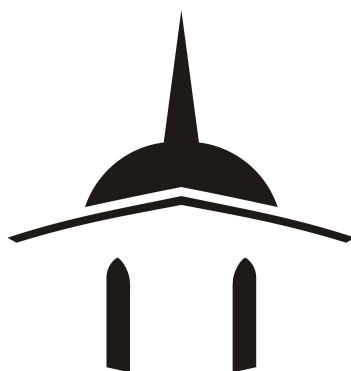




ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Územní plán Žďár nad Sázavou

Odůvodnění změny č. 5

Brno, listopad 2022

ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 5 územního plánu

Odůvodnění

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

Zhotovitel:	ATELIER URBI spol. s r.o. Ing. arch. Jana Benešová
spolupráce	Ing. arch. Michaela Bartíková Ing. Hana Vyvialová

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.....	5
B.3.1	Nadřazená územně plánovací dokumentace	5
B.3.1.1	Politika územního rozvoje ČR.....	5
B.3.1.2	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV).....	6
B.3.1.3	Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Žďár nad Sázavou.....	8
B.4.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	8
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.....	9
B.5.1	Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou	9
B.5.2	Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou	9
B.6.	Soulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	9
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	9
B.8.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	16
B.9.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	16
B.10.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	16
B.11.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	17
B.11.1	Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu (postup dle § 55 odst. 3 SZ).....	17
B.12.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	18
B.12.1	Urbanistické řešení.....	18

B.12.1.1 Vymezení zastavěného území.....	18
B.12.1.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	18
B.12.2 Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území	19
B.12.2.1 Ochrana krajinného rázu	19
B.12.3 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR	19
B.13. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, asanace.....	20
B.13.1 Plochy bydlení	20
B.13.2 Plochy rekreace	20
B.13.3 Plochy občanského vybavení.....	20
B.13.4 Plochy smíšené obytné	20
B.13.5 Plochy výroby	20
B.14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	21
B.14.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF21	
B.14.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	23
B.15. Vyhodnocení připomínek	23
B.16. Rozhodnutí o námitkách.....	26

+ Příloha č. 1 odůvodnění – 8/Koordinační výkres – výřez 1

+ Příloha č. 2 odůvodnění – 9/Předpokládaný zábor ZPF – výřez 1

+ 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 Žďáru 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, změna č. 2 územního plánu je v současné době stále rozpracovaná. Dále byla vydána změna č. 3 územního plánu, nabyla účinnosti dne 25.2.2020.

Dne 18.06.2020 schválilo Zastupitelstvo města pořízení změny č. 4 územního plánu Žďár nad Sázavou včetně jejího obsahu. Změna č. 4 ÚP Žďár nad Sázavou nabyla účinnosti dne 15.4.2021.

Pořízení Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou bylo Zastupitelstvem města schváleno dne 6.5.2021 Usnesením č. 42/2021/SÚP/ZM (zkráceným postupem podle § 55a a následně stavebního zákona).

Návrh Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou pro veřejné projednání dle § 55b stavebního zákona zpracovala Ing. arch. Jana Benešová, Atelier URBI v říjnu 2021. Změna řeší nový záměr výstavby rodinných a bytových domů v lokalitě Lučiny u Horního rybníka na základě prověření, zpracovaného firmou REFUEL WORKS COM v roce 2021 (varianta 1), předané projektantu dokumentace v září 2021 pořizovatelem dokumentace. Aktualizace vymezení zastavěného území byla provedena k datu 31.10.2021.

Následně bylo objednatelům přehodnoceno zadání, preferována byla varianta 3 téže studie, která jinak rozkládá rozmístění ploch bydlení individuálního a hromadného, upravený návrh byl zpracován v únoru 2022.

Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 5 ÚP uvedl, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (Natura 2000) mimo území CHKO Žďárské vrchy.

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 návrhu Změny č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

Veřejné projednávání návrhu změny č. 5 územního plánu oznámil Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování, veřejnou vyhláškou dne 04.03.2022. Veřejné projednání se konalo dne 13.04.2022 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově Městského úřadu Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou.

K veřejnému projednání návrhu změny č.5 ÚP přizval pořizovatel jednotlivě dotčené orgány a sousední obce. Dotčení vlastníci pozemků a staveb a zástupce veřejnosti mohli podat k návrhu Změny č.5 ÚP nejpozději do 20.04.2022 své námítky a veřejnost své připomínky. Pořizovatel zajistil ve spolupráci s projektantem odborný výklad k návrhu Změny č. 5 ÚP a vede o průběhu veřejného projednání písemný záznam.

Návrh Změny č. 5 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 návrh Změny č. 5 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 9.06.2022 KUJI 42353/2022, OUP 219/2022 Mal-3 souhlasil s návrhem Změny č. 5 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 6 námitek dotčených osob (§ 52 odst. 2 stavebního zákona) a 1 připomínka. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek.

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek rozeslal pořizovatel dne 10.08.2022 dotčeným orgánům a krajskému úřadu se žádostí k uplatnění stanoviska. V zákonné lhůtě následně pořizovatel obdržel sedm stanovisek dotčených orgánů.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné podstatné úpravy návrhu Změny č. 5 ÚP a pořizovatel podal návrh na vydání Změny č. 5 územního plánu, která je pořízena zkráceným postupem, v zastupitelstvu města podle § 54 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel před předložením návrhu Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou zastupitelstvu města přezkoumal soulad návrhu Změny č. 5 ÚP s požadavky obsaženými ve stavebním zákoně, jeho prováděcích vyhláškách a dalších právních předpisech. Návrh Změny č. 5 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, 4 a č. 5, se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a č. 8. Při pořizování a projednávání Změny č. 5 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. 5 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a č. 5, se ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a č. 8, ani se stanovisky dotčených orgánů. Na základě všech těchto skutečností rozhodlo zastupitelstvo města vydat Změnu č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou.

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

Charakter a rozsah záměrů, prověřovaných změnou č. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou, je lokálního významu, bez vlivu na sousední území. Vliv na nejbližší okolí (sousední parcely) je řešen v rámci této změny, změna vyvolává úpravu ploch platné územně plánovací dokumentace, navazujících na záměr výstavby rodinných domů.

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 i rozvojových os dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (úplné znění), závazné ode dne 1.9.2021 (dále jen PÚR ČR). Na území města není vymezen žádný koridor ani plocha dopravní nebo technické infrastruktury.

Dle Aktualizace č. 4 je správní území obce součástí specifické oblasti SOB9 – oblast ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Podmínky pro využití ploch v řešeném území (zejména v jeho nezastavěné části) jsou stanoveny tak, aby bylo ohrožení suchem omezeno.

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. 5 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. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou částečně týká:

Republiková priorita č. 14: *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Změnou č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou je upraveno řešení rozvojových ploch v zástavbě města, v lokalitě Lučiny, nacházející se u Horního rybníka. Dosud platné řešení ÚP počítalo s komunikačním propojením ulice Brněnské a Jamské a s výstavbou bytových domů v sousedství této komunikace (na ploše stávající zahrádkářské osady). Zbývající plochy mezi navrhovanou zástavbou a rybníkem byly vymezeny pro veřejnou zeleň. Změna č. 5 ÚP vymezuje na ploše stávající zahrádkářské osady převážně plochy pro výstavbu rodinných domů, tím dochází k přesunu návrhových ploch veřejné zeleně do ploch soukromých zahrad. Řešením – zintenzivněním využití území - jsou sledovány cíle ekonomického a sociálního rozvoje města, zároveň ale není podstatně dotčen cíl udržitelného rozvoje: z hlediska rozsahu ploch zeleně nebude míra ozelenění nižší, omezení se projeví v nižší prostupnosti území a menším rozsahu veřejných prostranství. Kladem bude řešení „zelené“ infrastruktury, dešťové vody budou v území zástavby rodinných domů retenovány a poté odvedeny do Horního rybníka.

Republiková priorita č. 17): *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Priorita se uplatní zejména vymezením potřebných zastavitelných ploch a ploch přestavby na úrovni města, zejména vymezením ploch výroby a skladování. Nicméně i vymezením ploch bydlení jsou vytvořeny předpoklady pro hospodářský růst formou stabilizace obyvatelstva, tedy i pracovní síly). Děje se tak na úkor plochy pro rekreaci – zahrádkářské osady v centru města, s tím, že již platný územní plán upřednostnil bydlení a veřejnou zeleň. Rozvojové plochy rekreace jsou dostatečně vymezeny na okraji zástavby nebo v krajině.

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 – zahrádkářské osady) 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. 25: *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Územní plán po změně č. 5 vymezuje stabilizované plochy územního plánu pro vodní a vodohospodářské plochy. Jsou vymezena veřejně prospěšná opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny, zejména protierozní opatření. Vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod, zejména vymezením ploch sídelní zeleně a ploch zahrad a sadů vyhrazené na okrajích zastavěného území, kde bude vsakování extravilánových vod zajištěno.

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

Vyhodnocen byl též soulad se ZÚR KrV ve znění po aktualizacích č. 1 – 8, platné znění je po aktualizaci č.7 s datem nabytí účinnosti 20.10.2021. Změna č.5 ÚP Žďár nad Sázavou je v souladu s touto dokumentací:

Návrh Z5 ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto priority stanovené ZÚR pro podrobnější územně plánovací dokumentaci jsou pro dokumentaci rozsahu zpracovávané Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou použitelné jen omezeně. Kromě obecně platných principů pro územní plánování, zachycených již v PÚR ČR (zejména týkajících se udržitelnosti rozvoje a vyváženosti jednotlivých složek) stanovují ZÚR KrV priority plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, z nichž 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 č. 5 územního plánu navrhuje v řešeném území intenzifikaci zástavby. V lokalitě je záměrem umístit mimo bytové domy i domy rodinné, to znamená, že se jedná o jistý pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel tím, že je umožněna různorodost společenství. Nová výstavba bude mít kladný vliv na hospodářský rozvoj města, nepochybně je situována ve vhodné poloze a s dobrou dosažitelností občanské vybavenosti i veřejné dopravy. Lze předpokládat, že nová výstavba nebude negativně ovlivňovat životní prostředí, zeleň zahradek bude nahrazena zahradami rodinných domů.

Přitom kolem rybníka bude zachován pás veřejné zeleně, v němž je možno situovat také hřiště pro děti.

(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 č. 5 navržené plochy bydlení v bytových domech (BH) a bydlení v rodinných domech – městského a příměstského charakteru (BI) posílí kvalitu života obyvatel 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 v takto vhodné poloze zajištěna blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti). Je rovněž možné konstatovat, že umístění zastavitelných ploch pro bydlení 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. Řešením Změny č. 5 ÚP nedochází k navýšení předpokládaného záboru ZPF ani se nejedná o požadavek na zástavbu ve volné krajině.

Řešené území je zařazeno do **rozvojové oblasti krajského významu OBk 4** a pro změnu č. 5 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. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou je bod *b) novou výstavbu soustředit zejména do měst Žďár nad Sázavou a Nové Město na Moravě;*

Změna č. 5 navrhuje plochu Z281 a upravuje vymezení plochy Z13 pro bydlení ve městě Žďár nad Sázavou.

Úkoly pro územní plánování:

- jediným úkolem, který se vztahuje na řešení Změny č. 5 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. 5 nově navrhuje plochy přestavby v centru města Žďár nad Sázavou na základě potřeby zastavitelných ploch a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Lokalita se nachází mimo CHKO Žďárské vrchy.

V ZÚR KrV na území obce jsou **vymezeny koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu**. Koridor DK02 pro homogenizaci silnice I/19, koridor DK19 pro homogenizaci silnice II/353 a koridor DK05 pro přeložku silnice I/37 (obchvat Žďáru nad Sázavou). V ZÚR KrV je na území obce vymezen koridor ÚSES pro nadregionální biokoridor K125 K124 – Žákova hora. Na území obce nejsou vymezeny žádné koridory technické infrastruktury nadmístního významu.

Žádný z koridorů nadmístního významu není přímo dotčen řešením změny č.5 ÚP Žďár nad Sázavou.

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

Návrh Z5 ÚP je v souladu s tímto hlavním cílovým využitím 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.

ZÚR KrV stanovují zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území, které jsou relevantní pro řešení Změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou:

a) *dbát na ochranu a hospodárné využívání ZPF* – bylo respektováno – rozvojové plochy nejsou navrhovány nad rámec zastavěného území, jsou fakticky předmětem záboru ZPF, ale jedná se převážně o transformaci ploch rekreace – zahrádkářských osad na plochy pro výstavbu rodinných domů a jejich zahrady.

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

ZÚR KrV vymezují na území kraje **oblasti krajinného rázu**. Území obce Žďár nad Sázavou náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko a CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Řešené území je součástí oblasti **CZ0610-OB024 Žďárské vrchy**. Návrh Z5 ÚP je v souladu s obecnými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu.

Z5 ÚP je zpracována v souladu se ZÚR KRV a se stanovenými úkoly pro územní plánování dle ZÚR KrV.

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. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou je řešena zkráceným postupem pouze pro omezený počet záměrů, aktualizace ÚAP v rozsahu celého správního území města je zpracována do změny č. 2 ÚP. Limity, zasahující území řešené změnou č. 5 byly prověřeny - nejsou zde však žádné změny ani úpravy oproti verzi v rozpracované změně č. 2 ÚP, kde jsou také aktualizovány zastavitelné plochy v zastavěném území, které již byly zcela nebo částečně zastavěny a dále je zde aktualizováno zastavěné území. Změnou č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou nebylo tedy nutno zastavěné území znovu aktualizovat.

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. 5 ÚP naplňuje tyto požadavky – umožňuje městu využívat pozemky k umístění staveb 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 BH, BI jsou zájmem jak soukromých investorů, tak i zájmem veřejným: vlastníkem pozemků je převážně město, pozemky jsou v současné době pouze pronajímány zahrádkářům.

B.5.2 Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou

Úkoly územního plánování se v podstatě týkají spíše koncepcí, která Změnou č. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou měněna není. Řešení Změny č. 5 ÚP 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. 5 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

Návrh změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován v souladu s požadavky vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 5 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. 5 ÚP nevznikly.

Vyhodnocení všech stanovisek a připomínek uplatněných v rámci projednávání návrhu změny č.5 Žďár nad Sázavou je uvedeno v tabulce č. 1:

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Ministerstvo kultury	Nově jsou Změnou č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou vymezeny zastavitelné plochy v lokalitě Lučiny u Horního rybníku: • zastavitelná plocha Z281 BI bydlení v RD Jedná se o změnu funkčního využití plochy z funkce: zeleň veřejná ZV, zeleň ochranná a izolační ZO, zastavitelná plocha veřejných prostranství a zastavitelné plochy bydlení v bytových domech Z 13 BH/4 na funkci: BI pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských. • zastavitelná plocha Z13 BH/6 bydlení v BD Původní vymezení zastavitelné plochy Z13BH/4 bylo upraveno. Nyní se jedná o plochu Z13BH/6. Byla provedena změna výškové regulace z max. 4 podlaží na max. šest podlaží. • zastavitelná plocha Z140.5 DS plochy dopravní infrastruktury silniční Vymezení zastavitelné plochy Z140.5 dopravy silniční bylo upraveno. Koridor pro budoucí dopravní propojení ulic Brněnské a Jamské byl zúžen z šířky cca 40 m na šířku cca 25 m. Výrok: <u>Bez připomínek.</u> Změnou č. 5 jsou nově upraveny hranice zastavitelného území města Žďár nad Sázavou. Výrok: <u>Bez připomínek.</u> Ministerstvo kultury <u>doporučuje respektovat</u> přirozené kulturně krajinářské prostředí, tvořené vzrostlými stromy, na nově vymezené zastavitelné ploše Z281 (na ulici Jamská, jihovýchodně od čp. 2294/43, na hranici pozemků parc. č. 5334/1 a 5334/2), která zasahuje do prostředí <u>drobného sakrálního objektu – litinového kříže na kamenném podstavci, tvořeném hranolovým dříkem, zakončeným komolým jehlanem s kamenicky zpracovaným motivem lebky.</u> Je vhodné nynější zeleň doplnit po bocích kříže novou výsadbou nejlépe listnatými dřevinami, taxonomicky a dendrologicky vhodnými do dané lokality. Z hlediska archeologické ochrany území Ministerstvo kultury <u>doporučuje změnit znění níže uvedeného odstavce v textové části Odůvodnění změny č. 5 část A.6.4.1., str. 42:</u> „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	Dotčené území je situováno mimo ochranné pásmo pro "Areál bývalého cisterciáckého kláštera a poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáře nad Sázavou", resp. mimo nárazníkovou zónu kolem této památky, zapsané na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Záměr se tedy nedotýká zájmů státní památkové péče. - vzato na vědomí - vzato na vědomí Bude prověřeno v podrobnější dokumentaci – územní studii Textová část ÚP (znění odstavce v kapitole A.6.4.1) bude změněna v další pořizované změně ÚP nebo v novém ÚP Žďár nad Sázavou

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum." na níže uvedený upřesněný text: „Území, kterého se Změna č. 5 dotýká, je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Před zahájením jakýchkoli zemních prací povinností stavebníka splnit oznamovací povinnost vůči Archeologickému ústavu, a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Archeologický ústav nebo oprávněná organizace se dohodne s vlastníkem pozemku na podmínkách výzkumu.“ Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemáme k návrhu Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou <u>žádné zásadní připomínky</u>.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství - ochrana ZPF Ze dne 18.04.2022	Soupis částí řešení návrhu Změny č. 5 Územního plánu, které byly zkráceným postupem podle § 55b stavebního zákona řešeny: - vymezení zastavěného území k 31. 10. 2021 - Z281 - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - u Horního rybníku - 1,1068 ha, předpoklad výstavby cca 24 RD. - Z13 - BH/6 - 1,0601 ha - zvětšení oproti platnému ÚP (původně 0,959 ha) a úprava výškové regulace ze 4 NP na 6 NP, předpoklad výstavby 6-ti bytových domů - Z140.5 - DS - 0,5393 ha - zmenšení oproti platnému ÚP (původně 0,8431 ha) - zúžení koridoru ze 40 m na 25 m. - Z258 - PV - 0,3058 ha - 203 - ZV - 0,6642 ha - zmenšení rozsahu oproti platné ÚP (původně 1,456 ha) Stanovisko z hlediska ochrany ZPF k návrhu změny č.5 ÚP Žďár nad Sázavou podle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona: Z hlediska zákonem chráněných zájmů se uděluje <u>kladné stanovisko</u>.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí	<u>Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny</u> Z hlediska zákonem chráněných zájmů se uděluje <u>kladné stanovisko</u> k návrhu Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou.	

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
a zemědělství – ze dne 18.04.2022	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, prověřil předložený návrh změny ÚP z hlediska zájmů chráněných zákonem o OPK. Toto stanovisko se vztahuje pouze na území v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, tj. území Kraje Vysočina mimo Chráněnou krajinnou oblast Žďárské vrchy.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů	vydává k veřejnému projednání změny č.5 územního plánu Žďár nad Sázavou následující stanovisko: <u>Souhlasí s návrhem Změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou pro veřejné projednání, kterým nedochází k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků ve vzdálenosti do 50 m od lesa (tzv. ochranného pásma lesa).</u>	- vzato na vědomí
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. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínek.	- vzato na vědomí
Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru - Stanovisko k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Žďár nad Sázavou – veřejné projednání čj. SÚP/567/21/DF	<u>Ministerstvo obrany, vydává</u> ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona <u>stanovisko</u> , jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a <u>s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Žďár nad Sázavou souhlasíme.</u> Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do grafické části pod legendu koordinačního výkresu formou následující textové poznámky: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“. Do správního území obce zasahuje vymezené území	Připomínky jsou respektovány v návrhu změny č. 5 územního plánu - vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	Ministerstva obrany: LK TSA, LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. Ministerstvo obrany požaduje <u>respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do grafické části - koordinačního výkresu.</u> Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do grafické části - koordinačního výkresu. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a <u>zapracovat jej do grafické části pod legendu koordinačního výkresu formou následující textové poznámky: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</u>	- vzato na vědomí - vzato na vědomí Připomínky jsou respektovány a výše uvedené vymezené území je zapracováno jej do grafické části - koordinačního výkresu.
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 § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu změny č. 5 ÚP <u>souhlasné stanovisko.</u> Územní plán Žďár nad Sázavou – návrh změny č. 5, splňuje naše požadavky.	- vzato na vědomí
Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina, Liberec	<u>Souhlasné stanovisko</u> K dnešnímu dni v řešeném území změny č. 5 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, 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	- vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina	Změny č.5 ÚP Žďár nad Sázavou <u>nemá připomínek.</u>	
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 o konání veřejného projednávání návrhu Změny č. 5 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 § 146 odst. 1 písm.e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech souhlasí se shora uvedenou věcí bez připomínek. Nedotkne se zájmů chráněných zákonem o odpadech. <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 Sb., 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 Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Žižkova 57, Jihlava.	- vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako	Krajský úřad posoudil předložený návrh Změny č. 5 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 Kraje Vysočina, odbor územního	

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
nadřízený správní orgán na úseku územního plánování	plánování a stavebního řádu <u>souhlasí</u> s návrhem Změny č. 5 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. Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR) nemáme k návrhu Z5 ÚP připomínky. Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 - máme k předloženému návrhu Z5 ÚP tyto poznatky a připomínky: <u>Požadujeme odůvodnění Z5 ÚP podrobněji doplnit</u> z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8: - Návrh Z5 ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. - Území obce se nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk4. V ZÚR KrV na území obce jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu. Koridor DK02 pro homogenizaci silnice I/19, koridor DK19 pro homogenizaci silnice II/353 a koridor DK05 pro přeložku silnice I/37 (obchvat Žďáru nad Sázavou). V ZÚR KrV je na území obce vymezen koridor ÚSES pro nadregionální biokoridor K125 K124 – Žákova hora. Na území obce nejsou vymezeny žádné koridory technické infrastruktury nadmístního významu. Území obce je v ZÚR KrV zařazeno do „krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. - Návrh Z5 ÚP je v souladu s tímto hlavním cílovým využitím 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.- ZÚR KrV vymezují na území kraje oblasti krajinného rázu. Území obce Žďár nad Sázavou náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko a CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Návrh Z5 ÚP je v souladu s obecnými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu. - Návrh Z5 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 má návrh Z5 ÚP návaznost na území sousedních obcí.	- vzato na vědomí odůvodnění změny č. 5 ÚP je podrobněji doplněno z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

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. 5 ÚP Žďáru 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 návrhu Změny č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚP Žďáru 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

Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona ve smyslu § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), konstatuje, že návrh obsahu Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou, nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000).

V řešeném území se tyto lokality nevyskytují. Vzhledem k charakteru navrhovaných změn, vzdálenosti nejbližších evropsky významných lokalit a jejich předmětů ochrany lze vyloučit i dálkové vlivy na tyto lokality.

Toto stanovisko se vztahuje pouze na území v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, tj. území Kraje Vysočina mimo Chráněnou krajinnou oblast 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 29.03.2021 stanovisko, ve kterém nepožaduje vyhodnocení vlivů obsahu změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

B.11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou je pořizována zkráceným postupem, neexistuje tedy Zadání změny v pravém slova smyslu, pouze Rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny, ve 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. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou obsahuje dle rozhodnutí zastupitelstva (nahrazuje zadání):

- 1) Prověření možnosti zařazení pozemků parc. č. 5334/2, 5335, 5336, 5337, 5333/1, 5593 a parc. č. 5597 a části pozemku parc.č. 5342/1 a parc. č. 5595 v katastrálním území Město Žďár k zastavění řadovými rodinnými domy v kombinaci s bytovými domy a v případě kladného výsledku prověření zařazení těchto pozemků do zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Odůvodnění:

Změnou způsobu využití pozemků parc. č. 5334/2, 5335, 5336, 5337, 5333/1, části pozemku parc. č. 5342/1, části pozemku parc. č. 5595 a pozemků parc. č. 5593 a 5597 v katastrálním území Město Žďár, je navrhována nová zastavitelná plocha pro bydlení, která navazuje na zastavitelnou plochu označenou jako plocha Z13 pro bydlení v bytových domech (BH) – lokalita u rybníku Horňák. Důvodem navrhované změny je zajistit pozemky pro rozvoj bydlení, nezabírat zemědělský půdní fond ve volné krajině, vyváženě a efektivně využívat zastavěné území, využívat vnitřních rezerv města. Navrhovaná změna způsobu využití ploch zeleně (ZV) a (ZO) na plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) má za cíl zabezpečit potřeby individuálního bydlení v zeleni zahrad s převládající rekreační nebo okrasnou funkcí. V platném územním plánu Žďár nad Sázavou je na těchto pozemcích navržena plocha zeleně veřejné (ZV). Územní plán vymezuje na pozemku parc. č. 5334/2 v k.ú. Město Žďár plochu zeleně ochranné a izolační (ZO). Zeleň ochranná a izolační (ZO) je tvořena stávajícími dřevinnými vegetačními prvky.

Podle zákona má být přednostně využíváno zastavěné území a v případě, že to již není možné, tak se zastavitelné plochy v odůvodněných případech vymezují na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu.

Pokud Změnou č. 5 ÚP dochází k umístění další zastavitelné plochy pro bydlení v rámci zastavěného území bude orgánem ochrany zemědělského půdního fondu požadováno detailní vyhodnocení počtu potřeby bytových jednotek v souvislosti s demografickým potenciálem a to v souhrnu zastavěného území a zastavitelných ploch platného ÚP. V případě zjištění přebytku ploch pro bydlení bude požadavkem jejich rušení na zemědělské půdě. U nových ploch se zábořem ZPF požaduje dotčený orgán tento dostatečně odůvodnit s ohledem na § 4 zákona a § 55 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zejména ve vztahu ke stávajícím zastavitelným plochám platného ÚP stejného funkčního využití.

- 2) Aktualizace vymezení zastavěného území.

B.12. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

B.12.1 Urbanistické řešení

Změna č. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou je řešena pouze v centrální části města, převážně se jedná o rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v bytových domech o další plochy pro výstavbu rodinných domů městského a příměstského charakteru.

Důvodem pro pořízení Změny č. 5 ÚP byla také potřeba vymezení zastavitelných ploch bydlení tak, aby byly v souladu s novým záměrem na výstavbu rodinných a bytových domů v lokalitě Lučiny u Horního rybníka na základě prověření, zpracovaného firmou REFUEL WORKS COM v roce 2021 (varianta 3).

B.12.1.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo Změnou č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou nově vymezeno k datu 31.10.2021. V současné době je stále rozpracovaná Změna č. 2 ÚP Žďáru nad Sázavou, která řeší bilanci ploch. Není tedy vhodné řešit bilanci ploch zároveň ve dvou dokumentacích, bilance ploch nejsou součástí Změny č. 5 ÚP.

B.12.1.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

1. Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 5 ÚP mimo zastavěné území

Zastavitelné plochy vymezené mimo zastavěné území nejsou Změnou č. 5 ÚP řešeny.

2. Zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 5 ÚP v zastavěném území

Z281 – nově byla vymezena zastavitelná plocha Z281 BI pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských o 1,11 ha a to na návrhové ploše 203 zeleně veřejné ZV, stabilizované ploše zeleně ochranné a izolační ZO, s malým zásahem do zastavitelných ploch veřejných prostranství a zastavitelných ploch bydlení v bytových domech Z13 BH. Návrhová plocha zeleně veřejné 203 byla omezena na prostor u břehů rybníka (z původní návrhové plochy o výměře 1,456 ha na plochu o výměře 0,664 ha). V dosud platném ÚP byla návrhová plocha zeleně veřejné vymezena na plochách města, pronajímaných na zahrádky (nachází se zde zahrádková osada).

Z13 – vymezení zastavitelné plochy Z13 BH/4 pro bydlení v bytových domech do 4 NP bylo upraveno, nově se jedná o plochu Z13 BH/6. Nové hranice této plochy respektují upravenou plochu dopravní infrastruktury silniční Z140.5 DS (plocha dopravní infrastruktury silniční pro budoucí propojení ulic Brněnské a Jamské byla zúžena) a upravené vymezení veřejného prostranství. Zastavitelná plocha Z13 BH měla v dosud platném ÚP výměru 0,959 ha, po Změně č. 5 ÚP bude mít výměru 1,06 ha. Dále byla upravena výšková regulace zástavby z max. 4 NP na max. 6 NP. Šestipodlažní domy v lokalitě Lučiny se nijak neprojeví v dálkových pohledech na centrum města ani na kostelní věž, ani z kostelní věže. Lokalita není v ochranném pásmu kulturních památek kostela sv. Prokopa ani kostela sv. Jana Nepomuckého. V pohledech od centra vytváří "záda" zástavbě Dostyho kopec vysoký 640 m. n. m. s průmyslovou zónou. Lokalita Lučiny je na výškové úrovni 590 m. n. m., což odpovídá výškové úrovni sídliště U Průmyslovky, kde jsou domy osmipodlažní. Pokud je třeba chránit panoramata, je nutné tato panoramata definovat, obdobně jak je tomu u Zelené hory ve vyhlášce o ochranném pásmu. Vyšší podlažnost je navržena z ekonomických důvodů z hlediska využití cenných pozemků (cenných jak z hlediska finančního, tak z hlediska urbanistického a krajinnářského).

Z140.5 - vymezení zastavitelné plochy Z140.5 DS dopravy silniční bylo upraveno. Koridor pro budoucí dopravní propojení ulic Brněnské a Jamské byl zúžen z šířky cca 40m na šířku cca 25m.

Zastavitelné plochy veřejných prostranství – plocha (bez kódu) v prodloužení místní komunikace (ulice Za Jatkami) byla směrově upravena a připojena k ploše Z140.5 DS tak, aby mohla na ulici Jamské vzniknout okružní křižovatka, z níž budou všechny dopravní trasy napojeny.

3. Stabilizované plochy vymezené Změnou č. 5 ÚP rozdílně ve vztahu k platnému ÚP

ZO – stabilizovaná plocha zeleně ochranné a izolační při ulici Jamské o výměře 0,270 ha byla vypuštěna. Plocha je nyní součástí zastavitelné plochy Z281 BI o výměře 1,11 ha. Dále je zde vymezena zastavitelná plocha veřejných prostranství, navazující na plochu Z140.5 DS.

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 úplného znění územního plánu po Změně č. 4 ÚP, upravené vč. omezení výšky zástavby tak, že bude navazovat na okolní stavby a 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. 5 vliv.

B.12.3 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). 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.

LK TSA, LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

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

B.13.1 Plochy bydlení

Změnou č. 5 ÚP je navržena nová zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech městských a příměstských Z281 BI o výměře 1,11 ha. Dále je Změnou č. 5 upravena hranice zastavitelné plochy Z13 BH na výměru 1,06 ha, celkem se jedná o navýšení zastavitelných ploch bydlení v rozsahu 1,2 ha. V dosud platném ÚP se jednalo pouze o plochu Z13 BH o výměře 0,959 ha.

Změnou č. 5 je navržena nová zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech městských a příměstských Z281 BI, na které se předpokládá výstavba cca 24 RD (dle prověřovací studie). Na ploše Z13 BH se předpokládá výstavba 6 bytových domů (4-6 podlaží). Předpokládat lze tedy využití pro cca 60 obyvatel v RD a 70 obyvatel v BD, celkem tyto plochy pojmu cca 130 obyvatel.

V současné době je velká část zastavitelných ploch dle platného ÚP vyčerpána (jedná se o více než 100 bytů), bilance jsou součástí řešení Změny č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou.

B.13.2 Plochy rekreace

Omezení ploch rekreace – zahrádkových osad u Horního rybníka není řešeno Změnou č. 5 ÚP, je navrženo již v dosud platném ÚP Žďáru nad Sázavou (transformace ploch na veřejnou zeleň).

B.13.3 Plochy občanského vybavení

Beze změny.

B.13.4 Plochy smíšené obytné

Beze změny.

B.13.5 Plochy výroby

Beze změny.

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

Navrhovaná Změna č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou vyvolává nové zábory ZPF pouze formálně. Většinou se jedná o plochy, kde zábor ZPF byl již vyhodnocen v platném územním plánu, avšak pro jiné navržené využití. Protože v době zpracování ÚP se dle metodiky nevyhodnocoval zábor ZPF pro plochy bydlení v zastavěném území, je vyhodnocení tohoto záboru Změnou č. 5 ÚP doplněno. Zároveň jsou upraveny hranice ploch záboru ZPF.

Vyhodnocení záboru ZPF dle platného ÚP Žďár nad Sázavou

Označení lokality záboru	Kód využití území	Účel využití území	Celková výměra lokality [ha]	Druh pozemku*)	BPEJ	Třída ochrany	Dotčená výměra ZPF [ha]					Poznámka
							Celkem k záboru	I. + II. třída	III. - V. třída	V zastavěném území	Mimo zastavěné území	
13	BH	bydlení v bytových domech	0,96									v platném ÚP nebyly v souladu s metodikou vyhodnoceny jako zábor ZPF plochy bydlení v zastavěném území
140.5	DS	dopravní infrastruktura - silniční	0,84	orná, TTP	85001 86701	III. V.	0,75		0,75	0,75		v platném ÚP vyhodnoceny všechny dílčí části plochy 140 dohromady
203	ZV	zeleň veřejná	1,45	TTP, zahrada	85001 86701	III. V.	1,37		1,37	1,37		
	PV	veřejná prostranství	0,16	TTP			0,16		0,16	0,16		v platném ÚP vyhodnoceny plochy PV souhrnně pro katastrální území
celkem			3,41				2,28	0,00	2,28	2,28	0,00	

Vyhodnocení záboru ZPF dle Změny č.5 ÚP Žďár nad Sázavou

Označení lokality záboru	Kód využití území	Účel využití území	Celková výměra lokality [ha]	Druh pozemku *)	BPEJ	Třída ochrany	Dotčená výměra ZPF [ha]					Poznámka
							Celkem k záboru	I. + II. třída	III. - V. třída	V zastavěném území	Mimo zastavěném území	
13	BH	bydlení v bytových domech	1,06	orná, TTP	85001 86701	III. V.	1,06		1,06	1,06		plocha schválena v platném ÚP, Z5 mírně zvětšuje a upravuje tvar, v platném ÚP nevhodnocen zábor ZPF
140.5	DS	dopravní infrastruktura - silniční	0,54	orná, TTP	85001 86701	III. V.	0,47		0,47	0,47		plocha schválena v platném ÚP, zmenšena
203	ZV	zeleň veřejná	0,66	TTP, zahrada	85001 86701	III. V.	0,59		0,59	0,59		plocha schválena v platném ÚP, zmenšena
281	BI	bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1,11	TTP	85001 86701	III. V.	0,85		0,85	0,85		v platném ÚP v této ploše schválený zábor pro ZV, PV, okrajově BH
	PV	veřejná prostranství	0,31	TTP	85001 86701	III. V.	0,26		0,16	0,16		posun – v platném ÚP v této ploše schválený zábor pro PV, BH, okrajově DS
celkem			3,68				3,23	0,00	3,13	3,13	0,00	

Dle vyhodnocení v tabulkách je patrné, že celková výměra navržených ploch je téměř totožná jako ve schváleném ÚP (pokud bychom vyhodnotili plochu 13 BH, pro kterou zábor není v platném ÚP hodnocen, protože dle metodiky v době zpracování ÚP nebyl zábor pro obytné funkce v zastavěném území vyhodnocován, výsledné hodnoty záboru by byly shodné). Došlo ke změnám navrženého využití a posunu hranic ploch. Zmenšena byla nejvíce plocha 203 pro veřejnou zeleň (ZV), k redukci došlo i u plochy DS 140.5. Veřejné prostranství bylo posunuto a o něco zvětšeno, zvětšena byla i plocha Z13 BH. Nově navržena byla plocha pro bydlení v RD Z281 a to v plochách schválených platným ÚP pro ZV, částečně též veřejné prostranství a plochu bydlení hromadného, plocha Z281 zahrnuje též plochu stabilizované zeleně ochranné a izolační ZO při ulici Jamské.

Touto změnou nejsou dotčeny chráněné půdy, úpravy vyplývající ze Změny č.5 ÚP Žďár nad Sázavou se odehrávají na půdách III. a V. třídy ochrany, okrajově i na půdách nezemědělských (0.00.23 a 0.00.35), kterým třída ochrany není přiřazena vůbec. Celé řešené území se nachází v zastavěném území v katastrálním území Město Žďár, meliorace ani závlahy nejsou dotčeny.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle platné legislativy, s přihlédnutím ke grafice a způsobu zpracování v platném ÚP – kvůli zachování kontinuity a porovnatelnosti platného územního plánu a jeho změny.

B.14.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Beze změny.

B.15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou - veřejné jednání

nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. 20.04.2022 včetně mohl každý uplatnit k návrhu změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, připomínky. Ve stanovené lhůtě byly podány tyto připomínky:

připomínka č. 1: Karel Novotný

Podatel v přílohách Reakce na návrh Města Žďár nad Sázavou na změnu č. 5 Územního plánu Žďár nad Sázavou podává Námitky proti řízení o Změně č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou spojené s Námitkami proti Změně č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou ze dne 13.dubna 2022 od 15.00 hod. konaného veřejného projednání ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou, tedy ve lhůtě 7 dnů.

Změna č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou není ve veřejném zájmu, ale v zájmu soukromém. ZO Žďár nad Sázavou Jamská hospodaří svými členy na pozemcích nejméně od roku 1978, tedy 44 let a uvedené pozemky nejsou zelenou plochou určenou k zastavění, ale podléhají znění Zákona č.221/2021 Sb., v celém znění s důrazem na § 8 zákona, v případě předkladatelů ještě s důrazem na bod 2. v plném znění a důkazem jsou příjmy Města Žďár nad Sázavou z uhrazených členských příspěvků členů ZO Žďár nad Sázavou, Jamská. V odkazu na tyto důkazy a skutečnosti předkladatelé nepředložili podrobný a detailní rozbor kdo (konkrétní fyzické a právnické osoby) má zájem na zastavěnosti území a ze kterých a jakých finančních prostředků má být území dle předkladatelů zastavěno. Tyto důkazy musí být všem, tedy nejen podateli veřejně předloženy. Uvedený sled událostí a souvislostí dokazuje, že záměrem Změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou předkladatelé jdou proti Zákonu č.221/2021 Sb., v celém znění.

Odůvodnění:

V posledních měsících s velkým zájmem i znepokojením sleduji snahu Města o zahušťování stávajících částí města určených k bydlení. Mám na mysli konkrétně oblast Jamská - Lučiny, kde má podle návrhu změny č. 5 Územního plánu města dojít ke zrušení stávající zahrádkářské kolonie a na jejím místě je plánována výstavba několika vícepodlažních bytových domů a řadových rodinných domů a místních komunikací. Takový postup je dle mého názoru přímo v rozporu s tím, co pro Žďárské noviny v lednu roku 2022 bylo uvedeno v rozhovoru v článku „Žďár se změní v modrozelené město“. Nejprve jste se v něm věnoval „podpoře“ zahrádkářské činnosti. V článku uvádíte, že „Faktem také je, že část zahrádek v jihovýchodní části města zanikne budováním propojky Brněnská - Jamská! Podle navrhované změny územního plánu však faktem je, že tato zahrádkářská kolonie bude zrušena celá. Podle zákona č. 221/2021 Sb.. zahrádkářský zákon, je zahrádkářství provozované zahrádkářskými spolky činnost veřejně prospěšná, zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin a užitkových nebo okrasných rostlin. Podílí se na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadů klimatických změn a má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě, nejenom u mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu. Zrušením celé stávající zahrádkářské kolonie všechny tyto aspekty naprosto popíráte. Žďár - zelené město v novinovém rozhovoru jste na otázku o přednosti Žďáru uvedl: „Važme si toho, že Žďár nad Sázavou je zelené město. To je naše deviza.“ Zrušením

celé zahrádkářské kolonie a výstavbou bytových domů a místních komunikací však město nenávratně přijde jak o zelené plochy, tak o svou devizu. Ani vytipování případných nových budoucích lokalit pro klasickou kolonii či komunitní zahradu tuto ztrátu zcela nenahradí - bude trvat roky, než se podaří na novém místě vypěstovat rostliny, keře a stromy do takového stavu, v jakém se nachází ve stávající kolonii po mnoha letech svého růstu a než si k novému místu zahrádkáři vytvoří svůj vztah. Také budování nového zázemí v kolonii (cesty, lavičky, skleníky, rozvody vody apod.) je činnost dlouhodobá a pro zahrádkáře i finančně náročná. V posledních několika letech jsme byli také svědky návratu mladých rodin s dětmi k aktivitě zahrádkářství v této kolonii. Byla by velká škoda je o to opět připravit, neboť zastavěná, „zahuštěná“ města jim to mohou jen obtížně nabídnout a menší a společné komunitní zahrady jim tuto jejich společnou rodinnou aktivitu nenahradí. Ve zmíněném článku dále uvádíte, že jste se při své studijní cestě v Německu shlédl v projektu budování modrozelené infrastruktury. Modrá oblast v něm značí oblast vodních ploch. Cílem je zachytit a zpomalit srážkovou vodu, regulovat její rychlý odtok do kanalizace, příp. do vodních toků a podporovat její vsáknutí do vod podzemních. Systém napodobuje lokální hydrologický cyklus a přináší zdravější a rozmanitější prostředí pro obyvatele i městskou faunu a flóru, snižuje ohrožení lokálními povodněmi a zabezpečuje vyšší kvalitu hospodaření s dešťovou vodou. Zelenou oblast charakterizují trávníky, keře, stromy, polopropustné povrchy, příp. vegetační střechy nebo vegetační fasády. Systém modrozelené infrastruktury má minimalizovat dopady objektivních změn klimatu na město a jeho obyvatele. S principem modrozelené infrastruktury je plně v souladu stav stávající: Vzrostlá zeleň zahrádkářské kolonie s protékajícím potokem a navazující vodní plocha Horního rybníka. Z hlediska ochrany přírody a krajiny by dokonce bylo vhodné ještě rozšířit, délku stávajících pobřežních ploch Horního rybníka vytvořením dalších zálivů a meandrů, příp. zálivových ploch. Takové rozsáhlé pobřežní plochy jsou velmi vhodné pro nejrůznější drobné živočichy a v případě přívalových dešťů, tání velkého množství sněhu, nebo technických problémů s hrází rybníčku Velký Posměch, budou schopny zadržet většinu přitékající vody.

Výstavba ploch pozemních komunikací (propojka Brněnská - Jamská a další místní komunikace v tomto území), výstavba rodinných domů a bytových domů a dalších s tím spojených vedlejších staveb naopak přeruší stávající toky povrchových i podzemních vod a je v přímém rozporu s projektem budování modrozelené infrastruktury města. „V roce 2022 proběhne přímo ve městě revitalizace rybníka Velký Posměch na Jamské, takže z něho bude regulérní velký rybník.“, uvedl jste také v rozhovoru ve Žďárských novinách v lednu tohoto roku. Podle mého názoru však revitalizace rybníka Velký Posměch a zvětšení jeho objemu může do budoucna způsobit problém v případě velkých přívalových dešťů nebo lokálních povodní. Navazující Horní rybník je již delší dobu na hranici limitu svého nebo limitu stoleté vody. V minulosti se již několikrát stalo, že voda z něj protékala do vedlejší křižovatky u Conventu a přilehlé Smetanovy ulice. Právě další zastavění stávajících zelených ploch v těsné blízkosti Horního rybníka může tyto ohrožující stavy navozovat. Ani náhradní výsadba nových listnatých stromů ve městě nemůže nahradit takový hrozící úbytek zeleně a hlavně ploch pro vsak povrchových vod. Velmi významným následkem realizace navrhované změny č. 5 územního plánu by také byla zhoršená kvalita bydlení obyvatel ulic Lučiny, Za Jatkami, Rybníček i Jamská. V této oblasti jsou nyní pouze rodinné domy, několik čtyřbytovek a jedna sedmibytovka s vlastními zahrádkami. Stavbou desítek nových bytů nebo domů, nových silnic a zvýšením automobilového i jiného provozu se zcela změní ráz jejich bydlení. Narušení klidného soužití rodin v této oblasti jde tak opět proti devize našeho města, které nemá aspirovat na velkoměsto a zrušit a zastavět všechny zelené plochy ve svém centru. Navíc má naše město ve svém stávajícím územním plánu dostatečné množství ploch pro budoucí bydlení, hlavně oblast Klafar, kde nejsou na pozemcích žádné právní ani faktické vady. Není tedy třeba tak intenzivně „zahušťovat“ stávající bytovou zástavbu v oblasti Jamská- Lučiny. V tomto prostoru jsou navíc některé inženýrské sítě, které by bylo potřeba přeložit jinam, a tím by se pozemky pro budoucí výstavbu prodražily. Finanční nevýhodnost zástavby v oblasti Jamská - Lučiny by byla zřejmá z podrobnějšího prověření a z porovnání finančních nákladů u obou těchto lokalit. Bylo by jistě transparentní a projevem dobrého vedení města takovou kalkulaci občanům předložit. Prosím o vysvětlení, proč město a jeho představitelé navrhují tuto změnu územního plánu. Proč nebyla nejprve zpracována nějaká studie, nebo obdobný veřejný materiál, ke kterému by se dotčení (nebo všichni) obyvatelé města mohli vyjádřit a teprve potom by se připravovala změna územního plánu. A to opět s dostatečným respektem ke sloům, která cituji z Katalogu bydlení (SAARPLAN): „Nadále budeme klást velký důraz na kvalitní architekturu a moderní řešení, i to předurčuje kvalitu místa, kvalitu města, kvalitu života. “

Vážený pane starosto, vážení zastupitelé města, zvažte prosím pečlivě, zda budete navrhovat změnu územního plánu a zastavění oblasti Jamská - Lučiny novou zástavbou, či zda ponecháte tuto oblast jako zelenou, rekreační nebo odpočinkovou oblast v centru města. Na části této plochy může i nadále pokračovat ve své veřejně (i soukromě) prospěšné činnosti spolek zahrádkářů, na další části může město vybudovat zelenomodrou plochu pro zlepšení kvality života našich občanů i příštích generací. Každé nevratné změny ve vztahu k zeleni uvnitř města jsou zásadní a měly by být touto optikou posuzovány.

Přípomínka není akceptována

Zahrádkářské kolonie jsou významným městským prvkem, nezastupitelná je i jejich role pro přibývajících skupinu seniorů, ale v územním plánu byla v této lokalitě vymezena zastavitelná plocha veřejné zeleně – městský park. Zahrádky, které vznikly v této lokalitě před 35 lety, když byla daná část města okrajová, jsou nyní v blízkosti centra města. V posledních 20-ti letech v tomto území, které se nachází mimo území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, probíhá nová výstavba – na okraji města vznikla nová průmyslová zóna Jamská a v sousedství lokality Lučiny se nachází nákupní park Brněnská.

V platném územním plánu Žďár nad Sázavou se zahrádkami počítá hlavně v okrajových částech města. S ohledem na rozvoj města a nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení převážně v bytových domech budou muset v tomto případě zahrádky ustoupit, město by však v takovém případě mělo Českému zahrádkářskému svazu nabídnout náhradní parcely. Podle aktuálních rozvojových plánů by se v této lokalitě mělo s výstavbou začít nejdříve za 5 let, jedná se o projekt střednědobého horizontu. Územní plán Žďár nad Sázavou počítá s velkou zástavbou na Klafaru, majetkově je v tomto území vlastnická struktura tak roztržštěná a trvá velmi dlouho pozemky scelit a realizovat novou výstavbu na vymezených plochách. Majetková roztržštěnost a nedostupnost pozemků je velký problém pro realizaci nové výstavby, proto město usiluje mít zastavitelné plochy na pozemcích města. V katalogu bydlení jsou vytipovány další různé části města, kde by výstavba mohla pokračovat, některé lokality jsou podmíněny pořízením dalších změn územního plánu.

Město má za úkol vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení, lidé mají zájem bydlet ve Žďáře n. Sázavou, hodně mladých lidí bydlí v nájemních bytech, poptávka po bydlení ve městě převyšuje současnou nabídku. Rozrůstání města do krajiny je pro město nákladné, nová výstavba uvnitř města má svoji ekonomiku. V dosud platném ÚP je návrhová plocha zeleně veřejné vymezena na plochách města, pronajímaných na zahrádky.

V návrhu změny č. 5 ÚP je navržena změna způsobu využití části zastavitelné plochy zeleně veřejné „ZV“ a stabilizované plochy zeleně. Nově je vymezena zastavitelná plocha Z281 (BI) pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských, která má výměru cca 1,10 ha. Návrhová plocha zeleně veřejné (ZV) ozn. v územním plánu jako plocha 203 byla omezena na prostor u břehů Horního rybníka na plochu o výměře 0,664 ha. Vymezení zastavitelné plochy Z13 BH/4 pro bydlení v bytových domech do 4 NP bylo v návrhu změny č. 5 upraveno, nově se jedná o plochu Z13 BH/6. Zastavitelná plocha Z13 (BH) měla v dosud platném ÚP výměru 0,959 ha, po Změně č. 5 ÚP bude mít výměru 1,06 ha. V návrhu změny č. 5 ÚP je plocha dopravní infrastruktury silniční pro budoucí propojení ulic Brněnské a Jamské zúžena a byla upravena zastavitelná plocha veřejného prostranství. Řešením Změny č. 5 ÚP nedochází k navýšení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu. V této lokalitě bude navrženo dostatečné zastoupení ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství. Lokalita pro výstavbu bytových a rodinných domů je vybavena potřebnou veřejnou infrastrukturou. Město vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území před výstavbou ve volné krajině. Změnou č. 5 navržené plochy bydlení v bytových domech (BH) a bydlení v rodinných domech – městského a příměstského charakteru (BI) posílí kvalitu života obyvatel v centrální zóně města a v navazujících plochách. Plochy pro bydlení navržené změnou č. 5 ÚP umožní využít základní občanskou vybavenost přímo v místě, tím odpadá potřeba náročných dopravních přesunů obyvatel v době dopravních špiček. Dále je v takto vhodné poloze zajištěna blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti.

Změna č. 5 nově navrhuje plochy přestavby v centru města Žďár nad Sázavou na základě potřeby zastavitelných ploch a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

V návrhu změny č. 5 územního plánu nebyl zjištěn přebytek ploch pro bydlení, proto orgán ochrany zemědělského půdního fondu nevznese požadavek na jejich rušení na zemědělské půdě. Lokalita se nachází mimo CHKO Žďárské vrchy.

Město objednalo detailní vyhodnocení počtu potřeby bytových jednotek v souvislosti s demografickým potenciálem a to v souhrnu zastavěného území a zastavitelných ploch platného ÚP.

Řešené území je dle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina začleněno do „krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Rozvojové plochy nejsou navrhovány nad rámec zastavěného území, jedná se převážně o plochu přestavby z plochy rekreace – zahrádkářských osad na plochy pro výstavbu rodinných domů a jejich zahrady.

B.16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Rozhodnutí o námitkách – veřejné projednání

nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. 20.04.2022 včetně mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti uplatnit proti návrhu změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou, která je pořizována zkráceným postupem, své námitky. Ve stanovené lhůtě byly podány tyto námitky:

námítka č. 1: Římskokatolická farnost Žďár nad Sázavou - I

Na pozemku parcela parcelní číslo 5334/1 v katastrálním území Město Žďár se nachází historický kříž, který je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Žďár nad Sázavou I.

V případě plánování nebo umístění staveb nebo inženýrských sítí na pozemku žádáme, aby na tuto skutečnost byl brán zřetel, aby nedošlo k poškození nebo posouvání tohoto historického kříže.

Pozemek parcela parcelní číslo 5334/1 v katastrálním území Město Žďár je ve vlastnictví Města Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, Žďár nad Sázavou 1,59101 Žďár nad Sázavou, ale objekt Kříže, který je na tomto pozemku, je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Žďár nad Sázavou I.

Odůvodnění připomínky:

Na pozemku parcela parcelní číslo 5334/1 v katastrálním území Město Žďár se nachází historický kříž. Jedná se o sloup s křížem - nevysoký kamenný sloup, členěný v dolní části naznačeným lemem, přechází do jednoduché hranolové hlavičky, zakončené vysokým komolým jehlanem, který je zakončen dosti vysokým, plasticky zdobeným litinovým křížem s tělem Krista. Po patě dřívku kříže se plazí had. Na čelní ploše jehlanu je v reliéfu proveden symbol lebky, což svědčí o tom, že v tomto místě došlo k tragickému úmrtí.

Objekt je datován 1853 na spodní části sloupu.

Vzhledem k jeho významu, historické stopě i pietě místa je žádoucí, aby byl kříž na místě ponechán a nedošlo k jeho poškození.

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

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Námitce se sice nevyhovuje, ale územní plán vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území. Historický sloup s křížem musí být respektován v následných řízeních podle stavebního zákona.

V textové části územního plánu Žďár nad Sázavou v kapitole A.2 je stanoven požadavek ochránit kvality významných objektů, které nemají statut nemovité kulturní památky. Vzhledem k významu

kříže, historické stopě i pietě místa je žádoucí, aby byl kříž na místě ponechán a nedošlo k jeho poškození.

Nově vymezená zastavitelná plocha Z281, na které se sloup s křížem nachází, řeší změnu funkčního využití plochy z funkce: zeleň veřejná a zeleň ochranná a izolační pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských.

Ministerstvo kultury doporučuje respektovat přirozené kulturně krajinářské prostředí, tvořené vzrostlými stromy, na nově vymezené zastavitelné ploše Z281 (na ulici Jamská, jihovýchodně od čp. 2294/43, na hranici pozemků parc. č. 5334/1 a 5334/2), která zasahuje do prostředí drobného sakrálního objektu – litinového kříže na kamenném podstavci, tvořeném hranolovým dřívem, zakončeným komolým jehlanem s kamenicky zpracovaným motivem lebky.

Je vhodné nynější zeleň doplnit po bocích kříže novou výsadbou nejlépe listnatými dřevinami, taxonomicky a dendrologicky vhodnými do dané lokality.

Navazující dokumentace pro územní řízení nebo územní studie, řešící tuto zastavitelnou plochu Z281, by měla výše uvedené požadavky akceptovat.

Závazná část územního plánu Žďár nad Sázavou slouží pro rozhodování o změnách v území. Dle § 43 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí.

námítka č. 2: oprávněný investor ČEPS a.s.

ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 23a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby elektroenergetického vedení 220 kV, podává tímto námitku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Žďár nad Sázavou.

Námítka se týká **nedostatečného vyhodnocení Návrhu ZM5 s Politikou územního rozvoje, úplné znění závazné od 1. 9. 2021** (dále jen „PÚR“). Správní území obce je dotčeno rozvojovým záměrem ČEPS označeným v PÚR (dále jen „Rozvojový záměr PÚR“) jako **koridor E26** - Plocha elektrické stanice 400/110 kV Opočíněk včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy a koridory pro dvojité vedení 400 kV Čechy Střed-Opočíněk a Opočíněk-Sokolnice, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Čechy Střed a Sokolnice.

Pro správní území obce spočívá Rozvojový záměr PÚR v nahrazení stávajícího vedení VVN 220 kV vedením ZVN 400 kV s možností odchylek od původní stávající trasy do nezastavěných ploch v místech, kde zastavěná území neumožňují umístění vedení ZVN 400 kV. Vzhledem k tomu, že se jedná o **veřejně prospěšnou stavbu republikového významu**, žádáme o doplnění souladu Návrhu ZM 5 s PÚR.

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

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

Odůvodnění rozhodnutí:

V odůvodnění návrhu změny č. 5 ÚP byl vyhodnocen a doplněn soulad návrhu Změny č. 5 ÚP Žďár nad Sázavou s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a č. 5, závazné od 01.09. 2021.

Vzhledem ke krátké době platnosti Aktualizace č. 4 PÚR ČR, nebyly dosud upraveny Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 proto tento návrhový koridor územní plán Žďár nad Sázavou neupřesňuje. Jako důvod uvádíme nesplnění úkolu pro ministerstva a jiné ústřední správní orgány ohledně prověření účelnosti a reálnosti tohoto rozvojového záměru.

námítka č.3: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Žďár nad Sázavou, kolonie Jamská, pobočný spolek, se sídlem Palachová 1776/5, 591 01 Žďár nad Sázavou 6, IČ 709 71 463, zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu L, vložka č. 44244

Nesouhlasíme s navrženou Změnou č. 5 Územního plánu města a požadujeme, aby nebyla schválena. Změna č. 5 navrhuje plochu Z281- bydlení v rodinných domech městských a příměstských a upravuje vymezení plochy Z13 - bydlení v bytových domech – Z13 BH/6 upravuje plochu veřejné zeleně - ZV.

Tuto námitku podávají členové Českého zahrádkářského svazu, jeho pobočného spolku, jako zástupci veřejnosti podle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě Smlouvy o výpůjčce, uzavřené s Městem Žďár nad Sázavou jako půjčitelem dne 13. 11. 2001 a jejích pozdějších dodatků využívá pobočný spolek pozemky p.č. 5333,5335, 5343a 5342/2 v celkové výměře 6.375 m² jako vypůjčitel k obhospodařování zahrádek svých členů. Z toho důvodu se podavatel námítky cítí být na svých právech dotčen obdobným způsobem, jako by byl vlastníkem těchto pozemků.

Odůvodnění námítky:

Město by mělo všemožně podporovat veřejně prospěšnou zahrádkářskou činnost, nikoliv rušit celou stávající zahrádkářskou kolonii Jamská. Zrušením kolonie a zastavěním její plochy novým sídlištěm město nenávratně přijde o zelenou plochu, rostliny a keře v centru města. Ani výstavba nových stromů podél ulic ve městě tuto ztrátu nenahradí. Plocha zahrádkářské kolonie a navazujícího rybníku utváří charakteristický ráz místa a jedná se o prvek vysoké ekologické kvality. Zrušit zahrádkářskou kolonii a ohrozit biotop rybníka blízkou bytovou výstavbou se jeví v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, mezi které patří mj. i vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Zahrádkářská kolonie přitom jistě představuje prvek významným způsobem přispívající k soudržnosti obyvatel města a taktéž i prvek přispívající k udržení a rozvoji příznivého životního prostředí (udržovaná flóra a s ní spojená fauna nacházející se v místě kolonie; podpora vztahu k přírodě; udržitelný rozvoj ve formě samozásobení potravinami atd.). V této lokalitě se navíc vyskytují některé ohrožené nebo chráněné druhy rostlin a živočichů. Například česetka tmavá, krahujec obecný, rákosník velký, tesařík pižmový nebo kandík psí zub.

Stávající stav je také v souladu s charakterem modrozeleného města. Srážková voda je zachycována a odváděna vsakováním do podzemních vod přirozenou cestou - rozsáhlou, zelenou a propustnou plochou zahrádek. Zastavěním plochy domy, komunikacemi, parkovacími plochami apod. dojde k narušení systému podzemních vod a k urychlenému odvodu vod srážkových do kanalizace.

Město nepotřebuje vyčleňovat další plochy k zastavění bytovou zástavbou, má jich dostatek. Již ve stávajícím územním plánu jsou dostatečné plochy pro výstavbu 400 rodinných domů a 390 bytů v bytových domech. Není tedy třeba tak intenzivně „zahušťovat“ stávající bytovou zástavbu v oblasti Jamská - Lučiny a rušit fungující zahrádkářskou kolonii. Takový postup by byl v rozporu s nutností ochrany zahrádkářské kolonie a navazující plochy rybníka. Jakkoli je cílem územního plánování vytváření nových ploch pro bytovou výstavbu, tento cíl nesmí být v rozporu s potřebou ochrany jiných hodnot, a to zejména za situace, kdy lze bytovou potřebu uspokojit vymezením zastavitelných ploch v jiných místech (tj. mimo lokalitu, ve které se nachází prvky, na jejichž zachování existuje speciální veřejný zájem - v nynější situaci jde o již několikrát zmiňovanou zahrádkářskou kolonii a na ni navazující plochu rybníka).

Přehlédnout nelze ani současné urbanistické trendy, dle kterých dochází k vytváření zelených ploch (parky, komunitní zahrady) uvnitř sídel. To má za cíl zvýšit pohodu bydlení obyvatel, zadržovat a využívat srážkové vody, zlepšit klimatické podmínky v místě a přispět tak návazně k ochraně životního prostředí. Návrh změny územního plánu však jde přímo proti tomuto trendu, když se z místa s již dlouhodobě existující zástavbou snaží odstranit potřebné plochy zeleně a tyto nahradit další (nadbytečnou) zastavitelnou plochou. Akcentovat lze dále i skutečnost, že snahy o zrušení zahrádkářských kolonií probíhají i v jiných městech a i zde jsou spojeny s odporem občanů. Příkladmo lze poukázat na situaci ve městech Plzeň nebo Brno, kde poslední vývoj spěje k uznání potřebnosti

a prospěšnosti zahrádkářských kolonií, což návazně vede k omezení možnosti jejich odstraňování a dokonce k vytváření nových kolonií. Vedení města Brna dokonce podepsalo s Českým zahrádkářským svazem memorandum, ve kterém se mj. konstatuje, že zahrádkářské kolonie nemají ustupovat bytové výstavbě (Brno vytipuje nové zahrádkářské kolonie, po letech jejich rušení (zpravyzmoravy.cz). Memorandum schválilo zasedání zastupitelstva města Brna dne 7.9. 2021 a město se v něm mimo jiné zavázalo „*Vytvořit a chránit provázaný systém zelené a modré infrastruktury ve městě,... nalézt a vytvořit nové lokality pro zahrádkáře na území města, ...vytvářet pro zahrádkářskou činnost stabilní prostředí, ...zvyšovat dostupnost a přístupnost zahrádkářských osad především v hustě zabydlených částech města*“, nebo „*Spolupracovat na pořádání a podpoře zahrádkářských akcí, vzdělávacích aktivit a zapojení dětí a mládeže.*“ Na tuto činnost se město Brno dokonce zavázalo poskytovat zahrádkářům ročně až 100.000 Kč formou individuálních dotací.

Je sice pravdou, že ne všechny části současné zahrádkářské kolonie na Jamské jsou aktuálně obhospodařovány, ale to je způsobeno tím, že z důvodu výstavby propojky „Nákupní centrum - Jamská“, plánované na rok 2022, již nejsou plochy ve spodní části kolonie přidělovány novým zájemcům. Náš spolek má v současné době jak dlouholeté členy, kteří v této lokalitě zahrádkaří „na svém“ již více než 35 let, tak i mladé rodiny s dětmi, které si zde vybudovaly své klidové, nebo oddechové zázemí. Na většině obhospodařovaných zahrádek jsou vybudované skleníky, nebo fóliovníky, na některých zahradní chatky, menší altánky, nebo alespoň přístřešky na nářadí, nebo i dětské herní prvky. Zahrádkáři na své pozemky vynaložili nejen velké množství práce, ale také peněz, aby se tu cítili dobře. Navrhovaný nuceným zrušením zahrádkářské kolonie by jejich majetková práva byla porušena. Jak nám sdělil pan Mgr. Martin Mrkos, starosta města, na Setkání s občany dne 6.4. 2022, město nabízí jako místo pro vybudování nové zahrádkářské kolonie prostor nevyužívaného sportovního hřiště na sídlišti Pod Vodojemem, u Novoměstské ulice. Tato plocha je ale pro obhospodařování a zahrádkaření zcela nevhodná: pozemek je podstatně menší než stávající, je zastíněný okolními vzrostlými stromy, tedy bez sluníčka, půda je tu neúrodná, ale hlavně: není tu voda. I kdyby město na své náklady vybudovalo napojení na městskou vodovodní síť a rozvody vody ke každému budoucímu pozemku včetně vodoměrů (naš spolek zahrádkářů nato v žádném případě nemá finanční prostředky), cena městské vody při každodenním zalévání v letním období by pro členy našeho spolku - důchodce byla téměř jistě finančně nedostupná. V neposlední řadě nelze nezmínit ani skutečnost, že význam zahrádkářské činnosti byl uznán tím, že dne 25.5.2021 došlo k přijetí zákona č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). Z uvedeného zákona lze přitom citovat např.:

§ 2 odst. 1: *Zahrádkářskou činností se rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava. Zahrádkářská činnost se podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.*

§ 4: *Tradiční pěstování v České republice nepůvodních rostlinných druhů, specifikovaných v § 2 a 3, je součástí životního stylu pěstitelů a má nesporný celospolečenský význam. Vytvořené kolekce rostlin patří mezi kulturní hodnoty vytvořené na území České republiky ze soukromých zdrojů, které je potřeba chránit pro budoucí generace. Existuje nadnárodní celospolečenský zájem na zachování genetických zdrojů. Pěstování rostlin tohoto charakteru je společensky odůvodněné. Rostliny nepůvodních rostlinných druhů jsou vždy považovány za kulturní, uměle pěstované rostliny bez nutnosti prokazovat v České republice jejich původ.*

Ze všech výše uvedených důvodů jsme přesvědčeni, že předmětná změna územního plánu není v souladu s právní úpravou ani v souladu s principem proporcionality zásahů do území. Žádáme proto, aby tato nebyla v navrhované podobě schválena a aby namísto toho byla zachován současný stav.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Zahrádkářské kolonie jsou významným městským prvkem, nezastupitelná je i jejich role pro přibývajících skupinu seniorů, ale v územním plánu byla v této lokalitě vymezena zastavitelná plocha veřejné zeleně – městský park. Zahrádky, které vznikly v této lokalitě před 35 lety, když byla daná část města okrajová, jsou nyní v blízkosti centra města. V posledních 20-ti letech v tomto území, které se nachází mimo území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, probíhá nová výstavba – na okraji města vznikla nová průmyslová zóna Jamská a v sousedství lokality Lučiny se nachází nákupní park Brněnská.

V platném územním plánu Žďár nad Sázavou se zahrádkami počítá hlavně v okrajových částech města. S ohledem na rozvoj města a nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení převážně v bytových domech budou muset v tomto případě zahrádky ustoupit, město by však v takovém případě mělo Českému zahrádkářskému svazu nabídnout náhradní parcely. Podle aktuálních rozvojových plánů by se v této lokalitě mělo s výstavbou začít nejdříve za 5 let, jedná se o projekt střednědobého horizontu. Územní plán Žďár nad Sázavou počítá s velkou zástavbou na rozvojovém území Starý Dvůr, majetkově je v tomto území vlastnická struktura tak roztržštěná a proto trvá velmi dlouho pozemky scelit a realizovat novou výstavbu na vymezených plochách. Majetková roztržštěnost a nedostupnost pozemků je velký problém pro realizaci nové výstavby, proto město usiluje mít zastavitelné plochy na pozemcích města. V katalogu bydlení jsou vytipovány další různé části města, kde by výstavba mohla pokračovat, některé lokality jsou podmíněny pořízením dalších změn územního plánu.

Město má za úkol vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení, lidé mají zájem bydlet ve Žďáře n. Sázavou, hodně mladých lidí bydlí v nájemních bytech, poptávka po bydlení ve městě převyšuje současnou nabídku. Rozrůstání města do krajiny je pro město nákladné, nová výstavba uvnitř města má svoji ekonomiku. V dosud platném ÚP je návrhová plocha zeleně veřejné vymezena na plochách města, pronajímaných na zahrádky.

V návrhu změny č. 5 ÚP je navržena změna způsobu využití části zastavitelné plochy zeleně veřejné „ZV“ a stabilizované plochy zeleně. Nově je vymezena zastavitelná plocha Z281 (BI) pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských, která má výměru cca 1,10 ha. Návrhová plocha zeleně veřejné (ZV) ozn. v územním plánu jako plocha 203 byla omezena na prostor u břehů Horního rybníka na plochu o výměře 0,664 ha. Vymezení zastavitelné plochy Z13 BH/4 pro bydlení v bytových domech do 4 NP bylo v návrhu změny č. 5 upraveno, nově se jedná o plochu Z13 BH/6. Zastavitelná plocha Z13 (BH) měla v dosud platném ÚP výměru 0,959 ha, po Změně č. 5 ÚP bude mít výměru 1,06 ha. V návrhu změny č. 5 ÚP je plocha dopravní infrastruktury silniční pro budoucí propojení ulic Brněnské a Jamské zúžena a byla upravena zastavitelná plocha veřejného prostranství. Řešením Změny č. 5 ÚP nedochází k navýšení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu. V této lokalitě bude navrženo dostatečné zastoupení ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství. Lokalita pro výstavbu bytových a rodinných domů je vybavena potřebnou veřejnou infrastrukturou. Město vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území před výstavbou ve volné krajině. Změnou č. 5 navržené plochy bydlení v bytových domech (BH) a bydlení v rodinných domech – městského a příměstského charakteru (BI) posílí kvalitu života obyvatel v centrální zóně města a v navazujících plochách. Plochy pro bydlení navržené změnou č. 5 ÚP umožní využít základní občanskou vybavenost přímo v místě, tím odpadá potřeba náročných dopravních přesunů obyvatel v době dopravních špiček. Dále je v takto vhodné poloze zajištěna blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti.

Změna č. 5 nově navrhuje plochy přestavby v centru města Žďár nad Sázavou na základě potřeby zastavitelných ploch a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Lokalita se nachází mimo CHKO Žďárské vrchy. Řešené území je dle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina začleněno do „krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Rozvojové

plochy nejsou navrhovány nad rámec zastavěného území, jedná se převážně o plochu přestavby z plochy rekreace – zahrádkářských osad na plochy pro výstavbu rodinných domů a jejich zahrady.

Na závěr je třeba zdůraznit skutečnost, že změna územního plánu je změnou platné územně plánovací dokumentace (v tomto případě územního plánu), původní stav, ze kterého se vychází a který se touto změnou upravuje, není aktuální skutečný stav území, ale stav dle platného územního plánu. Platným zněním územního plánu Žďáru nad Sázavou je úplné znění po změně č.4, které v tomto území navrhuje plochu zeleně veřejné ZV, v jižní části navrhuje plochu bydlení v bytových domech BH, se zachováním stávajícího využití (zahrádkářské lokality) nepočítá. Námitky směřující k zachování zahrádkářské kolonie nejsou tudíž pro zpracování změny UP relevantní. Pokud změna č.5 nebude schválena, bude nadále platným stavem územního plánu transformace na BH a ZV, změnou č. 5 má dojít k intenzivnějšímu (a tím pádem efektivnějšímu) využití území.

námítka č. 4:

zástupce veřejnosti JUDr. Hana Kantorová, podala v souladu s ust. § 23 odst. 3 stavebního zákona námitku na základě věcně shodné připomínky **od 302 občanů**, ve které **nesouhlasí se zrušením zahrádkářské kolonie a zastavěním její plochy novým sídlištěm**.

Město nenávratně přijde o zelenou plochu, rostliny a keře v intravilánu města. Ani výstavba nových stromů podél ulic ve městě tuto ztrátu nenahradí. Plocha zahrádkářské kolonie a navazujícího rybníku utváří charakteristický ráz místa. Jedná se o ekologický prvek.

Zrušit zahrádkářskou kolonii a ohrozit biotop rybníka blízkou bytovou výstavbou se jeví v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, mezi které patří mj. vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Zahrádkářská kolonie přitom jistě představuje prvek významným způsobem přispívající k soudržnosti obyvatel města a taktéž i prvek přispívající k udržení a rozvoji příznivého životního prostředí (udržovaná flóra a s ní spojená fauna nacházející se v místě kolonie; podpora vztahu k přírodě; udržitelný rozvoj ve formě samozásobení potravinami atd.). V této lokalitě se navíc vyskytují některé ohrožené nebo chráněné druhy rostlin a živočichů. Například česetka tmavá, krahujec obecný, rákosník velký, tesařík pižmový nebo kandík psí zub.

(2) Stávající stav je také v souladu s charakterem modrozeleného města. Srážková voda je zachycována a odváděna vsakováním do podzemních vod přirozenou cestou - rozsáhlou, zelenou propustnou plochou zahrádek.

Zastavěním plochy domy, komunikacemi, parkovacími plochami apod. dojde k narušení systému podzemních vod a k urychlenému odvodu vod srážkových do kanalizace.

Akcentovat lze dále i skutečnost, že snahy o zrušení zahrádkářských kolonií probíhají i v jiných městech a i zde jsou spojeny s odporem občanů. Příkladem lze poukázat na situaci ve městech Plzeň nebo Brno, kde poslední vývoj spíše k uznání potřebnosti a prospěšnosti zahrádkářských kolonií, což návazně vede k omezení možnosti jejich odstraňování a dokonce k vytváření nových kolonií. Vedení města Brna navíc podepsalo s Českým zahrádkářským svazem Memorandum, ve kterém se mj. konstatuje, že zahrádkářské kolonie nemají ustupovat bytové výstavbě (Brno vytipuje nové zahrádkářské kolonie, po letech jejich rušení (zpravymoravy.cz)). Memorandum schválilo zasedání zastupitelstva města Brna dne 7. 9. 2021 a město se v něm mimo jiné zavázalo „Vytvořit a chránit provázaný systém zelené a modré infrastruktury ve městě,... nalézt a vytvořit nové lokality pro zahrádkáře na území města, ...vytvářet pro zahrádkářskou činnost stabilní prostředí, ...zvyšovat dostupnost a přístupnost zahrádkářských osad především v hustě zabydlených částech města“, nebo „Spolupracovat na pořádání a podpoře zahrádkářských akcí, vzdělávacích aktivit a zapojení dětí a mládeže.“ Na tuto činnost se město Brno dokonce zavázalo poskytovat zahrádkářům ročně až 100.000 Kč formou individuálních dotací.

Jak uvedl pan Ing. Martin Mrkos, starosta města, ve Žďárských novinách v březnu tohoto roku a na Setkání s občany dne 6. 4. 2022, město nabízí jako místo pro vybudování nové zahrádkářské kolonie prostor nevyužívaného sportovního hřiště na sídlišti Pod Vodojemem, u Novoměstské ulice. Tato plocha je ale pro obhospodařování a zahrádkaření zcela nevhodná: pozemek je podstatně menší než stávající, je zastíněný okolními vzrostlými stromy, tedy bez sluníčka, půda je neúrodná, ale hlavně:

není tu k dispozici voda na denní zalévání. I kdyby město na své náklady vybuodovalo napojení na městskou vodovodní síť a rozvody vody ke každému budoucímu pozemku včetně vodoměrů, cena městské vody při každodenním zalévání v letním období by pro zahrádkáře - důchodce byla téměř finančně nedostupná.

V neposlední řadě nelze nezmínit ani skutečnost, že význam zahrádkářské činnosti byl uznán také tím, že dne 25.5.2021 došlo k přijetí zákona č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). Z uvedeného zákona lze přitom citovat např.:

§ 2 odst. 1: Zahrádkářskou činností se rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava. Zahrádkářská činnost se podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.

§ 4: Tradiční pěstování v České republice nepůvodních rostlinných druhů, specifikovaných v § 2 a 3, je součástí životního stylu pěstitelů a má nesporný celospolečenský význam. Vytvořené kolekce rostlin patří mezi kulturní hodnoty vytvořené na území České republiky ze soukromých zdrojů, které je potřeba chránit pro budoucí generace. Existuje nadnárodní celospolečenský zájem na zachování genetických zdrojů. Pěstování rostlin tohoto charakteru je společensky odůvodněné. Rostliny nepůvodních rostlinných druhů jsou vždy považovány za kulturní, uměle pěstované rostliny bez nutnosti prokazovat v České republice jejich původ.

Nesouhlasíme s výstavbou sídliště v této lokalitě

Město nepotřebuje vyčleňovat další plochy k zastavění bytovou zástavbou, podle zveřejněných informací jich má dostatek. Již ve stávajícím územním plánu jsou dostatečné plochy pro výstavbu 400 rodinných domů a 390 bytů v bytových domech. Není tedy třeba tak intenzivně „zahušťovat“ stávající bytovou zástavbu v oblasti Jamská - Lučiny. Další zástavba v této části města způsobí další problémy s dopravou i parkováním v této lokalitě.

Tato lokalita ani není pro výstavbu příliš vhodná. Je v těsné blízkosti Horního rybníka a půda je tu nerovná, nestabilní a podmáčená. Je zde vysoká hladina podzemních vod, proto pro plánované bytové domy není možné uvažovat o podzemních parkovacích stáních, a rodinné domy nemohou být podsklepené. V lokalitě bude třeba přemístit některé stávající sítě (plynové a kanalizační potrubí) a vyrovnat terén - výškové rozdíly jsou v některých místech 3 až 4 metry. Celý prostor bude narušen už samotnou navázkou pro plánovanou výstavbu a bude jen obtížně umožňovat povrchový tok stávajícího potoka od rybníka Horní Posměch tak, jako nyní a jeho volné rozliti z břehů při nárazových dlouhodobých deštích nebo tání velkého množství sněhu. Nezbytnou navázkou by také břehy Horního Rybníka navazovaly na nepřírozený, vysoký val. Celkový ráz této krajiny by tím byl zcela změněn.

Jistě existují stavební technologie, které tyto nedostatky vyřeší, ale taková bytová výstavba se neúměrně prodrazí. Z tohoto pohledu se postup města jeví také jako neekonomický, nebo minimálně málo smysluplný, pokud developer promítne všechny tyto zvýšené náklady do ceny nemovitostí.

Jakkoli je cílem územního plánování i vytváření nových ploch pro bytovou výstavbu, tento cíl nesmí být v rozporu s potřebou ochrany jiných hodnot, a to zejména za situace, kdy lze bytovou potřebu uspokojit vymezením zastavitelných ploch v jiných místech (tj. mimo lokalitu, ve které se nachází prvky, na jejichž zachování existuje speciální veřejný zájem - v nynější situaci jde o již několikrát zmiňovanou zahrádkářskou kolonii a na ni navazující plochu rybníka). Přehlédnout nelze ani současné urbanistické trendy, dle kterých má docházet k vytváření zelených ploch (parky, komunitní zahrady) uvnitř sídel. To má za cíl zvýšit pohodu bydlení obyvatel, zadržovat a využívat srážkové vody, zlepšit klimatické podmínky v místě a přispět tak návazně k ochraně životního prostředí. Návrh změny územního plánu však jde přímo proti tomuto trendu, když se z místa s již dlouhodobě existující zástavbou snaží odstranit potřebné plochy zeleně a tyto nahradit další (nadbytečnou) zastavitelnou plochou. Město by mělo také dbát na zákonnou povinnost ochrany zemědělského půdního fondu. Tím, že by území bylo vyjmuto ze stávajícího určení „veřejná zeleň“ a určeno jako „plochy pro výstavbu bytových domů a rodinných domů“, dojde k jejich nevratnému zastavění a půdní fond chráněn nebude.

Nelze zapomínat ani na to, že cesta Jamská - Krejdy je oblíbená jako vycházková oblast pro obyvatele sídliště Pod Vodojemem, U Průmyslové školy i Přednádraží. Celoročně tu za pěkného počasí lze potkat spoustu mladých rodin s kočárky, rodiny nebo skupiny osob na vycházce, nebo pejskaře. Také se plánuje revitalizace rybníčku Velký Posměch a odpočinková zóna v jeho těsné blízkosti. Výstavbou sídliště by došlo k narušení místního rázu a místo již nebude atraktivním cílem procházek.

Ze všech výše uvedených důvodů jsme přesvědčeni, že předmětná změna územního plánu není v souladu s právní úpravou ani v souladu s principem proporcionality zásahů do území.

Žádáme proto, aby tato nebyla v navrhované podobě schválena a aby namísto toho byl zachován současný stav.

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

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Zahrádkářské kolonie jsou významným městským prvkem, nezastupitelná je i jejich role pro přibývajících skupinu seniorů, ale v územním plánu byla v této lokalitě vymezena zastavitelná plocha veřejné zeleně – městský park. Zahrádky, které vznikly v této lokalitě před 35 lety, když byla daná část města okrajová, jsou nyní v blízkosti centra města. V posledních 20-ti letech v tomto území, které se nachází mimo území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, probíhá nová výstavba – na okraji města vznikla nová průmyslová zóna Jamská a v sousedství lokality Lučiny se nachází nákupní park Brněnská.

V platném územním plánu Žďár nad Sázavou se zahrádkami počítá hlavně v okrajových částech města. S ohledem na rozvoj města a nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení převážně v bytových domech budou muset v tomto případě zahrádky ustoupit, město by však v takovém případě mělo Českému zahrádkářskému svazu nabídnout náhradní parcely. Podle aktuálních rozvojových plánů by se v této lokalitě mělo s výstavbou začít nejdříve za 5 let, jedná se o projekt střednědobého horizontu. Územní plán Žďár nad Sázavou počítá s velkou zástavbou na Klafaru, majetkově je v tomto území vlastnická struktura tak roztržštěná a trvá velmi dlouho pozemky scelit a realizovat novou výstavbu na vymezených plochách. Majetková roztržštěnost a nedostupnost pozemků je velký problém pro realizaci nové výstavby, proto město usiluje mít zastavitelné plochy na pozemcích města. V katalogu bydlení jsou vytipovány další různé části města, kde by výstavba mohla pokračovat, některé lokality jsou podmíněny pořízením dalších změn územního plánu.

Město má za úkol vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení, lidé mají zájem bydlet ve Žďáře n. Sázavou, hodně mladých lidí bydlí v nájemních bytech, poptávka po bydlení ve městě převyšuje současnou nabídku. Rozrůstání města do krajiny je pro město nákladné, nová výstavba uvnitř města má svoji ekonomiku. V dosud platném ÚP je navrhovaná plocha zeleně veřejné vymezena na plochách města, pronajímaných na zahrádky.

V návrhu změny č. 5 ÚP je navržena změna způsobu využití části zastavitelné plochy zeleně veřejné „ZV“ a stabilizované plochy zeleně. Nově je vymezena zastavitelná plocha Z281 (BI) pro bydlení v rodinných domech – městských a příměstských, která má výměru cca 1,10 ha. Navrhovaná plocha zeleně veřejné (ZV) ozn. v územním plánu jako plocha 203 byla omezena na prostor u břehů Horního rybníka na plochu o výměře 0,664 ha. Vymezení zastavitelné plochy Z13 BH/4 pro bydlení v bytových domech do 4 NP bylo v návrhu změny č. 5 upraveno, nově se jedná o plochu Z13 BH/6. Zastavitelná plocha Z13 (BH) měla v dosud platném ÚP výměru 0,959 ha, po Změně č. 5 ÚP bude mít výměru 1,06 ha. V návrhu změny č. 5 ÚP je plocha dopravní infrastruktury silniční pro budoucí propojení ulic Brněnské a Jamské zúžena a byla upravena zastavitelná plocha veřejného prostranství. Řešením Změny č. 5 ÚP nedochází k navýšení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu. V této lokalitě bude navrženo dostatečné zastoupení ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství. Lokalita pro výstavbu bytových a rodinných domů je vybavena potřebnou veřejnou infrastrukturou. Město vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území před výstavbou ve volné krajině. Změnou č. 5 navrhované plochy bydlení v bytových domech (BH) a bydlení v rodinných domech – městského a příměstského charakteru (BI) posílí kvalitu života obyvatel v centrální zóně města a v navazujících plochách. Plochy pro bydlení navrhované změnou č. 5 ÚP umožní využít základní občanskou vybavenost přímo v místě, tím odpadá potřeba náročných dopravních přesunů obyvatel

v době dopravních špiček. Dále je v takto vhodné poloze zajištěna blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti.

Změna č. 5 nově navrhuje plochy přestavby v centru města Žďár nad Sázavou na základě potřeby zastavitelných ploch a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. V návrhu změny č. 5 územního plánu nebyl zjištěn přebytek ploch pro bydlení, proto orgán ochrany zemědělského půdního fondu nevznese požadavek na jejich rušení na zemědělské půdě. Lokalita se nachází mimo CHKO Žďárské vrchy.

Město objednalo detailní vyhodnocení počtu potřeby bytových jednotek v souvislosti s demografickým potenciálem a to v souhrnu zastavěného území a zastavitelných ploch platného ÚP. Řešené území je dle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina začleněno do „krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Rozvojové plochy nejsou navrhovány nad rámec zastavěného území, jedná se převážně o plochu přestavby z plochy rekreace – zahrádkářských osad na plochy pro výstavbu rodinných domů a jejich zahrady.

Na závěr je třeba zdůraznit skutečnost, že změna územního plánu je změnou platné územně plánovací dokumentace (v tomto případě územního plánu), původní stav, ze kterého se vychází a který se touto změnou upravuje, není aktuální skutečný stav území, ale stav dle platného územního plánu. Platným zněním územního plánu Žďáru nad Sázavou je úplné znění po změně č.4, které v tomto území navrhuje plochu zeleně veřejné ZV, v jižní části navrhuje plochu bydlení v bytových domech BH, se zachováním stávajícího využití (zahrádkářské lokality) nepočítá. Námitky směřující k zachování zahrádkářské kolonie nejsou tudíž pro zpracování změny ÚP relevantní. Pokud změna č.5 nebude schválena, bude nadále platným stavem územního plánu transformace na BH a ZV, změnou č. 5 má dojít k intenzivnějšímu (a tím pádem efektivnějšímu) využití území.

námitka č. 5: Ing. Radek Pitka

Jako vlastník pozemků parc. č. 5332/1, 5332/8 v katastrálním území Město Žďár navrhuji zastavit projednávání změny územního plánu č. 5 do vyřešení zvýšení retenční schopnosti Horního rybníku. Zvětšení retenční schopnosti Horního rybníku, je možno pouze prostřednictvím současně níže uvedených bodů:

1. Zvětšení plochy rybníku na pozemcích par. č. 5336, 5337, 5342/1, 5333/1, 5330, 5592, 5589/1, v k. ú Město Žďár.
2. Snížením nynější hladiny.

Odůvodnění námity:

Nynější retenční schopnost Horního rybníku je zcela vyčerpána. Několikrát za posledních 10 let došlo k nekontrolovanému odtoku z Horního rybníku do ulice Smetanova, kde dochází ke škodám na majetku obyvatel. Odtok z Horního rybníku nejde zvětšit, neboť odvod vody probíhá zatrubněním do řeky Sázavy. Kapacita potrubí je dána a nelze zvětšit bez enormních nákladů. Schválením změny územního plánu č. 5 a vybudováním propojky Brněnská - Jamská se zvětší nátok dešťové vody do Horního rybníku ze zpevněných a zastavěných ploch (10 000 m²) o 500 000 l při dešťových srážkách o intenzitě 50 mm/m². Při mimořádných bouřkových srážkách o intenzitě 80 mm/m² až 100 mm/m², dojde k nátku 900 000 l do Horního rybníku, což bude činit cca 5 % nynějšího objemu Horního rybníka. Výše uvedené srážky a nátok do Horního rybníku v nynějším stavu bude znamenat přetok vody do Smetanovy ulice a ke škodám na majetku obyvatel. Nejhorší situaci ale způsobí neřešení odtoku dešťových srážek z nově plánované průmyslové zóny Jamská II. Průmyslová zóna Jamská II, po dokončení bude obsahovat cca 140 000 m² komunikací a zastavěných ploch. Zasakování na daném území bude problematické, vzhledem ke geologickým podmínkám (mnoho spodní vody a skalní podloží). Při mimořádných bouřkových srážkách o intenzitě 80 mm/m² až 100 mm/m², dojde k výtoku cca 7 000 000 l dešťové vody (uvádím polovinu hodnoty, druhá se možná nějak vsákne nebo nateče do rybníku Velký Posměch a dále do Horního rybníku) na ulici Jamská a po komunikaci do Horního rybníku. Dojde ke zvětšení objemu Horního rybníku o 28 % a přetoku do ulice Smetanova.

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Změna č. 5 územního plánu Žďáru nad Sázavou je pořizována zkráceným postupem, na základě rozhodnutí zastupitelstva města ze dne 06.05.2021 o pořízení změny, ve kterém je definován jeho obsah.

Platný územní plán navrhuje provést protierozní úpravy na pozemcích, které zabrání splachu ornice a to jak stavební (menší poldry, vhodné trasování polních cest, čištění koryt toků a vodních ploch, záchytné příkopy ap.), tak 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

Podle zákona EIA byl předložený návrh obsahu změny č. 5 územního plánu posouzen se závěrem, že nebyla shledána nutnost jeho komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Primárně řeší nakládání s vodami vodní zákon. Požadavky na vsakování vod v rámci realizace staveb, nebo jejich změn, případně úpravy pozemků jsou v rámci povolovacích procesů těchto staveb regulovány stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Stavební zákon v § 80 požaduje, že v případě úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 20 vymezuje stavební pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci tak, aby na nich bylo vyřešeno kromě jiného vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno přednostně jejich vsakování a není-li možné vsakování jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových. V § 22 vyhlášky je upřesněn požadavek na pozemky staveb pro bydlení tak, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4, b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

Vyhláška č. 268/2009 Sb. v § 6 odst. 4 požaduje, aby stavby, z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek, musely mít zajištěno jejich odvádění, pokud nejsou srážkové vody zadržovány pro další využití. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. Není-li možné zasakování, zajišťuje se jejich odvádění do povrchových vod; pokud nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) stanoví základní povinnosti pro nakládání s vodami.

Technické řešení vsakování srážkových vod závisí na typu plochy s ohledem na její znečištění, na vsakovací schopnosti půdního a horninového prostředí a na prostorových možnostech, které mohou určovat velikost vsakovací plochy vsakovacího zařízení a velikost retenčního objemu.

V návrhu změny č. 5 územního plánu jsou prověřeny změny funkčního využití z ploch zeleně veřejné (ZV) a zeleně ochranné a izolační (ZO) na bydlení (plochy BI a BH). Návrh změny č. 5 územního plánu nepředpokládá takový rozvoj města, který by měl závažný vliv na životní prostředí.

Územní podmínky ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů, řešení vybraných problémů urbanistické koncepce mohou být prověřeny a posouzeny v územní studii pro zastavitelné plochy bydlení Z281 (BI) a Z13 (BH).

Podle stavebního zákona se bude každé čtyři roky územní plán Žďár nad Sázavou projednávat v zastupitelstvu města. Pořizovatel vyhodnotí uplatňování územního plánu v uplynulých letech včetně

vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnotí případné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, proto nelze v návrhu územního plánu stanovit podrobnosti jako například půdorysnou velikost stavby, výšku nebo objem a tvar stavby.

Návrh územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a §19 stavebního zákona.

Na závěr je třeba zdůraznit skutečnost, že změna územního plánu je změnou platné územně plánovací dokumentace (v tomto případě územního plánu), původní stav, ze kterého se vychází a který se touto změnou upravuje, není aktuální skutečný stav území, ale stav dle platného územního plánu. Platným zněním územního plánu Žďáru nad Sázavou je úplné znění po změně č.4, které v tomto území navrhuje plochu zeleně veřejné ZV, v jižní části navrhuje plochu bydlení v bytových domech BH, se zachováním stávajícího využití (zahrádkářské lokality) nepočítá. Pokud změna č.5 nebude schválena, bude nadále platným stavem územního plánu transformace na BH a ZV, změnou č. 5 má dojít k intenzivnějšímu (a tím pádem efektivnějšímu) využití území.

Námítka č. 6: Taťána Marethová, Ivo Mareth, Lucie Troubilová Šenkýřová, Michal Troubil, Božena Brabencová, Miroslav Brabenec

Jako vlastníci sousedních pozemků parc. č. 5332/2, 5332/3, 5332/4, 5332/5, 5332/6, 5332/7 5334/3 a 5334/4 v katastrálním území Město Žďár nesouhlasíme s navrhovanou Změnou č. 5 územního plánu města Žďár nad Sázavou.

Město by mělo všemožně podporovat veřejně prospěšnou zahrádkářskou činnost, nikoliv rušit celou stávající zahrádkářskou kolonii Jamská. Zrušením kolonie a zastavěním její plochy novým sídlištěm město nenávratně přijde o zelenou plochu, rostliny a keře v intravilánu města. Ani výsadba nových stromů jinde ve městě tuto ztrátu nenahradí. V této lokalitě se navíc vyskytují některé ohrožené nebo chráněné rostliny a živočichové. Například česetka tmavá, krahujec obecný, rákosník velký nebo tesařík pižmový.

Stávající stav je v souladu s charakterem modrozeleného města. Na lokalitu navazuje vodní plocha Horního rybníka a plocha zahrádek je zelená a obhospodařovaná, srážková voda je zachycována a odváděna vsakováním do podzemních vod přirozenou cestou - rozsáhlou, zelenou a propustnou plochou zahrádek. Zastavěním plochy rodinnými a bytovými domy, vedlejšími stavbami, komunikacemi, parkovacími plochami apod. dojde k narušení systému podzemních vod a k urychlenému odvodu srážkových vod do kanalizace.

Město nepotřebuje vyčleňovat další plochy k zastavění bytovou zástavbou, má jich dostatek. Již ve stávajícím územním plánu jsou dostatečné plochy pro výstavbu 400 nových rodinných domů a 390 bytů v bytových domech. Některé tyto parcely jsou již zasítované a mají navazující infrastrukturu. Není třeba plochy pro bytovou výstavbu dále rozšiřovat, neboť stávající plochy jsou využity z pouhých 15 % (Vycházíme z informací zveřejněných ve Žďárských novinách, Žďárském zpravodaji, nebo na stránkách města).

Intenzifikace zástavby v této části města způsobí **další problémy s dopravou a parkováním**, které je v některých lokalitách již teď problémové. Důležité je v této souvislosti připomenout, že podle § 18 odst. 5 stavebního zákona je úkolem územního plánování určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a **zajišťovat ochranu nezastavěného území** a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se mají vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Výše uvedené patnáctiprocentní využití zastavitelných ploch přitom rozhodně nelze považovat za hospodárné využívání území. Přidání dalších (nepotřebných) zastavitelných ploch v lokalitě Lučiny - Jamská pak rozhodně nelze považovat za ochranu nezastavěného území. Přidání těchto nadbytečných ploch k bydlení do územního plánu města pak v žádném případě nelze označit za respektující potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Naopak, při zohlednění daných východisek nelze jinak, než dospět k závěru o nepotřebnosti vymezení daných ploch jako dalších zastavitelných ploch.

Není tedy třeba tak intenzivně „zahušťovat“ stávající bytovou zástavbu v oblasti Jamská -Lučiny a likvidovat velkou zelenou plochu, která jev bezprostřední blízkosti středu města. Navíc tato lokalita není vhodná pro výstavbu, je v těsné blízkosti Horního rybníka a je nestabilní a podmáčená. Jistě existují technologie, které tento nedostatek vyřeší, ale taková bytová výstavba se pak velmi prodrazí. Touto optikou se však navrhovaný postup města jeví jako neekonomický.

Realizací navrhované Změny č. 5 územního plánu by také byla **podstatným způsobem zhoršena kvalita a pohoda bydlení** pro obyvatele domů čísla orientační 35 až 43 na ulici Jamská. Dosavadní výhled na zelenou zahrádkářskou kolonii a navazující vodní plochu Horního rybníka by nahradil „výhled“ na šestipodlažní bytové domy a další řadové rodinné domy. Výstavbou plánovaného sídliště by došlo i k narušení majetkových práv těchto obyvatel: tržní hodnota jejich domů, pokud „za nimi bude sídliště“ je nezpochybnitelně podstatně nižší, než dům bez této „kulisy“. Přehlédnout také nelze, že majitelé odkazovaných nemovitých věcí zde tyto vybudovali mj. právě s ohledem na skutečnost, že za těmito se nachází zelená plocha zahrádek a návazně pak plocha rybníka. Obětovali případně lukrativnější umístění svých nemovitých věcí za možnost vybudovat si bydlení v klidné části města, s výhledem do přírody. Tato idea již byla významným způsobem narušena vybudováním a následným opakovaným rozšiřováním navazující průmyslové zóny. Bylo by proto dalším a v tomto případě zcela neproporcionálním zásahem do jejich práv, kdyby nyní došlo ke schválení navrhované změny územního plánu. To by totiž vedlo k naprosté změně charakteru místa a k zásadnímu zhoršení pohody našeho bydlení. Kromě naprostého zničení výhledových podmínek nelze nezmínit související zvýšení automobilové dopravy, zahuštění obyvatelstva, zhoršení ovzduší, zvýšení hluchosti, prašnosti, nové světelné emise, atd...

V roce 2001, při projednávání smluv ve věci budoucí stavby našeho domu, jsme byli tehdejšími představiteli města ubezpečeni, že v prostoru mezi našimi domy a rybníkem **již nikdy žádná další bytová ani jiná výstavba nebude**, neboť tam podle zákonných podmínek ani být nemůže. Desítky let tam byla provozována zahrádkářská kolonie a po jejím zániku měly být plochy nadále vedeny jako veřejná zeleň s veřejným parkem. Stávající představitelé města tu navrhuji výstavbu sídliště se 30 řadovými domy a 5 bytovými, šestipodlažními domy (nebo 24 řadových domů a 6 domů bytových - tato nová studie). Jakkoliv je zřejmé, že stav v území není neměnný, jsme názoru, že i stávající vedení města by mělo respektovat předešlé ujištění provedené minulou politickou reprezentací.

Jaká by jinak mohla být prohlášení nových představitelů města po volbách ?!

K Odůvodnění Změny č. 5 územního plánu města (ÚP):

Ad B.3.1.1 „...Změna č. 5 ÚP vymezuje na ploše stávající zahrádkářské osady převážně plochy pro výstavbu rodinných domů, tím dochází k přesunu návrhových ploch veřejné zeleně do ploch soukromých zahrad. Řešením - zintenzivněním využití území — jsou sledovány cíle ekonomického a sociálního rozvoje města, zároveň ale není podstatně dotčen cíl udržitelného rozvoje: z hlediska rozsahu ploch zeleně nebude míra ozelenění nižší, omezení se projeví v nižší prostupnosti území a v menším rozsahu veřejných prostranství. Kladem bude řešení „zelené“ infrastruktury, dešťové vody budou v území zástavby rodinných domů retenovány a poté odvedeny do Horního rybníka.“

Všechny stávající výměry plochy veřejné, ochranné nebo izolační zeleně v žádném případě nepřejdou se stejnou výměrou do charakteru soukromých zahrad. Stávající plochy zeleně se změní na plochy zastavěné stavbami bytových a rodinných domů a jejich vedlejších staveb (garáže, bazény, zahradní domky, kolny apod.), dále bude nutno vybudovat stovky metrů čtverečních veřejných a místních komunikací a okolo bytových domů ještě další stovky metrů čtverečních parkovacích ploch (z důvodu těsné blízkosti Horního rybníka, tedy vyšší hladiny podzemních vod, není možné uvažovat o podzemních parkovacích stáních). Kolik ze stávajících zelených ploch pak skutečně přejde do ploch soukromých zahrad? Jedna desetina, nebo ještě méně?! Změna rozsahu plochy zeleně má samozřejmě vliv na míru ozelenění. Velkou propustnost území a zmenšený veřejných prostranství nemůže plnohodnotně nahradit zelená infrastruktura (zelené stěny, zelené střechy). V současné době jsou dešťové vody vsakovány přirozeně na celé ploše zahrádek, remízku, i okolních travnatých ploch. V textu odůvodnění je uvedeno, že dešťové vody ze zástavby rodinných domů budou retenovány a poté odvedeny do rybníka. V případě bytových domů jsou tedy dešťové vody řešeny jiným způsobem? Jakým?

Jaké kladné řešení zelené infrastruktury má předkladatel v tomto případě na mysli?

Ad Republiková priorita č. 17.

„Priorita se uplatní zejména vymezením potřebných zastavitelných ploch a ploch přestavby na úrovni města, zejména vymezením ploch výroby a skladování. Nicméně i vymezením ploch bydlení jsou

vytvořeny předpoklady pro hospodářský růst formou stabilizace obyvatelstva, tedy i pracovní síly. Děje se tak na úkor plochy pro rekreaci..."

Návrhem Změny č. 5 územního plánu je upřednostněno bydlení na úkor zahrádkářské osady (plochy rekreace) se zdůvodněním, že rozvojové plochy jsou dostatečně vymezeny na okraji zástavby nebo v krajině. Nelze souhlasit s tím, že stávající plochy (zřejmě myšleny Krejdy) jsou adekvátním a dostatečným náhradním prostorem pro stávající zahrádkářskou osadu -zejména nejsou v docházkové vzdálenosti.

Dále se pan starosta na Setkání s občany dne 6. 4. 2022 veřejně vyjádřil, že se předpokládá využití plochy hřiště na sídlišti Pod Vodojemem a to pro novou zahrádkářskou kolonii příp. pro komunitní zahradu. Komunitní zahrada však není adekvátní náhradou a také se jedná o zcela jiný typ „zahradničení“.

Ad Republiková priorita č. 19.

Ta znamená 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.

V odůvodnění Změny č. 5 ÚP se mj. uvádí: „*Priorita se v řešení ÚP uplatňuje zejména vymezením ploch přestavby (tj. zastavitelných ploch vymezených ke změně stávající zástavby, obnově nebo opětovnému využití nedostatečně využívaných ploch - zahrádkářské osady) a úpravou vymezení systému sídelní zeleně...*“

Z jakého dokumentu/posouzení vyplývá, že se jedná o plochu „přestavby“? Naplňuje skutečně tato plocha znaky plochy přestavby? Kategorii ploch přestavby je (při nedostatku jakékoliv výkladu tohoto pojmu v platném právu) podle Nejvyššího správního soudu ČR třeba chápat pouze jako zdůraznění potřeby změny v regulovaném území v souvislosti s jeho (zpravidla) nevyhovujícím stávajícím stavem. Je stávající stav v oblasti Lučiny - Jamská nevyhovující, tudíž závadný?

Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona podléhají povinnosti **prokázat nemožnost využití již vymezených** zastavitelných ploch a **potřebu vymezení nových** zastavitelných ploch. Jak byly tyto skutečnosti prokázány? Byla prokázána povinnost daná stavebním zákonem o nemožnost využití současně vymezených zastavitelných ploch? Pokud ano, kdy a s jakým výsledkem? Výše již totiž bylo uvedeno, že podle veřejně dostupných informací má město v současné době dostatečné plochy pro výstavbu 400 nových rodinných domů a 390 bytů v bytových domech.

K tvrzenému „*opětovnému využití nedostatečně využívaných ploch*“: Jedná se a vždy se jednalo o zemědělskou půdu - trvalý travní porost, která je a byla využívána k zahrádkářské činnosti. Jaká by podle předkladatele měla být její obnova, nebo opětovné použití?

Toto nezastavěné území má být ochráněno, má být zachována veřejná zeleň a ta má být co nejméně fragmentována. Podle navrhované změny ÚP však území ochráněno nebude, bude naopak zastavěno a veřejná a jiná zeleň bude fragmentována na malé plochy soukromých zahrad. Jak je tedy tato priorita naplňována?

Podle zákona č. 221/2021 Sb., zahrádkářský zákon, je zahrádkářství provozované zahrádkářskými spolky činnost veřejně prospěšná, zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin a užitkových nebo okrasných rostlin. Podílí se na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadů klimatických změn a má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě, nejenom u mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu. Právě zahrádkářská činnost občanů - zahrádkářů v kolonii Jamská zcela naplňuje požadavky republikové priority č. 19. Změna č. 5 ÚP navrhuje celou kolonii zrušit a na jejím místě vystavět sídliště. To je v rozporu mj. i s dalším ustanovením tohoto zákona: Podle § 8 odst. 2 zahrádkářského zákona obec přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím,

- a) že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci,
- b) umožňuje v rozsahu a způsobem stanoveným jiným právním předpisem přenechat zahrádkářskému spolku do užívání vhodný pozemek k zahrádkářské činnosti,
- c) spolupracuje se spolky zejména v oblasti ochrany přírody a zmírnění klimatických změn.

Jak naplňuje město Žďár nad Sázavou tyto požadavky zahrádkářského zákona?

Ad Republiková priorita č. 25: „*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady... Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody... V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání*“

srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami."

Zmenšení ploch umožňujících přirozené vsakování je v rozporu s vytvářením podmínek pro zvýšení retence srážkových vod. V části A.5.4 Protierozní opatření je uvedeno, že nejsou navrhována žádná speciální protierozní opatření. Navrhovaná změna ÚP jde přímo proti všem zde uvedeným prioritám. Na tom nic nezmění ani nic neříkající odůvodnění této části ÚP. V textu odůvodnění je uvedeno, že dešťové vody ze zástavby rodinných domů budou retenovány a poté odvedeny do rybníka. V případě bytových domů jsou tedy dešťové vody řešeny jiným způsobem? Jakým? (viz již vyjádření k bodu B.3.1.1)

Ad B.3.1.2 Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina: Předkladatel uvádí, že tyto jsou pro Změnu č. 5 použitelné jen omezeně a kromě obecně platných principů se na změnu vztahuje „*bod (01): Pomocí územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.*”

V odůvodnění Změny č. 5 ÚP se v tomto bodě mj. uvádí: „*V lokalitě je záměrem umístit mimo bytové domy i domy rodinné, to znamená, že se jedná o jistý pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel tím, že je umožněna různorodost společenství... Lze předpokládat, že nová výstavba nebude negativně ovlivňovat životní prostředí, zeleň zahradek bude nahrazena zahradami rodinných domů.*” Není uvedeno, jak konkrétně rodinné a bytové domy naplňují požadavek sociální soudržnosti. Existence sousedících bytových a rodinných domů žádným způsobem nedeterminuje to, že jejich obyvatelé by snad měli více společně kooperovat a naplňovat tak požadavek sociální soudržnosti. Pojem sociální soudržnost naopak zcela naplňuje společná, vícegenerační a veřejně prospěšná činnost většího počtu osob v zahrádkářské kolonii. Zahrádkářství je činnost veřejně prospěšná, zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin a užitkových nebo okrasných rostlin. Podílí se na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadů klimatických změn a má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě, nejenom u mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu a zcela tak naplňuje požadavky Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina.

Lze naopak velmi pravděpodobně předpokládat, že nová výstavba zcela podstatným způsobem ovlivní životní prostředí - zcela zmizí plochy pro volně žijící drobné živočichy a ptáky, nebo původní rostlinstvo a keře. Jak již bylo výše uvedeno, není úplně pravdivé ani sdělení předkladatele, že „*zeleň zahradek bude nahrazena zahradami rodinných domů.*” Je zřejmé, že nelze srovnávat souvislou plochu zahrádkářské kolonie zaměřenou pouze a výhradně na pěstování rostlin, ovoce, zeleniny atp. a vedlejší vzrostlý stromový remízek s malými a nesouvislými plochami soukromých zahrad. Nadto nelze bez dalšího ani předvídat, zda majitelé těchto soukromých zahrad tyto využijí jako „zelené plochy“, či zda tyto využijí jinak (parkování, bazény, vedlejší stavby, kůlny, soukromé dětské hřiště atd.). Mimoto v okolí plánovaných bytových domů nejsou uvažovány žádné zahrady a velmi pravděpodobně také plocha zbylé zeleně okolo nich a jejich parkovacích ploch bude zcela zanedbatelná. Jak může město zaručit, že co do rozsahu plochy bude „*zeleň zahradek nahrazena zahradami rodinných domů*“?

Odůvodnění Změny č. 5 ÚP dále pokračuje: „*Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina pro činnost a rozhodování o změnách v území, které jsou relevantní pro řešení Změny č. 5 ÚP: a) dbát na ochranu a hospodárné využívání ZPF - toto bylo respektováno - rozvojové plochy nejsou navrhovány nad rámec zastavěného území, jsou fakticky předmětem záboru ZPF, ale jedná se převážně o transformaci ploch rekreace - zahrádkářských osad na plochy pro výstavbu rodinných domů a jejich zahrady.* Ochrana a hospodárné využití zemědělského půdního fondu (ZPF) rozhodně respektována nebyla - realizací návrhu města by došlo k jejich vynětí ze ZPF a nevratnému zastavění. Pokud dojde k „transformaci ploch rekreace“ na „plochy pro výstavbu rodinných domů“, zcela jistě tím není respektována ani ochrana tohoto ZPF. Město nepotřebuje vyčleňovat další plochy ze ZPF k zastavění bytovou zástavbou, protože jich podle zveřejněných informací má dostatek. Již ve stávajícím územním plánu je celkem 410.291 m² vyhrazeno k zastavění (plochy Bx), což jsou dostatečné plochy pro výstavbu 400 nových rodinných domů a 390 bytů v bytových domech. Některé tyto parcely jsou již zasítované a mají také navazující infrastrukturu. U nově navrhovaných ploch tomu tak není. Stávající sítě, které se pod předmětnými pozemky nacházejí, bude totiž potřeba přemístit jinam - při veřejném projednávání Změny č. 5 ÚP bylo dne 13. 4. 2022 sděleno, že se jedná o středotlaký plynovod a kanalizační síť. Přemístění těchto sítí bude finančně nákladné, a proto se postup města jeví také

jako neekonomický. Je spočítáno, o kolik se tímto vynuceným přemístěním sítí zvýší cena předmětných pozemků? Předložili představitelé města takový ekonomický propočet veřejnosti k seznámení?

„Změna č. 5 ÚP nemá vliv na obecné charakteristické znaky krajiny (reliéf typická struktura kulturní krajiny, přírodní složky krajiny, typické dominanty, siluety, sídelní struktura a pod.), neumísťuje výškové stavby, ani nemá vliv na utváření širšího krajinného rámce poutního kostela na Zelené hoře, ... 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 (v lokalitě Lučiny je výška zástavby stanovena na max. 4 NP).“

Realizací Změny č. 5 by došlo k úplnému vykácení stávajícího stromového remízku bříz a dalších stromů, které jsou vysoké a nyní tvoří výraznou a typickou siluetu tohoto místa. Místo stávajících přírodních složek krajiny „rybník - zeleň - vzrostlý remízek“ by vzniklo „sídlíště u rybníka“. Takový výsledek by měl zcela jistě výrazně negativní vliv na obecný charakteristický znak stávající krajiny v lokalitě Horní rybník - Lučiny - Jamská.

Přestože je v této části odůvodnění uvedeno, že v lokalitě Lučiny je výška zástavby stanovena na max. 4 nadzemní podlaží, v další části odůvodnění, označené B. 12.1.2, je uvedeno, že „(navržené) Šestipodlažní domy v lokalitě Lučiny se nijak neprojeví v dálkových pohledech...“. Zdůvodněte, prosím, tento rozpor.

Ad B.5.1 Cíle UP Žďár nad Sázavou: *„...Rozvoj má naplňovat potřeby generace současné a neohrožit podmínky života generací budoucích... Přitom ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel je základem jejich totožnosti. - Lze konstatovat, že řešení Změny č. 5 UP naplňuje tyto požadavky.“*

Ve stavebním zákoně, konkrétně v § 18 odst. 4 je stanoveno, že: *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.* Z toho lze dovodit, že nově se zastavitelné plochy (v tomto případě pro bydlení) vymezují, pouze pokud je vyhodnoceno a prokázáno, že stávající vymezené plochy pro bydlení jsou nedostatečné. Město má však (viz několikrát výše) dostatek ploch již určených pro novou bytovou výstavbu, tím jsou naplněny potřeby generace současné. Podmínky života generací budoucích by byly omezené nevratným vykácením remízku a zastavěním stávající veřejné a jiné zeleně.

Ad B.11.1 Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu:

„...Důvodem navrhované změny je zajistit pozemky pro rozvoj bydlení, nezabírat ZPF ve volné krajině, vyváženě a efektivně využívat zastavěné území, využívat vnitřních rezerv města...“

Pokud by město nutně potřebovalo zajistit pozemky pro bydlení obyvatel a nedisponovalo by jinými vhodnými plochami, byl by postup navržený Změnou č. 5 ÚP legitimní a logický - oprávněný požadavek na bydlení má přednost před oprávněným požadavkem na zachování zeleně ve městě, i když i ten má své hranice. Zastupitelé i obyvatelé města jsou ale doposud ujišťováni, že město má dostatek ploch určených k zastavění bytovou výstavbou. Jistě by byl zájem o bydlení nejen mladých rodin, jednočlenných domácností, nebo seniorů v ekonomickém, startovacím, sociálním, apod. bydlení (ať jej nazveme jakkoliv), které by bylo např. postaveno za podpory krajských, státních nebo jiných účelových dotací, nebo plně v režii našeho města. Developerské bydlení, prosazované stávajícími představiteli města i pro tuto lokalitu, je z důvodů své vysoké finanční náročnosti nedostupné pro podstatnou část obyvatel a nezabrání pokračujícímu snižování počtu obyvatel našeho města. Výše již bylo uvedeno, že z několika objektivních důvodů by byly tyto pozemky v případě přípravy pro zástavbu bytovými a rodinnými domy podstatně dražší než volné pozemky na jiném okraji města - např. na Klafaru. Zvýšená vstupní cena pozemků se nutně promítne i do zvýšené ceny bytů nebo domů, nabízených developerem, a na tom nic nezmění ani ujišťování stávajících představitelů města o plánovaném zastropování cen.

Ad B.12.1.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby: *Zastavitelná plocha Z13 BH měla v dosud platném ÚP výměru 0,959 ha, po Změně č. 5 ÚP bude mít výměru 1,06 ha. Dále byla upravena výšková regulace zástavby z max. 4 NP na max. 6 NP. Šestipodlažní domy v lokalitě Lučiny se nijak neprojeví v dálkových pohledech na centrum města ani na kostelní věž, ani z kostelní věže...Lokalita Lučiny je na výškové úrovni 590 m. n. m., což odpovídá výškové úrovni sídlíště U Průmyslovky, kde jsou domy osmipodlažní... Vyšší podlažnost je navržena z ekonomických důvodů z hlediska využití cenných pozemků (cenných jak z hlediska finančního, tak z hlediska urbanistického a krajinářského).“* Šestipodlažní domy vystavěné v této lokalitě se možná nijak neprojeví v porovnání

s kostelní věží, ale v pohledech na své okolí se rozhodně projeví. Nejbližší okolní bytovou zástavbu tvoří dvoupodlažní rodinné domy na ulici Jamská a třípodlažní bytovky na ulici Lučiny. Na ulici Jamská je v této lokalitě ještě dvoupodlažní stavba hasičské stanice. Pokud by se realizovala plánovaná výstavba šestipodlažních bytovek v této oblasti, budou zdejší pozemky z hlediska urbanistického a krajinářského navždy téměř bezcenné. Nelze přitom zapomínat ani na pohodu bydlení dosavadních obyvatel dotčené části města. I tato musí být proporcionálně respektována. Nejeví se přitom jako přiměřené, aby jim byly „prakticky za vraty“ vystavěny vysoké bytové domy, které nejen významným způsobem ovlivní poměry v místě (zvýšení provozu aut, osob, zvýšení hlučnosti, prašnosti, světelné emise atp.), nýbrž ovlivní také krajinný ráz a sníží kvalitu bydlení (odstranění současného výhledu na plochu zahrádkářské kolonie a rybníka).

Oblast Lučiny - Jamská v žádném případě nelze srovnávat s oblastí již existujícího sídliště U Průmyslovky - to je mnohonásobně větší a jde o celé sídliště stejných, vyšších bytových domů.

Textová část odůvodnění Změny č. 5 územního plánu (body **B.1.** až **B.14.1**) je obecná, nekonzistentní a nepřesvědčivá. Podle dosud zveřejněných materiálů (územní plán ve znění Změny č. 4) má město dostatek ploch určených k zastavění a není nutné za každou cenu vyčleňovat plochy další. Mimoto bylo již výše uvedeno, že předmětné pozemky nejsou vhodné pro výstavbu větších staveb. Jsou ve svažitém terénu, jsou podmaččené spodní vodou, protéká jimi potok, jsou pod nimi inženýrské sítě, které bude třeba přeložit jinam a na podstatné jejich části se bude muset realizovat navážka zeminy do výše cca **3-4** metrů, aby se vyrovnala výška terénu. Tyto investice budou finančně velmi náročné a podstatně zvýší cenu pozemků, která se pak nutně promítne i do ceny budoucích bytů.

Závěr:

Jako dlouholetí občané města Žďáru nad Sázavou a obyvatelé ulice Jamská ze všech shora uvedených důvodů nesouhlasíme s navrhovanou Změnou č. 5 územního plánu. Za stávající situace není nutné rušit desítky let fungující zahrádkářskou kolonii, vykácet remízky vzrostlých stromů podél silnice ani podstatně omezit stávající zeleň ve městě.

Mimoto je cesta Jamská - Krejdy oblíbená jako vycházková a rekreační oblast pro obyvatele sídliště Pod Vodojemem, U Průmyslovky i Přednádraží. Celoročně tu za pěkného počasí lze potkat spoustu mladých rodin s kočárky, rodiny nebo skupiny osob na vycházce, nebo pejskaře na procházce s jejich psy. Také se tu plánuje revitalizace rybníčku Velký Posměch a vybudování odpočinkové zóny v jeho bezprostředním okolí. Výstavba sídliště v této oblasti povede k narušení místního rázu a místo již nebude atraktivním cílem procházek.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Navrhovanou změnu územního plánu lze přitom stěží považovat za naplňující citované esenciální cíle územního plánování. Jakkoli sleduje cíl podpory výstavby a rozvoje (má se však přitom jednat o rozvoj *udržitelný*, nikoliv neuvážený a překotný), ostatním citovaným cílům se zpronevěřuje. Narušuje příznivé životní prostředí (odstranění ploch vzrostlých dřevin, ohrožení rostlin a živočichů nacházejících se v dotčené oblasti a v oblasti přiléhajícího Horního rybníka). Cíle soudržnosti obyvatel pak bude zcela jistě také dosaženo spíše ponecháním existující plochy zahrádkářské kolonie, než vystavěním nového „sterilního“ sídliště.

Závěrem je nutno uvést, že vnímáme, že stav v území nemůže být neměnný a že je obecným trendem zvětšovat plochy určené k bydlení. Jsme však názoru, že tak nemá být činěno odstraněním zahrádkářské kolonie a vykácením vzrostlého porostu, vytvořením **ekonomicky nepřiměřeně nákladných** parcel a „vmáčknutím“ relativně rozsáhlé zastavitelné plochy mezi silnici, existující zástavbu rodinných domů a rybník. To vše přitom za situace, kdy **město má dostatek jiných zastavitelných ploch**. V takovém případě není navrhovaná změna územního plánu proporcionálním a racionálním řešením místních poměrů. Nelze přitom nezmínit ani současný trend zvyšování ploch zeleně v sídlech a podpory zahrádkářských kolonií a jiných „zelených aktivit“, a preferovanou koncepci „modrozelených měst“. Důležité je akcentovat také nutnost ochrany zeleně a životního prostředí. **Navrhovaná změna územního plánu však jde proti všem těmto cílům a úkolům územního plánování a proto navrhuje ji zamítnout.**

Návrh rozhodnutí o námitce: námitce se nevyhovuje

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Návrh Změny č. 5 územního plánu vymezuje plochu veřejné zeleně za rodinnými domy na ulici Jamská, jedná se o zastavitelnou plochu Z03 (ZV) o výměře 6 642 m², která navazuje na zahrádky rodinných domů. Pro obyvatele rodinných domů zůstane výhled na zeleň a navazující vodní plochu Horního rybníka nezměněn a nebude narušena pohoda bydlení ve stávající zástavbě.

Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním.

Zastavitelná plocha pro bytové domy Z13 (BH) byla vymezena již v platném územním plánu z roku 2016. Zastavitelná plocha Z13 měla v dosud platném územním plánu výměru 0,959 ha a po Změně č. 5 ÚP bude mít výměru 1,06 ha. Dále byla upravena výšková regulace zástavby z max. 4 NP na max. 6 NP.

Město chce kvůli narůstající poptávce po bydlení v bytových a v rodinných domech využít pozemky ve svém vlastnictví a využít kapacitu této velké proluky, vymezené jako plocha přestavby uvnitř zastavěného území.

Během období účinnosti územního plánu Žďár nad Sázavou bylo zastavěno cca 1,8 ha ploch rodinnými domy v plochách individuálního bydlení – městského a příměstského charakteru, dále cca 1,8 ha ploch rodinnými domy v plochách individuálního bydlení – venkovského charakteru a cca 0,3 ha v plochách bydlení v bytových domech. To je celkem asi 3,9 ha využitých zastavitelných ploch pro bydlení. Vývoj v naplňování rozvojových ploch pro bydlení je velmi rychlý a zájem o výstavbu neutuchá. Změna č. 5 proto navrhuje novou zastavitelnou plochu změnou využití zastavitelné plochy pro veřejnou zeleň. V důsledku úprav, které změna č. 5 navrhuje, bude provedena změna v rozsahu zastavitelných ploch taková, že celkem se výměra návrhových ploch individuálního bydlení – městského a příměstského charakteru zvyšuje o 1,1 ha.

Nadále je vymezen dostatek ploch pro bydlení, avšak vzhledem k rychlému naplňování rozvojových ploch v lokalitě Starý dvůr a k úbytku ploch pro bydlení v bytových domech, které by zajistily vhodnou intenzitu využití zastavěného území je vhodné doplnit zastavitelnou plochou pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské Z 281 a rozšířit plochy pro bydlení v bytových domech (BH). Výstavba na zastavitelných plochách Z 281 a Z13 bude probíhat v horizontu pěti a více let, jak informovalo vedení města na veřejném projednání dne 13. dubna 2022.

Město si je vědomo problémů v řešeném území, jedná se o pozemky ve svažitém terénu, které jsou podmaččené spodní vodou, protéká jimi potok, jsou pod nimi inženýrské sítě, které bude třeba přeložit jinam.

Lokalita Lučiny je vymezená v platném územním plánu jako veřejná zeleň, nyní je zde zahrádkářská kolonie. Zahrádkářské kolonie jsou významným městským prvkem, zahrádky, které vznikly v lokalitě u Horního rybníka před 35 lety, když byla daná část města okrajová, jsou nyní v blízkosti centra města. V posledních 20-ti letech v tomto území, které se nachází mimo území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, probíhá nová výstavba – na okraji města vznikla nová průmyslová zóna Jamská a v sousedství lokality Lučiny se nachází nákupní park Brněnská. V platném územním plánu Žďár nad Sázavou se zahrádkami počítá hlavně v okrajových částech města.

Z části obdělávaných parcel, které mají pěstitele od města v bezplatné výpůjčce, je část zahrádek neobdělávaná a to kvůli plánované městské komunikaci mezi nákupním centrem v Brněnské ulici a ulicí Jamskou, jež by měla realizována v roce 2022.

Město připravuje pro pěstitele náhradní místo, jedná se o nevyužitě hřiště na Novoměstské ulici, s nímž se nepočítá v koncepci hřišť. Návozem kvalitní zeminy a zajištěním zdroje vody jej lze přeměnit na zahrádky. V plánu je i projekt podpory komunitních zahrad.

Změna č. 5 územního plánu řeší nový záměr výstavby rodinných domů v lokalitě Lučiny u Horního rybníka na základě prověření, pro rozvoj daného způsobu využití musí být vždy přednostně vyhodnocena kapacita zastavěného území, vhodná pro rozvoj daného způsobu využití. V případě,

že potřebu bytových jednotek není možné umístit do zastavěného území, tedy do stabilizovaných ploch nebo ploch přestavby, je přípustné vymezení zastavitelných ploch pro bydlení.

Výměra zastavitelné plochy veřejné zeleně 203 (ZV) částečně přejde výměrou do charakteru soukromých zahrad. Stávající plochy zeleně se tak nezmění na plochy zastavěné stavbami bytových a rodinných domů a jejich vedlejších staveb. V § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. je upřesněn požadavek na pozemky staveb pro bydlení tak, že vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno, jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu nejméně 0,4 a v případě řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku. U rodinných domů je to garáž na vlastním pozemku, u bytových domů pak z 60% garáže integrované s obytnými objekty a ze 40% parkoviště.

V platném územním plánu navržené plochy systému sídelní zeleně, plochy lesní a plochy rekreace jsou málo využité. Plochy systému sídelní zeleně a plochy lesní jsou využity pouze drobně a lokálně do rozsahu 1 ha. Rovněž zastavitelné plochy rekreace jsou využity pouze drobně a lokálně do rozsahu 1 ha. Všechny tyto plochy zeleně, lesa a rekreace je vhodné dále využívat, tak jak jsou v územním plánu navrženy.

Návrh změny č. 5 ÚP vymezuje plochu přestavby pro využití bydlení v rodinných domech a v bytových domech na místě někdejší zahrádkářské kolonie. S ohledem na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny je navržena plocha přestavby. Celé řešené území je situováno hluboko uvnitř zastavěného území, principy ochrany nezastavěného území jsou naplňovány právě racionálním a intenzivním využitím nedostatečně využitých ploch uvnitř zastavěného území, aby se zástavba nemusela rozšiřovat do volné krajiny.

Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 5 ÚP uvedl, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (Natura 2000) mimo území CHKO Žďárské vrchy.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 5 ÚP Žďáru nad Sázavou na životní prostředí. Po důkladném prostudování předložených podkladů byl předložený návrh obsahu změny č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou posouzen se závěrem, že nebyla shledána nutnost jeho komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Požadavky na územně plánovací dokumentaci jsou navrženy v rozsahu, který nepředpokládá kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu zákona EIA. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

Město již dosavadní koncepcí územního plánu vytváří podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí v průmyslové zóně Jamská. Vymezením zastavitelných ploch bydlení Z281 (BI) a Z13 (BH) jsou vytvořeny předpoklady pro hospodářský růst formou stabilizace obyvatelstva, tedy i pracovní síly v této části města. Zastavěné území je nutno využívat hospodárně, 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. Návrh územního plánu Žďár nad Sázavou je postupně upravován a korigován tak, aby jím navržená kapacita území co nejvíce odpovídala vyhodnocené potřebě rozvoje bydlení. Koncepci řešení rozvoje města do značné míry ovlivňují možnosti základního komunikačního skeletu města.

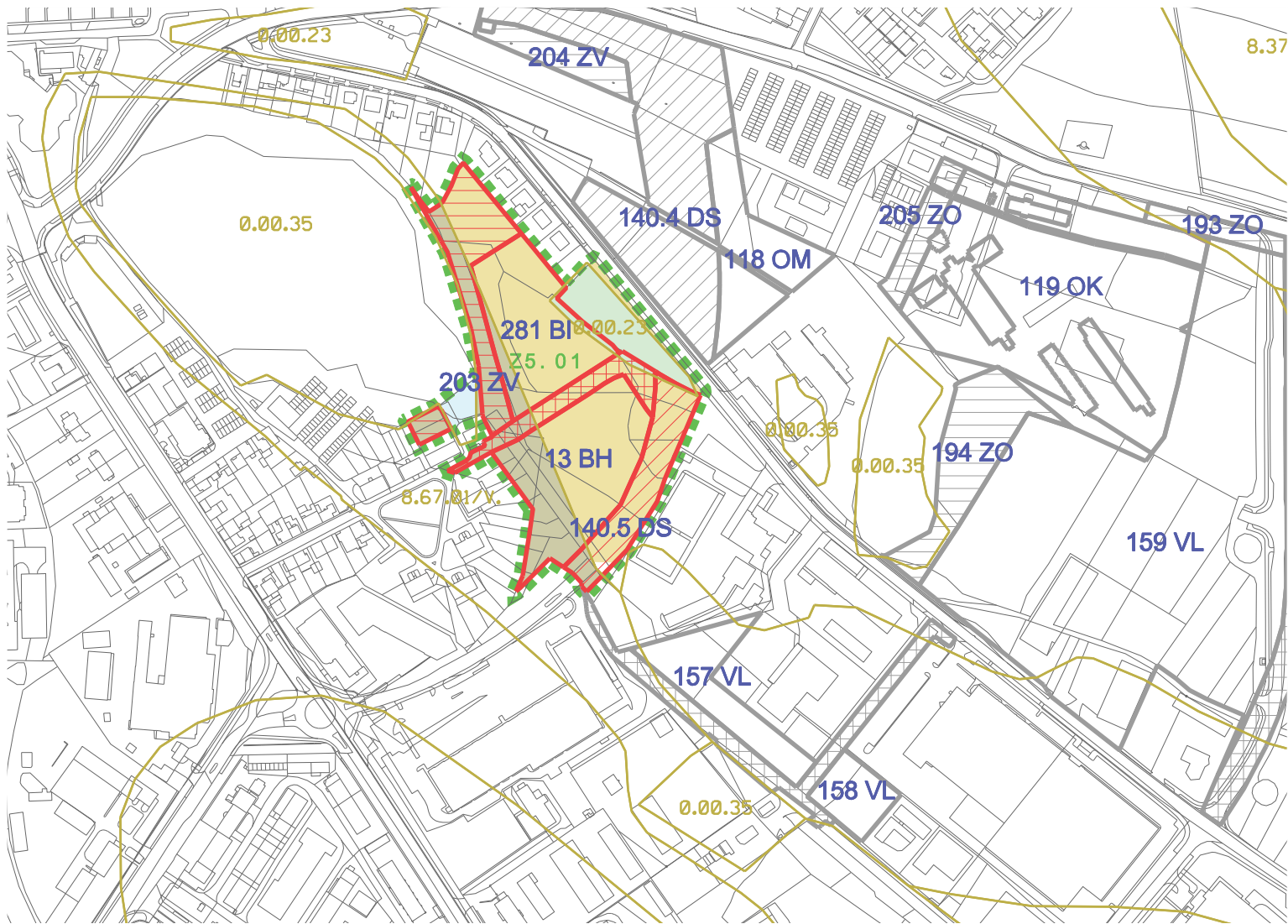
Územní podmínky ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů, umístění dopravních systémů nebo technické infrastruktury, řešení vybraných problémů urbanistické koncepce mohou být prověřeny a posouzeny v územní studii pro zastavitelné plochy bydlení (BI) a (BH). Podle stavebního zákona se bude každé čtyři roky územní plán Žďár nad Sázavou projednávat v zastupitelstvu města. Pořizovatel vyhodnotí uplatňování územního plánu v uplynulých letech včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnotí případné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, proto nelze v návrhu územního plánu stanovit podrobnosti jako například půdorysnou velikost stavby, výšku nebo objem a tvar stavby.

Návrh územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a §19 stavebního zákona.

Na závěr je třeba zdůraznit skutečnost, že změna územního plánu je změnou platné územně plánovací dokumentace (v tomto případě územního plánu), původní stav, ze kterého se vychází a který se touto změnou upravuje, není aktuální skutečný stav území, ale stav dle platného územního plánu. Platným zněním územního plánu Žďáru nad Sázavou je úplné znění po změně č.4, které v tomto území navrhuje plochu zeleně veřejné ZV, v jižní části navrhuje plochu bydlení v bytových domech BH, se zachováním stávajícího využití (zahrádkářské lokality) nepočítá. Pokud změna č.5 nebude schválena, bude nadále platným stavem územního plánu transformace na BH a ZV, změnou č. 5 má dojít k intenzivnějšímu (a tím pádem efektivnějšímu) využití území.

Grafická část:

- + Příloha č. 1 odůvodnění – 8/Koordinální výkres – výřez 1
- + Příloha č. 2 odůvodnění – 9/Předpokládaný zábor ZPF – výřez 1



GRAFICKÁ LEGENDA

stav	návrh
8.67.01/V.	

kód / třída ochrany BPEJ

půda III. třídy ochrany

půda V. třídy ochrany

nebonitované plochy: les

nebonitované plochy: vodní plochy

	119 OK
	140.4 DS
	194 ZO

DLE ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU

lokalita záboru ZPF

lokalita záboru ZPF - zábor pro plochy dopravy

lokalita záboru ZPF - zábor pro veřejná prostranství

lokalita záboru ZPF - zábor pro zeleň

	281 BI
	140.5 DS
	203 ZV

DLE ZMĚNY Č.5 ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU

lokalita záboru ZPF

lokalita záboru ZPF - zábor pro plochy dopravy

lokalita záboru ZPF - zábor pro veřejná prostranství

lokalita záboru ZPF - zábor pro zeleň

	25.01
--	-------

hranice území řešeného změnou č.5

9/ PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF - výřez 1

Srovnávací text

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
ÚZEMNÍ PLÁN ŽDÁR NAD SÁZAVOU – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4	
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
ÚZEMNÍ PLÁN ŽDÁR NAD SÁZAVOU – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 5	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Žďár nad Sázavou
Pořadové číslo poslední změny územního plánu:	4
Pořadové číslo poslední změny územního plánu:	5
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:	
Pořizovatel: MěÚ Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování	Razítko:
Oprávněná úřední osoba:	
Funkce:	
Podpis:	
	Ing. Darina Faronová
	referentka odboru stavebního a ÚP

OBSAH DOKUMENTACE

Řešení územního plánu:

Textová část:

A. Řešení ÚP

Grafická část:

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

Odůvodnění územního plánu:

Textová část:

B. Odůvodnění řešení ÚP

Grafická část:

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

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A.	Řešení ÚP	5
A.1	Vymezení zastavěného území	5
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
A.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení	7
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	9
A.3.3	Sídelní zeleň	13
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	14
A.4.1	Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura	14
A.4.2	Koncepce dopravní infrastruktury	15
A.4.3	Vodní hospodářství	17
A.4.4	Energetika	18
A.4.5	Spoje	20
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin	21
A.5.1	Základní zásady uspořádání krajiny	21
A.5.2	Územní systém ekologické stability	21
A.5.3	Prostupnost krajiny	22
A.5.4	Protierozní opatření	23
A.5.5	Ochrana před povodněmi	23
A.5.6	Dobývání ložisek nerostných surovin	23
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	24
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	24
A.6.2	Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:	26
A.6.3	Návrh podmínek využití pro nezastavěné plochy (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření, pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)	37
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	41
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	44
A.7.1	VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které lze uplatnit předkupní právo	44
A.7.2	VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a pro které nebude uplatněno předkupní právo	44
A.7.3	Návrh objektů k asanaci	44

A.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	45
A.8.1	Stavby veřejné vybavenosti	45
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	46
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	46
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	46
A.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.	46
A.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	46
A.13.1	I. etapa výstavby	46
A.14	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	47
A.15	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	48
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	48

A. ŘEŠENÍ ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo ~~aktualizováno a nově~~ vymezeno ~~změnou č.4 ÚP~~ k datu 31.7.2020. ~~Ve změně č.5 ÚP bylo aktualizováno k datu 31.10.2021.~~ V grafické části dokumentace je zastavěné území zakresleno ve výkresech č. 1, 2, 8 a 9.

Dle zákresu v návrhu ÚP má zastavěné území ~~rozlohu 718,7~~rozlohu 734,9 ha celkem – z toho Žďár nad Sázavou a Zámek Žďár zaujímá zhruba 684700,7 ha, zbytek (~~34,7~~(34,2 ha) tvoří zastavěné území místních částí.

Nezastavěné území má výměru cca 2987,62971,5 ha.

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

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

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

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

Žďár nad Sázavou:

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

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

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

Místní části:

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

Nezastavěné území:

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

Chráněnou přírodní hodnotou je dále údolní niva Staviště jako místo se zachovalým krajinným rázem a významné vyhlídkové body.

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

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

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

Navržená koncepce rozvoje města je postavena na novém dopravním skeletu:

- Je respektován železniční koridor, procházející jižně města a jsou vytvořeny územní předpoklady pro postupné úpravy úrovnových železničních přejezdů.
- Nadmístní doprava bude vedena po obchvatu silnic I. třídy č. 37 a 19 západně zástavby města a jižně města, kde je silniční koridor vymezen v souběhu s železnicí.
- Silnice I. třídy č. 19 na Hamry je stabilizovaná. ~~Její přeložka, navržená v ZÚR Kraje Vysočina v r. 2008, byla v aktualizaci ZÚR KV 2012 vypuštěna, v ÚP se tedy neprojeví.~~
- Základní komunikační kostru ve městě vytvoří silnice II. a III. třídy, přes náměstí v historickém jádru města bude ponechána silnice II. třídy.
- V lokalitách určených pro novou výstavbu jsou v ÚP navrženy principy jejich dopravní obsluhy (páteří 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 zastavěné 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 územních 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 Láznickova 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 Horního rybníku **Horňák**
- 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)

Z281 bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské – u Horního rybníku

Rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech venkovského typu:

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

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

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

A.3.2.2 Plochy rekreace

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

ÚP navrhuje podpořit rekreační potenciál města následovně:

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

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

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

Z77-Z78 rekreace - zahrádkové osady

Z218-Z219, Z221 rekreace - zahrádkové osady

- rozšířit plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže

Z79 rekreace - plochy hromadné rekreace (zastavěno)

Z80, Z96, Z220 rekreace - plochy hromadné rekreace

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

A.3.2.3 Občanské vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

Řešením územního plánu je sledována podpora rozvoje občanského vybavení ve městě a to jak ve městě Žďáru, tak v jeho místních částech.

A.3.2.3.1 Zařízení tělovýchovná a sportovní

Stávající zařízení pro sport a tělovýchovu jsou stabilizovaná.

Územní plán předpokládá doplnění hřišť pro děti a mládež ve stávajícím zastavěném území, a to nejen v rámci zástavby sídlištního charakteru, ale i ve čtvrtích rodinných domků a uzavřených blocích bytových domů (např. na plochách uvolněných rušením drobných výroben a skladů uvnitř vnitrobloků).

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

- rozšíření sportovního areálu v údolí Sázavy (ulice Jungmannova), kde se předpokládá vybudování "Centra pohybových aktivit", na pravém břehu Sázavy pod Bránským rybníkem se výhledově počítá s investičně méně náročnými sportovními plochami, event. se zařízeními zabezpečenými před negativními dopady možných záplav (v případě lehkootletického 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 (jezdeckví, případně lehká atletika, baseball, tenis apod.),
- součástí rozvojových ploch "Starý Dvůr" jsou sportovní plochy u obchvatu s předpokladem výstavby zařízení s větším zájmem diváků (zařízení regionálního charakteru, napojené na dopravu, možnosti parkování),

- v blízkosti centra města v lokalitě "Farská humna" je počítáno s menším krytým plaveckým bazénem, tenisovými kurty a minigolfem,
- doplňkové sportovně-rekreační plochy jsou navrženy i v ostatních místních částech.

Plochy jihozápadně od Kamenného rybníka budou nadále zemědělsky využívány. Prostor v místě rozdělení železniční trati ve směru do Brna a Nového Města na Moravě je navržen k zalesnění. Záměr na využití těchto ploch pro sport a tělovýchovu nebyl do návrhu ÚP zahrnut, vzhledem k sousedství lokalit s plochami průmyslové výroby.

Pro pohyb v zimním období jsou a nadále budou využívány lyžařské okruhy v trasách turistických cest a cyklistických stezek.

Místní části:

Stávající plochy pro sport budou zachovány, včetně všech dětských hřišť.

Rozvojové plochy:

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

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

Z102 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Radonín

A.3.2.3.2 Občanské vybavení se specifickým využitím

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

Z97 občanské vybavení se specifickým využitím

A.3.2.3.3 Ubytování a veřejné stravování

Současný deficit přechodného ubytování navrhuje ÚP snížit výstavbou či rekonstrukcí širší škály zařízení: od kvalitního hotelového ubytování (hotel vyšší kategorie – centrum města), ubytování v penzionech, motorestech, až po přenocování ve stanu.

V zástavbě města je i v plochách bydlení možno situovat malá ubytovací zařízení - formou penzionů s omezenou kapacitou.

Provozovny veřejného stravování lze situovat zejména v plochách občanského vybavení komerčního (OM, OK) i v plochách smíšených obytných (SC, SM, SV). Situace bude ovlivňována podnikatelskými záměry.

A.3.2.3.4 Obchodní síť

ÚP umožňuje rozšířit obchodní síť města dle nabídky a poptávky po obchodních zařízeních a službách. Záměrem je posilovat rozumnou míru koncentrace obchodních služeb do center různé velikosti. Hierarchie obchodních center bude spoluvytvářet rytmus městských prostorů a jejich gradaci.

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

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

Jsou navrženy tyto plochy:

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

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

A.3.2.3.5 Nevýrobní a opravárenské služby

Územní plán města stanovuje podmínky pro situování služeb všeho druhu obecně - situace bude ovlivňována podnikatelskými záměry.

Služby základní a nevýrobní budou nadále směřovány do centra města a pro lepší dostupnost případně i do jeho okrajových částí. Drobné řemeslné provozovny a služby budou většinou vznikat formou soukromého podnikání v rámci obytného území, kde budou povolována zařízení, jejichž druh a rozsah nebude přímo či nepřímo negativně ovlivňovat životní prostředí.

Doplnění čerpacích stanic pohonných hmot (ČSPH) je možné ve vazbě na silnice I. a II. třídy v plochách dopravy.

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

Plochy služeb v místních částech zůstávají stabilizovány.

A.3.2.4 Výroba a skladování

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

A.3.2.4.1 Výroba a skladování – lehký průmysl

V zastavěném území města jsou v rámci ploch výrobních aktivit vymezeny dvě výrobní zóny:

- severní (Tokoz), bez dalšího rozvoje
- jižní (Žďas, U Kamenného rybníka, Brněnská a Jamská, U Malého lesa) - stabilizovaná území, průmyslová zóna Žďár nad Sázavou jihovýchod (Jamská) bude dobudována a budou zpřístupněny plochy veřejného zájmu (prostory kudy jsou vedeny veřejné inženýrské sítě).

Místní část Veselíčko – návrh zavlečkovatelné průmyslové plochy.

Jsou navrženy tyto plochy:

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

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

Z163 - výroba a skladování - lehký průmysl

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

Z165-Z167 - výroba a skladování - lehký průmysl

A.3.2.4.2 Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

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

Jsou navrženy tyto plochy:

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

A.3.2.4.3 Zemědělská výroba

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

A.3.2.4.4 Lesní hospodářství

Hospodaření v lesích není územním plánem zásadně ovlivněno. Většina lesů v území je zařazena do kategorie lesů hospodářských, hojně zastoupeny jsou i lesy zvláštního určení. Realizace zamýšlených vegetačních úprav (tvorba ÚSES) se pravděpodobně promítne do změny dřevinné skladby některých lesních porostů zahrnutých do prvků ÚSES ve prospěch geograficky původních dřevin.

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby – viz tabulka:

A.3.3 Sídlní zeleň

Součástí koncepce rozvoje města v zastavěném území a v zastavitelných plochách je ucelený systém sídlní 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. Přírozenou 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 sídlní 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 hlukosti a prašnosti, pohledové odclonění.

Stávající plochy zeleně ochranné a izolační jsou vázány na železniční trať uvnitř Žďáru nad Sázavou a na některé výrobní areály. Nové plochy ochranné a izolační zeleně jsou navrženy zejména v návaznosti na navržené plochy dopravy, v menší míře i v návaznosti na jiné typy ploch, které vyžadují odclonění.

Zeleň přírodního charakteru zahrnuje zeleň přírodní nebo přírodě blízkou s vyšší ekologickou hodnotou - prioritní je funkce biologická (bývají součástí ÚSES nebo interakčními prvky), zároveň mají i funkci hygienickou, estetickou, rekreační.

Jako zeleň přírodního charakteru jsou vymezeny plochy dřevinné nelesní vegetace s vyšší ekologickou hodnotou, jsou rozptýleny de facto po celém řešeném území s těžištěm mimo zastavěné území. Do zastavěného území pronikají jako zelené klíny zejména podél vodních toků (často součástí ÚSES – biokoridory, interakční prvky). Návrhové plochy jsou vázány na lokalitu Starý dvůr, kterou lemují a umožňují tak přirozenější zapojení nové zástavby do krajiny.

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

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A.4.1 Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura

A.4.1.1 Výchozí údaje:

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

Koncepce veřejné občanské vybavenosti vychází v územním plánu města z předpokládaného počtu obyvatel se zohledněním denně přítomného počtu obyvatel (saldo dojížděky za prací, do škol a do center vybavenosti).

A.4.1.2 Návrh

ÚP zajišťuje ochranu stávajících zařízení občanské vybavenosti sloužící zejména pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod..

ÚP zajišťuje ochranu stávajících zařízení občanské vybavenosti sloužící jako veřejná případně vyhrazená pohřebiště.

ÚP akceptuje principy rozvržení ploch občanské vybavenosti dané platným územním plánem.

A.4.1.2.1 Vzdělání a výchova

Mateřské školy

Stávající mateřské školy jsou stabilizovány.

Navržena je nová MŠ v lokalitě Starý dvůr. Dle ÚS Starý Dvůr lze mateřskou školu řešit variantně formou miniškolek v rámci zástavby polyfunkčními objekty.

V případě potřeby zvýšit kapacitu mateřských škol do doby výstavby objektu na Starém Dvoře ÚP navrhuje řešit tyto prostory v rámci nevyužitých prostor některé základní školy.

V lokalitě Starý Dvůr je navržena plocha Z223 pro umístění MŠ na ulici Hrnčířská.

Základní školy

Stávající základní školy jsou stabilizovány.

V souvislosti s výstavbou obytného souboru Starý Dvůr je navržena realizace nové ZŠ Dle ÚS Starý Dvůr bude základní a mateřská škola sloužit nejen pro navrhovanou zástavbu, ale i pro zástavbu na k.ú. Žďár – Zámek (počet dětí bude nutno upřesnit v celoměstském měřítku). Velikost zakresleného pozemku činí 2,65 ha a navazují na něj plochy krajinné zeleně u řeky (pozemek lze případně směrem k řece rozšířit). Jelikož v dobré docházkové vzdálenosti jsou situována stávající i navržená 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 vyhybá 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 Vysocké x Wonkovy (od silnice II/353) jihovýchodním směrem podél potoka Staviště a okrajem údolní nivy do souběhu s ulicí Neumannova s křížením ulic Novoměstské a Jamské s napojením na již vybudovaný úsek místní komunikace do křižovatky Brněnská x Jihlavská.

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

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

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

Cyklistická doprava bude využívat stávajících značených cyklotras, vedoucích po silnicích III. třídy a místních či účelových komunikacích. Síť cyklotras je doplněna o některé nové trasy. Významnou navrhovanou cyklotrasou je spojení Žďáru nad Sázavou se Stržanovem, které je navrženo ve formě samostatné cyklostezky od Tokozu po východní straně silnice I/37. Samostatná cyklostezka nebo cyklistické pruhy v rámci hlavního dopravního prostoru se 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 bez změny funkčního využití je lze trasovat na stávající místní a účelové komunikace, resp. veřejná prostranství.

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

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

Významné dopravní stavby jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

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

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

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

A.4.3 Vodní hospodářství

A.4.3.1 Vodní toky a plochy

Převážná část katastru města Žďár nad Sázavou patří do povodí řeky Sázavy (Vltavy), jihovýchodní část pak do povodí Oslavy (Moravy). Toto rozvodí dvou moří ovlivňuje menší vodnatost toků a jejich celkem dobrou čistotu.

Navrhuje se:

- provést protierozní úpravy na pozemcích, které zabrání splachu ornice a to jak úpravy stavební (menší poldry, vhodné trasování polních cest, čištění koryt toků a vodních ploch, záchytné příkopy apod.), tak úpravy organizační (vhodná skladba kultur, orba po vrstevnici, apod.),
- umožnit rozlivy přívalových vod mimo zástavbu hlavně nad městem,
- ochránit rašeliniště,
- vyčistit stávající rybníčky severně od zástavby, aby mohly sloužit i jako požární nádrže.

A.4.3.2 Zásobování vodou

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

Navrhuje se:

- zajistit přepočty vodovodní sítě a potřebné velikosti vodojemů s ohledem na nové skutečnosti a PRVK kraje Vysočina,
- rozšířit vodojem horního tlakového pásma min o 2 000 m³, požadovanou rezervu 500 m³ u vodojemu dolního pásma upřesnit až podle výsledků podrobnějšího přepočtu vodovodní sítě,
- pokračovat v rekonstrukcích stávajících starších řadů,
- v lokalitě Žďár n/S 1 - 8 rozšířit řady do nových lokalit s využitím stávajících řadů i v dolním pásmu a konkrétní zástavbu ploch řešit tak, aby se omezil rozsah přeložek,
- využívat stávající zdroje především užitkové vody (včetně vodojemů a technologie) u větších podniků (Žďas, Agroslužba Veselíčko, Tokoz),
- v lokalitě Žďár n/S 7 (Pod vodojemem) prodloužit stávající samostatný řad z vodojemu horního tlakového pásma do nové zástavby včetně přeložky potrubí DN 400 mimo lokalitu bytových domů. Pro zástavbu nad kótu terénu 605,0 m n.m. upřesnit zajištění dostatečného tlaku v souladu s normou,
- v lokalitě Veselíčko rozšířit stávající řady do nových ploch při respektování trasy vodovodního přivaděče Vír – Žďár (DN 300+250). Pro zástavbu na kótě terénu 630,0-650,0 m n.m. upřesnit individuální podmínky napojení nových objektů s ohledem na nízké tlakové poměry,
- v lokalitách Mělkovice, Stržanov a Radonín rozšířit stávající vodovod do nových ploch.

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, Počitky dle PRVK kraje Vysočina, včetně svozu z obce Česká Mez,
- do nových lokalit Žďár 1-8 a průmyslové zóny navrhopat oddílnou kanalizaci s respektováním vyhlášky č. 501/2006 Sb. v pozdějším znění (§ 20,21) včetně nutných přeložek (jejich počet eliminovat). Vyhlášku uplatňovat i u ostatních městských částí (u novostaveb a přestaveb). Podrobnějším výpočtem zejména u nových lokalit dle platné legislativy (vsakovací zařízení) bude možné rozsah rekonstrukcí některých stok snížit,
- na svodnicích rezervovat plochy pro suché poldry k zadržení přívalových srážek s respektováním vlastnických práv (způsobu využití) k dotčeným pozemkům,
- od plochy kempinku u Pílské nádrže vybudovat stoku splaškové kanalizace ústící do stoky A,
- z níže položených ploch za tratí ČD přečerpávat splaškové vody, stejně jako z plochy u silnice Jihlavské. Dešťové vody z těchto ploch zaústit do Kamenného rybníka,
- v lokalitě Veselíčko vybudovat novou splaškovou kanalizaci s přečerpáváním (společně s Mělkovicemi) do kanalizace města. Stávající kanalizaci ponechat jako dešťovou,
- v lokalitě Mělkovice srážkové vody ze stávající a nové zástavby zaústit do povrchových odtoků, vybudovat novou splaškovou kanalizaci a napojit ji přečerpáním na kanalizaci města Žďáru společně s Veselíčkem,
- v lokalitě Stržanov je vybudována nová splašková kanalizace, z nejnižšího místa u rybníka jsou splašky čerpány do kanalizační sítě města Žďáru. Kanalizaci rozšířit do nové zástavby. V dimenzi kanalizace zachovat rezervu pro splaškové vody z Polničky. Ze ZD napojit pouze splaškové vody ze sociálního zařízení, močůvkové vody jímat v jímkách na vyvážení,
- v lokalitě Radonín srážkové vody zaústit do Radonínského rybníka. Splaškové vody napojit přečerpáváním na kanalizaci města Žďáru (upřesnit investičním záměrem společně s průmyslovou zónou),
- u rozptýlené zástavby je možné místo vyvážení jímek alternativně povolit domovní čistírny odpadních vod, nebo jim odpovídající technologie v souladu s legislativou.

A.4.4 Energetika

A.4.4.1 Zásobování plynem

Město Žďár nad Sázavou 1-8 a částečně průmyslové plochy u Radonína jsou plynofikovány od r. 1976, ostatní městské části s plynofikací výhledově počítají.

Navrhuje se :

- do nových ploch ve Žďáru nad Sázavou 1-8 rozšířit především rozvody STL s případným zaokružováním (propojením RS STL/NTL). Koordinovat trasy se změnami v zásobení teplem z CZT či z lokálních kotelen,
- trasy STL plynovodů rozšířit do městských částí Mělkovice, Veselíčko, Stržanov a Radonín.

A.4.4.2 Zásobování tepelnou energií

V současné době jsou jen ve vlastním městě provozovány dva samostatné systémy centrálního zásobování teplem (CZT) a v sídlišti Pod vodojemem.

Navrhuje se :

- rozšířit horkovody jen do těch rozvojových ploch, které jsou v blízkosti stávajících tras,
- preferovat decentralizaci kotelen a v nových kotelnách instalovat kogenerační jednotky,
- dodržovat zejména platnou legislativu (o energetické náročnosti budov a o hospodaření s energií),
- u novostaveb a při přestavbách umožnit využívání obnovitelných zdrojů energií v souladu s legislativou.

A.4.4.3 Zásobování elektrickou energií

A.4.4.3.1 Nadřazené sítě a zařízení VVN

Síť VVN 400 kV:

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

Síť VVN 220 kV:

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

Síť VVN 110 kV:

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

A.4.4.3.2 Síť a zařízení VN 22 kV

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

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

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

Pro napojení nové zástavby bude rozšířena kabelová síť VN a vybudovány nové trafostanice ve výkrese energetiky označené jako TSN. Tam, kde bude z prostorových důvodů možné napojení venkovním vedením, budou i trafostanice jako venkovní, jinak se předpokládá výstavba kioskových stanic.

Plochy podnikání a výroby budou napojeny ze sítě VN 22 kV odběratelskými trafostanicemi. Protože není známo konkrétní využití ploch, ani počet konkrétních podnikatelských subjektů, je nutné považovat počet a umístění nových trafostanic pro zásobení těchto ploch pouze za orientační. Přesné umístění, provedení a řešení (trafostanice, vstupní rozvodna, venkovní, zděná) bude stanoveno pro každý podnikatelský subjekt v lokalitě v rámci dalšího stupně dokumentace pro územní a stavební řízení s ohledem na vývoj zatížení a rozvoje oblasti.

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

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

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

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

A.4.4.3.4 Veřejné osvětlení

Pro nové lokality výstavby bude veřejné osvětlení prováděno v návaznosti na navrhovanou distribuční síť NN - v částech, kde bude prováděna kabelová rozvodná síť NN bude použito samostatných osvětlovacích stožárů, v případě venkovní sítě bude využito těchto podpěr i pro osazení svítidel veřejného osvětlení. Ovládání naváže na stávající stav.

A.4.5 Spoje

A.4.5.1 Dálkové kabely

V návrhovém období ÚP se nepočítá s budováním nových tras dálkových optických kabelů a rovněž nedojde k zásadnímu dotčení tohoto zařízení navrhovanou zástavbou. Je navržena přeložka části trasy v obci Mělkovice.

A.4.5.2 Rozvody MTS

S další výstavbou zařízení v návrhovém období Telefónica O2 nepočítá. Kapacita digitálních ústředěn 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 – NRBC 124)
- část RBC 1565 Peperek, které je biocentrem vloženým v ose NRBC 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 Q₁₀₀ Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území Q₁₀₀ Staviště a jeho aktivní zóna,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem (Pilská vodní nádrž, vodní nádrž Staviště, Strž).

Pro ochranu zástavby v území Žďáru nad Sázavou, kam zasahuje Q₁₀₀, 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 Q₁₀₀ 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 převládá část plochy měření radonového rizika z geologického podloží podle radonové databáze ČGS a Asociace radonového rizika spadá do kategorie středního rizika.

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

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

A.6.1.1 Zásady regulace území

Základní členění území města vychází z dělení na území zastavěné a určené k zastavění (zastavitelné plochy) a na území nezastavěné. Dále je celé řešené území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje).

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití. Dále se člení na plochy:

s t a b i l i z o v a n é, tedy bez větších plánovaných zásahů (mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem),

p l o c h y z m ě n, s podmínkami využití a prostorového uspořádání,

ú z e m n í c h r e z e r v, které jsou v území vyhrazeny (rezervovány) pro možné budoucí využití.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

A.6.1.2 Přehled ploch řešeného území

A. Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné

B. Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné

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

Plochy bydlení

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

Plochy rekreace

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

Plochy občanského vybavení

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

OX	občanské vybavení se specifickým využitím
OH	občanské vybavení – hřbitovy

Plochy smíšené

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

Plochy dopravní infrastruktury

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

Plochy technické infrastruktury

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

Plochy výroby

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

Plochy veřejných prostranství

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

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

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

Plochy vodní a vodohospodářské

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

Plochy zemědělské

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

Plochy lesní

NL	plochy lesní
----	--------------

Plochy přírodní

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

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

A.6.2.1 Plochy bydlení

A.6.2.1.1 Bydlení – v bytových domech (BH)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – bydlení hromadné s převahou bytových domů.

Přípustné využití – mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 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.

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

A.6.2.2 Plochy rekreace

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

Stabilizované plochy:

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – chatová zástavba pro individuální rekreaci.

Přípustné využití – plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků"). Plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

Podmíněně přípustné – trvale obývané byty – jen stávající objekty (pokud se vyskytují).

Nepřípustné - chovy hospodářských zvířat, nové rodinné domy, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Nepřípustná je výstavba na plochách rodinné rekreace tam, kde není zajištěn příjezd k objektu. O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad.

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

Další podmínky využití ploch:

Plochy Z218 a Z219 jsou podmíněně využitelné, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m² a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m². Při umísťování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na návrhovou plochu PV vymezenou podél plochy Z70, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umísťování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.

A.6.2.2.3 **Rekreace – plochy hromadné rekreace (RH)**

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy sloužící převážně pro hromadnou rekreaci (se stavbami pro ubytování, stravování, sport, odpočinek a další služby spojené s rekreací, autokempinky).

Přípustné využití – plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně, veřejných tábořišť, koupališť,

občanského vybavení (prodejny, restaurace) a dalších pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

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

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

A.6.2.2.4 Rekreace – se specifickým využitím (RX)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy staveb pro specifické formy rekreace a sportu (vyžadující vhodné situování).

Přípustné využití – plochy veřejně přístupné i s omezeným přístupem, např. lyžařské areály, jízďárny apod., pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. veřejných prostranství, zeleně, občanského vybavení (související služby - ubytování, stravování), pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Maximální možná výšková hladina staveb v lokalitě Na Prutech - 1NP.

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

A.6.2.3 Plochy občanského vybavení

A.6.2.3.1 Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy staveb veřejné občanské vybavenosti.

Přípustné využití – plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti (sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva) a pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

Podmíněně přípustné – byty, pokud se jedná o byty správců objektů a nezbytného technického personálu (jiné formy bydlení přípustné nejsou), komerční prostory ve vazbě na hlavní funkci (např. bufet a občerstvení, lékárna, nevýrobní služby např. kopírování, údržbářské dílny).

Nepřípustné – jiné než stanovené využití území, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, sklady a dopravní zařízení s negativními dopady na okolí apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, tedy všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

A.6.2.3.2 Občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy hřbitovů.

Přípustné využití – součástí ploch hřbitovů mohou být obřadní síně, kaple, márnice, urnový háj, zeleň, drobné odpadové hospodářství hřbitova, nezbytné stavby pro dopravu a technické vybavení.

Nepřípustné – jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

A.6.2.3.3 Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy pro tělovýchovu a sport (areály hřišť, tělocvičny, sokolovny apod.).

Přípustné využití - vyhrazené plochy areálů pro tělovýchovu a sport a pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Plochy mimo vlastní sportoviště jsou ozeleněny, zástavba zajišťuje základní služby a sociální zařízení.

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

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

A.6.2.3.4 Občanské vybavení se specifickým využitím (OX)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – hřiště pro specifické sporty.

Přípustné využití - vyhrazené plochy areálů pro sport a tělovýchovu, které jsou plošně náročné a vyžadují specifické situování (golf). Plochy mohou obsahovat pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. Zástavba zajišťuje základní služby a sociální zařízení.

Nepřípustné – jakákoliv výstavba bez souvislosti s výše uvedeným využitím (golfové hřiště).

A.6.2.3.5 Občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – velké obchodní areály.

Přípustné využití – plochy pro kapacitní občanskou vybavenost komerčního charakteru s velkou potřebou nákladní dopravy a parkovacích míst, na př. velká nákupní centra, administrativní a obchodní areály firem, objekty pro vědu a výzkum, stravování a služby obyvatelstvu s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby. Dále jsou součástí ploch OK pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

Podmíněně přípustné - některé výrobní služby. Chráněné prostory (byty, pokud se jedná o byty správců objektů a nezbytného technického personálu) lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy.

Nepřípustné - jsou jiné funkce než stanovené, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba, činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

A.6.2.3.6 Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)

Podmínky pro využití plochy:

Plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru - obchody, restaurační provozovny, služby, s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby.

Hlavní využití – plochy pro malé a střední obchodní areály.

Přípustné využití – prodejny všeho druhu drobného a potravinářského zboží, restaurace, nevýrobní služby. Dále jsou součástí ploch OM pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

Podmíněně přípustné – byty, integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

Nepřípustné - jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

A.6.2.4 Plochy veřejných prostranství

A.6.2.4.1 Plochy veřejných prostranství (PV)

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství vč. zeleně a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustné využití – veřejná prostranství (místní a účelové komunikace a jejich tělesa, parkování ve vazbě na tyto komunikace, chodníky, náměstí, návsi a podobně), dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, související občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. pevné stánky, informační kiosky, obecní mobiliář, drobné sakrální stavby, umělecká díla).

Podmíněně přípustné – kapacitní parkovací plochy a plošně náročnější objekty technické a občanské vybavenosti pouze pokud svou velikostí a provozem nenaruší okolní zástavbu a zeleň.

Nepřípustné – veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba a skladování, garáže nebo jiné činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

A.6.2.5 Plochy smíšené obytné

A.6.2.5.1 Plochy smíšené obytné – centrální (SC)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

Nepřípustné – výroba a sklady, autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety, ostatní obchody vymykající se svou velikostí a typem z měřítka centrální zástavby a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

A.6.2.5.2 Plochy smíšené obytné – městské (SM)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

A.6.2.5.3 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

A.6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

A.6.2.6.1 Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy silnic a silničních těles, plochy páteřních komunikací.

Přípustné - plochy staveb a zařízení dopravní a technické povahy, drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou (ČSPH apod.), garáže, odstavné a parkovací plochy, chodníky a veřejná prostranství, zeleň.

Podmíněně přípustné - stavby a zařízení technického vybavení, nesouvisející s hlavní funkcí, pokud je nelze situovat jinde.

Nepřípustné – ostatní stavby.

Pro umístování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

Přípustné jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. Kapacity jsou limitovány negativním dopadem na okolní stavby.

Nepřípustné jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro individuální bydlení.

A.6.2.6.2 Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy železnic a železničních těles.

Přípustné – plochy staveb a zařízení pro obsluhu území železniční dopravou, nádraží vč. vybavenosti pro cestující, technické a účelové stavby související s funkcí železnice, vlečkové systémy, pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, zeleň.

Nepřípustné – ostatní stavby.

A.6.2.7 Plochy technické infrastruktury

A.6.2.7.1 Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy staveb pro technickou infrastrukturu všeho druhu.

Přípustné – plochy staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území (plochy staveb a zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, pro telekomunikace a jinou technickou vybavenost). Dále jsou součástí ploch plochy veřejných prostranství a zeleně, pozemky a stavby dopravní infrastruktury.

Podmíněně přípustné - administrativa ve vazbě na objekty technického vybavení a odpadového hospodářství. Využití pro krátkodobé skladování nebezpečných látek v případě havárií (průmyslové zóny mimo zástavbu města).

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

A.6.2.8 Plochy výroby

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro průmyslovou výrobu.

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

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

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

A.6.2.8.2 Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu a skladování.

Přípustné využití – malovýroba a řemeslná výroba, výrobní služby (tj. provozy, které nelze umístit v plochách bydlení, veřejné a komerční vybavenosti a rekreace) včetně komerční vybavenosti související s využitím plochy. Jedná se o výrobu nekapacitní, bez vysoké dopravní zátěže na území, která není z hlediska hygieny prostředí obtěžující (na př. hlukností a prašností). Součástí ploch jsou plochy pro odstavování vozidel, pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

Podmíněně přípustné – plochy nevýrobních služeb, které nebudou v rozporu s převažující výrobní funkcí areálu, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb. Chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

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

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro zemědělskou výrobu a skladování.

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

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

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

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

A.6.3.1 Plochy sídelní zeleně

A.6.3.1.1 Zeleň – veřejná (ZV)

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné – jsou trávníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěši a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář.

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je; pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy; vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

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

A.6.3.1.2 Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – zahrady a sady.

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

Podmíněně přípustné - zahradní domky, vodní plochy v rozsahu do 1000 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 je mimo zastavěné území nepřípustné umísťovat stavby kromě staveb jmenovaných v §18, odst. 5 stavebního zákona.

A.6.3.1.3 Zeleň – ochranná a izolační (ZO)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – liniové dřevinné vegetační prvky, jejichž hlavním účelem je izolace od funkcí negativně ovlivňujících své okolí (nejčastěji od dopravy a různých druhů výroby).

Přípustné - liniové prvky i skupiny dřevin a travníkové plochy, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový mobiliář.

Podmíněně přípustné - stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji: např. drobná architektura a umělecké plastiky. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k vytěsnění nebo snížení účinku tohoto druhu zeleně.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

A.6.3.1.4 Zeleň – přírodního charakteru (ZP)

Stabilizované plochy:

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

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

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

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

A.6.3.2 Plochy vodní a vodohospodářské

A.6.3.2.1 Plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy vodní a vodohospodářské.

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

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.3 Plochy zemědělské

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – orná půda se zemědělským využitím.

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

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – louky a pastviny se zemědělským využitím.

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

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.4 Plochy lesní

A.6.3.4.1 Plochy lesní (NL)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – slouží k plnění funkcí lesa.

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

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.5 Plochy přírodní

A.6.3.5.1 Plochy přírodní (NP)

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné – plochy přírodní v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky maloplošných zvláště chráněných území, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jde o plochy nelesní přírodní nebo přírodě blízké vegetace, funkce biologická, ekostabilizační, krajinotvorná, protierozní, estetická.

Podmíněně přípustné – protierozní a protipovodňová opatření, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení technické infrastruktury – ve všech případech pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

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

A.6.4.1 Zastavěné a zastavitelné území

Zásady urbanistické koncepce řešení územního plánu (podrobně jsou popsány v bodě A.3 této zprávy):

Z hlediska stávajícího využití ploch převažuje ve městě zóna bydlení a rekreace a rozvoj těchto zón je prioritní. Důraz je kladen na ochranu historického jádra města, které je třeba ve východní části revitalizovat (je a bude společenským a turistickým centrem území).

Ve vazbě na stávající zástavbu města je navrženo její přiměřené doplnění. Panelová sídliště je navrženo revitalizovat.

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

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

Podmínky pro výstavbu:

Ve městě a v území jeho místních částí je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby. V území historického jádra (zóna SC) budou veškeré stavební zásahy s dopadem na vzhled staveb řešeny v souladu s požadavky na zachování harmonického prostředí. Nová zástavba v rozvojových plochách bude řešena na základě podrobnější dokumentace (územní studie, dokumentace pro územní řízení), s dodržением stanovené výškové hladiny (vč. možnosti řešení ustupujícího podlaží u zastřešení plochou střechou nebo podkroví ve sklonité střeše). V místních částech bude zástavba řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové objekty se zde nepřipouštějí.

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

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

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

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

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

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

V případě situování chráněných ploch (plochy pro bydlení, školství, zdravotnictví, pro sport a rekreaci) v blízkosti ploch se zdroji hluku (doprava, výrobní zóny, plochy veřejné vybavenosti) bude posouzena vhodnost umístění návrhové lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a navržena podmíněná využitelnost návrhových ploch za předpokladu, že chráněné plochy budou navrhovány (umísťovány) až na základě vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní

prostory a chráněné venkovní prostory staveb, vč. doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. V případě umístění návrhové plochy dopravní stavby (pozemní komunikace, železnice, parkovací plochy) vč. změny organizace dopravy v území do stávajícího území, požaduje orgán ochrany veřejného zdraví, aby byla posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na chráněné plochy (vč. ploch návrhových) a navržena podmíněná využitelnost dopravních ploch za předpokladu, že nejpozději v rámci navazujících řízení o umístění návrhových ploch dopravní stavby nebo před změnou organizace dopravy v území musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravy nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, vč. doložení reálnosti provedení případných protihlukových opatření. Konkrétně je třeba, aby byla posouzena vhodnost umístění návrhových lokalit následujícím způsobem:

- 1. V případě návrhu ploch pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. plochy sportu a rekreace) bude nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístované na plochy výroby prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorách staveb.*
- 2. V případě návrhu ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. ploch sportu a rekreace) u stávající výrobní zóny bude nejpozději v rámci územního řízení na základě hlukového vyhodnocení prokázáno, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.*
- 3. V případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení. Musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.*
- 4. V případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a využitelnost ploch bydlení bude podmíněna tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření.*
- 5. V případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhované lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy a využitelnost plochy pro bydlení bude podmíněna tím, že se prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.*
- 6. Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.*

Celé řešené území je územím archeologického zájmu a v takových případech je stavebník již v době přípravy stavby povinen tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Je třeba respektovat skutečnost, že se na území obce nachází ochranné pásmo vojenského nadzemního vedení a ochranné pásmo vojenského letištního radiolokačního prostředku, výstavbu všech vyšších staveb je nutno v předstihu projednat.

A.6.4.2 Nezastavěné území

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

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

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

V obrazu města je problémem negativní působení některých sídlištních celků a soliterních 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 umisťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.

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

Intenzity využití pozemků – index zastavěné plochy se v plochách bydlení navrhuje max. 0,3. V ostatních zastavitelných plochách je intenzita využití pozemků regulována především stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně.

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

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

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

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

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

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

A.7.1.1 Dopravní infrastruktura

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

A.7.1.2 Technická infrastruktura

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

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

A.7.2.1 Dopravní infrastruktura

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

A.7.2.2 Technická infrastruktura

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

A.7.2.3 Veřejně prospěšná opatření

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

A.7.3 Návrh objektů k asanaci

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

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

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti

PO občanské vybavení, veřejná infrastruktura

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

PV veřejná prostranství

k.ú. Město Žďár: 4272, 4669/1, 4990, 5335, 5334/2, 5337, 5338, 5339, 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

Z návrhu ÚP Žďár nad Sázavou po vydání Změny ~~č.4~~^{č.5} neplyne potřeba zpracovat územní studie.

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

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

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

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

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

A.13.1 I. etapa výstavby

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

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

A.13.1.1 Bydlení

Bydlení hromadné: v I. etapě výstavby bude možno využít proluk v zástavbě města Žďáru nad Sázavou (lokalita Palachova, dostavba Lučiny). Dále jsou k zástavbě navrženy plochy na „zelené louce“: Starý Dvůr (je zpracována územní studie, která je územním plánem převzata). Pro výstavbu bytů jsou nově určeny i zastavitelné plochy, vymezené změnou č.4 ÚP a změnou č.5 ÚP.

Součástí I. etapy je i revitalizace sídlišť.

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

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

A.13.1.2 Rekreace

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

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

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

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

II. a III. etapa výstavby

Územní plán navrhuje výstavbu zejména v lokalitách, navazujících na plochy realizované v I. etapě výstavby. Dále se bude postupovat dle připravenosti území v podrobnější dokumentaci.

Bude pokračovat realizace úprav místních komunikací, které jsou podmiňující pro zástavbu kolem nich.

Ve Veselíčku lze pokračovat s výstavbou v plochách II. etapy, pokud budou vybudovány nové komunikace a inženýrské sítě, které tyto plochy obslouží a pokud zastavěnost ploch I. etapy dosáhne min. 50%.

V případě ploch rekreace u Velkého 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 48 stran a 1 přílohu s počtem 10 stran. Grafická část územního plánu obsahuje 7 výkresů.

Poučení

Změna č. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 173 odst. 1 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Do Změny č. 5 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. 5 územního plánu Žďár nad Sázavou nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Rostislav Dvořák
místostarosta města

.....
Jaroslav Hedvičák
místostarosta města

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