

Zeleň krajinná (ZK)

- (36) V přípustném využití se doplňuje věta: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.“
- (37) V nepřípustném využití se doplňuje věta: „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“

A.6.2.10 Plochy vodní a vodohospodářské

Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

- (38) V přípustném využití se doplňuje věta: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.“
- (39) V nepřípustném využití se doplňuje věta: „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“

A.6.2.11 Plochy zemědělské

Orná půda (AP)

- (40) V přípustném využití se doplňuje věta: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.“
- (41) V nepřípustném využití se doplňuje věta: „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“

Trvalé travní porosty (AL)

- (42) V přípustném využití se doplňuje věta: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.“
- (43) V nepřípustném využití se doplňuje věta: „Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“

A.6.2.12 Plochy lesní

Lesní všeobecné (LU)

- (44) V přípustném využití se doplňuje věta: „Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.“
- (45) V nepřípustném využití se za slovo „výrobu“ doplňuje závorka: „(včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů)“.

A.6.2.13 Plochy přírodní

Přírodní všeobecné (NU)

- (46) V přípustném využití se doplňuje věta: „Přípustné jsou revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.“
- (47) V nepřípustném využití se doplňuje věta: „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

- (48) V části textu „Podmínky pro výstavbu“ se v závorce ruší: „dokumentace pro územní řízení“, před „územní studie“ se vkládá „např.“

- (49) Dále se vkládá text:

„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.“

- (50) Ruší se:

„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).“

- (51) Nahrazuje se textem:

„Respektováno bude pásmo 30 m od okraje lesa dle platných předpisů.“

- (52) Dále se vkládá text:

„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.“

A.6.3.2 Nezastavěné území

- (53) Na konec textu kapitoly se doplňuje text:

„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

- (54) Ruší se pátý odstavec ve znění:
„Fotovoltaické články lze umisťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.“
- (55) V části textu „Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů“ se rekreace RX přesouvá z 80 % do 90 %.
- (56) Na konec textu se vkládá odstavec:
„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

Beze změn.

A.7.2 VPS technické infrastruktury

Beze změn.

A.7.3 VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability

Beze změn.

A.7.4 VPS občanského vybavení

Beze změn.

A.7.5 VPS veřejného prostranství

Beze změn.

A.7.6 VA asanace území

Beze změn.

A.8 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Beze změn.

A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Beze změn.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Beze změn.

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

Beze změn.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

A.12.1 I. etapa výstavby

Beze změn.

A.12.2 II. a III. etapa výstavby

Beze změn.

A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Beze změn.

A.14 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Beze změn.

Textová část řešení Změny č. 9 ÚP má celkem 10 stran, grafická část obsahuje 2 výkresy (každý v rozsahu 2 výřezů).