



ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Územní plán Žďár nad Sázavou

Odůvodnění změny č. 4

Brno, březen 2021

ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 4 územního plánu

Odůvodnění

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:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

B.	Odůvodnění změny územního plánu	3
B.1.	Postup pořizování a zpracování změny územního plánu.....	3
B.2.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
B.2.1	Koordinace řešení se sousedními obcemi	4
B.3.	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
B.3.1	Nadřazená územně plánovací dokumentace	4
B.3.1.1	Politika územního rozvoje ČR.....	4
B.3.1.2	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV)	5
B.3.1.3	Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Žďár nad Sázavou	7
B.4.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	7
B.5.	Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	8
B.5.1	Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou	8
B.5.2	Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou	8
B.6.	Soulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	8
B.7.	Soulad změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
B.7.1	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu po veřejném projednání.....	8
B.7.2	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu po opakovaném veřejném projednání	12
B.8.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	13
B.9.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	13
B.10.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	13
B.11.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	13
B.11.1	Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu (postup dle § 55 odst. 3 SZ)	14
B.12.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	17
B.12.1	Urbanistické řešení.....	17
B.12.1.1	Vymezení zastavěného území.....	17
B.12.1.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	17
B.12.2	Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území.....	18
B.12.2.1	Ochrana krajinného rázu	18

B.12.3Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.....	18
B.12.3.1 Zájmové území MO vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách	19
B.12.3.2 Zájmové území MO OP RLP	19
B.12.3.3 Zájmové území MO OP elektronické komunikace.....	19
B.13. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, asanace.....	19
B.13.1Plochy bydlení.....	19
B.13.2Plochy rekreace	20
B.13.3Plochy občanského vybavení.....	20
B.13.4Plochy smíšené obytné	20
B.13.5Plochy výroby	20
B.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	21
B.14.1Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	21
B.14.2Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	21
B.15. Vyhodnocení připomínek.....	21
B.16. Rozhodnutí o námitkách	22
+ Příloha č. 1 odůvodnění – Výřez 1 - 8/Koordinální výkres	
+ Příloha č. 2 odůvodnění – Výřez 2 - 8/Koordinální výkres	
+ Příloha č. 3 odůvodnění – Výřez 3 - 8/Koordinální výkres	
+ Příloha č. 4 odůvodnění – Výřez 4 - 8/ Koordinální výkres	
+ Srovnávací text	

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

B.1. POSTUP POŘIZOVÁNÍ A ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Město Žďár nad Sázavou má územní plán vydaný Zastupitelstvem města v roce 2016, následně byly zpracovány jeho změny: změnu č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou vydalo zastupitelstvo města z vlastního podnětu dne 5.9.2019 usnesením č.j. 7/2019/ORUP/9 a účinnosti nabyla dne 22.09.2019, dále byla vydána změna č. 3 územního plánu, nabyla účinnosti dne 25.2.2020, změna č. 2 územního plánu je v současné době stále rozpracovaná.

Dne 18.06.2020 schválilo Zastupitelstvo města pořízení změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou včetně jejího obsahu. Změna č. 4 ÚP řeší celkem 13 dílčích změn (včetně aktualizace zastavěného území) a je pořizována zkráceným postupem. Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 4 ÚP uvedl, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (Natura 2000) na území CHKO Žďárské vrchy. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změny č. 4 ÚP uvedl, že nepožaduje vyhodnocení vlivů obsahu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

Dokumentaci pro veřejné projednání dle § 55b stavebního zákona „Změna č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou“, zpracovala Ing. arch. Jana Benešová, Atelier URBI v srpnu 2020.

Veřejné projednávání návrhu změny č. 4 územního plánu oznámil Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování, veřejnou vyhláškou dne 09.09.2020. Veřejné projednání se konalo dne 14.10.2020 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově městského úřadu. K veřejnému projednání návrhu změny č. 4 ÚP přizval pořizovatel jednotlivě dotčené orgány a sousední obce. Dotčení vlastníci pozemků a staveb a zástupce veřejnosti mohli podat k návrhu Změny č. 4 ÚP nejpozději do 21.10.2020 své námítky a veřejnost své připomínky. Pořizovatel zajistil ve spolupráci s projektantem odborný výklad k návrhu Změny č. 4 ÚP a vede o průběhu veřejného projednání písemný záznam.

Návrh Změny č. 4 ÚP pro veřejné projednání předložil pořizovatel k posouzení krajskému úřadu. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, posoudil dne 27.10.2020 návrh Změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Krajský úřad ve svém stanovisku ze dne 27.10.2020 KUJI 102515, OUP 411/2020 Mal-2 souhlasil s návrhem Změny č. 4 Územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou města, vyhodnotili výsledky veřejného projednání a konstatovali, že do jeho skončení bylo uplatněno 7 námítek dotčených osob (§ 52 odst. 2 stavebního zákona) a 1 věcně shodná připomínka, kterou podalo 19 osob a 2 sdružení. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byly provedeny podstatné úpravy návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou. Pořizovatel si vyžádal stanovisko Správy Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, orgán ochrany přírody vydal dne 23.11.2020 stanovisko č.j. 04382/ZV/2020, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (NATURA 2000). Pořizovatel si dále vyžádal stanovisko příslušného úřadu, který vydal dne 26.11.2020 stanovisko č.j. KUJI 111640/2020, OZPZ 1079/2020, dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad, ve stanovisku uvedl, že nepožaduje vyhodnocení vlivů podstatné úpravy návrhu změny č. 4 ÚP po veřejném projednání na životní prostředí. Pořizovatel veřejnou vyhláškou oznámil opakované veřejné projednání upraveného návrhu změny č. 4 ÚP, který byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v budově Městského úřadu Žďár nad Sázavou na odboru stavebním a územního plánování, dále byla vystavena textová i grafická část upraveného návrhu změny č. 4 ÚP na webových stránkách města.

Opakované veřejné projednání s výkladem projektanta Změny č. 4 ÚP se uskutečnilo na městském úřadě dne 6. 01. 2021. V zákonem stanovené lhůtě pořizovatel obdržel 9 stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil došlé připomínky k upravené dokumentaci návrhu změny č. 4 ÚP. Žádná z připomínek neobsahovala požadavek na úpravu či doplnění projednávané dokumentace. Celkem při opakovaném veřejném projednání byly podány 3 námitky. Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek rozeslal pořizovatel dne 18.01.2021 dotčeným orgánům a krajskému úřadu se žádostí k uplatnění stanoviska. V zákonné lhůtě následně pořizovatel obdržel sedm stanovisek dotčených orgánů.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyly provedeny žádné podstatné úpravy návrhu Změny č. 4 ÚP a pořizovatel podal návrh na vydání Změny č. 4 územního plánu, která je pořízena zkráceným postupem, v zastupitelstvu města podle § 54 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel před předložením návrhu Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou zastupitelstvu města přezkoumal soulad návrhu Změny č. 4 ÚP s požadavky obsaženými ve stavebním zákoně, jeho prováděcích vyhláškách a dalších právních předpisech. Návrh Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou byl řádně projednán ve veřejném projednání s dotčenými orgány, s vlastníky pozemků a staveb a s veřejností. Byl posouzen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a č. 5, se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a č. 6. Při pořizování a projednávání Změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou byly splněny všechny podmínky a požadavky stanovené stavebním zákonem a dalšími právními předpisy. Zastupitelstvo města si v souladu s § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřilo, že navrhovaná Změna č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a č. 5, se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a č. 6, ani se stanovisky dotčených orgánů. Na základě všech těchto skutečností rozhodlo zastupitelstvo města vydat Změnu č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou.

B.2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Charakter a rozsah záměrů, prověřovaných změnou č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou, je natolik lokálního významu, že vliv na sousední území lze prakticky vyloučit. Vliv na nejbližší okolí (sousední parcely) je řešen v rámci této změny, nevyvolá požadavky na další změny platné územně plánovací dokumentace.

B.2.1 Koordinace řešení se sousedními obcemi

Není nutná.

B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.3.1 Nadřazená územně plánovací dokumentace

B.3.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Území města Žďáru nad Sázavou se nachází mimo území rozvojových oblastí, rozvojových os i mimo specifické oblasti dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen PÚR ČR). Na území města není vymezen žádný koridor ani plocha dopravní nebo technické infrastruktury.

Politika územního rozvoje ČR stanoví hlavní zásady a priority územního rozvoje v měřítku celé republiky, aplikovatelná je spíše na koncepci, v případě konkrétních záměrů – navíc v rozsahu řešené změny č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou – je soulad možné vyhodnotit jen ve velmi obecné rovině a jen v několika málo bodech.

Z republikových priorit, stanovených PÚR ČR, se změny č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou týká:

Republiková priorita č. 15: *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Na základě analýzy hlavních mechanismů, jimiž k segregaci dochází, byly zváženy existující a potenciální důsledky požadavku na změnu a bylo navrženo zařadit někdejší zastavitelné plochy občanského vybavení do ploch smíšených obytných centrálních. V těchto plochách by měly být umístěny kromě komerčního občanského vybavení i objekty bydlení a veřejná občanská vybavenost, to vše v blízkosti centra města a v území mezi centrem města a nádražím ČD (se zajištěním dobré dopravní dostupnosti). To vše je vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace.

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

Priorita se v řešení územního plánu uplatňuje zejména vymezením ploch přestavby (tj. zastavitelných ploch vymezených ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití nedostatečně využívaných ploch) a úpravou vymezení systému sídelní zeleně. Ve změně územního plánu Žďáru nad Sázavou je navrženo nové využití některých ploch v blízkosti centra města s cílem zajistit co nejúčelnější využití zastavěného území a je zdůvodněna potřeba vymezení těchto ploch (viz kapitola B.12.1.2 tohoto Odůvodnění).

Republiková priorita č. 27: *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Návrh změny Z4-01, Z4-02, Z4-03, Z4-11 – změna využití stabilizovaných ploch občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, stabilizovaných ploch veřejné zeleně a stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury v zastavěném území na zastavitelné plochy smíšené obytné centrální (SC, změna Z4-01), resp. na zastavitelné plochy smíšené obytné - městské (SM, změna Z4-02, Z4-03, Z4-11) je provedena s cílem intenzifikace zástavby a možnosti jejího doplnění o funkci bydlení. Tím je podpořeno účelné využívání území v rámci sídelní struktury i zvýšení významu centrální části města. Umístění zastavitelné plochy Z224 v rámci Z4-02 je rovněž projevem koordinace umísťování veřejné infrastruktury, protože na část plochy občanského vybavení na pozemku parc. č. 1217 v k.ú. Město – Žďár má soukromý investor záměr umístit domov pro seniory.

U návrhů změn Z4-04, Z4-08, Z4-09, Z4-10 je převážná část stabilizovaných ploch různých funkcí sjednocena ve stabilizované plochy smíšené – centrální. Důvodem je přílišná atomizace vymezení funkčních ploch v centru města a jejich malá variabilita. Novým vymezením je podpořeno účelné využívání ploch v rámci sídelní struktury a je rovněž umožněno v daných plochách zástavbu doplnit o bydlení (to přispěje k oživení centra města). Smíšená funkce zajišťuje dostatečný prostor pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení vč. zařízení nadmístního významu (spádová oblast okolních obcí).

B.3.1.2 Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV)

V současné době platí ZÚR KrV v úplném znění po aktualizacích č. 1 – 6 s datem nabytí účinnosti po změně č.4 dne 7.11.2020 (změna č.5 nabyla účinnosti již dříve, 14.06.2019). Jelikož návrh Změny č.4 ÚP Žďáru nad Sázavou byl vypracován a projednán před nabytím účinnosti Změny č.4 ZÚR KrV, bylo dohodnuto, že aktuální nadřazenou dokumentací vypuštěné koridory homogenizace silnic ve Žďáru

nad Sázavou budou zapracovány do návrhu Změny č.2 ÚP Žďáru nad Sázavou, který je v současné době rozpracován.

Požadavky ZÚR pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou poměrně obecné, pro dokumentaci rozsahu zpracovávané změny ÚP Žďár nad Sázavou č. 4 jsou použitelné jen omezeně. Kromě obecně platných principů pro územní plánování, zachycených již v PÚR ČR (zejména týkajících se udržitelnosti rozvoje a vyváženosti jednotlivých složek) stanovují ZÚR KrV priority plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, z nichž ke změně územního plánu se vztahují tyto:

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

Změna územního plánu navrhuje v řešeném území převážně plochy smíšené, tedy včetně občanského vybavení – veřejné vybavenosti. V ploše Z224 je záměrem umístit mimo jiné domov pro seniory, to znamená, že se jedná o jistý pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel tím, že je umožněna naléhavá potřeba umístění tohoto zařízení. Plocha Z224 zcela splňuje umístění tohoto zařízení sociálních služeb ve vhodné poloze a s dobrou dosažitelností veřejné dopravy.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině.

Změnou Z4 navržené plochy smíšené obytné centrální (SC) a smíšené obytné městské (SM) posilují kvalitu života obyvatel a to jak možností umístění objektů občanského vybavení, tak objektů s byty v centrální zóně města a v navazujících plochách. Umožňují totiž využití základní občanské vybavenosti přímo v potřebném území (odpadá tak potřeba náročných dopravních přesunů obyvatel v době dopravních špiček). Dále je navrženo umístění domova pro seniory v ploše Z224, domov je zařízením veřejné infrastruktury (ve městě, které je výrazným centrem regionu tyto kapacity chybí a v takto vhodné poloze - blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti je naprosto žádoucí). Je rovněž možné konstatovat, že umístění zastavitelné plochy Z224 naplňuje požadavek na efektivní a vyvážené využívání zastavěného území, jelikož se nachází uvnitř zastavěného území a zástavbu v sídle zahušťuje, přičemž nemá výrazné nároky na zajištění dalších ploch pro individuální motorovou dopravu (parkování, dopravní obsluha) a nevznáší nároky na plochy ve volné krajině. Do určité míry tento požadavek splňují i další plochy, protože mění využití stabilizovaných ploch tak, že je zajištěna vyšší univerzálnost zástavby. Změnou Z4 nedochází k navýšení předpokládaného záboru ZPF, nejedná se o požadavek na zástavbu ve volné krajině.

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

Zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- jedinou zásadou aplikovatelnou při řešení změny č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou je bod *b) novou výstavbu soustředit zejména do měst Žďár nad Sázavou a Nové Město na Moravě;*

Změna č. 4 nově navrhuje plochy přestavby Z224 a Z225 ve městě Žďár nad Sázavou.

Úkoly pro územní plánování:

- jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou je bod *b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny; v ÚPD obcí účinným způsobem regulovat rozvoj sídel na území CHKO Žďárské vrchy a zamezit*

rizikům nekoordinované výstavby z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, a to i v rámci vymezené rozvojové oblasti;

Změna č. 4 nově navrhuje plochy přestavby v centru města Žďár nad Sázavou na základě prověření potřeby vymezených zastavitelných ploch a jejich využití a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou (u plochy Z116 bylo řešení prověřeno soutěží „Potenciál města Žďár nad Sázavou“ a vítězný návrh je změnou Z4-01 zpracován).

Řešené území je dle ZÚR KrV začleněno do „**krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace**“.

ZÚR KrV stanovují zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území, které jsou relevantní pro řešení změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání ZPF – toto bylo respektováno – rozvojové plochy nejsou navrhovány nad rámec ploch vymezených v původní dokumentaci, nejsou předmětem nového záboru ZPF, pouze jsou podrobněji vyhodnocovány v rámci změny využití ploch.

c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields) - rozvojové plochy jsou navrženy s ohledem na nedostatečné využití navržených zastavitelných ploch v zastavitelném území.

ZÚR KrV dále vymezují na řešeném území oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko. Kromě obecných zásad chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny zde stanovují tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: a) neumísťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat ve vymezených územích přírodního parku Bohdalovsko a CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech Arnoleckých hor, nebo do území v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží; b) zajistit ochranu širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře. Změna č. 4 nemá vliv na obecné charakteristické znaky krajiny (reliéf, typická struktura kulturní krajiny, přírodní složky krajiny, typické dominanty, siluety, sídelní struktura apod.), neumísťuje výškové stavby, ani nemá vliv na utváření širšího krajinného rámce poutního kostela na Zelené hoře, územní plán totiž stanovuje v kap. A.6.4.3 podmínky prostorového uspořádání, konkrétně omezení výšky zástavby v plochách s rozdílným způsobem využití území tak, že bude navazovat na okolní stavby. 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.

B.3.1.3 Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Žďár nad Sázavou

V Územním plánu Žďáru nad Sázavou jsou zpracovány Územně analytické podklady po jejich 1. aktualizaci (r. 2010).

Změna č. 4 je zpracovávána zkráceným postupem pouze pro omezený počet záměrů, další aktualizace ÚAP v rozsahu celého správního území města budou do ÚP zpracovány v rámci změny č. 2. Limity, zasahující území řešené změnou č. 4 byly prověřeny - nejsou zde však žádné změny ani úpravy oproti verzi v platném Územním plánu. V rozpracované změně č. 2 ÚP jsou také aktualizovány zastavitelné plochy v zastavěném území, které již byly zcela nebo částečně zastavěny. Změnou č.4 ÚP je aktualizováno zastavěné území.

B.4. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nebyly vymezeny.

B.5. SOULAD NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

B.5.1 Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou

Cílem územního plánování má být vytváření podmínek pro výstavbu na základě principů trvalé udržitelnosti – souladu hospodářského rozvoje, příznivého stavu přírodního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel. Rozvoj má naplňovat potřeby generace současné a neohrožit podmínky života generací budoucích. Má koordinovat soukromé a veřejné zájmy, ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Přitom ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel je základem jejich totožnosti.

Lze konstatovat, že řešení změny č. 4 naplňuje tyto požadavky – umožňuje městu využívat pozemky k umístění staveb jak občanského vybavení – veřejné vybavenosti, tak bydlení, čímž naplňuje potřeby generace současné a zlepšuje podmínky života generací budoucích. Z pohledu ochrany krajiny nemají uvedené záměry na krajinu podstatný vliv. Záměry v zastavitelných plochách SC, SM jsou příkladem veřejného zájmu (Z116, Z224), který je v souladu se zájmy soukromých investorů. V části území je vlastníkem pozemků město, konflikt se soukromým zájmem tedy nevzniká.

B.5.2 Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou

Úkoly územního plánování se v podstatě týkají spíše koncepcí, která změnou č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou měněna není. Řešení změny č. 4 je s těmito úkoly plně v souladu, respektive nelze najít nesoulad v žádném z bodů.

B.6. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 4 územního plánu je vyhotovena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Zároveň vychází z metodiky a postupů použitých při zpracování Územního plánu, na který navazuje, respektive který mění.

B.7. SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

B.7.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu po veřejném projednání

Návrh změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován v souladu s požadavky vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 4 územního plánu byl upraven na základě požadavků dotčených orgánů, rozpory ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona a § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu Změny č. 4 ÚP nevznikly.

Vyhodnocení všech stanovisek a připomínek uplatněných v rámci projednávání změny č. 4 návrhu ÚP Žďár nad Sázavou je uvedeno v tabulce č. 1:

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Ministerstvo průmyslu a obchodu	S návrhem Změny č.4 územního plánu Žďár nad Sázavou souhlasíme.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství - ochrana ZPF Ze dne 1.10.2020	Stanovisko z hlediska ochrany ZPF k návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou Zastavěné území bylo aktualizováno a nově vymezeno k datu 31. 7. 2020. Se zahrnutím celých pozemků p.č. 430/23 a p.č. 352/16 oba v k.ú. Stržanov do zastavěného území nesouhlasíme. V obou případech se jedná o části pozemků, které nebyly v zastavitelných plochách (SV - Z84, BV - Z65) platného územního plánu. Jedná se o pozemky na vysoce chráněných půdách, v I. třídě ochrany, u kterých dochází k rozporu s § 4 odst. 3 zákona (pozemky v I. a II. třídě ochrany ZPF lze odnímat pouze při výrazně převažujícím veřejném zájmu nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu). Se zbývající úpravou zastaveného území souhlasíme. - Z4.08 - stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM byly nově vymezeny jako plochy smíšené obytné centrální SC a plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS, což více odpovídá stávajícímu využití území. Plochy veřejné zeleně ZV byly zakresleny jako veřejná prostranství. Souhlasíme - Z4.09 - samostatně vymezené stabilizované plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně ZV byly přiřčeny ke stabilizované ploše smíšené obytné centrální SC, část ploch ZV před divadlem byla vymezena jako plochy veřejných prostranství. Objekt divadla byl ponechán jako plocha občanského vybavení – veřejná vybavenost OV. To vše více odpovídá stávajícímu využití území. Souhlasíme. U ploch Z4.01, Z4.02, Z4.03, Z4.04, Z4.05, Z4.06, Z4.10 a Z4.11 se nejedná o dotčení zemědělského půdního fondu, proto se k nim toto stanovisko nevztahuje.	Nesouhlasné stanovisko je respektováno, v upraveném návrhu je zastavěné území vymezeno na části pozemků p.č. 430/23 a p.č. 352/16 v k.ú. Stržanov. - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství – ze dne 5.1.202	<u>Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny</u> Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o OPK“), S předloženým návrhem souhlasí <u>Stanovisko z hlediska ochrany ZPF</u> Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů a podle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů z hlediska zákonem chráněných zájmů se uděluje kladné stanovisko. Hranice zastavěného území byly upraveny na základě předchozího negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF a po konzultaci v souladu se zákonem 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. U změny funkčního využití plochy - stabilizovaná plocha pro bydlení na plochu obytnou smíšenou nedojde k novému záboru půd náležejících do zemědělského půdního fondu. Vyhodnocením a odůvodněním záboru výše uvedených zastavitelných ploch je prokázáno, že ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. je z hlediska záboru ZPF v rozsahu navrhovaných omezených ploch v nezbytně nutném rozsahu předložené řešení nejvýhodnější.	- vzato na vědomí - vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán	vydává k veřejnému projednání změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou následující stanovisko: Souhlasí s návrhem změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou, kterým nedochází k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků ve vzdálenosti do 50 m od lesa (tzv.	- vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
státní správy lesů	ochranného pásma lesa).	
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství Vodní hospodářství	Z hlediska působnosti krajského úřadu podle § 107 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů nemáme k návrhu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínek.	- vzato na vědomí
Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina, územní pracoviště Žďár nad Sázavou	S územně plánovací dokumentací „Návrh Změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sáz.“, s odkazem na § 77 odst. 1, § 82 odst. 2 písm. t) zák. č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a nařízení vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací se souhlasí .	- vzato na vědomí
HZS Kraje Vysočina, Územní odbor Žďár nad Sázavou Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva	Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou jako věcně a místně příslušný orgán na úseku ochrany obyvatelstva v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený dokument Návrh změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, zpracovatel Ing. arch. Jana Benešová Atelier URBI, datum zpracování září 2020, a k výše uvedené dokumentaci vydává souhlasné stanovisko .	- vzato na vědomí
Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina, Liberec	Souhlasné stanovisko K dnešnímu dni v řešeném území změny č.4 územního plánu Žďár nad Sázavou nenachází dobývací prostory, není prováděna hornická činnost ani činnost prováděná návrhu hornickým způsobem – dobývání ložisek nevyhrazených nerostů.	- vzato na vědomí
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina	Krajský pozemkový úřad pro kraj Vysočina, pobočka Žďár nad Sázavou věcně a místně příslušný správní orgán v oblasti pozemkových úprav, v souladu s ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb. k návrhu Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou nenávrhává připomínku .	- vzato na vědomí
Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor životního prostředí vydává za své složky vykonávající státní správu na úrovni obecního úřadu obce s rozšířenou působností ve věci oznámení řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu města Žďár nad Sázavou toto stanovisko:	<u>Vodní hospodářství:</u> Podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k vydávání stanovisek k územnímu plánu obce s rozšířenou působností příslušný Krajský úřad Kraje Vysočina. <u>Odpadové hospodářství:</u> Orgán státní správy v odpadovém hospodářství na základě ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění souhlasí se shora uvedenou věcí bez připomínek. <u>Ochrana přírody:</u> Orgánem ochrany přírody příslušným k vyjádření ke změnám, které se nacházejí mimo území CHKO Žďárské vrchy je Krajský úřad Kraje Vysočina, který ve smyslu ustanovení § 77a odst.4 písm. x) zákona ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných ustanoveními zákona. V oblasti nacházející se v území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Žďárské vrchy je orgánem ochrany přírody příslušným k vydání stanoviska je dle ustanovení § 78 odst.1 zákona AOPK ČR, Regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy. <u>Ochrana ovzduší:</u> Dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 b., o ochraně ovzduší, v platném znění, vydává stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Jihlava. <u>Státní správa lesů – ochrana PUPFL:</u> Dle ust. § 48a odst.2 písm. b) zák. č. 289/95 Sb., o lesích v platném znění uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností Krajský úřad Kraje Vysočina. <u>Ochrana zemědělského půdního fondu:</u> K vydání stanoviska je podle § 17a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění příslušný Krajský úřad Kraje	- vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Žižkova 57, Jihlava.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu nadřízený správní orgán na úseku územního plánování	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 4 Územního plánu Žďár nad Sázavou (dále též návrh Z4 ÚP) z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) nemáme k návrhu Z4 ÚP připomínky. Po upřesnění provedeném v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen „ZÚR KrV“), není správní území obce Žďár nad Sázavou součástí rozvojové osy, rozvojové či specifické oblasti republikového významu. PÚR neuplatňuje v daném území místně žádné konkrétní záměry. Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 6 - máme k předloženému návrhu Z4 ÚP tyto poznatky. Návrh Z4 ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešené území je zařazeno mezi „krajinu s vyšší mírou urbanizace“. Návrh Z4 ÚP je v souladu s hlavními cílovými využitími krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro tento typ krajiny. Území obce se nachází v rozvojové oblasti OBk4 krajského významu a je zařazeno do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB0024 Žďárské vrchy. Návrh Z4 ÚP je v souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tuto oblast krajinného rázu. V ZÚR KrV jsou na území obce vymezeny konkrétní koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Nenachází se zde koridory pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury ani koridory pro veřejně prospěšné opatření ÚSES. Návrh změny Z4 ÚP je zpracován v souladu se ZÚR KrV a se stanovenými úkoly pro územní plánování dle ZÚR KrV. Z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy návrh Z4 ÚP nemá vliv na návaznost na území sousedních obcí.	- vzato na vědomí
Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Žďár nad Sázavou	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 4 Územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	vzato na vědomí
Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru	Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předloženému upravenému návrhu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou v rámci opakovaného veřejného projednání.	vzato na vědomí
Ředitelství silnic a dálnic ČR jako majetkový správce silnic I. třídy	Z hlediska zájmů ŘSD ČR jsou územím města vedeny silnice I/19 a I/37. Návrh Změny č. 4 ÚP obsahuje zejména tyto dílčí změny, které se dotýkají zájmů ŘSD ČR: - prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (DS) dopravní infrastruktury silniční, (ZV) zeleně – veřejné, ploch veřejných prostranství a ploch (OM) občanského vybavení, komerční	

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední v zastavěném území severně ulice Neumannova, na plochy smíšené obytné – centrální (SC) pro dopracování navazující územní studie (Z116); Upozorňujeme na to, že plocha se nachází v bezprostřední blízkosti stávající silnice I/37 a může být ovlivněna negativními jevy z dopravy. - prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, v zastavěném území, v centrální části sídliště, na pozemcích parc. č. 1060, 1061, 1062, 1063 a části parc. č. 1066/3 v k. ú. Město Žďár, jižně ulice Brodská, na plochy smíšené obytné – městské (SM); Upozorňujeme na to, že plocha se nachází v bezprostřední blízkosti stávající silnice I/19 a může být ovlivněna negativními jevy z dopravy. - prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, v zastavěném území podél ulice Horní a vedle Doležalova náměstí, na plochy smíšené obytné – centrální (SC); Upozorňujeme na to, že plocha se nachází v bezprostřední blízkosti stávající silnice I/37 a může být ovlivněna negativními jevy z dopravy. - prověření možnosti změny způsobu využití zastavitelné plochy Z109 (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední na ulici Novoměstská a stabilizované plochy (OM) – OC Covent na ulici Horní, změny způsobu využití zastavitelné plochy Z147 (DS) dopravní infrastruktury – silniční, stabilizované plochy (BI) bydlení v rodinných domech – městské a příměstské v zastavěném území severně ulice Neumannova, na plochy smíšené obytné – městské (SM); Upozorňujeme na to, že plocha se nachází v bezprostřední blízkosti stávající silnice I/37 a může být ovlivněna negativními jevy z dopravy. - prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (ZV) zeleně – veřejné zeleně v zastavěném území severně ulice Žižkova, na plochy smíšené městské (SM); Upozorňujeme na to, že plocha se nachází v bezprostřední blízkosti stávající silnice I/19 a může být ovlivněna negativními jevy z dopravy. Při návrhu připojení nových ploch je nutné přednostně využít stávajících sjezdů, event. místních komunikací, aby nedocházelo ke zvyšování počtu sjezdů ze silnic I. třídy.	Připomínky jsou v upraveném návrhu změny č. 4 ÚP akceptovány

B.7.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu po opakovaném veřejném projednání

Všechna stanoviska DO po opakovaném veřejném projednání a vyhodnocení námitek a připomínek občanů byla souhlasná a jsou uložena u pořizovatele dokumentace.

B.8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

B.9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů **nepožaduje vyhodnocení vlivů zadání Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

B.10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

1. Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny

Agentura ochrany přírody a krajiny, regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), po posouzení záměru "Posouzení změny č.4 územního plánu Žďár n.S.", vydala dne 15.05.2020 pod č.j. 01802/ZV/2020 v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona stanovisko, ve kterém bylo konstatováno, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (NATURA 2000) na území CHKO Žďárské vrchy.

2. Posuzování vlivů na životní prostředí (SEA)

OŽPZ KrÚ, jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“) vydal dne 04.06.2020 pod č.j. KUJI 52231/2020, OZPZ 1079/2020, ve kterém nepožaduje vyhodnocení vlivů obsahu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

B.11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou je pořizována zkráceným postupem, neexistuje tedy Zadání změny v pravém slova smyslu, pouze Rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny, v kterém je definován jeho obsah.

B.11.1 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu (postup dle § 55 odst. 3 SZ)

Změna č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou obsahuje dle rozhodnutí zastupitelstva (nahrazuje zadání):

- 1) Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (DS) dopravní infrastruktury silniční, (ZV) zeleně – veřejné, ploch veřejných prostranství a ploch (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední v zastavěném území severně ulice Neumannova, na plochy smíšené obytné - centrální (SC) pro dopracování navazující územní studie.*

Na základě vítězného návrhu ze soutěže „Potenciál města Žďár nad Sázavou“ byly výše specifikované plochy zahrnuty do ploch smíšených obytných – centrálních (SC), včetně stabilizovaných ploch veřejné zeleně na ulici Neumannova, dále stávajícího parkoviště před budovou polikliniky a budovou prodejny LIDL. Obráceně byly vypuštěny plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM), plochy veřejné zeleně na ulici Neumannova a plochy stabilizovaných veřejných prostranství, jejichž průběh byl soutěžním návrhem upraven.

Odůvodnění: plochy smíšené obytné - centrální (SC) se obvykle vymezují v centrech sídel zejména pro bydlení a obslužnou sféru místního i nadmístního významu při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky. Plochy smíšené centrální umožňují pružněji řešit výstavbu v dané ploše na základě podrobnější dokumentace – územní studie apod.

- 2) Prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 1211 a části pozemku p. č. 1220/1 v k. ú. Město Žďár k zastavění bytovými domy v zastavěném území severozápadně ulice Komenského a v případě kladného výsledku prověření zařazení částí těchto pozemků do zastavitelné plochy bydlení – v bytových domech (BH).*

Požadavek na vymezení ploch bydlení (BH) v území vymezeném pro občanské vybavení – veřejnou vybavenost (OV) byl změnou č.4 řešen vymezením ploch smíšených obytných městských (SM): navrhuje se změna části stabilizované plochy pro občanské vybavení – veřejnou vybavenost (OV) na plochu přestavby smíšenou obytnou městskou (SM) v zastavěném území na ulici Komenského, tato plocha umožní výstavbu městských bytů i záměr soukromého investora umístit na sousedních pozemcích domov pro seniory. Pozemky sousedí se střední školou obchodní a služeb SČSMD.

Odůvodnění: Plochy smíšené obytné městské (SM) zahrnují objekty občanské vybavenosti převážně místního významu, doplněné objekty bytových domů, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být veřejná prostranství, místní dopravní a technická infrastruktura, zeleň a malé vodní plochy a toky.

- 3) Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, v zastavěném území, v centrální části sídliště, na pozemcích parc. č. 1060, 1061, 1062, 1063 a části parc. č. 1066/3 v k.ú. Město Žďár, jižně ulice Brodská, na plochy smíšené obytné - městské (SM).*

Navrhuje se změna stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) na plochu přestavby smíšenou obytnou – městskou (SM) v zastavěném území, v centrální části sídliště Stalingrad, obchodní centrum na ulici Brodská. Dále byla formálně upravena stabilizovaná plocha OV kina Vysočina v sousedství tak, aby zaujímal celý pozemek včetně zeleně kolem objektu kina.

Odůvodnění: Plochy smíšené obytné městské se obvykle vymezují ve městech zejména pro bydlení, obslužnou sféru a výrobní činnosti při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, lokální veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky. Změna přispívá ke zvýšení polyfunkčnosti daného území.

- 4) Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, ploch (OV) občanského vybavení – veřejná vybavenost a ploch bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) v zastavěném území na pozemcích parc.*

č. 452, 453, 454, 455, 457, 460, 462/1, 462/2, 463/1, 463/2 a 465 v k.ú. Město Žďár, ulice Nádražní, na plochy smíšené obytné – centrální (SC).

Navrhuje se změna stabilizovaných ploch (OM) občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (budova hlavní pošty), ploch pro veřejnou vybavenost (OV) a ploch pro bydlení v rodinných domech (BI) na ulici Nádražní pod hlavní poštou na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou – centrální (SC).

Odůvodnění: protější strana ulice Nádražní je zařazena v platném územním plánu jako plocha smíšená obytná – centrální. Do plochy (SC) lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí centra města a nezvyšují dopravní zátěž. Změna přispívá ke zvýšení polyfunkčnosti daného území.

- 5) *Prověření změny podmínek pro využití ploch „Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)“ tak, aby bylo v plochách (OV) přípustné bydlení případně prověření možnosti změny způsobu využití stabilizované plochy (OV) na pozemcích parc. č. 6183, 6182 a části pozemku parc. č. 6186/1 v k.ú. Město Žďár, na plochy smíšené obytné – městské (SM).*

Změna se navrhuje v plochách občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) za finančním úřadem, vedle bytových domů na ulici Nádražní, na pozemcích je vymezena plocha smíšená obytná městská (SM), která navazuje na sousední stabilizované plochy bydlení (BH).

Odůvodnění: plocha je podlimitní velikosti, byla vymezena v souladu se současným způsobem smíšeného využití území mimo centrální zónu města.

- 6) *Prověření možnosti změny způsobu využití zastavitelné plochy Z110 (OV) občanského vybavení – veřejná vybavenost, v zastavěném území jihozápadně ulice Neumannova, na plochy bydlení – v bytových domech (BH).*

Navrhuje se změna zastavitelné plochy Z 110 pro občanské vybavení – veřejnou vybavenost (OV) na zastavitelnou plochu bydlení v bytových domech (BH) v zastavěném území u křižovatky ulice Novoměstská a Neumannova pro výstavbu firemního bytového domu.

Odůvodnění: nárožní parcela Novoměstská – Neumannova je vklíněna mezi plochy bydlení v rodinných domech BI (západní hranice) a bydlení v bytových domech BH (severní hranice). Jedná se o podlimitní plochu, základní občanskou vybavenost lze zajistit v blízkém centru města.

- 7) *Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (OS) občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení v zastavěném území na ulici Tyršova, na plochy smíšené obytné – centrální (SC).*

Bod vyřazen z řešení.

- 8) *Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, v zastavěném území podél ulice Horní a vedle Doležalova náměstí, na plochy smíšené obytné – centrální (SC).*

Navrhuje se změna stabilizovaných ploch (OM) občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, které zahrnují komerční zařízení v sousedství centra v ulici Horní na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou – centrální (SC). Dále bylo upřesněno využití území na sousední ploše OM vedle divadla, jedná se o sokolovnu, tedy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (nově OS), tato plocha navazuje na plochy hřišť (ponecháno OS).

Odůvodnění: Plochy smíšené obytné centrální jsou určeny pro obslužnou sféru místního a nadmístního významu v kombinaci s bydlením a umožňují pružnější využití území, resp. zajišťují jeho polyfunkčnost. Součástí plochy mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky. U sokolovny se jedná o upřesnění stávajícího využití území.

- 9) *Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (ZV) zeleně – veřejné zeleně v zastavěném území na Doležalově náměstí, na plochy smíšené obytné – centrální (SC).*

Navrhuje se zařazení ploch zeleně veřejné (ZV) na Doležalově náměstí vedle městského divadla do ploch smíšených obytných – centrálních (SC) z důvodu možné rekonstrukce náměstí.

Odůvodnění: Hlavní využití plochy smíšené obytné (SC) je obslužná sféra místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením. Vlastní objekt divadla byl ponechán v plochách občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) a to vzhledem k jeho významu.

- 10) *Prověření možnosti změny způsobu využití zastavitelné plochy Z 109 (OM) občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední na ulici Novoměstská a stabilizované plochy (OM) - OC Convent na ulici Horní, změny způsobu využití zastavitelné plochy Z 147 (DS) dopravní infrastruktury - silniční, stabilizované plochy (BI) bydlení v rodinných domech – městské a příměstské v zastavěném území severně ulice Neumannova, na plochy smíšené obytné - městské (SM).*

Sjednocení jednotlivých stávajících ploch občanského vybavení (OM), bydlení (BI), veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury (DS) do jedné stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM). Navrhuje se sjednocení plochy Z 109 a Z 147 a vymezení jedné zastavitelné plochy smíšené obytné – městské (SM).

Odůvodnění: Hlavní využití plochy smíšené obytné (SC) je obslužná sféra místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením. Změna přispívá ke zvýšení polyfunkčnosti daného území.

- 11) *Prověření možnosti změny způsobu využití stabilizovaných ploch (ZV) zeleně – veřejné zeleně v zastavěném území severně ulice Žižkova, na plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV).*

V průběhu prací na návrhu Z4 požadoval objednatel řešit změnou Z4-11 zastavitelné plochy smíšené městské.

Navrhuje se zahrnutí samostatně vymezených ploch zeleně veřejné (ZV), která tvoří zelený pás před základní školou na ulici Komenského a ploch občanského vybavení (OV) do zastavitelných ploch smíšených obytných městských (SM), s možností přestaveb.

Odůvodnění: Zahrnutí samostatně vymezené plochy zeleně veřejné (ZV) na ulici Komenského a plochy budovy pojišťovny (OV) do nově vymezené plochy smíšené obytné městské (SM) nabízí pružný způsob využití území, s možností doplnění o byty.

- 12) *Upravit podmínky využití ploch a podmínky plošného a prostorového uspořádání tak, aby vhodně vystihovaly urbanistické potřeby místa a splňovaly legislativní požadavky.*

Požadavek byl splněn revizí textu, nicméně vzhledem k exaktnosti rozhodování o využití území nebyly regulativy kráceny. Byly pouze odstraněny drobné nepřesnosti a regulativy byly formálně upraveny.

- 13) *Aktualizaci vymezení zastavěného území.*

Lokality všech řešených změn se nachází v zastavěném území. Aktualizace zastavěného území se týká jiných, okrajových částí města, viz grafické přílohy – výřezy č.1,3,4. Některé zastavitelné plochy v zastavěném území jsou zčásti zastavěny, aktualizace těchto ploch je součástí rozpracované změny č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou.

Ve Stržanově byla hranice zastavěného území na parcelách p.č. 352/16 a 430/26 vymezena tak, aby byly zohledněny kolaudované stavby, zbylé části pozemků jsou ponechány v ZPF. Oplocení pozemků nebylo zatím povoleno.

B.12. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

B.12.1 Urbanistické řešení

Změna č. 4 územního plánu Žďáru nad Sázavou je řešena pouze v centrální části města, převážně se jedná o upřesnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití území. Změna č. 4 ÚP dále reaguje na ukončenou soutěž „Potenciál města Žďár nad Sázavou“.

Důvodem pro pořízení změny č. 4 byla také potřeba pružného využití ploch, tomuto nejvíce odpovídá vymezení ploch smíšených centrálních obytných, bez podrobnějšího členění na plochy občanského vybavení, smíšeného využití a bydlení.

B.12.1.1 Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území je aktualizováno k datu 31.7.2020 – k jeho rozšíření dochází v okrajových částech města, mimo lokality změn č.4, které se vesměs nacházejí v zastavěném území. Aktualizace ostatních zastavitelných ploch v zastavěném území, včetně vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a jejich převedení na plochy stabilizované, ať už úplné, či částečné, řeší souběžně pořizovaná Změna č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou.

B.12.1.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

1. Zastavitelné plochy vymezené změnou č.4 ÚP mimo zastavěné území

Zastavitelné plochy vymezené mimo zastavěné území nejsou změnou č.4 ÚP řešeny.

2. Zastavitelné plochy vymezené změnou č.4 ÚP v zastavěném území

Z109 – součást změny Z4.10, zastavitelné plochy Z109 OM a Z147 DS byly navrhovanou změnou sloučeny v jednu plochu smíšenou obytnou centrální Z109 SC o výměře 0,34 ha. Plocha Z147 byla vypuštěna.

Z110 - součást změny Z4.06, změna zastavitelné plochy pro občanské vybavení – veřejnou vybavenost OV na zastavitelnou plochu pro bydlení v bytových domech BH o výměře 0,15 ha.

Z116 - součást změny Z4.01, rozšíření zastavitelné plochy Z116 SC severním směrem na stabilizované plochy OM, DS a ZV (území přestavby) o celkové výměře 4,00 ha.

Z224 - součást změny Z4.02, změna stabilizované plochy pro občanské vybavení – veřejnou vybavenost OV na zastavitelnou plochu Z224 smíšenou obytnou centrální SC (území přestavby) o výměře 1,40 ha.

Z225 - součást změny Z4.03, změna stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM na zastavitelnou plochu Z225 smíšenou obytnou městskou SM (území přestavby) o výměře 0,68 ha.

Z226 - součást změny Z4.11, změna stabilizované plochy pro občanské vybavení OV a zeleně veřejné ZV na zastavitelnou plochu Z226 smíšenou obytnou městskou SM (území přestavby) o výměře 1,01 ha.

3. Stabilizované plochy vymezené změnou č.4 ÚP rozdílně ve vztahu k platnému ÚP

Součást změny Z4.01 - samostatně vymezené stabilizované plochy veřejných prostranství byly nově přičleněny k ploše smíšené obytné centrální (plochy určené k revitalizaci).

Součást změny Z4.03 - samostatně vymezené stabilizované plochy veřejné zeleně ZV byly nově přičleněny k ploše občanského vybavení - veřejná vybavenost OV.

Změna Z4.04 - samostatně vymezené stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM, občanské vybavení – veřejná vybavenost OV a plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI byly sloučeny do plochy smíšené obytné centrální SC.

Změna Z4.05 - samostatně vymezená stabilizovaná plocha pro občanské vybavení – veřejná vybavenost OV, navazující na plochy bydlení v bytových domech BH byla nově vymezena jako plocha smíšená obytná městská SM.

Změna Z4.08 - stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM byly nově vymezeny jako plochy smíšené obytné centrální SC a plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS, což více odpovídá stávajícímu využití území. Plochy veřejné zeleně ZV byly zakresleny jako veřejná prostranství.

Změna Z4.09 – samostatně vymezené stabilizované plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně ZV byly přiřčeny k ploše smíšené obytné centrální SC, část ploch ZV před divadlem byla vymezena jako plochy veřejných prostranství. Objekt divadla byl ponechán jako plocha občanského vybavení – veřejná vybavenost OV. To vše více odpovídá stávajícímu využití území a umožňuje rekonstruovat plochy kolem divadla.

Součást změny Z4.10 - stabilizované plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední OM a stabilizované plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI byly sloučeny a nově vymezeny jako plochy smíšené obytné centrální SC.

B.12.2 Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území

B.12.2.1 Ochrana krajinného rázu

Uvedené záměry nemají podstatný vliv na obecné charakteristické znaky krajiny (reliéf, typická struktura kulturní krajiny, přírodní složky krajiny, typické dominanty, siluety, sídelní struktura apod.), neumísťují výškové stavby, ani nemají vliv na utváření širšího krajinného rámce poutního kostela na Zelené hoře. Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kap. A.6.4.3 územního plánu, konkrétně změnou č.4 ÚP upravené vč. omezení výšky zástavby tak, že bude navazovat na okolní stavby. 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.

Na ostatní civilizační a přírodní hodnoty území nemá změna č.4 vliv.

B.12.3 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném zájmovém území Ministerstva obrany ČR.

Všeobecně (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené druhy staveb vždy a jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice (viz ÚAP – jev 119):

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám vodní hladiny,
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,

- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR-MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO,

ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu ČR-MO.

B.12.3.1 Zájmové území MO vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VNN, jen na základě závazného stanoviska MO-ČR, zastoupeného SNM MO, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

B.12.3.2 Zájmové území MO OP RLP

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a), které je respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Z důvodů bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

B.12.3.3 Zájmové území MO OP elektronické komunikace

V řešeném území se nachází ochranné pásmo - elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 82a). V tomto území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM MO, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice.

B.13. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, ASANACE

B.13.1 Plochy bydlení

Změnou č.4.06 je navržena nová zastavitelná plocha bydlení v bytových domech BH (Z110) o výměře 0,15 ha. Dále je změnou č. 4.05 vymezena stabilizovaná plocha smíšená obytná městská SM v rozsahu 0,19 ha ve vazbě na blok bytových domů, na ploše OV. V obou lokalitách lze realizovat cca 30 bytů.

V současné době je již zastavěna část zastavitelných ploch bydlení v bytových domech BH - Z1, Z8, Z11, dále jsou částečně zastavěné zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – městské

a příměstské BI – Z11, Z35, Z40, Z43 a plochy bydlení v rodinných domech – venkovské BV – Z46, Z50, Z63, přitom plochy Z47, Z49, Z65, Z84 jsou zastavěny celé. Nově navržené plochy jsou jen částečnou náhradou za plochy již zastavěné. Aktualizace zastavitelných ploch v rámci zastavěného území města je součástí rozpracované změny č. 2 ÚP Žďáru nad Sázavou (změnou č.4 ÚP je aktualizováno pouze zastavěné území).

B.13.2 Plochy rekreace

Beze změny.

B.13.3 Plochy občanského vybavení

Dílčími změnami Z4.03 a Z4.11 je provedeno sloučení objektů občanského vybavení OV s pozemky, na kterých byla dříve vymezena veřejná zeleň, stabilizovaná zástavba zůstává beze změny.

Část ploch OV je nově vymezena jako SM, stabilizované objekty OV zůstávají beze změny s možností doplnění o byty. Kapacity je nutno prověřit podrobnější dokumentací, jedná se ale o jednotky, nikoliv desítky bytů.

B.13.4 Plochy smíšené obytné

Jsou navýšeny dílčí změnou č. Z4.01 (rozšíření zastavitelné plochy SC Z116), dle vítězného návrhu ze soutěže „Potenciál města Žďár nad Sázavou“ budou na rozšířené ploše situovány byty (cca 30 bytů) a halové garáže.

Dále jsou navýšeny dílčí změnou č. Z4.02 (vymezení zastavitelné plochy SM Z224 pro přestavbu domova mládeže na domov pro seniory). Záměr nemá vliv na zvýšení počtu obyvatel města.

Dílčí změnou č. Z4.03 je část ploch OV nově vymezena jako SM - zastavitelná plocha Z225, stabilizované objekty OV v této ploše zůstávají beze změny s možností doplnění o byty. Kapacity je nutno prověřit podrobnější dokumentací, jedná se ale o jednotky, nikoliv desítky bytů.

Dílčí změnou č. Z4.04 je vymezena stabilizovaná plocha SC, stabilizované objekty OV v této ploše zůstávají beze změny s možností doplnění o byty. Kapacity je nutno prověřit podrobnější dokumentací, jedná se ale o jednotky, nikoliv desítky bytů.

Dílčí změnou č. Z4.05 je plocha OV nově vymezena jako stabilizovaná plocha SM, stabilizované objekty OV v této ploše mohou být využity i k bydlení. Kapacity je nutno prověřit podrobnější dokumentací, jedná se ale o jednotky, nikoliv desítky bytů.

Dílčí změnou č. Z4.09 jsou vymezeny stabilizované plochy SC včetně ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně pro možnost variabilní rekonstrukce veřejných ploch. Změna nemá vliv na kapacity bydlení.

Dílčí změnou č. Z4.10 jsou vymezeny stabilizované plochy SC, stabilizované objekty OM v této ploše zůstávají beze změny s možností doplnění o byty. Kapacity je nutno prověřit podrobnější dokumentací, jedná se ale o jednotky, nikoliv desítky bytů.

Dílčí změnou č. Z4.11 jsou plochy OV a ZV nově vymezeny jako SM - zastavitelná plocha Z226, stabilizované objekty OV v této ploše zůstávají beze změny s možností doplnění o byty. Kapacity je nutno prověřit podrobnější dokumentací, jedná se ale o jednotky, nikoliv desítky bytů.

Celkem lze na nově vymezených zastavitelných plochách bydlení a plochách smíšených obytných realizovat cca 75 bytů, na nově vymezených stabilizovaných plochách smíšených cca 25 bytů, celkem až 100 bytů. Nicméně v současné době je již část zastavitelných ploch dle platného ÚP vyčerpána (jedná se o více než 100 bytů), bilance jsou součástí řešené změny č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou.

B.13.5 Plochy výroby

Ve změně Z4 nejsou požadavky na plochy výroby.

B.14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

B.14.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Beze změny, navrhovaná změna Z4 nevyvolává nové zábory ZPF.

V severozápadní části Stržanova bylo nově vymezeno zastavěné území a to v rozsahu staveb a na ně bezprostředně navazujících ploch na částech pozemků p.č. 352/16 a 430/26. Zbylé části pozemků mimo realizované stavby byly ponechány v ZPF.

B.14.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Beze změny.

B.15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou - veřejné jednání

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 21.10.2020 mohl každý uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínky.

Při projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu byla uplatněna věcně shodná připomínka.

Věcně shodná připomínka ke změně č. Z4-01

SVJ Domu Neumannova 2040 – 42, SVJ pro dům Neumannova 2044, Karel Tomek, Pavel Cvetler, Ladislav Motl, Anna Sommerová, Božena Marková, Jana Dubová, Bohumil Novák, Monika Pazderová, Marie Pospíšilová, Pavel Popelka, Hoang Vu Nguyen, Radek Krajíc, Jaroslava Kašová, Dagmar Komínková, Oldřiška Doležalová, Veronika Junová, Klára Dvořáková, Martin Mlynář, Zdenka Hrstková

Žádáme o vyřazení dílčí změny Z4-01, která má respektovat vítězný návrh z architektonické soutěže o návrh. Nesouhlasíme se zahušťováním zástavby a rozšiřováním bydlení v této lokalitě, kde jsou již nyní problémy s parkováním. Požadujeme, aby zde byla řešena zeleň a parkování a aby lokalita byla zklidněna a ne zastavěna.

Odůvodnění:

Návrh není projednán s dotčenými orgány státní správy, ani správci inženýrských sítí. Neproběhlo veřejné projednání za jejich přítomnosti.

Jako občané města nesouhlasíme se způsobem zahušťování stávající zástavby, ve které je již nyní hlavním problémem parkování. Město místo problémů s parkováním vytváří podmínky pro developery, a přitom není schopné zabezpečit dostatečný množství ani stávajícího parkování. Jeden parkovací objekt, který je navíc daleko od náměstí nevyřeší problémy s parkováním. Změna územního plánu by neměla být projednávána dokud nebude dokončený Generel dopravy.

Připomínka nebude akceptována.

Návrh na změnu způsobu využití zastavitelné plochy Z116 a navazujícího území je v souladu s obsahem změny č. 4 ÚP, které bylo schváleno zastupitelstvem města dne 18.06.2020, usn. č. 12/2020/RUP/9. U zastavitelné plochy Z116, která již byla vymezena platným územním plánem a nyní je změnou č. 4 ÚP zvětšena výměra zastavitelné plochy Z116, bylo řešení prověřeno soutěží „Potenciál města Žďár nad Sázavou“ a vítězný návrh je změnou Z4-01 zapracován.

Návrh na vymezení zastavitelné plochy Z4-01 je v řízení o změně č. 4 ÚP projednáván s dotčenými orgány státní správy. Dotčené orgány mohou uplatnit stanoviska ve lhůtě do 21.10.2020.

Součástí plochy Z116 mohou být pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, zeleň a malé vodní plochy a toky. Plochy smíšené centrální umožňují pružněji řešit výstavbu v dané ploše na základě podrobnější dokumentace – územní studie apod.

Požadavek města Žďár nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou prostřednictvím určeného zastupitele požaduje upravit návrh dílčí změny č. Z4 ÚP v tomto bodě:

U navrhované změny Z4.05 plochy bydlení na ulici Nádražní (BH) požadujeme prověřit možnost umístit v této ploše kromě bydlení také menší komerční zařízení (kavárnu, kanceláře, menší obchody). Navrhujeme změnu způsobu využití plochy Z4.05 z bydlení v bytových domech (BH) na plochu smíšenou obytnou - městskou (SM), případně navrhnout jiný způsob využití pro daný záměr. Pokud by tato stabilizovaná plocha výměrou neodpovídala požadavku na rozlohu, navrhujeme plochu Z4.05 rozšířit dle přílohy. Zeleň veřejná může být součástí plochy smíšené obytné – městské (SM).

Vyhodnocení: Na základě požadavku města bude prověřena změna způsobu využití v návrhu změny č. 4 územního plánu u vymezené zastavitelné plochy č. Z4 -05.

B.16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Rozhodnutí o námitkách – veřejné projednání

Při veřejném projednání návrhu změny č. 4 ÚP mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení návrhu změny č. 4 ÚP, oprávněný investor a zástupce veřejnosti dle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 21.10.2020 uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou námitky.

Námitka č. 1: Mgr. Petr Nezveda

Jako vlastník parcely p.č. 8468 v k.ú. Město Žďár, která je součástí v minulosti zpracované zástavbové studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ podávám námitku a požaduji opětovné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy bydlení ve vazbě na stávající zástavbu v rozsahu jedné uliční struktury.

Odůvodnění:

V souladu se zněním odůvodnění změny ÚP č.4 města Žďár nad Sázavou (viz str. 6 zmiňovaného textu) - Úkoly pro územní plánování: „jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou je bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití... „ (konec citace) podávám jako vlastník parcely p.č. 8468 námitku a žádám, aby byla mezi zastavitelné plochy opět zařazena i lokalita mezi ulicemi Novoměstskou a původní cestou p.č. 8468 (přirozenou hranicí zastavitelné plochy Z 44 a Z 45).

Lokalita Vodojem patřila vždy mezi rozvojové plochy města a byla na ni zpracována zástavbová studie. Při schvalování této studie se ukázalo, že část této lokality se nachází v havarijním pásmu úpravny vod. Přestože toto pásmo nebylo vytyčeno územním rozhodnutím a nemělo oporu ani v tehdy platném znění Zák. 254/2001 Sb. a Zák. 59/2005 Sb., rozvoj této lokality byl pozastaven a to i přesto, že ČSN 75 5050 v tabulce č. 1 stanovuje, že obytné domy lze stavět dvanáct metrů od skladu chlóru při skladovém množství do 2 8820 kg a v úpravně vod u Novoměstské ulice se skladují pouze 4 bezpečnostní láhve o celkové kapacitě 200 kg.

Toto území přirozeně navazuje na plochu rodinných domů v lokalitě vodojem a pro nízkopodlažní bydlení je velmi vhodné, což prokázala již zpracovaná studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“. Tuto lokalitu lze dle této zástavbové studie dobře napojit jak dopravně, tak z hlediska inženýrských sítí. Současná zastavitelná plocha v ÚP je z urbanismu zcela chybně centralizovaná pouze do jedné oblasti „Klafar“. Probíhající rozvoj a markantní zástavba průmyslové zóny podél Novoměstské ulice vzniká

disproporce v tomto území a zařazení zrcadlově situované lokality Vodojem mezi zastavitelné plochy je tak logické a z urbanistického hlediska přirozené.

Závěr: Požaduji znova zařazení lokality mezi ulicí Novoměstskou a původní cestou p.č. 8468 (přirozenou hranicí zastavitelné plochy Z 44 a Z 45) do zastavitelných ploch pro bydlení navazujících na stávající zástavbu a to v rozsahu jedné uliční struktury.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka je bezpředmětná, neboť se návrh změny č. 4 ÚP nedotýká pozemku parcely č. 8468 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které jsou v návrhu změny č. 4 ÚP projednávány, jak bylo vysvětleno všem zúčastněným osobám na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP pro veřejné projednání. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 8468 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Námitka č. 2: Josef Zich

Jako vlastník parcely p.č. 8495 v k.ú. Město Žďár, která je součástí v minulosti zpracované zástavbové studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ podávám námitku a požaduji opětovné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy bydlení ve vazbě na stávající zástavbu v rozsahu jedné uliční struktury.

Odůvodnění:

V souladu se zněním odůvodnění změny ÚP č. 4 města Žďár nad Sázavou (viz str. 6 zmapovaného textu) - Úkoly pro územní plánování: „jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánování Žďár nad Sázavou je bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití (konec citace) podávám jako vlastník parcely 8495 námitku a žádám, aby byla mezi zastavitelné plochy opět zařazena i lokalita mezi ulicí Novoměstskou a původní cestou p.č. 8468 (přirozenou hranicí zastavitelné plochy Z 44 a Z 45).

Lokalita Vodojem patřila vždy mezi rozvojové plochy města a byla na ni zpracována zástavbová studie. Při schvalování této studie se ukázalo, že část této lokality se nachází v havarijním pásmu úpravny vod. Přestože toto pásmo nebylo vytyčeno územním rozhodnutím a nemělo oporu ani v tehdy platném znění Zák. 254/2001 Sb. a Zák. 59/2005 Sb., rozvoj této lokality byl pozastaven a to i přesto, že ČSN 75 5050 v tabulce č. 1 stanovuje, že obytné domy lze stavět dvanáct metrů od skladu chlóru při skladovém množství do 28 820 kg a v úpravně vod u Novoměstské ulice se skladovali pouhé 4 bezpečnostní láhve o celkové kapacitě 200 kg.

Toto území přirozeně navazuje na plochu rodinných domů v lokalitě vodojem a pro nízkopodlažní bydlení je velmi vhodné, což prokázala již zpracovaná studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“. Tuto lokalitu lze dle této zástavbové studie dobře napojit jak dopravně, tak z hlediska inženýrských sítí. Současná zastavitelná plocha v ÚP je z urbanismu zcela chybně centralizovaná pouze do jedné oblasti „Klafar“. Probíhající rozvoj a markantní zástavba průmyslové zóny podél ulice Novoměstská vzniká disproporce v tomto území a zařazení zrcadlově situované lokality Vodojem mezi zastavitelné plochy je tak logické a z urbanistického hlediska přirozené.

Závěr: Požaduji znovuzařazení lokality navazující na stávající zástavbu sídliště Vodojem do zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu jedné uliční struktury.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka je bezpředmětná, neboť se návrh změny č. 4 ÚP nedotýká pozemku parcely č. 8495 (orná půda) v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které byly v návrhu změny č. 4 ÚP projednávány, jak bylo vysvětleno na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP pro veřejné projednání. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 8495 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Námitka č. 3: Ing. arch. Eva Letovská

Jako spoluvlastník parcel p.č. 8499 a 8504 v k.ú. Město Žďár, které bezprostředně navazují na obytný soubor Vodojem, podávám námitku a požaduji opětné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy. (V případě p.č. 8504 se jedná pouze o její část).

Požaduji, aby bylo území východně od sídliště vodojem, v šíři cca 100m, (viz příložená situace původní, městem zadané studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“) - znovu zařazeno do rozvojových ploch bydlení, a jako další položka kategorie „plochy pro bydlení ve vazbě na stávající zástavbu“ se stalo součástí stejnojmenné tabulky.

Odůvodnění:

Lokalita „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ ve Žďáře nad Sázavou patřila vždy mezi potenciální rozvojové plochy města. Důvodem, proč z nich byla v minulosti vyřazena, bylo domnělé zasažení bezpečnostním pásmem chlorovny, které bylo mezitím přehodnoceno a v aktuálním znění územního plánu již nefiguruje.

Území, navazující na plochy rodinných domů v lokalitě Vodojem, je možno dobře napojit jak dopravně, tak i z hlediska inženýrských sítí, přitom potenciální dopravní zátěž přilehlé stávající obytné plochy bude minimální, nová plocha může být na stávající lokalitě v podstatě nezávislá.

Území je pro bydlení rozhodně atraktivní, přitom není pohledově exponované - jde o patu západního svahu, v panoramatu ze Zelené hory není patrné. Rovněž z hlediska ochrany přírody není potenciální zástavba tohoto pásu problematická, je tedy celkově pro nízkopodlažní bydlení velmi vhodná - jako přechod z kompaktnějšího způsobu zástavby (sídliště a řadové domky) do volné krajiny.

Jeho východní hranice by zhruba navázala na východní hranici navržené zóny komerčních velkoplošných zařízení (OK) v zóně jižně od Novoměstské. Na jižní straně této komunikace je kromě plochy OK navržena ještě i rozsáhlá plocha VL ve dvou etapách, s východní hranicí daleko přesahující lokalitu „Rozšíření obytného souboru Vodojem“.

Že je v územním plánu města dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (centralizovaných do jedné oblasti), nezdůvodňuje vyřazení této neporovnatelně menší, přesto vhodné a logické lokality.

Podrobnější rozvedení problematiky:

Na tuto lokalitu byla v minulosti zpracována studie zástavby. Při projednávání ÚP Žďár nad Sázavou bylo projednávání této studie a rozvoj této lokality pozastaven, neboť se ukázalo, že se větší část této lokality se nachází v havarijním pásmu („smrtné zóně“) chlorovny vodojemu při Novoměstské ulici. Bezpečnostní pásmo zde nevyplyvá přímo z žádné normy nebo jiného zákonného předpisu ani nebylo vyhlášeno územním řízením - patrně právě z důvodu neopodstatněnosti, protože objem skladovaného chlóru není větší než u jiných zařízení, např. u bazénů, kde takové pásmo nevyhlašuje.

Závěr: Z výše zmíněných důvodů žádám, aby bylo v rámci projednávané změny ÚP č 4 území, řešené původní studií „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ zařazeno opět mezi zastavitelné plochy, m.j. na základě textu v odůvodnění změny ÚP č. 4, kdy „jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánování Žďár nad Sázavou je (bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka je bezpředmětná, neboť se návrh změny č. 4 ÚP nedotýká pozemků parc. č. 8499 (ostatní plocha) a parc. č. 8504 (orná půda) v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které byly v návrhu změny č. 4 ÚP projednávány, jak bylo vysvětleno na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP pro veřejné projednání. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemků parc. č. 8499 a 8504 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Námitka č. 4: Josef Drdla

Dne 14.10.2020 na veřejném projednávání SÚP Žďár nad Sázavou jsme se opakovaně dozvěděli že vyhlášené původní pásmo "smrtného nebezpečí" na zákl. činnosti vodojemu bylo změněno - vzhledem k nové technologii a nezasahuje náš pozemek na LV 3342, parcelní číslo 8498/1 o výměře 3119 m² v k.ú. Žďár n. S. (ostatní plocha) a proto žádáme o jeho zařazení do SÚP v návaznosti na zastavovací studii zpracovanou Ing .Psotovou - vedoucím projektantem a majitelem STUDIA P.

Námi zmíněná urbanistická studie zpracovaná Ing .Psotovou - vedoucím projektantem a majitelem STUDIA P plně vyhovuje a respektuje požadavky zachování a citlivé doplnění výrazu sídel a nenarušuje cenné městské urbanistické struktury. Jedná se o ostatní plochu - nikoliv zemědělskou půdu. Vyhovuje zařazení s ohledem na identifikované hodnoty a limity využití území. Návrh řeší přechod okrajové části obytného souboru „Vodojem“ při přechodu do volné krajiny. Dříve vydané souhlasy ze strany energetických závodů, vodovodů a kanalizací, plynáren, dopravní obslužnosti, dopravního inspektorátu, životního prostředí a ekologie atd. v části B zmiňované urbanistické studie z níž parcelu v našem majetku lze extrahovat, byly ve všech případech souhlasné a prakticky bez ekonomické náročnosti. Veřejné i soukromé záměry jsou maximálně koordinovány.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Na veřejném projednávání dne 14.10.2020 nebylo zařazeno téma, týkající se pásma "smrtného nebezpečí" na zákl. činnosti vodojemu a o tomto tématu se nehovořilo. Podle prezenční listiny pan Josef Drdla nebyl přítomen. Námitka proti návrhu změny č. 4 ÚP je bezpředmětná, neboť se návrh změny nedotýká pozemku parc. č. 8498/1 (ostatní plocha) v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které byly v návrhu změny projednávány, jak bylo vysvětleno na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 8498/1 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Námitka č. 5: Martin Drdla, Msc.

Účastník řízení je vlastníkem pozemků p. č. 8351 (ostatní plocha na LV 11502), p.č. 8350 (orná půda na LV 11502) v k. ú. Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou (dále jen „*pozemek účastníka*“). Jako účastník řízení tímto podávám námitku a žádám o zařazení pozemků účastníka mezi rozvojové plochy bydlení ve vazbě na stávající zástavbu, tzn. dílčí změnu územního plánu na bydlení v rodinných domech.

Zdůvodnění

Na základě jednání mezi mnou jako účastníkem řízení a Odborem majetkoprávním města Žďár nad Sázavou, zastoupeným vedoucí JUDr. Stanislavou Prokopovou, Ph.D., za účasti místostarostky města Mgr. Ludmily Řezníčkové dne 19.11. 2019 ve 12:30 ohledně výzvy Odboru majetkoprávního sp. zn. 44076/2019/MUZR, vznikl návrh na řešení majetkoprávních vztahů města **Žďár nad Sázavou a účastníka řízení obsahující dílčí změnu územního plánu, kdy pozemky účastníka viz výše a pozemek p.č. 8498/1 na LV 3342 budou zařazeny v ÚP jako plocha pro bydlení v rodinných domech.**

Závěr: Účastník řízení žádá o zařazení pozemků účastníka mezi rozvojové plochy bydlení ve vazbě na stávající zástavbu, tzn. dílčí změnu územního plánu na bydlení v rodinných domech v souladu s původním návrhem dohody.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka proti návrhu změny č. 4 ÚP je bezpředmětná, neboť se návrh změny nedotýká pozemku parc. č. 8350 a 8351 v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které byly v návrhu změny projednávány, jak bylo vysvětleno na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP

Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 8350 a 8351 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Námitka č. 6: Jiří Plaček

Jako spoluvlastník parcel p.č. 8499 a 8504 k.ú. Město Žďár, které bezprostředně navazují na obytný soubor Vodojem, podávám námitku a požaduji opětné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy. (V případě p.č. 8504 se jedná pouze o její část).

Požaduji, aby bylo území východně od sídliště vodojem, v šíři cca 100m, (viz přiložená situace původní, městem zadané studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“) - znovu zařazeno do rozvojových ploch bydlení, a jako další položka kategorie „plochy pro bydlení ve vazbě na stávající zástavbu“ se stalo součástí stejnojmenné tabulky.

Odůvodnění:

Lokalita „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ ve Žďáře nad Sázavou patřila vždy mezi potenciální rozvojové plochy města. Důvodem, proč z nich byla v minulosti vyřazena, bylo domnělé zasažení bezpečnostním pásmem chlorovny, které bylo mezitím přehodnoceno a v aktuálním znění územního plánu již nefiguruje.

Území, navazující na plochy rodinných domů v lokalitě Vodojem, je možno dobře napojit jak dopravně, tak i z hlediska inženýrských sítí, přitom potenciální dopravní zátěž přilehlé stávající obytné plochy bude minimální, nová plocha může být na stávající lokalitě v podstatě nezávislá.

Území je pro bydlení rozhodně atraktivní, přitom není pohledově exponované - jde o patu západního svahu, v panoramatu ze Zelené hory není patrné. Rovněž z hlediska ochrany přírody není potenciální zástavba tohoto pásu problematická, je tedy celkově pro nízkopodlažní bydlení velmi vhodná - jako přechod z kompaktnějšího způsobu zástavby (sídliště a řadové domky) do volné krajiny.

Jeho východní hranice by zhruba navázala na východní hranici navržené zóny komerčních velkoplošných zařízení (OK) v zóně jižně od Novoměstské Na jižní straně této komunikace je kromě plochy OK navržena ještě i rozsáhlá plocha VL ve dvou etapách, s východní hranicí daleko přesahující lokalitu „Rozšíření obytného souboru Vodojem“.

Že je v územním plánu města dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (centralizovaných do jedné oblasti), nezdůvodňuje vyřazení této neporovnatelně menší, přesto vhodné a logické lokality.

Podrobnější rozvedení problematiky:

Na tuto lokalitu byla v minulosti zpracována studie zástavby. Při projednávání ÚP Žďár nad Sázavou bylo projednávání této studie a rozvoj této lokality pozastaven, neboť se ukázalo, že se větší část této lokality se nachází v havarijním pásmu („smrtné zóně“) chlorovny vodojemu při Novoměstské ulici. Bezpečnostní pásmo zde nevyplývá přímo z žádné normy nebo jiného zákonného předpisu ani nebylo vyhlášeno územním řízením - patrně právě z důvodu neopodstatněnosti, protože objem skladovaného chlóru není větší než u jiných zařízení, např. u bazénů, kde takové pásmo nevyhlašuje.

Závěr: Z výše zmíněných důvodů žádám, aby bylo v rámci projednávané změny ÚP č 4 území, řešené původní studií „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ zařazeno opět mezi zastavitelné plochy, m.j. na základě textu v odůvodnění změny ÚP č. 4, kdy „jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánování Žďár nad Sázavou je (bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka proti návrhu změny č. 4 ÚP je bezpředmětná, neboť se návrh změny nedotýká pozemků parc. č. 8499 a 8504 v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které byly v návrhu změny projednávány, jak bylo vysvětleno na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemků parc. č. 8499 a 8504 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Námitka č. 7: Radek Nedělka

Jako vlastník parcely p.č. 8496 k.ú. Město Žďár, která je součástí v minulosti zpracované zástavbové studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ podávám námitku a požaduji opětovné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy bydlení ve vazbě na stávající zástavbu.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka proti návrhu změny č. 4 ÚP je bezpředmětná, neboť se návrh změny nedotýká pozemku parc. č. 8496 v k.ú. Město Žďár. Námitka byla podána v zákonem stanovené lhůtě, ale nevztahuje se k částem řešení, které byly v návrhu změny projednávány, jak bylo vysvětleno na veřejném projednání dne 14.10.2020. Námitka se vztahuje k jevům, které byly projednány a schváleny v rámci řešení ÚP Žďár nad Sázavou. Námitce je navrženo nevyhovět a nezohlednit ji v návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou.

Schválený obsah změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou je závazný pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP. V obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, jsou formulovány všechny záměry, které chce změnou č. 4 ÚP promítnout město do svého území a dále požadavky z nadřazených dokumentací. Požadavek na prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 8496 v k.ú. Město Žďár k zastavění rodinnými domy nebyl v obsahu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou uveden.

Doporučujeme podat návrh na pořízení změny ÚP a jako podklad pro zpracování změny územního plánu Žďár nad Sázavou podat podnět ke zpracování územní studie autorizovaným architektem k prověření možnosti zařazení této lokality k zastavění rodinnými domy.

Návrh rozhodnutí o námitkách - opakované veřejné projednání

Při opakovaném veřejném projednání mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti dle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání tj. do 13.01.2021 uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou námitky.

Námitka č. 1: Ing. arch. Eva Letovská

námitka proti nezařazení lokality, navazující na sídliště Vodojem, do navrhovaných ploch bydlení (přibližně v rozsahu studie zástavby zpracované koncem 90.let)

Jako spoluvlastník parcel p.č. 8499 a 8504 k.ú. Město Žďár, které bezprostředně navazují na obytný soubor Vodojem, podávám námitku a požaduji opětné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy. (V případě p.č. 8504 se jedná pouze o její část).

Požaduji, aby bylo území východně od sídliště vodojem, v šíři cca 100m, (viz přiložená situace původní, městem zadané studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“) - znovu zařazeno do rozvojových ploch bydlení, a jako další položka kategorie „plochy pro bydlení ve vazbě na stávající zástavbu“ se stalo součástí stejnojmenné tabulky.

Odůvodnění:

Lokalita „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ ve Žďáre nad Sázavou patřila vždy mezi potenciální rozvojové plochy města. Důvodem, proč z nich byla v minulosti vyřazena, bylo domnělé zasažení bezpečnostním pásmem chlorovny, které bylo mezitím přehodnoceno a v aktuálním znění územního plánu již nefiguruje. Území, navazující na plochy rodinných domů v lokalitě Vodojem, je možno dobře napojit jak dopravně, tak i z hlediska inženýrských sítí, přitom potenciální dopravní zátěž přilehlé stávající obytné plochy bude minimální, nová plocha může být na stávající lokalitě v podstatě nezávislá.

Území je pro bydlení rozhodně atraktivní, přitom není pohledově exponované - jde o patu západního svahu, v panoramatu ze Zelené hory není patrné. Rovněž z hlediska ochrany přírody není potenciální zástavba tohoto pásu problematická, je tedy celkově pro nízkopodlažní bydlení velmi vhodná - jako přechod z kompaktnějšího způsobu zástavby (sídliště a řadové domky) do volné krajiny.

Jeho východní hranice by zhruba navázala na východní hranici navržené zóny komerčních velkoplošných zařízení (OK) v zóně jižně od Novoměstské. Na jižní straně této komunikace je kromě plochy OK navržena ještě i rozsáhlá plocha VL ve dvou etapách, s východní hranicí daleko přesahující lokalitu „Rozšíření obytného souboru Vodojem“.

Že je v územním plánu města dostatek zastavitelných ploch pro bydlení (centralizovaných do jedné oblasti), nezdůvodňuje vyřazení této neporovnatelně menší, přesto vhodné a logické lokality.

Podrobnější rozvedení problematiky:

Na tuto lokalitu byla v minulosti zpracována studie zástavby. Při projednávání ÚP Žďár nad Sázavou bylo projednávání této studie a rozvoj této lokality pozastaven, neboť se ukázalo, že se větší část této lokality se nachází v havarijním pásmu („smrtné zóně“) chlorovny vodojemu při Novoměstské ulici. Bezpečnostní pásmo zde nevyplývá přímo z žádné normy nebo jiného zákonného předpisu ani nebylo vyhlášeno územním řízením - patrně právě z důvodu neopodstatněnosti, protože objem skladovaného chlóru není větší než u jiných zařízení, např. u bazénů, kde takové pásmo nevyhlašuje.

Závěr:

Z výše zmíněných důvodů žádám, aby bylo v rámci projednávání změny ÚP č 4 území, řešené původní studií „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ zařazeno opět mezi zastavitelné plochy, m.j. na základě textu v odůvodnění změny ÚP č. 4, kdy „jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánování Žďár nad Sázavou je (bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití.“

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka proti nezařazení lokality, navazující na sídliště Vodojem, do navrhovaných ploch bydlení (přibližně v rozsahu studie zástavby zpracované koncem 90.let) je bezpředmětná, neboť se upravený návrh změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou nedotýká pozemků parc. č. 8499 (ostatní plocha) a parc. č. 8504 (orná půda) v k.ú. Město Žďár.

Námítky k upravenému návrhu změny č. 4 ÚP mohly být uplatněny k měněným částem od veřejného projednání, to znamená k vymezení zastavěného území v katastrálním území Stržanov a ke změně způsobu využití stabilizované plochy Z4.05, případně k úpravě textové části řešení v kapitole A.7.2.1, týkající se veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

Urbanistická studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“, která byla zpracována v roce 2001 již neplní funkci územní studie, data o studii nebyla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Rozšíření obytného souboru Vodojem bude prověřeno novou územní studií, která bude následně podkladem pro změnu územního plánu. Územní studie prověří možnost zásobení zastavitelné plochy vodou, dle sdělení správce vodovodu bude nutno posílit vodojem o AT stanici, aby nemusela být čerpadla v jednotlivých rodinných domech.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Nové plochy pro bydlení jsou v návrhu ÚP vymezovány v lokalitách dávajících záruku kvality bydlení v dostupnosti veřejné infrastruktury.

Námitka č. 2: Mgr. Petr Nezveda

Jako vlastník parcely p.č. 8468 k.ú. Město Žďár, která je součástí v minulosti zpracované zástavbové studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“ podávám námitku a požaduji opětovné zařazení této lokality mezi rozvojové plochy bydlení ve vazbě na stávající zástavbu v rozsahu jedné uliční struktury.

Odůvodnění:

V souladu se zněním odůvodnění změny ÚP č.4 města Žďár nad Sázavou (viz str. 6 zmiňovaného textu) - Úkoly pro územní plánování: „jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 4 územního plánování Žďár nad Sázavou je bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití... „ (konec citace) podávám jako vlastník parcely p.č. 8468 námitku a žádám, aby byla mezi zastavitelné plochy opět zařazena i lokalita mezi ulicí Novoměstskou a původní cestou p.č. 8468 (přirozenou hranicí zastavitelné plochy Z 44 a Z 45).

Lokalita Vodojem patřila vždy mezi rozvojové plochy města a byla na ni zpracována zástavbová studie. Při schvalování této studie byla nezákonným úředním postupem v této oblasti vytyčena limitující ochranná zóna kolem úpravny vod. Tato zóna nebyla vytyčena územním rozhodnutím a neměla oporu ani v tehdy platném znění Zák. 254/2001 Sb. a Zák. 59/2005 Sb.. Rozvoj této lokality byl z důvodu této zóny pozastaven a to i přesto, že ČSN 75 5050 v tabulce č. 1 stanovuje, že obytné domy lze stavět dvanáct metrů od skladu chlóru při skladovaném množství do 2 820 kg a v úpravně vod u Novoměstské ulice se skladují pouhé 4 bezpečnostní láhve o celkové kapacitě 200 kg.

Toto území přirozeně navazuje na plochu rodinných domů v lokalitě vodojem a pro nízkopodlažní bydlení je velmi vhodné, což prokázala již zpracovaná studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“. Tuto lokalitu lze dle této zástavbové studie dobře napojit jak dopravně, tak z hlediska inženýrských sítí. Současná zastavitelná plocha v ÚP je z urbanismu zcela chybně centralizovaná pouze do jedné oblasti „Klafar“. Probíhající rozvoj a markantní zástavba průmyslové zóny podél Novoměstské ulice vzniká disproporce v tomto území a zařazení zrcadlově situované lokality Vodojem mezi zastavitelné plochy je tak logické a z urbanistického hlediska přirozené.

Závěr:

Požaduji znovuzařazení lokality mezi ulicí Novoměstskou a původní cestou p.č. 8468 (přírozenou hranicí zastavitelné plochy Z 44 a Z 45) do zastavitelných ploch pro bydlení navazujících na stávající zástavbu a to v rozsahu jedné uliční struktury.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitka proti nezařazení lokality mezi ulicí Novoměstskou a původní cestou p.č. 8468 v k.ú. Město Žďár, navazující na sídliště Vodojem, do navrhovaných ploch bydlení je bezpředmětná, neboť se upravený návrh změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou nedotýká pozemku parc. č. 8468 v k.ú. Město Žďár.

Námítky k upravenému návrhu změny č. 4 ÚP mohly být uplatněny měněným částem od veřejného projednání, to znamená k vymezení zastavěného území v katastrálním území Stržanov a ke změně způsobu využití stabilizované plochy Z4.05, případně k úpravě textové části řešení v kapitole A.7.2.1, týkající se veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

Urbanistická studie „Rozšíření obytného souboru Vodojem“, která byla zpracována v roce 2001 již neplní funkci územní studie, data o studii nebyla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Rozšíření obytného souboru Vodojem bude prověřeno novou územní studií, která bude následně podkladem pro změnu územního plánu. Územní studie prověří možnost zásobení zastavitelné plochy vodou, dle sdělení správce vodovodu bude nutno posílit vodojem o AT stanici, aby nemusely být čerpadla v jednotlivých rodinných domech.

Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Nové plochy pro bydlení jsou v návrhu ÚP vymezovány v lokalitách dávající záruku kvality bydlení v dostupnosti veřejné infrastruktury.

Námitka č. 3: Mgr. Petr Nezveda

Jako vlastník parcely p.č. 8468 k.ú. Město Žďár, podávám námitku proti existenci a zakreslení ochranného pásma kolem objektu úpravny vod nad sídlištěm Vodojem jako limitujícího prvku (i jako informačního jevu) v této oblasti vyznačeného v koordinačním výkresu upraveného návrhu změny ÚP č.4 a zejména proti vyznačení v koordinačním výkresu (části A) v ÚP Žďár nad Sázavou. Žádám vymazání této zóny v jakémkoliv podobě ze všech výkresů ÚP z toho důvodu, že tato zóna byla jako limitující zóna do ÚP zakreslena nezákonným úředním postupem a zakreslení této zóny jako informačního jevu je zase v rozporu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Odůvodnění:

Při náhledu do upraveného návrhu změny ÚP č. 4 jsem zjistil, že v koordinačním výkresu této změny i koordinačním výkresu - Část A „Územní plán Žďár nad Sázavou“ (s účinností od 25.2. 2020) je stále vyznačena kružnice kolem úpravny vod jako limitující prvek v oblasti u Novoměstské ulice. Při projednávání platného ÚP jsem námitkou č.4 upozornil na skutečnost, že v tomto objektu (úpravně vod) je skladováno maximálně 200 kg chlóru v tlakových lahvích (viz příloha 1). Za nebezpečný objekt „A a B“ lze považovat až stavbu, kde se skladuje minimálně 10.000 kg chlóru (viz příloha 2). Upozornil jsem na fakt, že úpravny vod svým provozem spadají do působnosti „Vodního zákona“ v dikci MZ ČR a vzdálenost staveb (12 metrů od úpravny vod) určuje ČSN 75 5050 (viz příloha 3 a příloha 4). Upozornil jsem na fakt, že ohledně vytyčení této zóny se nikdy nevedlo územní řízení (viz příloha 5) a že vytyčení ochranné zóny jako limitujícího prvku kolem 200 kg chlóru skladovaného v uzavřeném objektu v tlakových lahvích nemá opodstatnění v žádném zákoně a jejím zanesením do ÚP došlo tedy na základě nezákonného úředního rozhodnutí. Této mé námitce č.4 bylo vyhověno a bylo rozhodnuto, že havarijní pásma kolem úpravny vod budou z ÚP vypuštěna. Na základě námítky VAS a.s. č. 250 pak bylo rozhodnuto, že do ÚP bude překreslen poplachový řád objektu chlorovny a to nějakou limitující prvek, ale pouze jako informační jev (viz příloha 6 a příloha 7).

Po zjištění, že v koordinačním výkresu změny ÚP č. 4 i v koordinačním výkresu - části A „Územní plán Žďár nad Sázavou“ s účinností od 25.2.2020 (viz příloha 8) je stále v rozporu s rozhodnutím námitky č. 4 platného ÚP zóna zanesena jako limitující prvek „ochranné pásmo nebezpečného objektu“ (byť jím při uložení 200 kg chlóru jím objekt úpravny vod absolutně není) jsem prostudoval pokyny MMR ohledně limitů využití území a zejména vyhlášku 500/2006 Sb., ze kterých vyplývá, že zakreslení poplachového plánu úpravny vod do ÚP jako informativního jevu je jednoznačně v rozporu s touto vyhláškou.

Po tomto zjištění jsem učinil dotaz na Odbor územního plánování KÚ Vysočina, kde mi bylo potvrzeno, že do územních plánů obcí zakreslovat poplachové plány objektů jako informativní jevy nelze (viz příloha 9).

Závěr:

Z výše uvedených důvodů požaduji vymazání ochranného pásma nebezpečného objektu (objektu úpravny vod u ulice Novoměstská) jako limitujícího i jako informačního pásma z koordinačního výkresu změny ÚP č.4 i z koordinačního výkresu - části A „Územního plánu Žďár nad Sázavou“.

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se nevyhovuje**

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

V upraveném návrhu změny č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou jsou zapracovány územně analytické podklady, které obsahují limity využití území. Limity využití území jsou omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů. Limity jsou relativně nepřekročitelnou hranicí pro využití území, působí jako omezení činnosti a ovlivňují tedy rozvoj města.

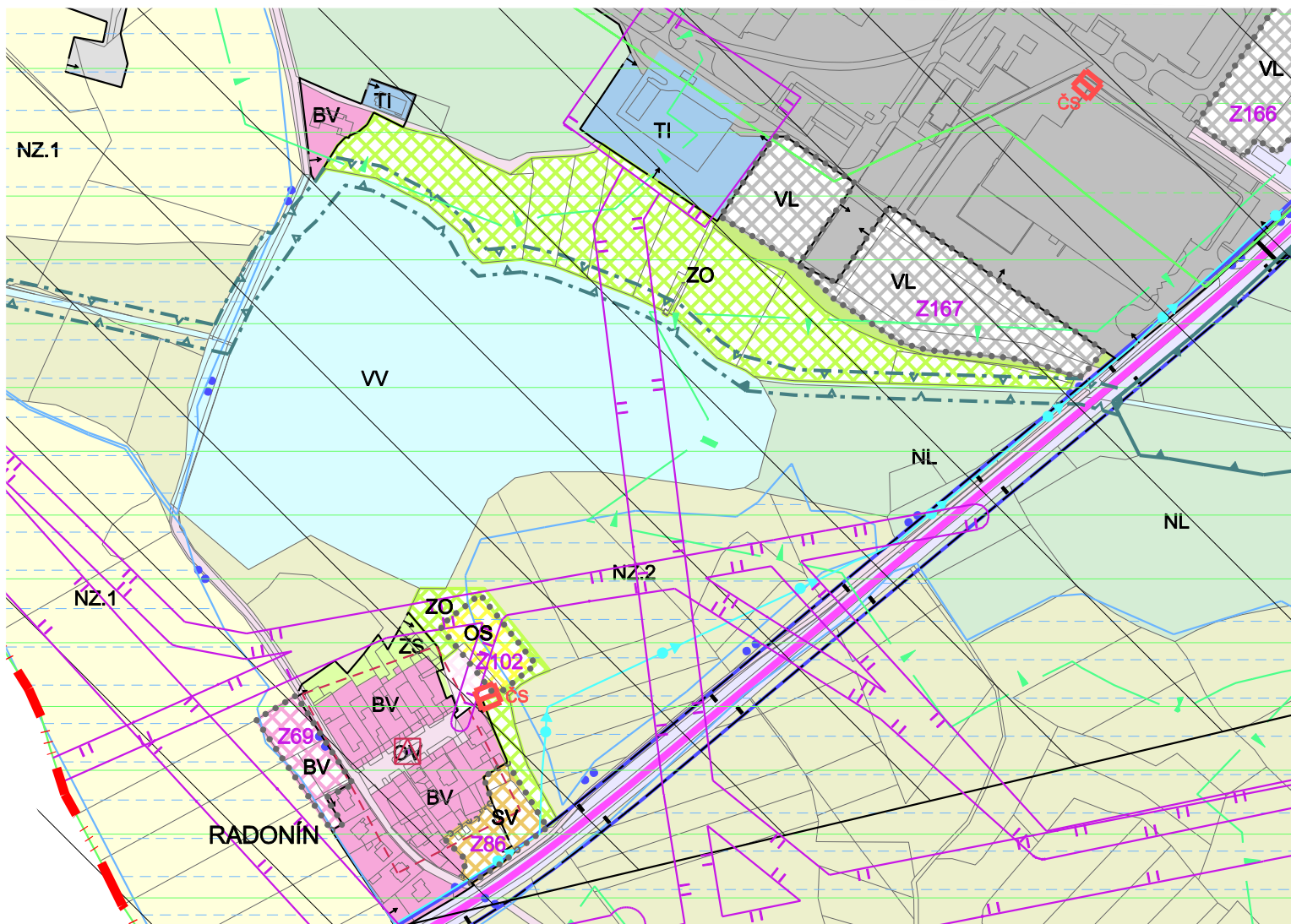
V koordinačním výkresu jsou limity využití území převzaty z územně analytických podkladů. Úpravna vody je objekt s umístěnými nebezpečnými látkami kategorie A a B a dále je limitem zóna opatření objektu nebo zařízení s umístěnými nebezpečnými látkami kategorie A a B. Kromě těchto limitů využití území je kolem úpravny vody na ulici Novoměstská vymezeno ochranné pásmo technologického objektu zásobování vodou.

Námitky k upravenému návrhu změny č. 4 ÚP mohly být uplatněny měněným částem od veřejného projednání, proto je připomínka k vymezení ochranného pásma nebezpečného objektu bezpředmětná.

Grafická část:

- + Příloha č. 1 – Výřez 1 – 8 / Koordinační výkres
- + Příloha č. 2 – Výřez 2 – 8 / Koordinační výkres
- + Příloha č. 3 – Výřez 3 – 8 / Koordinační výkres
- + Příloha č. 4 – Výřez 4 – 8 / Koordinační výkres

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 1

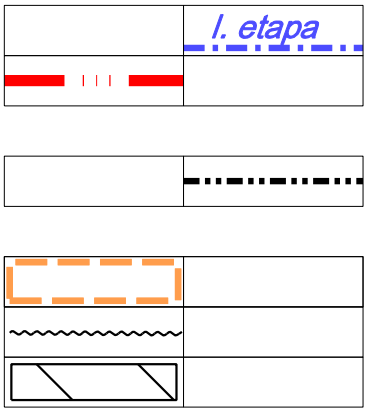
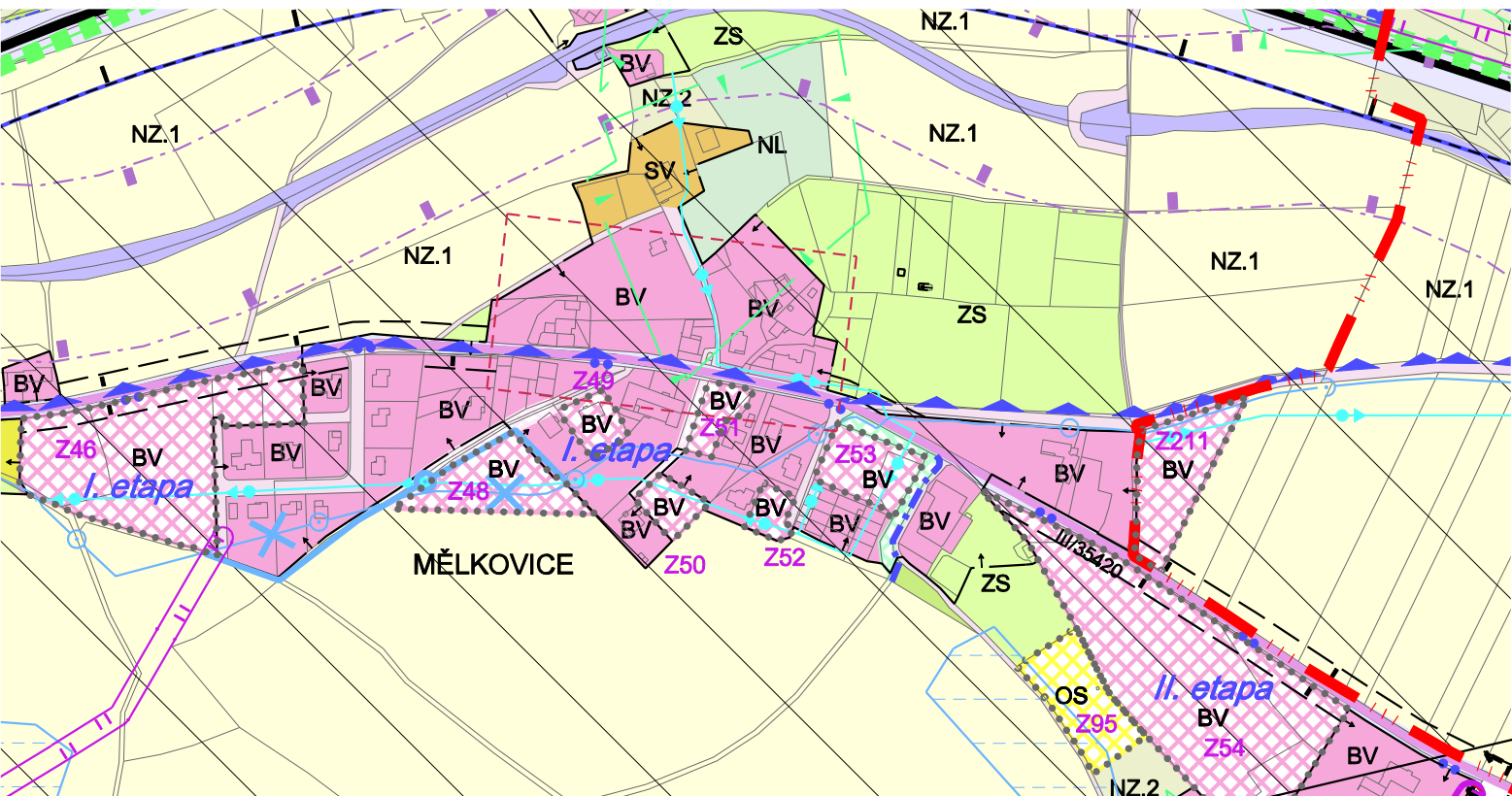


GRAFICKÁ LEGENDA

stav	návrh	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
		OP plynovodu VTL
		OP vedení VVN
		OP vedení VN
		trasa optického (dálkového) kabelu
		ochranné pásmo památky UNESCO
		území s archeologickými nálezy
		hranice chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy (CHKO)
		II. zóna CHKO
		III. zóna CHKO
		IV. zóna CHKO
		ochranné pásmo lesa = 50m od kraje lesa
		ÚSES
		lokální biokoridor
		lokální biocentrum

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 3

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 4



PODMÍNKY PROST. USPOŘADÁNÍ

- etapizace, hranice etap výstavby
- hranice katastrálních území
- DOPR. INFRASTRUKTURA
- vlečka
- DOPR. INFRASTRUKTURA
- poddolované území
- radioreléové trasy
- ochranné pásmo RRT
- zájmové území MO ČR (celé řešené území)

GRAFICKÁ LEGENDA

stav	návrh
BH	BH
BI	BI
BV	BV
RI	
OV	OV
OM	OM
OK	OK
OS	OS
OH	
SC	SC
SM	SM
SV	SV
DS	DS
DZ	
TI	
VL	VL
VD	VD
VZ	

- Plochy s rozdílným způsobem využití
- bydlení - v bytových domech
 - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
 - bydlení - v rodinných domech - venkovské
 - rekreace - rodinná (individuální) rekreace
 - občanské vybavení - veřejná vybavenost
 - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední
 - občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá
 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
 - občanské vybavení - hřbitovy

veřejná prostranství (bez kódu)

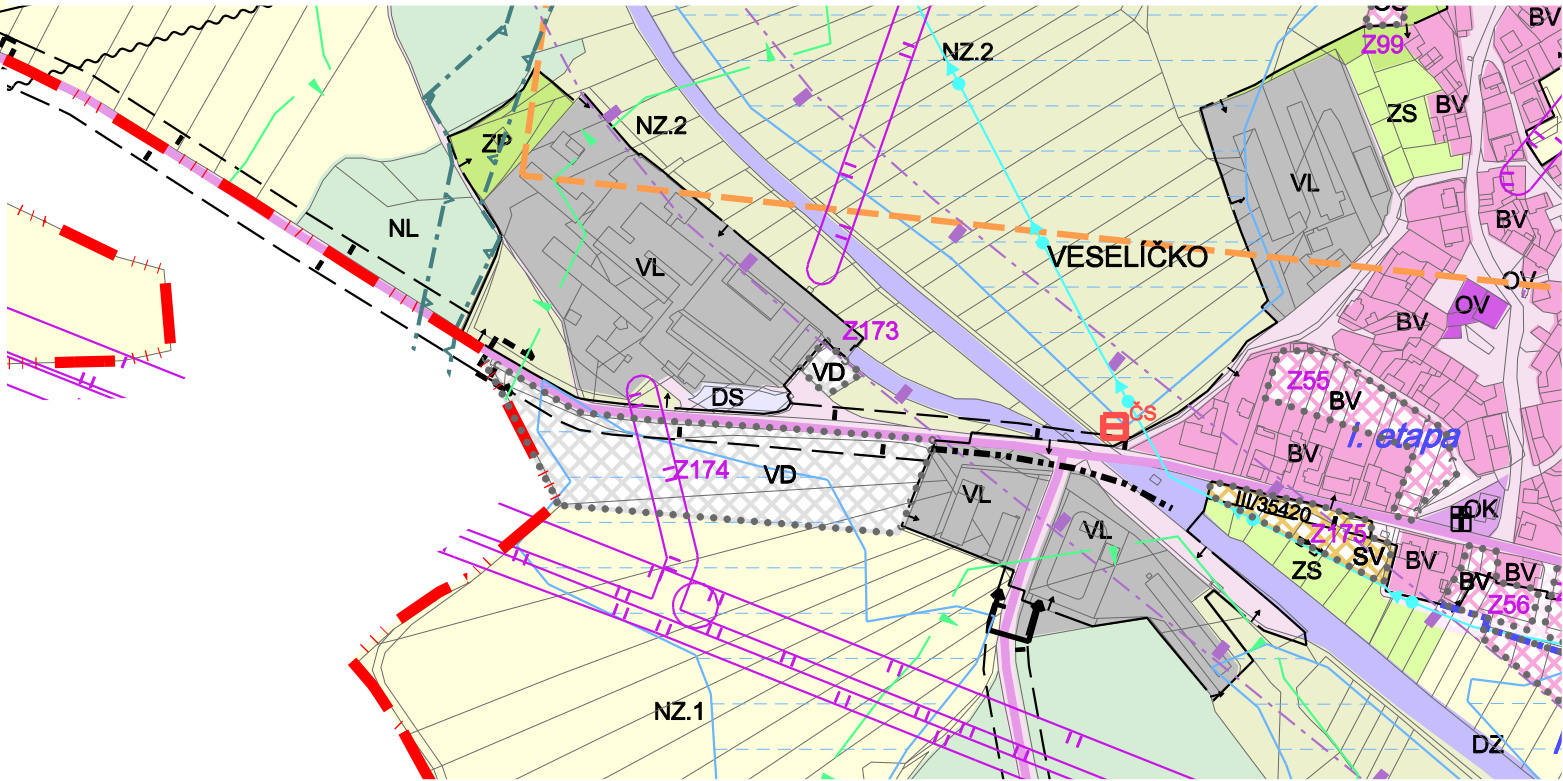
- plochy smíšené obytné - centrální
- plochy smíšené obytné - městské
- plochy smíšené obytné - venkovské

- plochy dopravní infrastruktury - silniční
- plochy dopravní infrastruktury - železniční
- technická infrastruktura - inženýrské sítě

- výroba a skladování - lehký průmysl
- výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
- výroba a skladování - zemědělská výroba

ZV	ZV
ZS	
ZO	
ZP	
VV	
NZ.1	
NZ.2	
NL	
NP	

- zeleň - veřejná
- zeleň - soukromá a vyhrazená
- zeleň - ochranná a izolační
- zeleň - přírodního charakteru
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské - orná půda
- plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- plochy lesní
- plochy přírodní



Srovnávací text

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN ŽĎÁR NAD SÁZAVOU — ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 3	
<u>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</u> <u>ÚZEMNÍ PLÁN ŽĎÁR NAD SÁZAVOU – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4</u>	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Žďár nad Sázavou
Pořadové číslo poslední změny územního plánu: _____	2
<u>Pořadové číslo poslední změny územního plánu:</u>	<u>3</u>
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:	
Pořizovatel: MěÚ Žďár nad Sázavou, _____ odbor rozvoje a územního plánování	Razítko:
<u>Pořizovatel:</u> <u>MěÚ Žďár nad Sázavou,</u> <u>odbor stavební a územního plánování</u>	<u>Razítko:</u>
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Darina Faronová
Funkce:	referentka ORÚP
<u>Funkce:</u>	<u>referentka SÚP</u>
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 zeleně	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 vymezování 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	43
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	50
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	53

A.7.1	VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které lze uplatnit předkupní právo	53
A.7.2	VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které nebude uplatněno předkupní právo	53
A.7.3	Návrh objektů k asanaci	53
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	54
A.8.1	Stavby veřejné vybavenosti	54
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	55
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	55
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	55
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.	55
A.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	56
A.13.1	I. etapa výstavby	56
A.14	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	57
A.15	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	57
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	57

A. ŘEŠENÍ ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno a nově vymezeno k datu ~~dokončení druhé úpravy návrhu ÚP (listopad 2015)~~ 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 716,9~~ rozlohu 718,7 ha celkem – z toho Žďár nad Sázavou a Zámek Žďár zaujímá zhruba ~~683~~ 684 ha, zbytek ~~(33,9)~~ (34,7) ha tvoří zastavěné území místních částí.

Nezastavěné území má výměru cca ~~2989,4~~ 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~~ 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 disparit 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 (pátevní komunikace), případně byla místní komunikační síť převzata z řešení regulačních plánů, územních studií a dokumentací pro územní řízení.
- Vytvářejí se územní předpoklady pro další propojení města s místními částmi formou cyklostezek a cyklotras (po převedení silniční dopravy na navržený obchvat).

Navržená koncepce rozvoje města vychází ze zásad:

- Respektovat základní koncepci, stanovenou předcházejícím územním plánem.
- Rozvíjet především jádrové území Žďáru nad Sázavou a to severozápadním směrem od stávající zástavby (plochy pro bydlení v lokalitě Starý Dvůr).
- Nenarušit identitu okrajových místních částí. V okrajových místních částech se omezit pouze na nekapacitní dostavbu.
- Vyloučit rozptýlenou výstavbu rodinných domů v krajině včetně přestaveb chatových nebo zahrádkářských lokalit, neboť je z hlediska řešení dopravy a inženýrských sítí neekonomická a z hlediska ochrany krajiny nepřijatelná.
- Podporovat rozvoj rekreačních ploch v údolí Sázavy, na severu v okolí Pílské vodní nádrže a na jihu v okolí Velkého Krejbského rybníku. Na plochách v místní části Zámek Žďár upřednostnit rozvoj hromadné rekreace a vytvořit zde jedno z turistických center.
- Umožnit rekreační využití území v místních částech, zejména chalupaření s ohledem na rekreační potenciál města.
- Zatraktivnit město (jak pro občana, tak z hlediska turistického ruchu) doplněním občanského vybavení a v centru města a ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím (převážně v rámci ploch smíšených obytných centrálních).
- Umožnit rozvoj komerčních aktivit a administrativních center firem, situovat je v jihovýchodním a jihozápadním sektoru města ve vazbě na obchvat.
- Rozvoj průmyslové výroby přednostně řešit na dosud nezastavěných nebo nedostatečně využívaných plochách průmyslových zón.

Koncepce řešení inženýrských sítí:

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

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

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, 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 Lázníčkova rybníka a kolem rybníka Velká Strana, včetně ploch pro zalesnění. Cílem je rozptýlení ploch v krajině a jejich pohledová izolace.

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

Zámek Žďár

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

Rozvojové plochy bydlení na území Zámek Žďár navazují na Město Žďár – viz lokalita Starý Dvůr (bydlení hromadné a 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 přilehlých nemovitostí do veřejného prostoru. Nová výstavba rodinných domů venkovského typu je situována v severní a jižní části obce, v severní části je doplněna o hřiště. Dle dosud platného ÚP je navrženo i rozšíření zástavby o plochy smíšené obytné. Rekreačně využívané území v severní části k.ú. bude na vybraných plochách zalesněno.

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

Veselíčko

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

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

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a 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 \(částečně zastavěno\)](#)
- ~~Z46–Z54~~[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 \(zastavěno\)](#)
- ~~Z63–Z68~~[Z66–Z68](#) bydlení - v rodinných domech – venkovské - Stržanov
- Z69 bydlení - v rodinných domech – venkovské –~~Radonín~~ [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 řešení 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 Pílské nádrže

Z79 rekreace - plochy hromadné rekreace (zastavěno)

~~Z79~~-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 Pílská 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-Z167~~[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:

[illegible]

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	
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)	

[illegible]

[illegible]

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		
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	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						20 232							
Z132.2	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						25 185							
Z132.5	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						265 369							v lokalitě u Převorského rybníka musí konkrétní technické řešení akceptovat stávající biotopy a odpovídat charakteru daného území
Z132.6	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						25 343							
Z132.7	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						3 188							
Z132.8	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						81 669							
Z132.9	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						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	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						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	plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace						12 039							
Z140.2	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace						34 807							

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		
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						
Z147	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Nerudova						981						
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)	

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce výužití		Plocha [m2] podle funkčního využití										Poznámka	podmínky využití
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z163	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. V Rečkách									31 320			
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

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDĎAR NAD SÁZAVOU														Atelier URB1, Brno	
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]											Poznámka	podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Z217	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník						1 239							
Z218	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejbským rybníkem		20 744											plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace
Z219	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejbským 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			

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	
K13	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										2 842		
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					
Celkem			419 892	231 830	467 412	0	144 113	715 526	161 440	2 082	497 940	233 965	189 353	
Celkem všechny návrhové plochy			3 063 553											

pozn. *dílčí plochy*
červeně vyznačené položky se mění
žlutý text se vypouští

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 krajině nemusí být pravidlem. Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří především zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační a produkční funkci.

Z velké většiny jde o stávající stabilizované plochy, zastoupené zejména v sídlech venkovského typu (Veselíčko, Mělkovice, Stržanov) v samotném Žďáru nad Sázavou nejsou většinou vymezeny samostatně, ale jsou zahrnuty do jiného typu ploch. 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 hluchosti 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 navrhované 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 součást 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 navrhovaná sportovně rekreační zařízení, je velikost pozemku přiměřená.

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

Střední a odborné školy

Stávající střední a odborné školy jsou stabilizovány.

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

A.4.1.2.2 Sociální služby

Stávající domovy důchodců a domovy s pečovatelskou službou budou respektovány.

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

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

Na ulici Dvořákova 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 prostranstvích 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 přepočten vodovodní síť a potřebné velikosti vodojemů s ohledem na nové skutečnosti a PRVK kraje Vysočina,
- rozšířit vodojem horního tlakového pásma min o 2 000 m³, požadovanou rezervu 500 m³ u vodojemu dolního pásma upřesnit až podle výsledků podrobnějšího přepočtu vodovodní sítě,
- pokračovat v rekonstrukcích stávajících starších řadů,
- v lokalitě Žďár n/S 1 - 68 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, Šlakhmry, Vysoké, Počátky dle PRVK kraje Vysočina, včetně svozu z obce Česká Mez,
- do nových lokalit Žďár ~~1-71-8~~ a průmyslové zóny navrhovat 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 ~~1-71-8~~ 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 ~~1-71-8~~ rozšířit především rozvody STL s případným zaokružováním (propojením RS STL/NTL). Koordinovat trasy se změnami v zásobení teplem z CZT či z lokálních kotlen,
- 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 Sítě a zařízení VN 22 kV

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

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

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

Pro napojení nové zástavby bude rozšířena kabelová síť VN a vybudovány nové trafostanice 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 O₂ nepočítá. Kapacita digitálních ústředen plně vyhovuje požadavkům na telefonní přípojky včetně rezervy v kapacitě.

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

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

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

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

A.5.2 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 rozpory mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy, na skutečný stav využití území a na zájmy ochrany přírody a krajiny, vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět dílčí upřesnění vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

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

A.5.2.2 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 (Pílská vodní nádrž, vodní nádrž Staviště, Strž).

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

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

A.5.6 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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Plochy bydlení v městské zástavbě a v sídlištích ve Žďáru nad Sázavou a v Zámku Žďár.~~

Plochy změn:

~~☐ Lokality Starý Dvůr (U Vápenné cesty), Lučiny, Palachova.~~

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 m², plochy veřejné zeleně a hřiště pro děti i dospělé, nezbytné stavby pro dopravu (např. komunikace) a pro technickou vybavenost. Součástí ploch mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám hromadného bydlení.

Podmíněně přípustné – stavby rodinných domů jsou přípustné pouze tam, kde doplňují nízkopodlažní bytové domy, ubytovací zařízení se 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 – vyloučení negativních účinků musí předpisech.

~~být prokázáno v rámci územního řízení.~~

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

Stabilizované plochy:

~~☐ Převážná část zástavby ve Žďáru nad Sázavou a v Zámku Žďár.~~

Plochy změn:

~~☐ Lokality Starý Dvůr, plochy pro bydlení ve vazbě na stávající zástavbu, viz tabulka Přehled návrhových ploch v kapitole A.3 Urbanistická koncepce.~~

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné využití – mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Zahrady rodinných domů jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m², plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni okrasného a odpočinkového charakteru, nezbytné stavby pro dopravu (komunikace, garáže obyvatel) a technickou vybavenost. Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. V plochách individuálního bydlení musí být ostatní stavby a zařízení v územní menšině.

Podmíněně přípustné – rozptýlené bydlení v nízkopodlažních bytových domech, pokud nepřesahují výšku okolní zástavby (max. 3 NP), nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování

na vlastním pozemku). Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

Nepřípustné – chovy hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech ~~— vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení: předpisech.~~ Nepřípustná je výstavba RD na plochách bydlení v rodinných domech tam, kde není zajištěn příjezd k objektu po místní ~~komunikaci~~ 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)

Stabilizované plochy:

☐ Stávající obytné území v místních částech Žďáru nad Sázavou:

Plochy změn:

☐ Nová výstavba RD v místních částech:

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné využití – mimo hlavní využití se připouští zemědělské usedlosti, doplňkové stavby ke stavbě hlavní s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, nerušící obslužné funkce místního významu, plochy veřejné zeleně a menší sportovní plochy, nezbytné stavby pro dopravu (komunikace, garáže obyvatel) a technickou vybavenost. Připouští se výstavba souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

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

Nepřípustné – nové bytové domy, komerční chovy hospodářských zvířat ~~většího rozsahu~~, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, ~~všechny druhy činností~~, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech ~~—vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení~~. Nepřípustná je výstavba RD na plochách bydlení venkovského typu tam, kde není zajištěn příjezd k objektu po místní ~~komunikaci~~ 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:

~~Chatové lokality v jihovýchodním sektoru města Žďáru nad Sázavou (Pod Jamskou cestou), v severní části Stržanova, ojediněle i jinde.~~

Plochy změn:

~~Doplnění lokality Pod Jamskou cestou.~~

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 slčitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků související a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slčitelné 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 ~~vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.~~ Nepřípustná je výstavba na plochách rodinné rekreace tam, kde není zajištěn příjezd k objektu ~~po místní komunikaci vč. inženýrských sítí.~~ O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad.

A.6.2.2.2 Rekreace – zahrádkové osady (RZ)

Stabilizované plochy:

~~Zahrádkářské lokality na západním okraji města Žďáru, plocha u Konventského rybníka a u lesa Na Kačíně (k.ú. Zámek Žďár), menší plochy na západním okraji Žďáru a v Mělkovicích.~~

Plochy změn:

~~Lokalita u rybníku Pihoun Pod Starým Dvorem – nová plochy navržena jako kompenzace za navazující stávající zahrádky, jichž se dotknou návrhy ploch dopravní infrastruktury, ploch komerčních zařízení i ploch pro sport a tělovýchovu. Menší plocha je k doplnění v místní části Mělkovice. Plochy Z218 a Z219 u Velkého krejčovského rybníka.~~

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 (typu 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 ~~po místní komunikaci vč. inženýrských sítí.~~ O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad. Na plochách rekreace – zahrádkové osady je 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 m² a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m². Při umístění 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 umístění staveb do území bude ~~v následném řízení dle SZ~~ prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.

A.6.2.2.3 Rekreační plochy hromadné rekreace (RH)

Stabilizované plochy:

~~□ Rekreační areál Pilská nádrž.~~

Plochy změn:

~~□ Doplnění ploch u Pilské nádrže.~~

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 související staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

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

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

A.6.2.2.4 Rekreační plochy se specifickým využitím (RX)

Stabilizované plochy:

~~□ Areály jízďáren (koně) nad Starým Dvorem a v lokalitě Na Prutech.~~

Plochy změn:

~~Nejsou.~~

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, jízďárny apod., pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. veřejných prostranství, zeleně, občanského vybavení ~~(služby, související služby -~~ ubytování, stravování), pozemky související staveb 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 (jízďárny, 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 ~~— vyločení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.~~

A.6.2.3 Plochy občanského vybavení

A.6.2.3.1 Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)

Stabilizované plochy:

☐ ~~Všechny druhy veřejné občanské vybavenosti ve městě a v místních částech, bez specifikace.~~

Plochy změn:

☐ ~~Zejména pro školství – Palachova, Starý Dvůr, Velký Posměch, pro sociální služby – Dvořákova.~~

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 související 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 – služební a pohotovostní byty/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 – ~~vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.~~

A.6.2.3.2 Občanské ~~ho~~ vybavení – hřbitovy (OH)

Stabilizované plochy:

☐ ~~Stávající hřbitovy Novoměstská, Zelená hora.~~

Plochy změn:

☐ ~~Nejsou.~~

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)

Stabilizované plochy:

☐ ~~Sportovní areály a hřiště na území města a jeho místních částí.~~

Plochy změn:

☐ ~~Několik areálů v lokalitě Starý Dvůr, plochy v sousedství sídliště Stalingrad, další menší hřiště pro děti a mládež v obytných územích města i v místních částech. Malá hřiště pro děti mohou být součástí také jiných ploch, např. ploch pro bydlení.~~

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 ~~související~~ staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Plochy mimo vlastní sportoviště jsou ozeleněny, zástavba zajišťuje základní služby a sociální zařízení.

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

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

~~musí být prokázáno v rámci územního řízení).~~

A.6.2.3.4 Občanské vybavení se specifickým využitím (OX)

Stabilizované plochy:

☐ Nejsou

Plochy změn:

☐ Golfové hřiště v k.ú. Zámek Žďár.

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 související 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)

Stabilizované plochy:

☐ ~~Velká nákupní centra u nádraží ČD, v lokalitě V Rybnících a při ulici Brněnské v místě křížení s železnici.~~

Plochy změn:

☐ ~~Plochy v sousedství obchvatu u Starého Dvora, při ulici Novoměstské a při ulici Brněnské, doplnění ploch u nádraží atd.~~

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 související stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

Podmíněně přípustné - některé výrobní služby. Chráněné prostory (ubytování)(byty, pokud se jedná o byty správců objektů a nezbytného technického personálu) lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení 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)

Stabilizované plochy:

☐ ~~Stávající komerční zařízení zejména v centru města a na sídlištích.~~

Plochy změn:

☐ ~~Plochy v sousedství centra v ulici Neumannově, v ulici Horní a u rybníku Horňák, v ulici Novoměstské za hřbitovem, v Bezručově u stadionu, v lokalitě Malé Hrázky, v ulici Santiniho u ČSPH, Veselíčko u nádraží.~~

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 ~~související~~ 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:

~~Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. 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.~~

~~V grafické části dokumentace jsou tam, kde by to nebylo čitelné zobrazeny bez kódu. Nepřipouští se využití pro jinou funkci.~~

Přípustné využití – veřejná prostranství (místní a účelové komunikace a jejich tělesa, parkování ve vazbě na tyto komunikace, chodníky, náměstí, návsi a podobně), ~~související~~ dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, související občanské vybavení 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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Zástavba kolem náměstí Republiky a Havlíčkova náměstí, část ulice Nádražní a ulice Veselské.~~

Plochy změn:

~~☐ Přestavba mezi Veselskou a Nádražní ulicí.~~

Podmínky pro využití plochy:

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

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

Podmíněně přípustné – provozovny výrobních služeb, musí být bez negativních vlivů na okolí. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření. Podmínkou realizace staveb v zónách vymezených k revitalizaci je prokázání toho, že stavba nenaruší prostorové vazby v území, charakter a strukturu zástavby, že bude ochráněna kulturní, estetická a historická hodnota významných objektů, i těch, které nemají statut nemovité kulturní památky, a to v dokumentaci k územnímu řízení.

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. Vyloučení negativních účinků předpisů.

~~musí být prokázáno v rámci územního řízení.~~

A.6.2.5.2 Plochy smíšené obytné – městské (SM)

Stabilizované plochy:

~~☐ Smíšené plochy v zástavbě města mimo historické jádro.~~

Plochy změn:

~~☐ Navrhovány jsou plochy v lokalitě Starý Dvůr.~~

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 související s 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. Vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení. 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)

Stabilizované plochy:

☐ Smíšené plochy v zástavbě místních částí.

Plochy změn:

☐ Navrhovány jsou plochy ve Stržanově a v Radoníně.

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 související 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. ~~Vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.~~ 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~~ 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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Plochy silnic a sběrných komunikací, plochy pro dopravu v klidu – většina ploch silnic I., II. a III. třídy, páteřní komunikace, parkoviště, garáže, čerpací stanice pohonných hmot.~~

Plochy změn:

~~☐ Plochy silničních přeložek a plochy páteřních komunikací, odstavné a parkovací plochy, garáže dle potřeb území.~~

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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Plochy železnice a vlečkových systémů.~~

Plochy změn:

~~☐ Vlečka ve Veselíčku.~~

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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Vodojemy, čistírny odpadních vod, regulační stanice plynu, trafostanice v celém řešeném území.~~

Plochy změn:

~~☐ Rozšíření vodojemů Novoměstská.~~

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~~.

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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Průmyslové zóny, poněkud v jižní a jihovýchodní části Žďáru nad Sázavou, areál Tokoz v Zámku Žďár.~~

Plochy změn:

~~☐ Plochy ve vazbě na stávající průmyslové areály v JV, J a JZ části města Žďáru nad Sázavou.~~

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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Areály drobné výroby v různých částech města.~~

Plochy změn:

~~☐ Plochy ve vazbě na stávající lokality a dle potřeb investorů.~~

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 ~~související~~ [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 ~~v rámci územního řízení~~ 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)

Stabilizované plochy:

~~☐ Plochy ve Stržanově, Zámku Žďár a u Kamenného rybníka.~~

Plochy změn:

~~☐ Nejsou.~~

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)

Stabilizované plochy:

☐ Plochy kolem Sázavy – zelená osa, v okolí Zelené hory a zámku, menší plochy vázané na bydlení hromadné.

☐ V místních částech se tento typ vyskytuje jen málo.

Plochy změn:

☐ Žďár nad Sázavou – zvýšení komfortu bydlení v nových návrhových plochách, vázáno zejména na bydlení v bytových domech (kompenzace za absenci zahrad, zlepšení hygienických i estetických podmínek území), rozšíření plochy veřejné zeleně u Dolního hřbitova (oddělení cenného barokního objektu od dopravního tělesa návrhového obchvatu).

☐ Stržanov – drobná plocha v návaznosti na navržené hřiště.

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné – ~~plochy slouží pro zlepšení životního prostředí města, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů.~~ 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)

Stabilizované plochy:

☐ Zastoupené zejména v sídlech venkovského typu (Veselíčko, Mělkovice, Stržanov), ve Žďáru tvoří jedinou významnější plochu zahrada u zámku.

Plochy změn:

☐ Nejsou.

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 ~~především~~ zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační

a produkční funkci - slouží pro pěstování okrasných i užitkových rostlin, umístěny zde mohou být stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch soukromých zahrad.

Podmíněně přípustné - zahradní domky, vodní plochy v rozsahu do 1000 m², garáže – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. [Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, přípojky za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy.](#)

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

A.6.3.1.3 Zeleň – ochranná a izolační (ZO)

Stabilizované plochy:

☐ Vázány na plochy dopravy – železniční trať a silniční síť; výrobní plochy.

Plochy změn:

☐ Plochy vázané na koridor dopravy (přeložka silnice I. třídy), výrobní areály v jižní části Žďáru.

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 – ~~mohou zde být~~ liniové prvky i skupiny dřevin a travníkové plochy, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový mobiliář. ~~Účelem je zlepšení životních podmínek – snížení hluchosti a prašnosti, pohledové odclonění.~~

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:

☐ ~~Jsou rozptýleny po celém řešeném území s těžištěm mimo sídla. Do zastavěného území pronikají jako zelené klíny zejména podél vodních toků (často součást ÚSES – biokoridory, interakční prvky).~~

Plochy změn:

☐ ~~Lemují na lokalitu Starý dvůr (umožňují tak přirozenější zapojení nové zástavby do krajiny).~~

~~Podmínky pro využití plochy:~~

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

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

Podmíněně přípustné – stezky pro pěší a cyklisty doplněné související vybaveností (informační tabule, mobiliář), přírodě blízké vodní plochy podporující biodiverzitu území – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního ~~využití.~~

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)

Stabilizované plochy:

☐ ~~Vodní toky protékající územím (řeka Sázava a několik potoků), vodní plochy (množství rybníků a nádrží).~~

Plochy změn:

☐ ~~Nejsou.~~

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy vodní a vodohospodářské.

Přípustné – plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt

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)

Stabilizované plochy:

~~Intenzivně zemědělsky využívané plochy v úrodnějších a přístupnějších částech krajiny zastoupeny ve všech katastrech, tvoří mozaiku s dalšími typy.~~

Plochy změn:

~~Nejsou.~~

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – orná půda se zemědělským využitím.

~~Přípustné~~ – orná půda intenzivně hospodářsky využívaná, dominuje produkční funkce; ~~každoročně obnovované kultury (s nízkou ekologickou stabilitou mohou ve větších plochách a na svažitém terénu výrazně zvyšovat riziko eroze);~~ 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 jednotlivé 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 ~~bez oplocení~~ – 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)

Stabilizované plochy:

~~Zemědělsky využívané plochy, na kterých není přínosné intenzivnější využití – nižší bonita půd, těžko přístupný terén, podmáčení.~~

Plochy změn:

~~Nejsou.~~

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. ~~Trvalé bylinné kultury (riziko eroze je minimální).~~ Přípustná jsou opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny, podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a 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 ~~bez oplocení~~ – 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)

Stabilizované plochy:

☐ Stávající zalesněné části krajiny v území, většinou velké lesní celky ve vyšších polohách.

Plochy změn:

☐ Doplnění lesních porostů ve Stržanově, doplnění lesního komplexu Větla až k železnici, doplnění lesních porostů v rekreační lokalitě u rybníků jižně od Žďáru.

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)

Stabilizované plochy:

☐ Stávající ekologicky hodnotné plochy dřevinné nelesní vegetace, součást ÚSES (biocentra), zastoupeny ve všech katastrech.

Plochy změn:

☐ Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné – plochy přírodní se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Tyto plochy zahrnují pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky maloplošných zvláště chráněných území, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jde o plochy nelesní přírodní nebo přírodě blízké vegetace, funkce biologická, ekostabilizační, krajinnotvorná, protierozní, estetická.

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

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-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 ~~třeba~~[navrženo](#) revitalizovat.

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

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

Podmínky pro výstavbu:

Ve městě a v území jeho místních částí je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení) a sledovat půdorysnou 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 dodržením stanovené výškové hladiny (vč. možnosti řešení ustupujícího podlaží u zastřešení plochou střechou nebo podkroví ve sklonité střeše). V místních částech bude zástavba řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové objekty se zde 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 Q₁₀₀ [řeky Sázavy](#) je podmíněna stanovením podmínek ze strany [Povodí Vltavy-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, ~~nejpozději v územním řízení~~, provedeno posouzení a návrh opatření.

Dešťové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku nebo zdrženy. ~~„Vlastníci pozemku jsou povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odplavení půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny“ (vodní zákon).~~

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 **s VUŠS Pardubice**.

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 vymezování stavebních pozemků: 600 – 1200 m² pro samostatně stojící RD. V okrajových místních částech, kde zástavba tvoří přechod do krajiny, mohou být pozemky ~~pro~~ **novější stavebníky** i větší. Pro řadové RD platí, že výměry pozemků neklesnou pod 300 m² (netýká se domů atriových a proluk v zástavbě).

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

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – 30%
- plochy bydlení v rodinných domech (BI, BV) – 40%
- plochy typů rekreace (RI, RH, 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 ~~VP~~ (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 + koridor pro homogenizaci I/19 (převzato ze ZÚR KV)
- DK05 stavba silnice I. třídy č. 37 a souvisejících zařízení + 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
- VD03 stavba silnice III. třídy a související zařízení

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 „sídlištní zástavby“ v ulici Dolní (zde je návrhu územního plánu určen způsob využití – smíšená plocha obytná městského typu).

Jakékoli využití, jež by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je 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

~~Územní studie musí respektovat základní urbanistickou koncepci, danou územním plánem města vč. jeho dopravního řešení. Ověřují možnosti a podmínky změn ve vymezených lokalitách, slouží jako podklad pro rozhodování v území.~~

~~Územní plán [Z návrhu ÚP](#) Žďár nad Sázavou navrhuje zpracování územní studie US1 na návrhové ploše Z116-SC. Podmínkou pro zpracování územní studie je zajistit pěší propojení náměstí Republiky se sídlištěm, dopravní napojení území na ulici Neumannova, vybudování garáží a zachování maxima stávající vzrostlé zeleně, doplnění veřejné zeleně. Dále navrhnout takové [po vydání Změny č.4 neplyne potřeba zpracovat územní studie.](#)~~

~~stavby, které budou hmotovým uspořádáním navazovat na okolní zástavbu. Pořizovací lhůta územní studie je stanovena na 4 roky od vydání ÚP a počátku jeho účinnosti.~~

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~~).

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 obsluží a pokud zastavěnost ploch I. etapy dosáhne min. 50%.

V případě ploch rekreace u Velkého krejbského rybníka bude v II. etapě realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na obslužnou komunikaci v ploše 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 47~~48~~ stran a 1 přílohu s počtem 10 stran. Grafická část územního plánu obsahuje 7 výkresů.

Poučení

Změna č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 173 odst. 1 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Do Změny č. 4 Územního plánu Žďár nad Sázavou a jejího odůvodnění může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
MUDr. Romana Bělohávková
místostarostka

.....
Mgr. Ludmila Řezníčková
místostarostka

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