



Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou

Brno, duben 2019

ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 1 územního plánu

Textová část

Objednatel: Město Žďár nad Sázavou
Pořizovatel: Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování

Zhotovitel:
vedoucí projektant

spolupráce

Atelier URBI, spol. s r.o.
Ing. arch. Jana Benešová

Ing. arch. Martina Kabelková
Ing. Hana Vyvialová

Brno, duben 2019

číslo výtisku:

Město Žďár nad Sázavou

č. j. RUP/1043/18/DF

ve Žďáře nad Sázavou dne

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Zastupitelstvo města Žďár nad Sázavou, jako příslušný správní orgán, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 3, stavebního zákona, v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou

Nedílnou součástí Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je textová část Změny č. 1 ÚP (obsah dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Nedílnou součástí Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je také grafická část Změny č. 1 ÚP (obsah dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Jsou vydávány pouze měněné části územního plánu Žďár nad Sázavou.

Úplná dokumentace Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je uložena na:

- Městském úřadu Žďár nad Sázavou, odboru stavebním
- Krajském úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu
- Městském úřadu Žďár nad Sázavou, odboru rozvoje a územního plánování

Dále je k nahlédnutí na:

internetových stránkách Města Žďár nad Sázavou

<http://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/>

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A.	Řešení ZMĚNY ÚP	3
A.1	Vymezení zastavěného území.....	3
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
A.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení.....	3
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	3
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování	5
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin	5
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	5
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	5
A.6.2	Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:	5
A.6.3	Návrh podmínek využití pro nezastavěné plochy (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření, pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	6
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	6
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
A.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	6
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	7
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	7
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	7
A.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.	7
A.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	7

A.13.1 I. etapa výstavby.....	7
A.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	8
A.15 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	8
A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8

+ Příloha č. 1 – 2 výřezy 1/Výkres základního členění území

+ Příloha č. 2 – 4 výřezy 2/Hlavní výkres

A. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Beze změny.

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

Beze změny.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

Beze změny.

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

A.3.2.1 Plochy bydlení

Beze změny.

A.3.2.2 Plochy rekreace

- 1) Do první odrážky se do výčtu ploch doplňuje „ Z222”.
- 2) Do druhé odrážky se za výraz „ploch zahrádek” doplňuje text „zpravidla”.
- 3) Do výčtu ploch druhé odrážky se doplňuje:
„Z218-Z219, Z221 rekreace - zahrádkové osady”
- 4) Do třetí odrážky se do výčtu ploch doplňuje „ Z220”.

A.3.2.3 Občanské vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

- 5) V kapitole A.3.2.3.4 se ve výčtu ploch uvedeném ve čtvrtém odstavci vypouští z ploch pro občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - plocha Z126.

A.3.2.4 Výroba a skladování

Beze změny.

- 6) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Vypouští se 1 položka (= 1 řádek) plochy Z126, mění se rozsah plochy Z160. Následně se mění i celkové sumy v příslušných sloupcích takto:

Číslo plochy	Funkce		Plocha [m ²] využití podle funkčního											podmínky využití / pozn.
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z126	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. - Kamenný rybník												zrušeno na 4 638 m ²

Z160	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. Ve Smrčnách										164913			zrušeno na 13 627 m ²
Celkem					469472							497940			

- 1) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Mění se rozsah 3 ploch pro rekreaci a doplňují se 3 položky (= 3 řádky) plochy Z220, Z221 a Z222, celkové sumy v příslušných sloupcích se nemění:

Číslo ploch y	Funkce		Plocha [m ²] využití podle funkčního											podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z72	RI	rekreace - rodinná (individuální) rekreace - Žďár nad Sáz. - rybník Velká Strana		12 062										zrušeno na 12 988 m ² - zbytek vymezen jako Z222 (II. etapa)
Z77	RZ	rekreace - zahradkové osady - Žďár nad Sáz - Staré město		10 152										zrušeno na 13 610 m ² - zbytek vymezen jako Z221 (II. etapa)
Z96	RH	rekreace- plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		20 686										zrušeno na 31 041 m ² - zbytek vymezen jako Z220 (II. etapa)
Z220	RH	rekreace- plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		31 041										realizovat po využití min. 75% plochy Z96
Z221	RZ	rekreace - zahradkové osady - Žďár nad Sáz - Staré město		13 610										realizovat po využití min. 75% plochy Z77
Z222	RI	rekreace - rodinná (individuální) rekreace - Žďár nad Sáz. - rybník Velká Strana		12 988										realizovat po využití min. 75% plochy Z72

- 2) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Doplňují se 3 položky (= 3 řádky) ploch Z218, Z219 a K26, mění se i celkové sumy v příslušných sloupcích:

Číslo ploch y	Funkce		Plocha [m ²] využití podle funkčního											podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z218	RZ	rekreace – zahradkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejbským rybníkem		20744										plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

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

A.6.2 Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:

A.6.2.1 Plochy bydlení

Beze změny.

A.6.2.2 Plochy rekreace

- 4) V kapitole A.6.2.2.2 *Rekreace – zahrádkové osady* se na konec odstavce *Plochy změn* vkládá věta: „Plochy Z218 a Z219 u Velkého krejbského rybníka.“
- 5) V kapitole A.6.2.2.2 *Rekreace – zahrádkové osady* se na konec odstavce *Nepřípustné* vkládá věta: „Toto ustanovení se netýká ploch Z218 a Z219.“
- 6) Do kapitoly A.6.2.2.2 *Rekreace – zahrádkové osady* se vkládá nový odstavec:

Další podmínky využití ploch:

Plochy Z218 a Z219 jsou podmíněně využitelné, 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 umístování obslužných komunikací, bude zajištěna návaznost na návrhovou plochu PV vymezenou podél plochy Z70, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístování staveb do území bude v následném řízení dle SZ prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.

A.6.3 Návrh podmínek využití pro nezastavěné plochy (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření, pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)

Beze změny.

A.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

A.6.4.1 Zastavěné a zastavitelné území

- 7) Ve druhém odstavci v části „Podmínky pro výstavbu:“ se ve druhé větě ruší text „ve vazbě na stávající lokality“.

A.6.4.3 Výškové zónování a výšková regulace zástavby, intenzity využití v plochách

- 8) V tabulce *Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů* se ve třetí odrážce ruší výraz „všech“.
- 9) V tabulce *Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů* se za třetí odrážku doplňuje nová odrážka:
 - *plochy typu rekreace (RZ) – 90%*

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

Beze změny.

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO,

PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Beze změny.

A.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Beze změny.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Beze změny.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Beze změny.

A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

Beze změny.

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

A.13.1 I. etapa výstavby

- 10) V první větě se za výraz „U Jamské cesty“ doplňuje text: „, rekreace u Velkého krejbského rybníka“.
- 11) Za větu: „V této etapě bude realizována veřejná technická vybavenost, vyvolaná potřebou výstavby ve výše uvedených lokalitách - místní komunikace, parkoviště, pěší propojení, inženýrské sítě.“ se doplňuje kapitola:

A.13.1.2 Rekreace

Rekreace – zahrádkové osady: v I. etapě bude realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na veřejné prostranství u plochy Z70) a rekreační objekty v ploše Z218. V I. etapě bude realizováno využití plochy Z77.

Rekreace - plochy hromadné rekreace: v I. etapě bude realizováno využití plochy Z96.

Rekreace - rodinná (individuální) rekreace: v I. etapě bude realizováno využití plochy Z72.

12) V kapitole II. a III. etapa výstavby se doplňuje čtvrtý odstavec:

„V případě ploch rekreace u Velkého krejdského rybníka bude v II. etapě realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na obslužnou komunikaci v ploše Z218, případně na silnici II. třídy) a rekreační objekty v ploše Z219, pokud využití plochy Z218 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z220 bude realizována, pokud využití plochy Z96 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z221 bude realizována, pokud využití plochy Z77 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z222 bude realizována, pokud využití plochy Z72 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy).“

A.14 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝ NEBO URBANISTICKÝ VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Beze změny.

A.15 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Beze změny.

A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

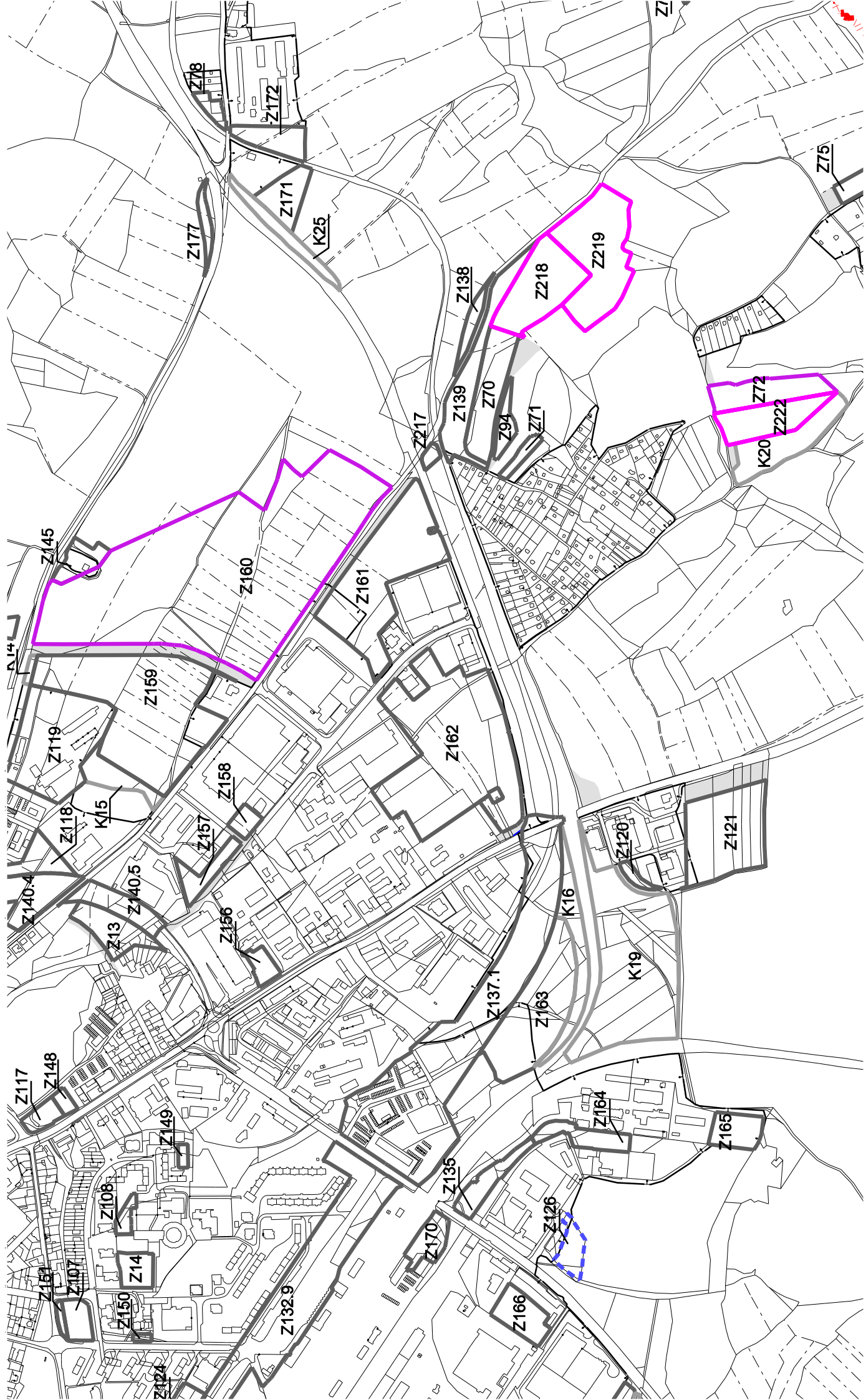
Počet listů a příloh územního plánu se nemění.

13) Počet listů přílohy se mění na 10 stran.

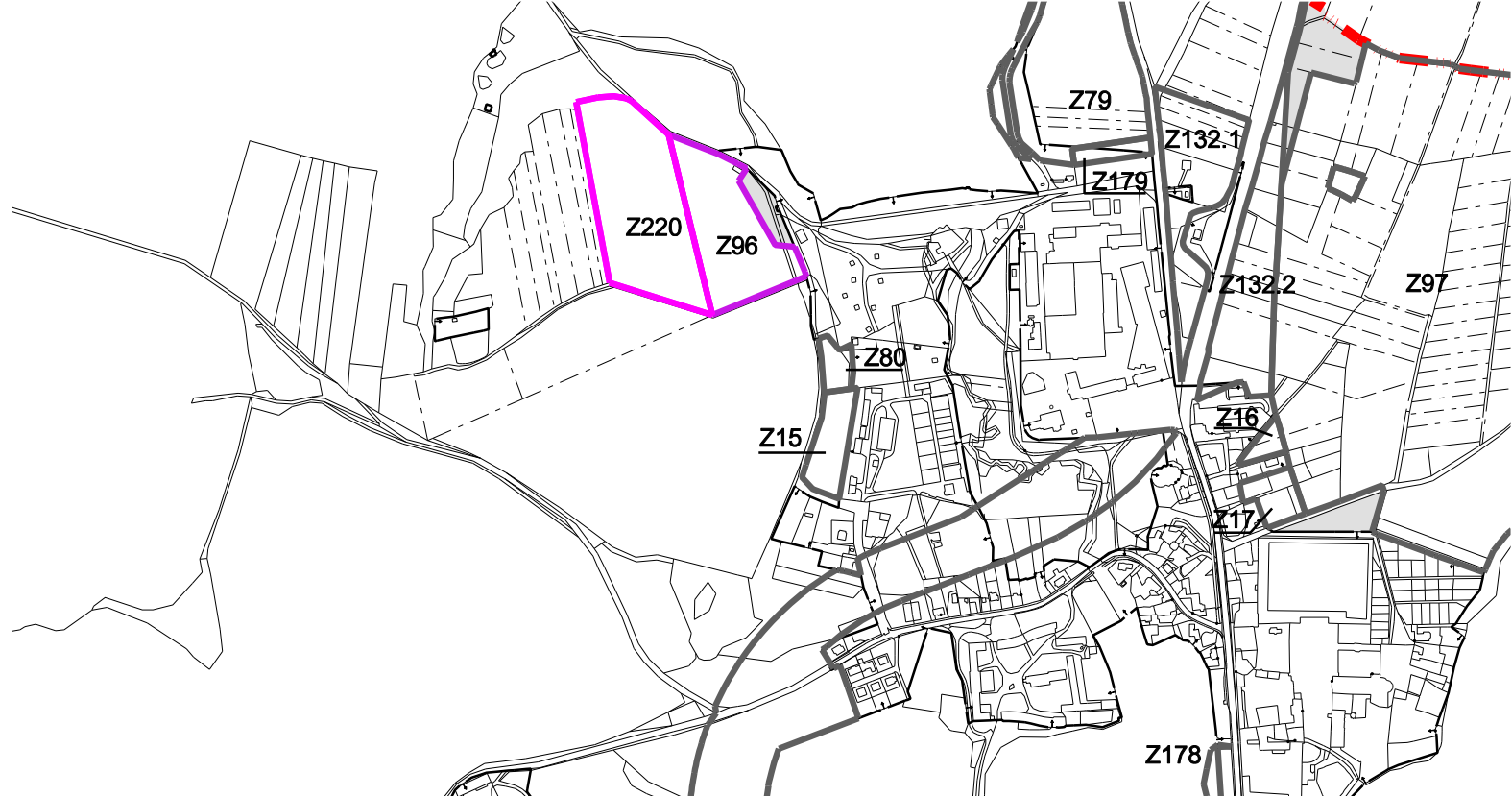
14) Doplnuje se věta:

„Grafická část územního plánu obsahuje 7 výkresů.“

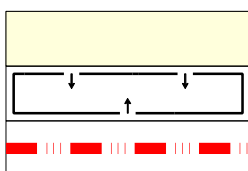
Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou má 8 listů textu a 6 listů grafických příloh (výřezy výkresů č. 1 a 2).



1/VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - výřez 1



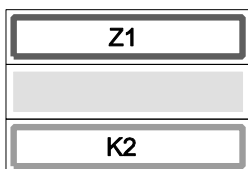
JEVY DLE PLATNÉHO ÚP



zastavěné území

hranice zastavěného území

hranice katastrálních území

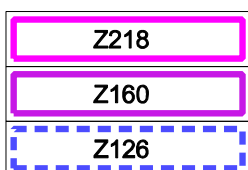


zastavitelné plochy

zastavitelné plochy - veřejná prostranství

plochy změn v krajině

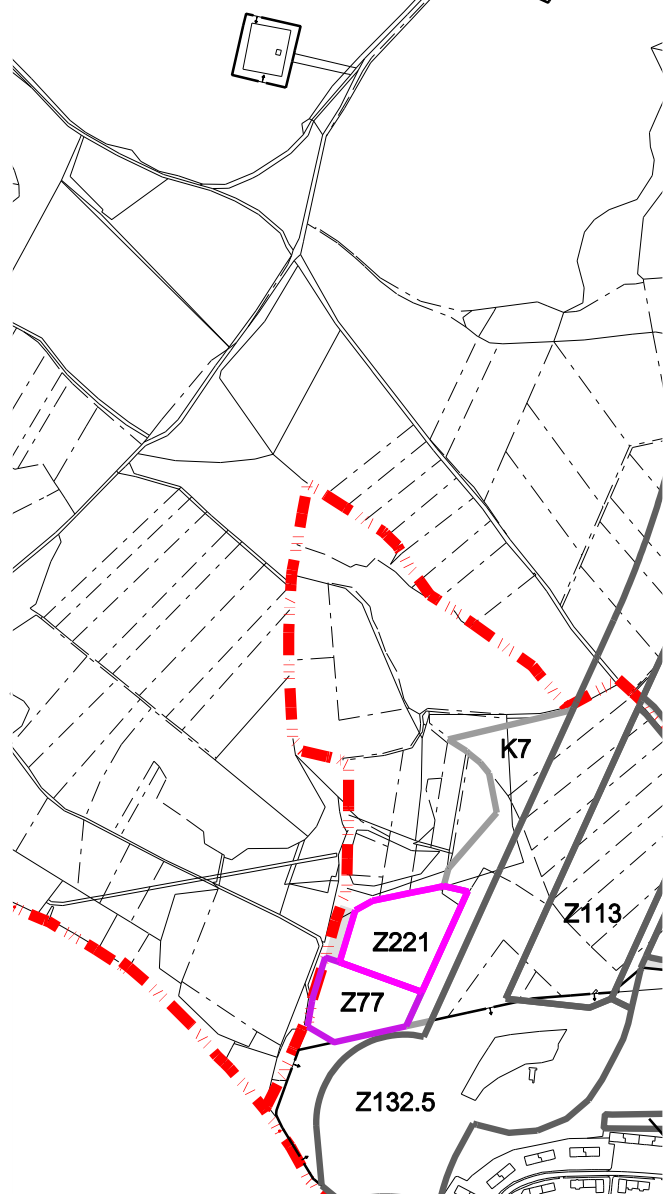
ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

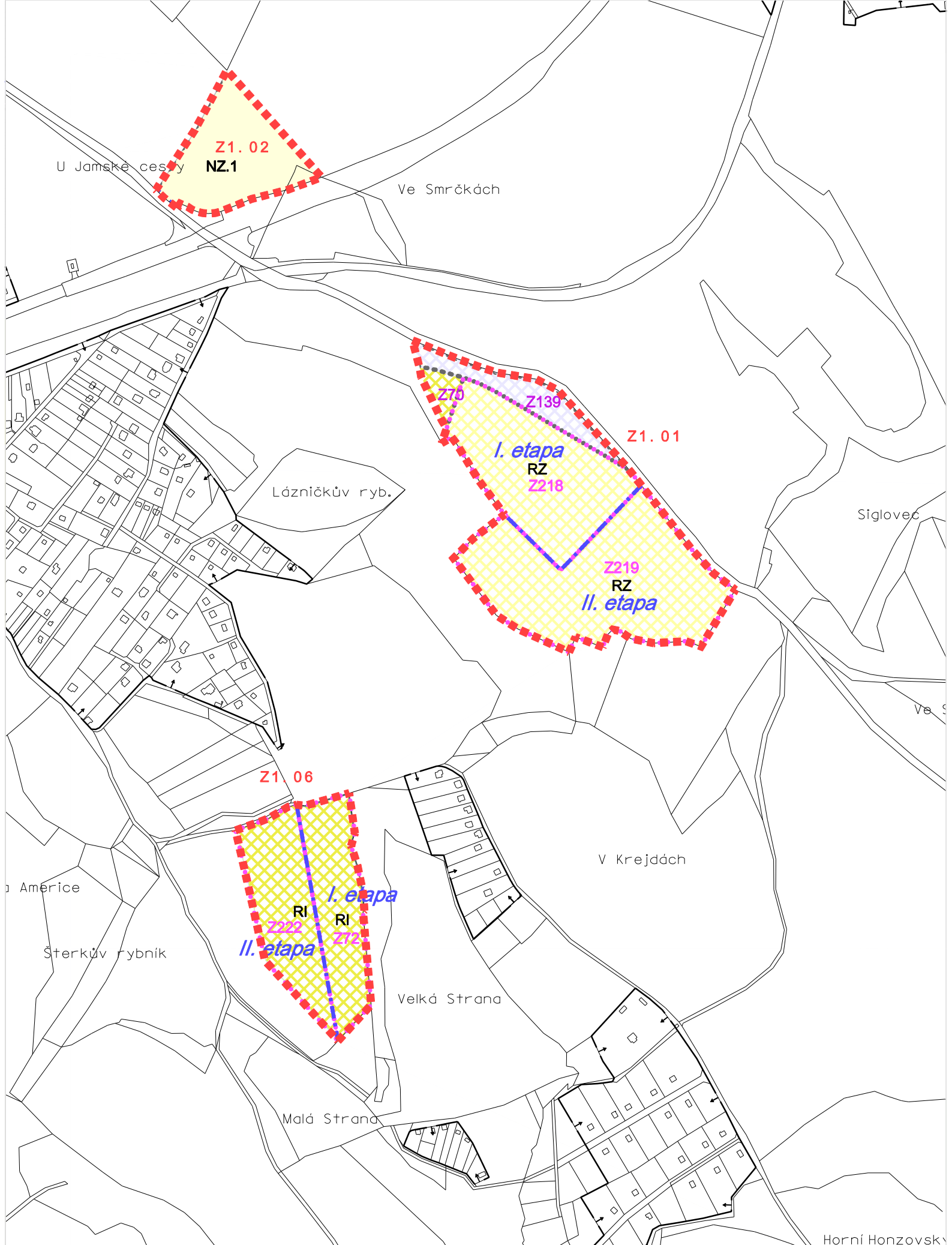


zastavitelné plochy - navržené

zastavitelné plochy - měněné

zastavitelné plochy - rušené





2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 1



stav

návrh

úz. rezerva

NZ.1		
ZP		

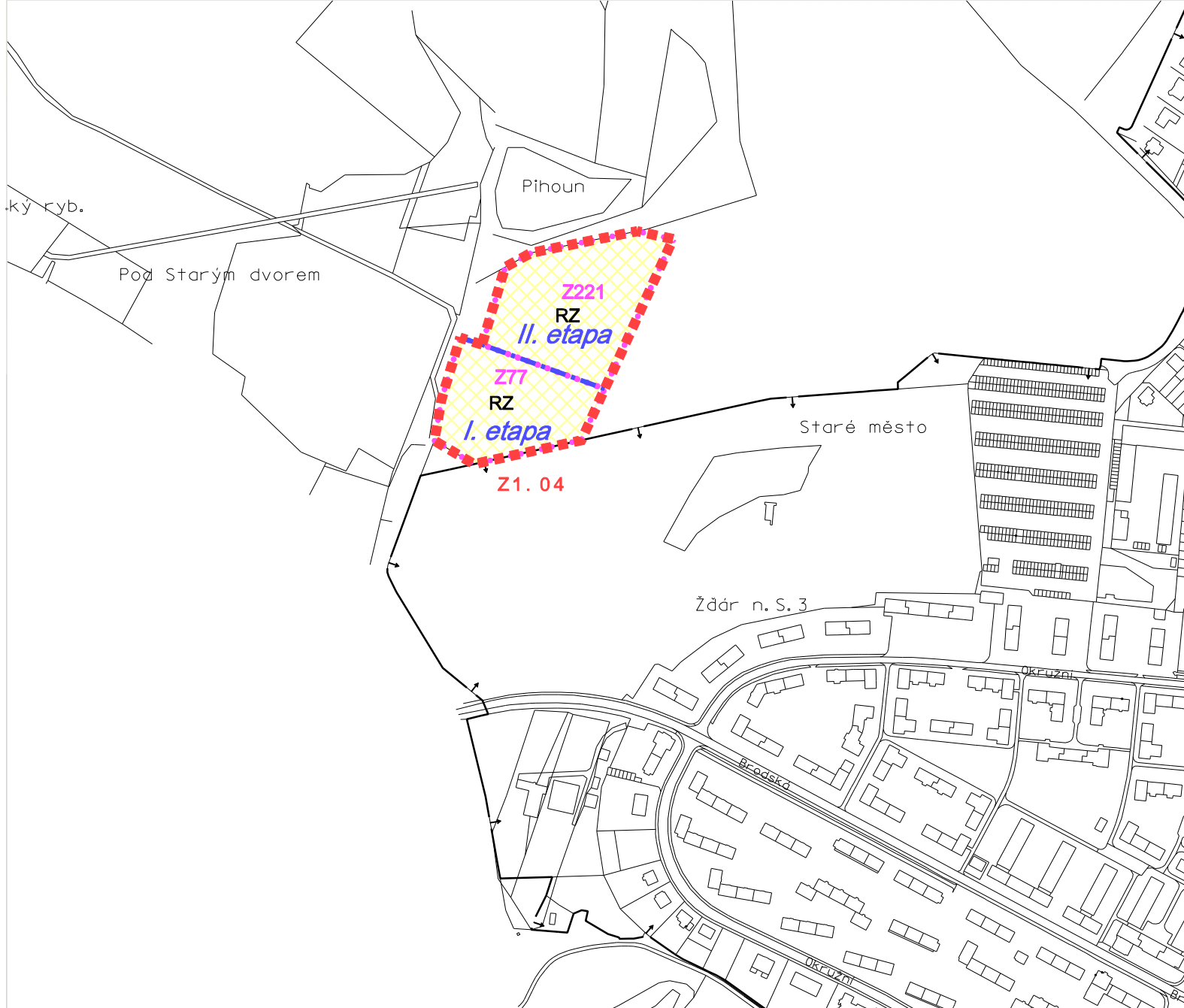
plochy zemědělské - orná půda

zeleň - přírodního charakteru

hranice zastavěného území

hranice území řešeného změnou č.1

2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 2



stav návrh úz. rezerva

		RI	
		RZ	
		RH	
		DS	
		ZO	
		I. etapa	
		Z70	
		Z218	

rekreace - rodinná (individuální) rekreace

rekreace - zahrádkové osady

rekreace - plochy hromadné rekreace

plochy dopravní infrastruktury - silniční

zeleň - ochranná a izolační

etapizace, hranice etap výstavby

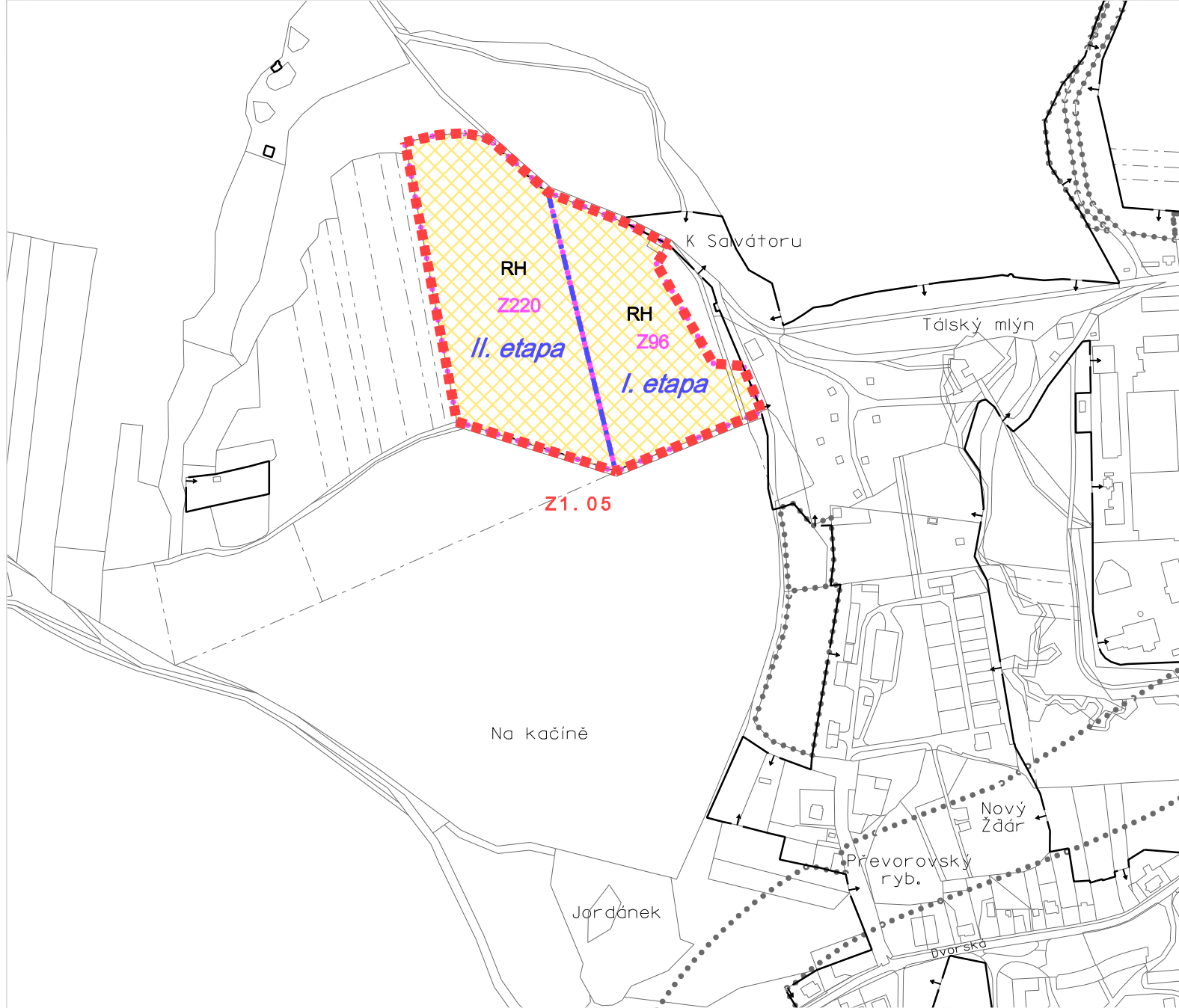
hranice zastavěného území

hranice území řešeného změnou č.1

hranice a označení zastavitelných ploch - dle platného ÚP

hranice a označení zastavitelných ploch - nově změnou č.1

2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 3



2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 4