



**ŽDÁR** NAD SÁZAVOU

**Územní plán Žďár nad Sázavou**  
Úplné znění po řešení změny č. 4

Brno, březen 2021

# Územní plán ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

## Úplné znění po změně č. 4

### Textová část

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

Zhotovitel: Ing. arch. Jana Benešová, Atelier URBI

spolupráce Bc. Michaela Bartíková

Brno, březen 2021

číslo výtisku:

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
ÚZEMNÍ PLÁN ŽĎÁR NAD SÁZAVOU – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	<b>Zastupitelstvo města Žďár nad Sázavou</b>
Pořadové číslo poslední změny územního plánu:	4
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:	
Pořizovatel: <b>MěÚ Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování</b>	Razítko:
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Darina Faronová
Funkce:	referentka odboru stavebního a ÚP
Podpis:	

## OBSAH DOKUMENTACE

### Řešení územního plánu:

#### Textová část:

A. Řešení ÚP

#### Grafická část:

1.	Výkres základního členění území, díly A,B	1 : 10 000
2.	Hlavní výkres, díly A,B,C,D	1 : 5 000
3.	Dopravní řešení, díly A,B,C,D	1 : 5 000
4.	Zásobování vodou, díly A,B,C,D	1 : 5 000
5.	Odkanalizování, díly A,B,C,D	1 : 5 000
6.	Energetika a spoje, díly A,B,C,D	1 : 5 000
7.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, díly A,B,C,D	1 : 5 000

### Odůvodnění územního plánu:

#### Textová část:

B. Odůvodnění řešení ÚP

#### Grafická část:

8.	Koordinační výkres, díly A,B,C,D	1 : 5 000
9.	Předpokládaný zábor ZPF a PUPFL, díly A,B,C,D	1 : 5 000
10.	Širší vztahy	1 : 50 000

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

A.	Řešení ÚP	5
A.1	Vymezení zastavěného území	5
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
A.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení	7
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	9
A.3.3	Sídelní zeleň	13
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování	14
A.4.1	Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura	14
A.4.2	Koncepce dopravní infrastruktury	15
A.4.3	Vodní hospodářství	17
A.4.4	Energetika	18
A.4.5	Spoje	20
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	21
A.5.1	Základní zásady uspořádání krajiny	21
A.5.2	Územní systém ekologické stability	21
A.5.3	Prostupnost krajiny	22
A.5.4	Protierozní opatření	23
A.5.5	Ochrana před povodněmi	23
A.5.6	Dobývání ložisek nerostných surovin	23
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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	24
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	24
A.6.2	Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:	26
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	37
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	41
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	44

A.7.1	VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které lze uplatnit předkupní právo	44
A.7.2	VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které nebude uplatněno předkupní právo	44
A.7.3	Návrh objektů k asanaci	44
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	45
A.8.1	Stavby veřejné vybavenosti	45
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	46
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	46
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	46
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.	46
A.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	46
A.13.1	I. etapa výstavby	46
A.14	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	47
A.15	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	48
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	48

## A. ŘEŠENÍ ÚP

### A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno a nově vymezeno k datu 31.7.2020. V grafické části dokumentace je zastavěné území zakresleno ve výkresech č. 1, 2, 8 a 9.

Dle zákresu v návrhu ÚP má zastavěné území rozlohu 718,7 ha celkem – z toho Žďár nad Sázavou a Zámek Žďár zaujímá zhruba 684 ha, zbytek (34,7 ha) tvoří zastavěné území místních částí.

Nezastavěné území má výměru cca 2987,6 ha.

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

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

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

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

#### **Žďár nad Sázavou:**

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

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

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

#### **Místní části:**

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

#### **Nezastavěné území:**

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

Chráněnou přírodní hodnotou je dále údolní niva Staviště jako místo se zachovalým krajinným rázem

a významné vyhlídkové body.

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

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

Koncepce řešení územního plánu plně zajišťuje ochranu jmenovaných kulturních a přírodních hodnot území. Je plně respektována nedotknutelnost vyhlášených zvláště chráněných území a jejich ochranných pásem, i navržených prvků územního systému ekologické stability. Předložený návrh stanovuje rámec pro umístění záměrů, u nichž lze předpokládat závažné negativní vlivy na životní prostředí - jedná se o plochu pro výrobní aktivity (tato plocha byla již hodnocením SEA posuzována a vyhodnocena jako vyhovující).

#### 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 úrovnových 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. Její přeložka, navržená v ZÚR Kraje Vysočina v r. 2008, byla v aktualizaci ZÚR KV 2012 vypuštěna, v ÚP se tedy neprojeví.
- 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 (páteřní 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, na severu v okolí Pílské vodní nádrže a na jihu v okolí Velkého Krejdského 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.
- 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, Šlakhamry, Vysoké a Počítky.
- 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, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

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

Předpokládá se, že ÚP bude pravidelně aktualizován.

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

#### A.3.1.1 Žďár nad Sázavou

##### A.3.1.1.1 Jádrové území

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

#### **Centrum města**

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

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

#### **Město Žďár**

V souladu s dosud platným ÚP jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení v severozápadní části města - v lokalitě Starý Dvůr (bydlení hromadné a v rodinných domech městského typu). Plochy územích rezerv, zakreslené v rozpracovanosti návrhu ÚP (lokality Na Prutech a u vodojemů Novoměstská) byly po pracovních jednáních s pořizovatelem dokumentace vypuštěny.

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 Lázníčkovy rybníka a kolem rybníka Velká Strana, včetně ploch pro zalesnění. Cílem je rozptýlení ploch v krajině a jejich pohledová izolace.

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

### **Zámek Žďár**

Návrh je postaven na respektování dominantní stavby v území, kterou je poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře s přílehlým 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 v rodinných domech městského typu).

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

Plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže jsou rozšířeny o autokempink.

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

#### **Mělkovice**

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

#### **Radonín**

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

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

#### **Stržanov**

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

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

#### **Veselíčko**

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

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

## A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

### A.3.2.1 Plochy bydlení

#### Rozvojové plochy pro bydlení v bytových domech:

jsou směřovány zejména do lokality Starý Dvůr, k.ú. město Žďár a Zámek Žďár.

- Z1 bydlení - v bytových domech, dle ÚS startovací byty u Klafaru (částečně zastavěno)
- Z2,Z3 bydlení - v bytových domech, dle ÚS viladomy lemující údolnici
- Z8 bydlení - v bytových domech, dle ÚS viladomy lemující údolnici (částečně zastavěno)
- Z12 bydlení - v bytových domech – jižně Klafaru
- Z13 bydlení - v bytových domech– u rybníku Hornák
- Z14 bydlení - v bytových domech – Palachova
- Z110 bydlení - v bytových domech – Novoměstská (změna způsobu využití)

#### Rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu:

- Z9 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - lemující údolnici
- Z11 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - Starý Dvůr a jižně Klafaru (částečně zastavěno)
- Z15-Z17 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - Zámek
- Z18-Z40 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - Starý Dvůr a jižně Klafaru (Z35, Z40 částečně zastavěno)
- Z43 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské – Vysocká (částečně zastavěno)
- Z44-45 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské – nad Novoměstskou
- Z129 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské - Starý Dvůr, U Vápenné cesty (zastavěno)

#### Rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech venkovského typu:

jsou směřovány do samostatných místních částí, kterým je tento typ zástavby vlastní. Zohledněny jsou možnosti daných částí i požadavky na jejich rozvoj. Jsou to následující lokality:

- Z46 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Mělkovice (částečně zastavěno)
- Z47 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Mělkovice (zastavěno)
- Z48 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Mělkovice
- Z49 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Mělkovice (zastavěno)
- Z50 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Mělkovice (částečně zastavěno)
- Z51–Z54 bydlení - v rodinných domech – venkovské - Mělkovice
- Z55-Z62 bydlení - v rodinných domech – venkovské - Veselíčko
- Z63 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Stržanov (částečně zastavěno)
- Z64 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Stržanov
- Z65 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Stržanov (zastavěno)
- Z66-Z68 bydlení - v rodinných domech – venkovské - Stržanov
- Z69 bydlení - v rodinných domech – venkovské – Radonín (částečně zastavěno)

Bydlení je také součástí navrhovaných ploch smíšených obytných (centrálních, městských a venkovských). V těchto plochách významně přispívá k rozmanitosti území a oživuje je.

### **A.3.2.2 Plochy rekreace**

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

ÚP navrhuje podpořit rekreační potenciál města následovně:

- umožnit dostavbu lokalit individuální rodinné rekreace v jihovýchodní části města, tyto lokality chránit před nežádoucí zástavbou (rodinné domy)

Z70-Z76, Z222 rekreace - rodinná (individuální) rekreace

- vytvořit územní předpoklady pro doplnění ploch zahrádek zpravidla ve vazbě na sídlištní zástavbu

Z77-Z78 rekreace - zahrádkové osady

Z218-Z219, Z221 rekreace - zahrádkové osady

- rozšířit plochy hromadné rekreace u Pilské nádrže

Z79 rekreace - plochy hromadné rekreace (zastavěno)

Z80, Z96, Z220 rekreace - plochy hromadné rekreace

- posílit pozici města jako střediska cestovního ruchu zkvalitněním služeb (informační centra, hotely, penziony, ubytovny ve Žďáru nad Sázavou a v místních částech – východisková centra do oblasti Žďárských vrchů),
- rozšířit síť cyklotras a cyklostezek v řešeném území
- realizovat „Zelenou stezku“ kolem Sázavy v lokalitě Starý Dvůr s vazbou na okolní plochy, doplnit ji o plochy pro sport a tělovýchovu a o plochy zeleně
- chránit přírodní hodnoty v CHKO Žďárské vrchy

### **A.3.2.3 Občanské vybavení (mimo veřejnou vybavenost)**

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 Zařízení tělovýchovná a sportovní**

Stávající zařízení pro sport a tělovýchovu jsou stabilizovaná.

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).

Navrhuje se (Z88-Z89, Z91-Z95) - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

- 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 lehkooatletického 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 (jezdectví, 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.

Rozvojové plochy:

Z98, 99 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Veselíčko

Z100, Z101 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Stržanov

Z102 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Radonín

#### **A.3.2.3.2 Občanské vybavení se specifickým využitím**

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

Z97 občanské vybavení se specifickým využitím

#### **A.3.2.3.3 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 (OM, OK) i v plochách smíšených obytných (SC, SM, SV). Situace bude ovlivňována podnikatelskými záměry.

#### **A.3.2.3.4 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.

V částech města, kde došlo sídlištní výstavbou nebo výstavbou kapacitních obchodních jednotek k narušení uličních front a městských prostorů navrhuje ÚP přestavbu (ve výhledu). Nutno prověřit podrobnější dokumentací.

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

Jsou navrženy tyto plochy:

Z109 - změnou Z4 převedeno do ploch smíšených obytných centrálních vč Z147, Z114, Z115, Z117, Z118, Z122, Z215 - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední,

Z113, Z119-Z121, Z124 - občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá.

#### **A.3.2.3.5 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.

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

Plochy služeb v místních částech zůstávají stabilizovány.

#### **A.3.2.4 Výroba a skladování**

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

##### **A.3.2.4.1 Výroba a skladování – lehký průmysl**

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.

Jsou navrženy tyto plochy:

Z106, Z154-Z160 - výroba a skladování - lehký průmysl

Z161- Z162 - výroba a skladování - lehký průmysl (částečně zastavěno)

Z163 - výroba a skladování - lehký průmysl

Z164 - výroba a skladování - lehký průmysl (částečně zastavěno)

Z165-Z167 - výroba a skladování - lehký průmysl

##### **A.3.2.4.2 Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**

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

Jsou navrženy tyto plochy:

Z131, Z168-Z174, Z216 - výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba.

##### **A.3.2.4.3 Zemědělská výroba**

Plochy zemědělské výroby v místních částech zůstávají stabilizovány. Je možná intenzifikace využití i pro drobnou výrobu nezemědělskou a výrobní služby.

##### **A.3.2.4.4 Lesní hospodářství**

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.

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby – viz tabulka:

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno		
Číslo plochy	Funkce kód	využití	Plocha [m2]										Poznámka	podmínky využití	
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx			Nx
<b>Žďár nad Sázavou - stávající počet obyv. 22 344 (2011), 9 418 trvale obydlených bytů (2010)</b>															
Z1	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Nad garážemi	15 947											malometrážní byty (částečně zastavěno)	dle ÚS Starý Dvůr, řešit vsakování
Z2	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 799											víladomy	dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování
Z3	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 432											víladomy	dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování
Z4	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					6 446								dle ÚS Starý Dvůr
Z5	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					4 005								dle ÚS Starý Dvůr
Z6	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					4 360								dle ÚS Starý Dvůr
Z7	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					4 792								dle ÚS Starý Dvůr
Z8	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	10 812											víladomy (částečně zastavěno)	
Z9	BI	bydlení - v RD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	5 274											dle změny ÚS - RD	
Z11	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	12 637											dle změny ÚS - RD (částečně zastavěno)	
Z12	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U garáží	1 596											rozšíření plochy	
Z13	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Velký rybník, Lučiny	9 601												
Z14	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - U zdravotní školy	4 890												
Z15	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Na kačině	6 327												
Z16	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - U golfového hřiště	1 779												
Z17	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - U golfového hřiště	4 140												
Z18	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	18 644												dle ÚS Starý Dvůr
Z19	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	8 838												dle ÚS Starý Dvůr
Z20	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	11 587												dle ÚS Starý Dvůr
Z21	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	15 907												dle ÚS Starý Dvůr

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno			
Číslo plochy	Funkce kód	využití	Plocha [m2]										Poznámka	podmínky využití		
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx			Nx	
Z22	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	15 281													dle ÚS Starý Dvůr
Z23	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	8 457													dle ÚS Starý Dvůr
Z24	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	7 889													dle ÚS Starý Dvůr
Z25	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 815													dle ÚS Starý Dvůr
Z26	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	6 072													dle ÚS Starý Dvůr
Z27	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	6 075													dle ÚS Starý Dvůr
Z28	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 953													dle ÚS Starý Dvůr
Z29	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	10 129													dle ÚS Starý Dvůr
Z30	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	2 842													dle ÚS Starý Dvůr
Z31	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	2 941													dle ÚS Starý Dvůr
Z32	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	2 920													dle ÚS Starý Dvůr
Z33	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	4 795													dle ÚS Starý Dvůr
Z34	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	8 865													dle ÚS Starý Dvůr
Z35	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	8 013											(částečně zastavěno)		dle ÚS Starý Dvůr
Z36	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	9 667													dle ÚS Starý Dvůr
Z37	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	6 112											atriové RD		dle ÚS Starý Dvůr
Z38	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	13 434													dle ÚS Starý Dvůr
Z39	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	11 059													dle ÚS Starý Dvůr
Z40	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Nad garážemi	11 270											(částečně zastavěno)		dle ÚS Starý Dvůr
Z43	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Vysocká	2 182											(částečně zastavěno)		
Z44	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - nad Novoměstskou	5 280													
Z45	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - nad Novoměstskou	4 108													
Z46	BV	bydlení - v RD - venkovské - Mělkovice	15 585											(částečně zastavěno)		









PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno			
Číslo plochy	Funkce kód	využití	Plocha [m2]										Poznámka	podmínky využití		
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx			Nx	
Z127	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr U Vápenné cesty					6 664									dle ÚS
Z128	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr U Vápenné cesty					3 609									dle ÚS
Z129	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	3 888													dle změny ÚS RD
Z130	SC	plochy smíšené obytné - centrální - Žďár nad Sáz. u ulice Nádražní					4 468									
Z131	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Stržanov									3 094					
Z132.1	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							20 232							
Z132.2	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							25 185							
Z132.5	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							265 369							<i>v lokalitě u Převorského rybníka musí konkrétní technické řešení akceptovat stávající biotopy a odpovídat charakteru daného území</i>
Z132.6	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							25 343							
Z132.7	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							3 188							
Z132.8	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							81 669							
Z132.9	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							80 899							
Z132	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.							501 885							
Z135	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - u vlakového/autobusového nádraží Žďár nad Sáz.							6 579							
Z137.1	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>							88 327							
Z137	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.							88 327							
Z138	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník							3 137							
Z139	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník							16 566							
Z140.1	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace</i>							12 039							
Z140.2	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace</i>							34 807							

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno				
Číslo plochy	kód	Funkce využití	Plocha [m <sup>2</sup> ] podle funkčního využití										Poznámka	podmínky využití			
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx			Nx		
Z140.4	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace							21 264								
Z140.5	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace							8 431								
Z140	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace							76 541								
Z142	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - na Zelené hoře							2862								
Z143	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - mezi ulicí Purkyňova a Bezručova							1 248								
Z144	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - Bruchnerův rybník							1 016								
Z145	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Novoměstská							5 534								
Z146	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Husova							470								
Z148	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Smetanova - U zdravotní školy							1 540								
Z149	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - u ZŠ ulice Palachova							955								
Z150	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - U zdravotní školy							570								
Z151	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - U zdravotní školy							959								
Z152	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě - Žďár nad Sáz. - ulice Novoměstská									2 082						
Z154	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Malého lesa										2 410					
Z155	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. u katastrálního úřadu										8 269					
Z156	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. V Rybnících										3 183					
Z157	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch										5 406					
Z158	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch										2 709					
Z159	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch										62 700					
Z160	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. Ve Smrčnách										164 913					
Z161	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Jamské cesty										42 247				(částečně zastavěno)	
Z162	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Jamské cesty										72 387				(částečně zastavěno)	
Z163	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. V Rečkách										31 320					

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno			
Číslo plochy	Funkce využití	Plocha [m2] podle funkčního využití											Poznámka	podmínky využití		
		Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx				
Z164	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Kamenného rybníka										6 738			(částečně zastavěno)	
Z165	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Kamenný rybník										6 792				
Z166	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. ulice Jihlavská										8 195				
Z167	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. ulice Jihlavská										21 172			(částečně zastavěno)	
Z168	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - u pozemkového fondu										2 711				
Z169	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - u katastrálního úřadu										2 770				
Z170	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - u vlakového/autobusového nádraží										5 869				
Z171	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - po cestě na Mělkovice										8 000				
Z172	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - po cestě na Mělkovice										7 398				
Z173	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Veselíčko										730				
Z174	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Veselíčko										16 645				
Z175	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Veselíčko					2 877									
Z177	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - úprava u křižovtaky u Mělkovic							2681							
Z178	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - rozšíření parkoviště u zámku							1361							
Z179	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - rozšíření parkoviště u Pílské nádrže							2314							
Z211	BV	bydlení - v RD - venkovské - Veselíčko	4 445													
Z212	BV	bydlení - v RD - venkovské - Veselíčko	1 964													
Z213	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - rybník Velká Strana		1 842												
Z215	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz. - Vysocká					4 369								pro zřízení zahradnictví	
Z216	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - Okružní										1720				v dokumentaci pro územní rozhodnutí nutno prokázat, že stavby a zařízení nebudou mít negativní vliv na okolní bytovou zástavbu
Z217	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník							1 239							

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno			
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]										Poznámka	podmínky využití		
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx			Nx	
Z218	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejtským rybníkem		20 744												plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace
Z219	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejtským rybníkem		29 674												plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace; realizovat po využití min. 75% plochy Z218
Z220	RH	rekreace- plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		31 041												realizovat po využití min. 75% plochy Z96
Z221	RZ	rekreace - zahrádkové 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
Z223	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek			6909											II. etapa
Z224	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Komenského						13976								
Z225	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Brodská						6789								
Z226	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Komenského						10121								
K1	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										12 502				
K2	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										19 775				
K3	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										4 372				
K4	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										2 093				
K5	ZV	zeleň - veřejná - Strážov										1 018				
K6	ZV	zeleň - veřejná - Mělkovice										45				
K7	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Staré město										21 445				
K8	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										27 559				
K9	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										5 198				
K11	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										620				
K12	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										35 874				
K13	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										2 842				

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno		
Číslo plochy	Funkce využití	Plocha [m2] podle funkčního využití											Poznámka	podmínky využití	
		Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx			
K14	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - ulice Novoměstská										1 701			
K15	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch										6 996			
K16	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - V Rečkách										12 306			
K17	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Radonínský rybník										35 218			
K18	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Radonín										3 712			
K19	NL	plochy lesní - Žďár nad Sáz. - Malá Strana											58 235		
K20	NL	plochy lesní - Žďár nad Sáz. - Vetla											14 208		
K21	NL	plochy lesní - Strážov											69 031		
K22	NL	plochy lesní - Strážov											47 879		
K23	ZV	zeleň - veřejná - pod Zelenou horou										13918			
K24	ZV	zeleň - veřejná - Na Prutech										20501			
K25	ZO	zeleň - ochranná a izolační - křižovatka u Mělkovic										6270			
	PV	veřejná prostranství (souhrnně)									161 440				
<b>Celkem</b>			<b>419 892</b>	<b>231 830</b>	<b>467 412</b>	<b>0</b>	<b>144 113</b>	<b>714 545</b>	<b>161 440</b>	<b>2 082</b>	<b>497 940</b>	<b>233 965</b>	<b>189 353</b>		
<b>Celkem všechny návrhové plochy</b>			<b>3 062 572</b>												

Pozn.: *dílčí plochy*



### 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:**

- ZV - zeleň veřejná
- ZS - zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- ZP - zeleň přírodního charakteru

**Zeleň na veřejná** 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.

Koncepce systému sídelní zeleně počítá zejména s podporou a posílením zejména třetí jmenované skupiny – doplněny jsou tedy návrhové plochy veřejné zeleně zejména v návrhových lokalitách pro bydlení (Starý dvůr, okolí rybníku Horňáku).

V místních částech jsou plochy veřejné zeleně zastoupeny méně, navrženy je jen menší plocha u hřiště ve Stržanově.

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

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

**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 hlučnosti 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.

**Zeleň přírodního charakteru** 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 přírodního charakteru 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 součástí ÚSES – biokoridory, interakční prvky). Návrhové plochy jsou vázány na lokalitu Starý dvůr, kterou lemují a umožňují tak přirozenější zapojení nové zástavby do krajiny.

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

## A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

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

#### A.4.1.1 Výchozí údaje:

**Návrh ÚP nestanovuje období, na které řeší rozvojové plochy, bude platný do doby aktualizace. Územní rezervy, až na výjimky, nenavrhuje.**

Koncepce veřejné občanské vybavenosti vychází v územním plánu města z předpokládaného počtu obyvatel se zohledněním denně přítomného počtu obyvatel (saldo dojížděky 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 Z223 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 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 2,65 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 navržená 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 je navržena plocha Z123 pro umístění zařízení 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.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

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 homogenizaci stávajícího tahu a umístění staveb silnice I/37, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 05, 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 homogenizaci stávajícího tahu sil. II/353, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 19 v úseku západně od silnice I/37, jeho šířka je zpřesněna na 30 m.

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

V 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 vyhýbá 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.

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 Vysoké x Wonkovy (od silnice II/353) jihovýchodním směrem podél potoka Staviště a okrajem údolní nivy do souběhu s ulicí Neumannova s křížením ulic Novoměstské a Jamské s napojením na již vybudovaný úsek místní komunikace do křižovatky Brněnská x Jihlavská.

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

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

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

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

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

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

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

Významné dopravní stavby jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

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

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

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

### A.4.3 Vodní hospodářství

#### A.4.3.1 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.

#### A.4.3.2 Zásobování vodou

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

Navrhuje se:

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

### A.4.3.3 **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, Šlakhamry, Vysoké, Počátky dle PRVK kraje Vysočina, včetně svozu z obce Česká Mez,
- do nových lokalit Žďár 1-8 a průmyslové zóny navrhopat oddílnou kanalizaci s respektováním vyhlášky č. 501/2006 Sb. v pozdějším znění (§ 20,21) včetně nutných přeložek (jejich počet eliminovat). Vyhlášku uplatňovat i u ostatních městských částí (u novostaveb a přestaveb). 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 Pilské 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.4.4 Energetika**

### A.4.4.1 **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.

#### **A.4.4.2 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.

#### **A.4.4.3 Zásobování elektrickou energií**

##### **A.4.4.3.1 Nadřazené sítě a zařízení VVN**

Síť VVN 400 kV:

Řešeným územím neprochází vedení a nejsou zde situovaná zařízení této napěťové hladiny. V návrhovém období se nepočítá s budováním nových zařízení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny.

Síť VVN 220 kV:

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

Síť VVN 110 kV:

Řešeným územím prochází vedení napěťové hladiny 110 kV a sice VVN 1310/1311 Mírovka-Šlapánov – Žďár, VVN 5536 Žďas – Žďár nad Sázavou, VVN 5511/5512 Žďár nad Sázavou – Ostrov nad Oslavou ČD, VVN 509 Žďár nad Sázavou – Bystřice nad Pernštejnem a VVN 1315 Žďas - Mírovka. V návrhovém období se nepočítá s budováním nových zařízení a vedení a nejsou zde nároky na územní rezervy pro stavby této napěťové hladiny. Vedení VVN 1315 Žďas – Mírovka bude převedeno do napěťové hladiny 22 kV a bude využito pro posílení distribuční sítě v západní části zásobovaného území.

##### **A.4.4.3.2 Síť 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 ve výkrese energetiky označené jako TSN. 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.

Připojování nových odběratelů výrobní a nevýrobní sféry bude řešeno v souladu s platnou legislativou (zák.458/2000 Sb., vyhl. 51/2006 Sb., případně novou legislativou v platném znění).

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

#### **A.4.4.3.3 Sítě a zařízení NN 3 × 400/230 V**

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

#### **A.4.4.3.4 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.4.5 Spoje**

#### **A.4.5.1 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.

#### **A.4.5.2 Rozvody MTS**

S další výstavbou zařízení v návrhovém období Telefónica O<sub>2</sub> nepočítá. Kapacita digitálních ústřednů 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.

#### **A.4.5.3 Radioreléové trasy**

Územím prochází RR trasy v různých směrech. Dle stanoviska Českých radiokomunikací je požadavek na jejich ochranu. Rovněž umístění staveb značné výšky, situovaných blíže než 150 m od průběhu RR paprsku, musí být předem posouzeno (odsouhlaseno) společností České radiokomunikace, a.s..

Řešené území se nachází v Ochranném pásmu telekomunikačního zařízení Armády ČR a proto veškerá výstavba ve vyznačeném koridoru OP musí být předem odsouhlasena VUSS Pardubice.

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.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.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 nejcennějších 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 nejcennějších částí.

### **A.5.2 Územní systém ekologické stability**

#### **A.5.2.1 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:

- část nadregionálního biokoridoru 125 (NRBC 81 Žákova hora – NRBK 124)
- část RBC 1565 Peperek, které je biocentrem vloženým v ose NRBK 125

- zasahuje sem dvacet čtyři lokálních biocenter, jedenáct z nich neleží v řešeném území celou plochou. Pouze jedno lokální biocentrum je vloženo v ose nadregionálního biokoridoru, ostatní jsou součástí výhradě lokálních větví ÚSES.
- celý systém je propojen relativně hustou sítí lokálních biokoridorů (celkem 28), které tvoří ve většině případů zcela samostatné větve, nebo svým umístěním podporují fungování koridorů vyšších úrovní systému.

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a rozporů 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.5.2.2 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.5.3 Prostupnost krajiny

Stávající prostupnost krajiny je dobrá, krajina je protkána dostatečným množstvím účelových komunikací a pěších cest, vzhledem k turistické atraktivitě jsou nezdědky 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.5.4 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.5.5 Ochrana před povodněmi

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

- záplavové území  $Q_{100}$  Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území  $Q_{100}$  Staviště a jeho aktivní zóna,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem (Pilská 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.5.6 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 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.6.1.1 Zásady regulace území**

Základní členění území města vychází z dělení na území zastavěné a určené k zastavění (zastavitelné 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**

- A. Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné
- B. Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné

#### **A. Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné:**

##### **Plochy bydlení**

- BH bydlení – v bytových domech
- BI bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské
- BV bydlení – v rodinných domech – venkovské

##### **Plochy rekreace**

- RI rekreace – rodinná (individuální) rekreace
- RZ rekreace – zahrádkové osady
- RH rekreace – plochy hromadné rekreace
- RX rekreace – se specifickým využitím

##### **Plochy občanského vybavení**

- OV občanské vybavení – veřejná vybavenost
- OK občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá
- OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

OX	občanské vybavení se specifickým využitím
OH	občanské vybavení – hřbitovy

**Plochy smíšené**

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

**Plochy dopravní infrastruktury**

DS	plochy dopravní infrastruktury – silniční
DZ	plochy dopravní infrastruktury – železniční

**Plochy technické infrastruktury**

TI	technická infrastruktura – inženýrské sítě
----	--

**Plochy výroby**

VL	výroba a skladování – lehký průmysl
VD	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
VZ	výroba a skladování – zemědělská výroba

**Plochy veřejných prostranství**

PV	veřejná prostranství (případně v grafické části bez kódu)
----	---

**Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné****Plochy systému sídelní zeleně**

ZV	zeleň – veřejná
ZS	zeleň – soukromá a vyhrazená
ZO	zeleň – ochranná a izolační
ZP	zeleň – přírodního charakteru

**Plochy vodní a vodohospodářské**

VV	plochy vodní a vodohospodářské
----	--------------------------------

**Plochy zemědělské**

NZ.1	plochy zemědělské – orná půda
NZ.2	plochy zemědělské – trvalé travní porosty

**Plochy lesní**

NL	plochy lesní
----	--------------

**Plochy přírodní**

NP	plochy přírodní
----	-----------------

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

### A.6.2.1 Plochy bydlení

#### A.6.2.1.1 **Bydlení – v bytových domech (BH)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

#### A.6.2.1.2 **Bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

### A.6.2.1.3 Bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

## A.6.2.2 Plochy rekreace

### A.6.2.2.1 Rekreace – rodinná (individuální) rekreace (RI)

Stabilizované plochy:

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. O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad.

### A.6.2.2.2 Rekreace – zahrádkové osady (RZ)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

*Nepřípustné* – stavby vyšší než 1NP (pro plochu u Konventského rybníka je max. výška staveb nad terénem stanovena na 3m), chov hospodářských zvířat, stavby pro bydlení, výrobu, skladování a motorismus, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí. Nepřípustná je výstavba na plochách rekreace – zahrádkové osady tam, kde není zajištěn příjezd k objektu. O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad. Na plochách rekreace – zahrádkové osady mimo zastavěné území je nepřípustné umísťovat stavby kromě staveb jmenovaných v §18, odst. 5 stavebního zákona. Toto ustanovení se netýká ploch Z218 a Z219.

Další podmínky využití ploch:

Plochy Z218 a Z219 jsou podmíněně využitelné, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m<sup>2</sup>. Při umísťování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na návrhovou plochu PV vymezenou podél plochy Z70, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umísťování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.

### A.6.2.2.3 Rekreace – plochy hromadné rekreace (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 Rekreace – se specifickým využitím (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, jízdárny apod., pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. veřejných prostranství, zeleně, občanského vybavení (související služby - ubytování, stravování), pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Maximální možná výšková hladina staveb v lokalitě Na Prutech - 1NP.

*Podmíněně přípustné* – chov hospodářského zvířectva limitovaný tak, aby negativně neovlivňoval hlavní funkci (jízdárny, 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 – veřejná vybavenost (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 objektů 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 – tělovýchovná a sportovní zařízení (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* – stále 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 se specifickým využitím (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 zařízení plošně rozsáhlá (OK)

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, na př. 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 zařízení malá a střední (OM)

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 Plochy veřejných prostranství (PV)**

V grafické části dokumentace jsou tam, kde by to nebylo čitelné zobrazeny bez kódu.

**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, slučitelné 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), dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, související občanské vybavení slučitelné 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 Plochy smíšené obytné – centrální (SC)

Podmínky pro využití plochy:

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

*Přípustné využití* – do ploch smíšených obytných centrálních lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší 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 Plochy smíšené obytné – městské (SM)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

### A.6.2.5.3 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

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

#### **A.6.2.6.1 Plochy dopravní infrastruktury – 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.

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 Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)**

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.

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

#### **A.6.2.7.1 Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)**

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* - pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely.

### **A.6.2.8 Plochy výroby**

#### **A.6.2.8.1 Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy pro průmyslovou výrobu.

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

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

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

#### **A.6.2.8.2 Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (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. hlučností 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, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb. Chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

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

#### **A.6.2.8.3 Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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



### **A.6.3 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)**

#### **A.6.3.1 Plochy sídelní zeleně**

##### **A.6.3.1.1 Zeleň – veřejná (ZV)**

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.

*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* – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy. Pro plochu ZV202 u Dolního hřbitova platí omezení vyplývající z faktu, že se nachází v aktivní zóně záplavového území. Nesmí se zde tedy umísťovat stavby (s výjimkou vodních děl a úprav vodního toku, zlepšujících odtokové poměry v území, dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, atd.) a dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory a kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

##### **A.6.3.1.2 Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – zahrady a sady.

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

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

*Nepřípustné* – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy. Na plochách zeleně soukromé a vyhrazené je mimo zastavěné území nepřípustné umísťovat stavby kromě staveb jmenovaných v §18, odst. 5 stavebního zákona.

#### **A.6.3.1.3 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 trávnickové plochy, pěší a cyklistické stezky, 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 nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

#### **A.6.3.1.4 Zeleň – přírodního charakteru (ZP)**

Stabilizované plochy:

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

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

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

*Nepřípustné* – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

#### **A.6.3.2 Plochy vodní a vodohospodářské**

##### **A.6.3.2.1 Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy vodní a vodohospodářské.

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

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

*Nepřípustné* – všechny jiné druhy staveb a činností.

### A.6.3.3 Plochy zemědělské

#### A.6.3.3.1 Plochy zemědělské – orná půda (NZ.1)

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – orná půda se zemědělským využitím.

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

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

*Nepřípustné* – všechny jiné druhy staveb a činností.

#### A.6.3.3.2 Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

*Nepřípustné* – všechny jiné druhy staveb a činností.

#### **A.6.3.4 Plochy lesní**

##### **A.6.3.4.1 Plochy lesní (NL)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – slouží k plnění funkcí lesa.

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

*Podmíněně přípustné* – stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení dopravní infrastruktury za podmínky, že půjde o veřejný zájem a že se bude jednat o výsledné projednané řešení na základě variant. Vše za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami lesními a negativního vlivu na jejich funkčnost vyplývající z hlavního využití.

*Nepřípustné* – všechny jiné druhy staveb a činností.

#### **A.6.3.5 Plochy přírodní**

##### **A.6.3.5.1 Plochy přírodní (NP)**

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, krajinotvorná, protierozní, estetická.

*Podmíněně přípustné* – protierozní a protipovodňová opatření, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení 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* – všechny jiné druhy staveb a činností.

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

### A.6.4.1 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 budoucnu 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 Pilské 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 osнову zástavby. V území historického jádra (zóna SC) budou veškeré stavební zásahy s dopadem na vzhled staveb řešeny v souladu s požadavky na zachování harmonického prostředí. Nová zástavba v rozvojových plochách bude řešena na základě podrobnější dokumentace (územní studie, dokumentace pro územní řízení), s dodržением stanovené výškové hladiny (vč. možnosti řešení ustupujícího podlaží u zastřešení plochou střechou nebo podkroví ve sklonité střeše). V místních částech bude zástavba řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové objekty se zde nepřipouštějí.

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

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

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

V OP lesa musí být minimální vzdálenost obvodového zdiva staveb od lesa větší než průměrná výška přilehlého lesního porostu. Ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa nebudou (kromě případného oplocení) realizovány žádné nadzemní stavby (jedná se o plochy, Z43, Z72, Z76, Z96, Z97, Z106, Z115, Z120, Z121, Z126, Z160, Z165, Z167, Z213).

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

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

V případě situování chráněných ploch (plochy pro bydlení, školství, zdravotnictví, pro sport a rekreaci) v blízkosti ploch se zdroji hluku (doprava, výrobní zóny, plochy veřejné vybavenosti) bude posouzena vhodnost umístění návrhové lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a navržena podmíněná využitelnost návrhových ploch za předpokladu, že chráněné plochy budou navrhovány (umístovány) 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 umístěvané 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 Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo 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.6.4.2 Nezastavěné území**

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

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

#### **A.6.4.3 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 Tokozu, 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.

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

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

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

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – 30%
- plochy bydlení v rodinných domech (BI, BV) – 40%
- plochy typů rekreace (RI, RH, RN) – 80%
- plochy typu rekreace (RZ) – 90%
- plochy všech typů občanského vybavení (OV, OM, OH, OS, OK) – 20% (pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak)
- plochy veřejných prostranství (PV) – 20%
- plochy smíšené obytné (SC, SM, SV, SK) – 30%
- plochy dopravní infrastruktury (DS, DZ) - 20%
- plochy technické infrastruktury (TI, TO) – nestanoveno
- plochy výroby a skladování včetně specifických (VL, VD, VZ) – 20%

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

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

### **A.7.1 VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které lze uplatnit předkupní právo**

#### **A.7.1.1 Dopravní infrastruktura**

- WD06 doprava v klidu:  
k.ú. Město Žďár: 140, 146/2,3, 3973, 5817, 5818, 5990, 5993, 6133, 6138, 6149, 6150, 6167/2  
k.ú. Zámek Žďár: 360/1, 4,5, 362/11, 403/9,13, 573, 649/4, 650/2, 728, 740/1
- WD07 cyklotrasy a cyklostezky

#### **A.7.1.2 Technická infrastruktura**

- WT02 plocha pro rozšíření vodojemu Novoměstská, p.č. 8503, 8509, 8514, k.ú. Město Žďár

### **A.7.2 VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které nebude uplatněno předkupní právo**

#### **A.7.2.1 Dopravní infrastruktura**

- DK02 stavba silnice I. třídy č. 19 a souvisejících zařízení, včetně vedlejších staveb (vedlejší stavby nebo jejich části, jež přesáhnou přes hranice koridoru nepřestávají být součástí VPS) + koridor pro homogenizaci I/19 (převzato ze ZÚR KV)
- DK05 stavba silnice I. třídy č. 37 a souvisejících zařízení, včetně vedlejších staveb (vedlejší stavby nebo jejich části, jež přesáhnou přes hranice koridoru nepřestávají být součástí VPS) + koridor pro homogenizaci I/37 (převzato ze ZÚR KV)
- DK19 koridor pro homogenizaci II/353 (převzato ze ZÚR KV)
- VD02 stavba místní komunikace a souvisejících zařízení, včetně vedlejších staveb
- VD03 stavba silnice III. třídy a související zařízení, včetně vedlejších staveb

#### **A.7.2.2 Technická infrastruktura**

- VT01 koridory pro stavby technické infrastruktury
- VT02 stavby objektů na sítích technické infrastruktury

#### **A.7.2.3 Veřejně prospěšná opatření**

- VU založení prvků územního systému ekologické stability
- ze ZÚR Kraje Vysočina: U018 – NRBK 125 (spojující NRBK K124 a NRBC Žákova hora); a U027 – RBC 1565 Peperek

### **A.7.3 Návrh objektů k asanaci**

- VA02 k.ú. Město Žďár, garáže Neumannova (dotčeno 28 objektů),
- VA03 k.ú. Město Žďár, garáže Neumannova – Nezvalova (dotčeno 57 objektů),



- VA05 k.ú. Město Žďár, garáže Smíchov (dotčeno 63 objektů),
- VA07 k.ú. Zámek Žďár,
- VA08 k.ú. Zámek Žďár,
- VA09 k.ú. Město Žďár, zahradní centrum,
- VA10 k.ú. Město Žďár, hvězdárna,
- VA11 k.ú. Město Žďár, zahradní domky,
- VA12 k.ú. Město Žďár, zahradní domky,
- VA13 k.ú. Město Žďár, stavby,
- VA14 k.ú. Město Žďár, objekty,
- VA15 k.ú. Město Žďár, objekt,
- VA16 k.ú. Město Žďár, objekt,
- VA17 k.ú. Město Žďár, garáže Jihlavská (dotčeno 245 objektů),
- VA18 k.ú. Město Žďár, objekt,
- VA19 k.ú. Město Žďár, objekt.

## **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**

### **A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti**

PO občanské vybavení, veřejná infrastruktura

- PO 01 – škola Starý dvůr, p.č. 8043/1,2, 8044, 8045, 8047, 8048, 8051- 8055, 8058, k.ú. Město Žďár
- PO 03 – rozšíření 5. základní školy, Palachova, p.č. 6060/1, 2, 6061/1, 3, k.ú. Město Žďár
- PO 04 – zařízení sociální péče, ul. Dr. Drože, p.č. 1190-1192, k.ú. Město Žďár
- PO 05 – mateřská škola Starý dvůr - Hrnčířská, p.č. 8043/1,2, 8044, 8045, 8047, 8048, 8051-8055, 8058, k.ú. Město Žďár

PV veřejná prostranství

k.ú. Město Žďár: 4272, 4669/1, 4990, 5335, 5337, 5342/1, 5349/1,2, 5349/15, 5354/2, 5358/1, 5359, 5378, 5379, 5381, 5382, 5383/1,2,4, 5384, 5386/7, 5387/4, 5586, 7908, 7915, 7968-7972, 7973/1, 7992/3, 8003, 8004, 8010/1, 8014/8, 8025-8028, 8029/1, 8029/2, 8030-8036, 8037/1, 8037/2, 8038, 8039, 8043/1, 8043/2, 8045, 8047, 8048, 8058, 8059, 8061, 8062, 8064, 8065, 8066, 8069, 8070, 8456, 8458, 8459, 8461, 8462, 8463, 8464, 8466, 8467, 8469, 8471, 8740/3, 8743/6,11, 8744/4, 8817-8819, 9004/1, 9006-9008, 9017-9021, 9034/3, 9042, 9069, 9175-9177, 9512/2, 9513/1, 9519/3, 9518/5, 9521/1, 9545, 9632-9635, 9637, 9640, 9651/8.

k.ú. Zámek Žďár: 362/24, 632/1,2, 613, 674, 735/1,8, 736/1, 737/1, 740/2, 746/1,2,6,19,25,27,28, 747, 755/2,4-10, 770/5, 773/1,2,3,7, 774/1,3,5-18,41-45,51,52,82,83, 818/5,6,7,8.

k.ú. Stržanov: 91/2, 92/1-4,6,8, 233, 352/7-12

k.ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou: 155/1,2, 803/1,6-11,35, 810/1, 820/5,6,8,12, 821/2, 909

Předkupní právo je ve prospěch města Žďáru nad Sázavou.

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

Územní rezervy jsou navrhovány pro plochy OS: občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Dále se předpokládá výhledová přestavba parteru „sídlíštní 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 nepřípustné.

## **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**

Z návrhu ÚP Žďár nad Sázavou po vydání Změny č.4 neplyne potřeba zpracovat územní studie.

## **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.**

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

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

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

## **A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

### **A.13.1 I. etapa výstavby**

Etapizace výstavby je navržena v rozsahem velkých lokalitách (např. Starý Dvůr, průmyslová zóna U Jamské cesty, rekreace u Velkého krejbského rybníka). Dále je navrhovaná výstavba etapizována

v místních částech Mělkovice a Veselíčko. Smyslem etapizace je soustředění výstavby do ucelených ploch tak, aby byla snížena rozestavěnost.

#### **A.13.1.1 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.

Součástí I. etapy je i revitalizace sídlišť.

Bydlení individuální: v I. etapě budou realizovány RD nad ulicí Alšovou a při ulici Vysocká. Jedná se o lokality ve východní části města. Dále lze doplnit zástavbu na dvou místech v k.ú. Zámek Žďár a dokončit I. etapu výstavby v lokalitě Starý Dvůr. RD venkovského typu jsou navrženy ve vazbě na započatou výstavbu na západě Mělkovic a ve Veselíčku u silnice, kde doplní stávající zástavbu v dobře dopravně obslužitelných plochách.

V této etapě bude realizována veřejná technická vybavenost, vyvolaná potřebou výstavby ve výše uvedených lokalitách - místní komunikace, parkoviště, pěší propojení, inženýrské sítě.

#### **A.13.1.2 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.

ÚP navrhuje v I. etapě rovněž realizaci cyklostezky do Stržanova podél I/37.

#### 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 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 ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

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

Z hlediska veřejných zájmů je potřebné, aby za stavby, nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení byly považovány ty stavby veřejné a komerční občanské vybavenosti, které mohou negativně ovlivnit obraz města (kapacitní stavby a stavby v CHKO a OP památek).

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

Textová část řešení ÚP má celkem 48 stran a 1 přílohu s počtem 10 stran. Grafická část územního plánu obsahuje 7 výkresů.