

**Žďár**  
nad  
**Sázavou \***

---

\* územní plán

**Žďár nad Sázavou**

úplné znění po Změně č. 9

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
územní plán Žďár nad Sázavou – úplné znění po Změně č. 9	
Správní orgán, který poslední změnu ÚP vydal:	<b>Zastupitelstvo města Žďár nad Sázavou</b>
Pořadové číslo poslední změny ÚP:	10
Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:	
Pořizovatel: <b>MěÚ Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování</b>	Razítko:
Oprávněná úřední osoba: Ing. Darina Faronová, referentka odboru	Podpis:

# Územní plán ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

## Úplné znění po Změně č.9

Se zpracováním předchozích Změn ÚP:

- č. 1 (nabytí účinnosti dne 22.09.2019)
- č. 3 (nabytí účinnosti dne 25.2.2020)
- č. 4 (nabytí účinnosti dne 15.4.2021)
- č. 5 (nabytí účinnosti dne 25.1.2023)
- č. 2 (nabytí účinnosti dne 05.04.2023)
- č. 6 (nabytí účinnosti dne 04.03.2024)
- č. 7 (nabytí účinnosti dne 18.04.2024)
- č. 8 (nabytí účinnosti dne 31. 5. 2025)
- č. 10 (nabytí účinnosti dne 25.11.2025)

### Textová část

Objednatel: Město Žďár nad Sázavou

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

Zhotovitel:

Atelier URBI spol. s r.o.

Řešitelský kolektiv:

Ing. Hana Vyvialová

Mgr. Barbora Květoňová

Brno, květen 2026

číslo výtisku:

## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

A.	Řešení ÚP	3
A.1	Vymezení zastavěného území	3
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce	3
A.3	Urbanistická koncepce	5
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení	5
A.3.2	Vymezení zastavitelných a transformačních ploch	7
A.3.3	Sídelní zeleň	24
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury	27
A.4.1	Občanské vybavení	27
A.4.2	Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství	29
A.4.3	Technická infrastruktura	30
A.5	Koncepce uspořádání krajiny	34
A.5.1	Základní zásady uspořádání krajiny	34
A.5.2	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině:	35
A.5.3	Územní systém ekologické stability	36
A.5.4	Prostupnost krajiny	38
A.5.5	Protierozní opatření	38
A.5.6	Ochrana před povodněmi	38
A.5.7	Dobývání ložisek nerostných surovin	39
A.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	40
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	40
A.6.2	Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:	41
A.6.3	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	54
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	57
A.7.1	VPS dopravní infrastruktury	57
A.7.2	VPS technické infrastruktury	58
A.7.3	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	58
A.7.4	VPS občanského vybavení	58
A.7.5	VPS veřejného prostranství	58
A.7.6	VA asanace území	59
A.8	kompensační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	59
A.9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	59
A.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	60
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	60

A.12 Stanovení pořadí provádění změn v území	60
A.12.1 I. etapa výstavby	60
A.12.2 II. a III. etapa výstavby	61
A.13 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	61
A.14 vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	62

## A. ŘEŠENÍ ÚP

### A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno a nově vymezeno k datu 3. 6. 2025. V grafické části dokumentace je zastavěné území zakresleno ve výkresech č. 1 a 2.

Dle zákresu v návrhu ÚP má zastavěné území rozlohu 752,5 ha.

Nezastavěné území má výměru cca 2953,8 ha.

### A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

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 vymezeny zastavitelné a transformační 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.

Při uplatňování územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska ochrany kulturních hodnot budou respektovány lokality kulturních památek a v maximální možné míře k navrženému rozvoji území zohledňovány podmínky ochrany Kostela sv. Jana Nepomuckého Zelené Hoře včetně OP areálu kláštera a poutního kostela sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, vymezeného současně jako nárazníkové pásmo tohoto statku zapsaného na Seznam světového dědictví.

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 kvalitu 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 rázům 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.

### 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 úrovně 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.
- Základní komunikační kostru ve městě vytvoří silnice II. a III. třídy, přes náměstí v historickém jádru města bude ponechána silnice II. třídy.
- V lokalitách určených pro novou výstavbu jsou v ÚP navrženy principy jejich dopravní obsluhy (pátevní komunikace), případně byla místní komunikační síť převzata z řešení regulačních plánů, územních studií a dokumentací pro územní řízení.
- Vytvářejí se územní předpoklady pro další propojení města s místními částmi formou cyklostezek a cyklotras (po převedení silniční dopravy na navržený obchvat).

### Navržená koncepce rozvoje města vychází ze zásad:

- Respektovat základní koncepci, stanovenou předcházejícím územním plánem.
- Rozvíjet především jádrové území Žďáru nad Sázavou a to severozápadním směrem od stávající zástavby (plochy pro bydlení v lokalitě Starý Dvůr).
- Nenarušit identitu okrajových místních částí. V okrajových místních částech se omezit pouze na nekapacitní dostavbu.
- Vyloučit rozptýlenou výstavbu rodinných domů v krajině včetně přestaveb chatových nebo zahrádkářských lokalit, neboť je z hlediska řešení dopravy a inženýrských sítí neekonomická a z hlediska ochrany krajiny nepřijatelná.
- Podporovat rozvoj rekreačních ploch v údolí Sázavy (realizovat „Zelenou stezku“), na severu v okolí Pílské vodní nádrže a na jihu v okolí Velkého Krejdského rybníku. Na plochách v místní části Zámek Žďár upřednostnit rozvoj hromadné rekreace a vytvořit zde jedno z turistických center.
- Umožnit rekreační využití území v místních částech, zejména chalupaření s ohledem na rekreační potenciál města.
- Umožnit dostavbu lokalit individuální rekreace v jihovýchodní části města, tyto lokality chránit před nežádoucí zástavbou (rodinné domy), vytvořit územní předpoklady pro doplnění ploch zahrádek zpravidla ve vazbě na sídlištní zástavbu.
- Zatraktivnit město (jak pro občana, tak z hlediska turistického ruchu) doplněním občanského vybavení a v centru města a ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím (převážně v rámci ploch smíšených obytných centrálních).

- Umožnit rozvoj komerčních aktivit a administrativních center firem, situovat je v jihovýchodním a jihozápadním sektoru města ve vazbě na obchvat.
- Rozvoj průmyslové výroby přednostně řešit na dosud nezastavěných nebo nedostatečně využívaných plochách průmyslových zón.

#### Koncepce řešení inženýrských sítí:

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

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

## **A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení**

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

Předpokládá se, že ÚP bude pravidelně aktualizován.

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

#### **A.3.1.1 Žďár nad Sázavou**

##### **A.3.1.1.1 Jádrové území**

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

#### **Centrum města**

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

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

### **Město Žďár**

V souladu s dosud platným ÚP jsou navrženy plochy pro rozvoj bydlení v severozápadní části města - v lokalitě Starý Dvůr (bydlení hromadné a individuální).

Je navrženo rozšířit podružné městské centrum v ulici Bezručově o občanskou vybavenost podél páteřní osy v lokalitě Starý Dvůr.

Velká komerční zařízení jsou navržena v lokalitách navazujících na hlavní dopravní tahy na okraji zástavby města (při ulici Brněnské a severně ulice Brodské).

Z hlediska turistického ruchu je atraktivní prostor kolem řeky Sázavy, kde je navrženo doplnění ploch rekreační zeleně.

Rozvoj individuální rekreace je navržen na více plochách v jihovýchodní části města – kolem Lázníčkova rybníka a kolem rybníka Velká Strana, včetně ploch pro zalesnění. Cílem je rozptýlení ploch v krajině a jejich pohledová izolace.

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

### **Zámek Žďár**

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

Rozvojové plochy bydlení na území Zámek Žďár navazují na Město Žďár – viz lokalita Starý Dvůr (bydlení hromadné a individuální).

Ve vazbě na lokalitu Starý Dvůr a podél řeky Sázavy je navrženo doplnění ploch pro sport. Severně zámku s klášterem je navrženo golfové 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 bydlení venkovského.

##### **Radonín**

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

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

##### **Stržanov**

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

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

**Veselíčko**

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

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

**A.3.2 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch**

Pokud není uvedena výšková regulace konkrétní plochy, platí výšková regulace stanovená pro daný typ plochy.

Pokud není uvedena etapa, je možné plochu realizovat kdykoli (samozřejmě za předpokladu splnění dalších zákonných požadavků).

Pokud nejsou uvedeny podmínky využití pro konkrétní plochu, platí pouze podmínky využití stanovené pro daný typ plochy, případně další podmínky stanovené obecně.

**A.3.2.1 Bydlení****A.3.2.1.1 Bydlení hromadné BH:**

Rozvoj je směřován zejména do lokality Starý Dvůr, k.ú. město Žďár a Zámek Žďár.

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.1	BH bydlení hromadné (dle ÚS startovací byty u Klafaru)	1,179	3	1	dle ÚS Starý Dvůr, řešit vsakování
Z.2	BH bydlení hromadné (dle ÚS viladomy lemující údolnici)	0,580	4	3	dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování
Z.3	BH bydlení hromadné (dle ÚS viladomy lemující údolnici)	0,543	4	3	dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování
Z.8	BH bydlení hromadné (dle ÚS viladomy lemující údolnici)	0,510	4	2	
Z.12	BH bydlení hromadné (jižně Klafaru)	0,160	3		
T.13	BH bydlení hromadné (u Horního rybníku)	1,059	6		
Z.14	BH bydlení hromadné (Palachova)	0,489	5		
Z.110	BH bydlení hromadné (Novoměstská)	0,138			
T.302	BH bydlení hromadné (Kovářova)	0,348	4		nutno řešit umístění a hmotu staveb ve vztahu k sousednímu BD

**A.3.2.1.2 Bydlení individuální BI:**

bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.9-1	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,221	2	2	
Z.9-2	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,131	2	2	
Z.11	BI bydlení individuální (ul. Rytecká)	0,179	2	1	
Z.15	BI bydlení individuální (ul. Dvorská)	0,633	1		
Z.16	BI bydlení individuální (ul. Santiniho)	0,063	1		
Z.17	BI bydlení individuální (ul. Santiniho)	0,231	1		
Z.18	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	1,864	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.19	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,884	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.20	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	1,159	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.21	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	1,591	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.22	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	1,528	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.23	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,846	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.24	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,789	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.25	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,581	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.26	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,607	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.27	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,608	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.28	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,595	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.29-2	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,355	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.29-1	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,658	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.30	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,284	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.31	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,294	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.32	BI bydlení individuální (Starý Dvůr)	0,292	2	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.33	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,548	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.34	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,386	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.36-1	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,134	2	2	dle ÚS Starý Dvůr

Z.36-2	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,335	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.36-3	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,240	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.37	BI bydlení individuální (ul. Drátenická)	0,265	2	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.39	BI bydlení individuální (U Křížku)	0,484	2	1	dle ÚS Starý Dvůr
Z.40	BI bydlení individuální (prodloužení ulic Vápenická a Uhlířská)	1,169	2	1	dle ÚS Starý Dvůr
Z.44	BI bydlení individuální (nad ul. Novoměstskou)	0,548			
Z.45	BI bydlení individuální (nad ul. Novoměstskou)	0,554			
Z.234	BI bydlení individuální (ul. Dr. Drože)	0,039			
T.281	BI bydlení individuální (u Horního rybníku)	1,107			
Z.290	BI bydlení individuální (ul. Vysocká)	0,149			ve vzdálenosti cca 20 m od okraje lesa nebudou umístovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby

#### A.3.2.1.3 Bydlení venkovské BV

Je směřováno do samostatných místních částí, kterým je tento typ zástavby vlastní. Zohledněny jsou možnosti daných částí i požadavky na jejich rozvoj

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.46	BV bydlení venkovské (Mělkovice)	1,345		1	
Z.48	BV bydlení venkovské (Mělkovice)	0,388		1	
Z.53	BV bydlení venkovské (Mělkovice)	0,269		1	
Z.54	BV bydlení venkovské (Mělkovice)	1,974		2	
Z.55	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,366		1	
Z.56	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,0517		1	
Z.57-1	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,214		2	
Z.57-2	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,475		2	
Z.58	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,233		2	
Z.59	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,196		1	
Z.60	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,175		1	
Z.61	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,429		2	
Z.62	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,349		2	

Z.63-1	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,224	1		
Z.63-2	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,078	1		
Z.64	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,466	1		
Z.66	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,781	1		
Z.67	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,570	1		
Z.68	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,158	1		
Z.211	BV bydlení venkovské (Mělkovice)	0,441			
Z.227	BV bydlení venkovské (Stržanov)	0,242	1		
Z.228	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,068			
Z.230	BV bydlení venkovské (Mělkovice)	0,880			
Z.231	BV bydlení venkovské (Radonín)	0,150			
Z.232	BV bydlení venkovské (Radonín)	0,067			
Z.308	BV bydlení venkovské (Veselíčko)	0,086	1		1 RD

### A.3.2.2 Rekreace

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

#### A.3.2.2.1 Rekreace individuální RI:

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.70	RI rekreace individuální (Lázničkův rybník)	1,497		1	
Z.71	RI rekreace individuální (Lázničkův rybník)	0,227			
Z.72	RI rekreace individuální (rybník Velká Strana)	1,206		1	objekty pro rekreaci možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.73	RI rekreace individuální (rybník Velká Strana)	0,114			
Z.75	RI rekreace individuální (Velký krejdský rybník)	0,630			
Z.76	RI rekreace individuální (Ve Smrčkách za tratí)	0,839			objekty pro rekreaci možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.213	RI rekreace individuální (rybník Velká Strana)	0,184			
Z.222	RI rekreace individuální	1,299		2	

**A.3.2.2.2 Rekreační v zahrádkářských osadách RZ:**

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.77	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (Staré město)	1,019		1	
Z.78	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (Mělkovice u přejezdu)	0,231			
Z.218	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (nad Velkým krejnským rybníkem)	2,074		1	<p>plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace.</p> <p>Plocha podmíněně využitelná, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m<sup>2</sup>. Při umístování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na plochu PU Z.251, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.</p>
Z.219	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (nad Velkým krejnským rybníkem)	2,968		2	<p>plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace; realizovat po využití min. 75% plochy Z.218.</p> <p>Plocha podmíněně využitelná, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m<sup>2</sup> a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m<sup>2</sup>. Při umístování obslužných komunikací bude zajištěna návaznost na plochu PU Z.251, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístování staveb do území bude prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.</p>
Z.221	RZ rekreace v zahrádkářských osadách (Staré město)	1,357		2	realizovat po využití min. 75% plochy Z.77

**A.3.2.2.3 Rekreační hromadná RH:**

rozšířit plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.80	RH rekreace hromadná (Na kačíně)	0,256			
Z.96	RH rekreace hromadná (Na kačíně)	2,069		1	objekty pro rekreaci možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.220	RH rekreace hromadná (Na kačíně)	3,104		2	realizovat po využití min. 75% plochy Z.96

**A.3.2.3 Občanské vybavení**

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 Občanské vybavení veřejné OV:**

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.103	OV občanské vybavení veřejné (Starý Dvůr, U Vápenné cesty)	2,656	3	2	
Z.105	OV občanské vybavení veřejné (u Biskupského gymnázia)	0,446			
Z.107	OV občanské vybavení veřejné (u zdravotní školy)	0,437			
Z.108	OV občanské vybavení veřejné (u zdravotní školy)	0,204			
Z.223	OV občanské vybavení veřejné (Starý Dvůr, Zámek)	0,744		3	
Z.237	OV občanské vybavení veřejné (Kamenný rybník)	0,350			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa; oplocení areálu psího útulku nesmí být blíže než 4 m od sousedních lesních pozemků.

**A.3.2.3.2 Občanské vybavení sport OS:**

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).

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.88	OS občanské vybavení sport (Starý Dvůr, Zámek)	1,795	2	1	
Z.89	OS občanské vybavení sport (Starý Dvůr, Zámek)	0,879	2	3	
Z.91	OS občanské vybavení sport (u Biskupského gymnazia)	0,220			
Z.92	OS občanské vybavení sport (ul. Nábřežní)	0,267			
Z.94	OS občanské vybavení sport (Lázničkův rybník)	0,364			
Z.95	OS občanské vybavení sport (Mělkovice)	0,370			
Z.98	OS občanské vybavení sport (Veselíčko)	0,067		2	
Z.99	OS občanské vybavení sport (Veselíčko)	0,070			
Z.101	OS občanské vybavení sport (Stržanov)	0,685			
Z.102	OS občanské vybavení sport (Radonín)	0,280			
Z.238	OS občanské vybavení sport (město Žďár)	0,342			ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa nebudou umístovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby (zejména objekty pro bydlení, průmyslové a rekreační objekty apod.).

**A.3.2.3.3 Občanské vybavení komerční – malé OK.m**

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.114	OK.m občanské vybavení komerční – malé (u rychlobruslařské dráhy)	0,102			
Z.115	OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Vysocká)	0,230			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
T.117	OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Nerudova)	0,336			
Z.118	OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Novoměstská, u garáží)	0,706			
Z.122	OK.m občanské vybavení komerční – malé (u okresního soudu)	0,217			

Z.215	OK.m občanské vybavení komerční – malé (ul. Vysocká)	0,207			
-------	---	-------	--	--	--

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 (OK.m i OK.v) i v plochách smíšených obytných (SC, SM, SV). Situace bude ovlivňována podnikatelskými záměry.

#### A.3.2.3.4 Občanské vybavení komerční – velké OK.v

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

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.113	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Staré město)	4,435	10 m	1	plošné zastoupení zeleně na terénu min. 40%; přednostní vybudování obslužné komunikace z ulice Brodská
Z.119	OK.v občanské vybavení komerční – velké (ul. Novoměstská, u garáží)	1,465		1	plošné zastoupení zeleně na terénu min.25%, zeleň umístit zejména v okolí rybníku Velký Posměch
Z.120	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Velta)	0,160			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.121	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Velta)	2,807		1	provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.124	OK.v občanské vybavení komerční – velké (u okresního soudu)	0,464			
Z.286	OK.v občanské vybavení komerční – velké (Jihlavská)	0,445	12 m		do požadované výměry zeleně budou započítány i vegetační prvky, které nejsou situovány na terénu, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod.

### **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.

### **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.

Plochy služeb v místních částech zůstávají stabilizovány.

#### **A.3.2.3.5 Občanské vybavení hřbitovy OH:**

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

#### **A.3.2.3.6 Občanské vybavení jiné OX:**

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

<b>označení</b>	<b>typ</b>	<b>výměra (ha)</b>	<b>výšková regulace</b>	<b>etapa</b>	<b>podmínky využití</b>
Z.97	OX občanské vybavení jiné (golf)	23,481			

**A.3.2.4 Veřejná prostranství****A.3.2.4.1 Veřejná prostranství všeobecná PU**

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.240-1	PU veřejná prostranství všeobecná (Veselíčko)	0,102			
Z.240-2	PU veřejná prostranství všeobecná (Veselíčko)	0,116			
Z.241	PU veřejná prostranství všeobecná (Veselíčko)	0,019		1	
Z.242	PU veřejná prostranství všeobecná	0,238			
Z.245	PU veřejná prostranství všeobecná	0,364			
Z.248	PU veřejná prostranství všeobecná	0,129			
Z.249	PU veřejná prostranství všeobecná	0,096			
Z.250	PU veřejná prostranství všeobecná	0,077			
Z.251	PU veřejná prostranství všeobecná	0,389			
Z.252	PU veřejná prostranství všeobecná	0,221			
Z.253	PU veřejná prostranství všeobecná	0,641			
Z.254	PU veřejná prostranství všeobecná	0,131			
Z.257	PU veřejná prostranství všeobecná	0,450			
T.258	PU veřejná prostranství všeobecná	0,306			
Z.259	PU veřejná prostranství všeobecná	0,119			
Z.260	PU veřejná prostranství všeobecná	0,272			
Z.261	PU veřejná prostranství všeobecná	0,029			
Z.262	PU veřejná prostranství všeobecná	0,106			
Z.263	PU veřejná prostranství všeobecná	0,019			
Z.264	PU veřejná prostranství všeobecná	0,031			
Z.265	PU veřejná prostranství všeobecná	0,137			
Z.266	PU veřejná prostranství všeobecná	0,180			
Z.267	PU veřejná prostranství všeobecná	0,119		1	
Z.268	PU veřejná prostranství všeobecná	0,047			
Z.269	PU veřejná prostranství všeobecná	0,044			
Z.270	PU veřejná prostranství všeobecná	0,051			

Z.271	PU veřejná prostranství všeobecná	5,393			
Z.272	PU veřejná prostranství všeobecná	0,288			
Z.273	PU veřejná prostranství všeobecná	0,160			
Z.274	PU veřejná prostranství všeobecná	0,358			
Z.275	PU veřejná prostranství všeobecná	0,285			
Z.276	PU veřejná prostranství všeobecná	0,906			
Z.277	PU veřejná prostranství všeobecná (Stržanov)	0,061			
Z.278	PU veřejná prostranství všeobecná (Stržanov)	0,331			
Z.283	PU veřejná prostranství všeobecná (Mělkovice)	0,163			

### A.3.2.5 Smíšené obytné

#### A.3.2.5.1 Smíšené obytné venkovské SV

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.81	SV smíšené obytné venkovské (Stržanov)	0,285	1		podíl bydlení max. 50%
Z.82	SV smíšené obytné venkovské (Stržanov)	0,089	1		podíl bydlení max. 50%
Z.83	SV smíšené obytné venkovské (Stržanov)	1,040	1		podíl bydlení max. 50%
Z.86	SV smíšené obytné venkovské (Radonín)	0,344			podíl bydlení max. 50%
Z.175	SV smíšené obytné venkovské (Veselíčko)	0,271		1	podíl bydlení max. 50%
T.309	SV smíšené obytné venkovské (u Radonínského rybníka)	0,807	1 + podkr		

#### A.3.2.5.2 Smíšené obytné městské SM

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.4-1	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,223	4	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.4-2	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,404	4	3	dle ÚS Starý Dvůr
Z.5	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,401	4	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.6	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,436	4	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.7	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,479	4	2	dle ÚS Starý Dvůr
Z.104	SM smíšené obytné městské (U Vápenné cesty)	0,427	4		
Z.127	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,619	4	2	dle ÚS

Z.128	SM smíšené obytné městské (Starý dvůr)	0,338	4	2	dle ÚS
T.169	SM smíšené obytné městské (u katastrálního úřadu)	0,500			
T.224	SM smíšené obytné městské (ul. Komenského)	1,398			
T.225	SM smíšené obytné městské (ul. Brodská)	0,679			
T.226	SM smíšené obytné městské (ul. Komenského)	1,012			
T.301	SM smíšené obytné městské (ul. Dr. Drože)	0,124	4		
T.304	SM smíšené obytné městské (ul. Dvořákova)	1,221	5		Při realizaci staveb v ploše je nutné zohlednit bezprostřední blízkost plochy DS Z.132-9 (přeložka I/37)
T.306	SM smíšené obytné městské (Na Úvoze)	0,149	2 + UP		
T.307	SM smíšené obytné městské (Jungmannova)	0,259	3		Při realizaci je nutné prokázat splnění hygienických limitů – plocha může být negativně ovlivněna blízkostí silnice I/37. Plocha nebude dopravně napojena přímo ze silnice I. třídy, respektive bude využívat stávajících sjezdů, případně bude obslužena zezadu.
T.312	SM smíšené obytné městské (ul. Nádražní)	0,650	4 (8)		Výšková regulace 4 NP, možné je umístění výškového akcentu o výšce až 8 NP (v max. rozsahu ¼ výměry plochy). Podél ul. Nádražní bude vymezen zelený pás – průběžný do plochy T.313. Minimální plošné zastoupení zeleně je individuálně stanoveno na 20 %, z toho alespoň polovina bude realizována na terénu, zbytek může být řešen zelení na konstrukcích.
T.313	SM smíšené obytné městské (ul. Nádražní)	1,871	4		Podél ul. Nádražní bude vymezen zelený pás - průběžný do plochy T.312.

**A.3.2.5.3 Smíšené obytné centrální SC**

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.109	SC smíšené obytné centrální (ul. Novoměstská)	0,341			
T.116	SC smíšené obytné centrální (ul. Neumannova)	4,026			dle ÚS
T.130	SC smíšené obytné centrální (ul. Nádražní)	0,447			
T.290	SC smíšené obytné centrální (ul. Husova)	0,330			
T.305	SC smíšené obytné centrální (ul. Nádražní)	0,248	4		Navázat na sousední zástavbu

A.3.2.6 Dopravní infrastrukturaA.3.2.6.1 Doprava silniční DS

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.132-1	DS doprava silniční	2,024			V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.132-2	DS doprava silniční	2,519			
Z.132-5	DS doprava silniční	26,537			v lokalitě u Převorského rybníka musí konkrétní technické řešení akceptovat stávající biotopy a odpovídat charakteru daného území. V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.132-6	DS doprava silniční	2,541			V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.132-7	DS doprava silniční	0,319			
Z.132-8	DS doprava silniční	8,167			V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a
Z.132-9	DS doprava silniční	8,210			

					povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.135	DS doprava silniční	0,658			
Z.137-1	DS doprava silniční	6,611			V plochách vymezených pro stavbu obchvatu silnice I/37 a souvisejících zařízení, je nepřipustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci této stavby.
Z.138	DS doprava silniční	0,314			
Z.139	DS doprava silniční	1,658			
Z.140-1	DS doprava silniční	1,204			
T.140-2	DS doprava silniční	3,481			
T.140-4	DS doprava silniční	2,127			
T.140-5	DS doprava silniční	0,539			
Z.142	DS doprava silniční	0,283			
Z.143	DS doprava silniční	0,125			
Z.144	DS doprava silniční	0,102			
T.148	DS doprava silniční	0,154			
Z.150	DS doprava silniční	0,057			
Z.151	DS doprava silniční	0,096			
Z.177	DS doprava silniční	0,268			
Z.217	DS doprava silniční	0,124			
Z.289	DS doprava silniční	0,154			z komunikace nebude možné odbočit vlevo

#### A.3.2.6.2 Doprava drážní DD

Pouze stabilizované plochy.

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

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.152	TU technická infrastruktura všeobecná	0,208			

**A.3.2.7.2 Nakládání s odpady TO**

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.298	TO nakládání s odpady	1,043			Bude dopravně napojeno z ulice Jihlavské (nikoli přímo z přeložky I/37). Bude respektována výšková regulace (max. 35 m), nové výškové dominanty budou co nejméně výrazné (např. co nejméně hmotné, neutrálně barevné apod.).
T.303	TO nakládání s odpady (ul. Vodárenská)	0,322			Provéřit rozsah, respektive vzájemné sousedství s plochou DS T.140-2

**A.3.2.8 Výroba a skladování**

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

**A.3.2.8.1 Výroba lehká VL**

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.

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.106	VL výroba lehká (U Malého lesa)	1,026			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.154	VL výroba lehká (U Malého lesa)	0,241			
Z.155	VL výroba lehká (u katastrálního úřadu)	0,585			
Z.156	VL výroba lehká (V Rybnících)	0,318			
Z.157	VL výroba lehká (Velký Posměch)	0,541			
Z.158	VL výroba lehká (Velký Posměch)	0,271			

Z.159	VL výroba lehká (Velký Posměch)	4,270		1	
Z.160	VL výroba lehká (Jamská)	17,294		2	provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.161	VL výroba lehká (Jamská)	2,049		1	
Z.163	VL výroba lehká	4,802			Nebude dopravně napojeno přímo z přeložky I/37 (pravděpodobně sjezdem z křižovatky na ulici Brněnské)
Z.164	VL výroba lehká (U Kamenného rybníka)	0,229			
Z.165	VL výroba lehká (U Kamenného rybníka)	0,679			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.166	VL výroba lehká (ul. Jihlavská)	0,819			
Z.167-1	VL výroba lehká (ul. Jihlavská)	0,867			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.167-2	VL výroba lehká (ul. Jihlavská)	0,570			provozní objekty s možností pobytu osob možno umísťovat do vzdálenosti min. 25 m od hranice lesa
Z.287	VL výroba lehká (zóna Brněnská)	0,550			
Z.297	VL výroba lehká	1,035			Bude dopravně napojeno z ulice Jihlavské (nikoli přímo z přeložky I/37)

#### A.3.2.8.2 Výroba drobná a služby VD

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

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.131	VD výroba drobná a služby (Stržanov)	0,309			
Z.170	VD výroba drobná a služby (u vlakového/autobusového nádraží)	0,684			
Z.171	VD výroba drobná a služby (po cestě na Mělkovice)	0,800			
Z.172	VD výroba drobná a služby (po cestě na Mělkovice)	0,740			
Z.173	VD výroba drobná a služby (Veselíčko)	0,074			
Z.174	VD výroba drobná a služby (Veselíčko)	1,586			
T.289	VD výroba drobná a služby (U Malého lesa)	0,141			

### A.3.2.8.3 Výroba zemědělská a lesnická VZ

Plochy zemědělské a lesnické výroby v místních částech zůstávají stabilizovány, zastavitelné plochy nejsou navrhovány. Je možná intenzifikace využití i pro drobnou výrobu nezemědělskou a výrobní služby.

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.

### A.3.2.8.4 Výroba jiná VX

recyklace stavebních odpadů a odpadů biologicky rozložitelných

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.288	VX výroba jiná (Grejdy)	2,651			podmíněno realizací valu s výsadbou domácích dřevin (i na straně k lesu), ve vzdálenosti cca 25 m od okraje lesa nebudou umístovány kromě oplocení žádné nadzemní stavby

## A.3.3 Sídelní zeleň

Součástí koncepce rozvoje města v zastavěném území a v zastavitelných plochách je ucelený systém sídelní zeleně tvořený jednak samostatně vymezenými plochami zeleně, jednak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch.

**Samostatně jsou v zastavěném území vymezeny tyto plochy zeleně:**

- ZS – zeleň sídelní ostatní
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační

**Zeleň sídelní ostatní** je veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území; slouží pro zlepšení životního prostředí města, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů.

Většina stávajících stabilizovaných ploch zeleně na veřejných prostranstvích se nachází přímo ve městě. Přirozenou zelenou osou zastavěného území je řeka Sázava, na níž je vázáno velké procento ploch veřejné zeleně, další plochy jsou vázány na atraktivní prostory Zelené hory a zámku, další plochy zeleně doplňují obytnou zástavbu (většinou v bytových domech) a zvyšují tak komfort bydlení.

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
K.1	ZS zeleň sídelní ostatní (Sázavská)	1,263			
K.2	ZS zeleň sídelní ostatní (Sázavská)	1,948			
K.4	ZS zeleň sídelní ostatní (Sázavská)	0,111			
K.5	ZS zeleň sídelní ostatní (Stržanov)	0,102			
T.291	ZS zeleň sídelní ostatní (Mělkovice)	0,116			
K.23	ZS zeleň sídelní ostatní (pod Zelenou horou)	1,392			

K.24	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Hlohová)	2,050			
T.296	ZS zeleň sídelní ostatní (u Horního rybníku)	0,664			
T.3	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Sázavská a K Milířům)	0,390			
T.285	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Kosinkova)	0,318			
T.286	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Novoměstská, u hřbitova)	0,290			
T.287	ZS zeleň sídelní ostatní (ul. Novoměstská, u hřbitova)	0,141			
T.310	ZS zeleň sídelní ostatní (u Radonínského rybníka)	0,167			

**Zeleň zahradní a sadová** 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 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.

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
K.28	ZZ zeleň zahradní a sadová (Starý dvůr)	0,290			
K.31	ZZ zeleň zahradní a sadová (Stržanov)	0,135			

**Zeleň ochranná a izolační** je tvořena převážně liniovými dřevinnými vegetačními prvky, jejichž hlavním účelem je izolace funkcí negativně ovlivňujících své okolí (nejčastěji dopravy a různých druhů výroby). Dominantní funkcí je zlepšení životních podmínek – snížení hlučnosti a prašnosti, pohledové odclonění.

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

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
Z.292	ZO zeleň ochranná a izolační (Staré město)	2,144			
Z.293	ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Novoměstská)	0,192			
T.294	ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Novoměstská)	0,066			
K.15	ZO zeleň ochranná a izolační (Velký Posměch)	0,699			
K.17	ZO zeleň ochranná a izolační (Radonínský)	3,522			

	rybník)				
K.18	ZO zeleň ochranná a izolační (Radonín)	0,369			
K.25	ZO zeleň ochranná a izolační (křižovatka u Mělkovic)	0,634			
T.295	ZO zeleň ochranná a izolační (u rybářství)	0,355			
K.29	ZO zeleň ochranná a izolační (Kamenný rybník)	0,958			
Z.288-1	ZO zeleň ochranná a izolační (ul. Brodská, u trati)	0,285			
K.299	ZO zeleň ochranná a izolační (za spalovnou)	0,517			
K.300	ZO zeleň ochranná a izolační (u kruhového objezdu Brněnská)	0,470			

**Zeleň krajinná** 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 krajinná 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.

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
K.8	ZK zeleň krajinná (Starý dvůr)	2,756			
K.9	ZK zeleň krajinná (Starý dvůr)	0,520			
K.11	ZK zeleň krajinná (Starý dvůr, u řeky)	0,062			
K.12	ZK zeleň krajinná (Starý dvůr, u řeky)	3,188			

**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

### A.4.1 Občanské vybavení

#### A.4.1.1 Výchozí údaje:

Koncepce veřejné občanské vybavenosti vychází v územním plánu města z předpokládaného počtu obyvatel se zohledněním denně přítomného počtu obyvatel (saldo dojíždky 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 Z.223 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 v ploše Z.103. 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 2,64 ha a navazují na něj plochy krajinné zeleně u řeky (pozemek lze případně směrem k řece rozšířit). Jelikož v dobré docházkové vzdálenosti jsou situována stávající i navrhovaná sportovně rekreační zařízení, je velikost pozemku přiměřená.

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

##### Střední a odborné školy

Stávající střední a odborné školy jsou stabilizovány.

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

#### A.4.1.2.2 Sociální služby

Stávající domovy důchodců a domovy s pečovatelskou službou budou respektovány.

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

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

Na ulici Dvořákova byl realizován dům 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.4.1.2.7 Tělovýchova a sport**

Navrhuje se

- 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 lehkotletického stadionu a dalších zařízení pro závodní sport),
- rozšíření rekreačně sportovního areálu Pilská nádrž (příměstská rekreace) s předpokladem rozvoje v rámci cestovního ruchu (autokempink) s možností výstavby dalších na plochy náročných zařízení (jezdectví, případně lehká atletika, baseball, tenis apod.),
- součástí rozvojových ploch "Starý Dvůr" jsou sportovní plochy u obchvatu s předpokladem výstavby zařízení s větším zájmem diváků (zařízení regionálního charakteru, napojené na dopravu, možnosti parkování),
- v blízkosti centra města v lokalitě "Farská humna" je počítáno s menším krytým plaveckým bazénem, tenisovými kurty a minigolfem,
- doplňkové sportovně-rekreační plochy jsou navrženy i v ostatních místních částech.

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

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

#### Místní části:

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

## A.4.2 Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství

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 umístění obchvatu silnice I/37, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 05.
- 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.

V koridorech je nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby, a to ani změny v krajině, 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 vyhybí 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.

Navržena je plocha pro vybudování účelové komunikace obsluhující plochu pro recyklaci stavebních a biologicky rozložitelných odpadů.

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 beze změny funkčního využití je lze trasovat na stávající místní a účelové komunikace, resp. veřejná prostranství.

#### **Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel)**

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u všech nově navrhovaných objektů, u objektů u nichž dochází ke změně využití nebo u nichž dochází k nárůstu objemu funkce oproti původnímu stavu, se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení platných právních předpisů. Parkování musí být vyřešeno na vlastním pozemku.

V případě bytových domů (realizovaných v rámci ploch BH, ale i SM či SC) bude pro výpočet dle vyhlášky použit korektiv 1,75. Odstavná stání budou zajišťována přednostně hromadnými garážemi integrovanými v rámci stavby (včetně podzemních garáží) dle skutečně navrhované kapacity objektu, parkovací stání pak budou situována v normové vzdálenosti od objektu na plochách na terénu. Pro ostatní typy staveb lze použít výpočet dle vyhlášky bez korekce.

Územní plán navrhuje postupně navyšovat kapacity parkovacích a odstavných stání dle lokálních potřeb a prostorových možností území v rámci stávajících veřejných prostranství změnou organizace parkování nebo přidáním nových odstavných pruhů v rámci stávajících pozemních komunikací.

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 Technická infrastruktura**

#### **A.4.3.1 Vodní hospodářství**

##### **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.

### **Zásobování vodou**

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

#### **Navrhuje se:**

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

### **Odkanalizování území**

Město Žďár nad Sázavou má vybudovanou kanalizační síť převážně jednotného charakteru, s výjimkou novějších lokalit, kde je oddílná kanalizace a okrajových čtvrtí. Kanalizace města je ukončena v ČOV, některé větší podniky mají ale vlastní ČOV (specifické zatížení).

#### **Navrhuje se:**

- postupně dokončit rekonstrukci hlavního kanalizačního sběrače a dalších kanalizačních stok dle generelu odvodnění města z roku 2008, včetně doplnění soustavy o dešťové zdrže a o úpravy (případně zrušení) odlehčovacích komor,
- zvýšit kvalitu čistícího procesu ve stávající ČOV, což vyžaduje intenzifikaci, aby vyhovovala současné legislativě (zejména zvýšení kapacity biologické linky a úpravy v kalovém hospodářství),
- zachovat rezervu v ČOV pro možnost připojení splaškových vod ze sousedních obcí Polnička, Hamry, Najdek, Šlakhamry, Vysoké, Počítky dle PRVK kraje Vysočina, včetně svozu z obce Česká Mez,
- do nových lokalit Žďár 1-8 a průmyslové zóny navrhovat oddílnou kanalizaci včetně nutných přeložek (jejich počet eliminovat). Podrobnějším výpočtem zejména u nových lokalit dle platné legislativy (vsakovací zařízení) bude možné rozsah rekonstrukcí některých stok snížit,
- na svodnicích rezervovat plochy pro suché poldry k zadržení přívalových srážek s respektováním vlastnických práv (způsobu využití) k dotčeným pozemkům,
- od plochy kempinku u Pilské nádrže vybudovat stoku splaškové kanalizace ústící do stoky A,
- z níže položených ploch za tratí ČD přečerpávat splaškové vody, stejně jako z plochy u silnice Jihlavské. Dešťové vody z těchto ploch zaústit do Kamenného rybníka,
- v lokalitě Veselíčko vybudovat novou splaškovou kanalizaci s přečerpáváním (společně s Mělkovicemi) do kanalizace města. Stávající kanalizaci ponechat jako dešťovou,
- v lokalitě Mělkovice srážkové vody ze stávající a nové zástavby zaústit do povrchových odtoků, vybudovat novou splaškovou kanalizaci a napojit ji přečerpáním na kanalizaci města Žďáru společně s Veselíčkem,

- v lokalitě Stržanov je vybudována nová splašková kanalizace, z nejnižšího místa u rybníka jsou splašky čerpány do kanalizační sítě města Žďáru. Kanalizaci rozšířit do nové zástavby. V dimenzi kanalizace zachovat rezervu pro splaškové vody z Polničky. Ze ZD napojit pouze splaškové vody ze sociálního zařízení, močůvkové vody jímat v jímkách na vyvážení,
- v lokalitě Radonín srážkové vody zaústit do Radonínského rybníka. Splaškové vody napojit přečerpáváním na kanalizaci města Žďáru (upřesnit investičním záměrem společně s průmyslovou zónou),
- u rozptýlené zástavby je možné místo vyvážení jímek alternativně povolit domovní čistírny odpadních vod, nebo jim odpovídající technologie v souladu s legislativou.

#### **A.4.3.2 Energetika**

##### **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.

##### **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.

##### **Zásobování elektrickou energií**

###### **Nadřazené sítě a zařízení VVN**

##### **Síť VVN 400 kV:**

Řešeným územím neprochází vedení a nejsou zde situovaná zařízení této napěťové hladiny. Vymezen je však koridor CNZ.TE26 pro vedení ZVN 400 kV Opočíněk- Čebín (částečně v trase stávajícího VVN 220 kV, částečně odklonem mimo zastavěné území).

##### **Síť VVN 220 kV:**

Řešeným územím prochází jednoduché vedení VVN 203 Sokolnice – Opočíněk 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.

### **Sítě a zařízení VN 22 kV**

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

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

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

Pro napojení nové zástavby bude rozšířena kabelová síť VN a vybudovány nové trafostanice. 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 rozvoj oblasti.

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

### **Sítě a zařízení NN 3 x 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.

### **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.4.3.3 Spoje**

##### **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.

##### **Rozvody MTS**

S další výstavbou zařízení v návrhovém období se nepočítá. Kapacita digitálních ústředí 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.

##### **Radioreléové trasy**

Územím prochází RR trasy v různých směrech.

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.4.3.4 Nakládání s odpady**

Na území města se nachází sběrný dvůr, třídící linka a bioplynová stanice. Kompostárna je v Sázavě (10 km), skládka Ronov u Přibyslavi (18 km), ZEVO až v Brně (82 km).

Pro recyklaci stavebních a biologicky rozložitelných odpadů byla vymezena plocha Z.288 VX.

Pro rozvoj odpadového hospodářství Žďáru nad Sázavou byla vymezena i plocha Z.298 TO nakládání s odpady. Je vymezena ve vazbě na výrobní plochy a dopravní infrastrukturu, pro umístění zařízení pro energetické využití odpadů (ZEVO) či jiné stavby či zařízení pro nakládání s odpady.

Pro umístění nového sběrného dvora je vymezena transformační plocha T.303 TO.

## **A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **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 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, plochy změn v krajině

### A.5.2.1 Vodní a vodohospodářské

#### A.5.2.1.1 Vodní a vodohospodářské všeobecné WU

Plochy změn nejsou vymezeny.

### A.5.2.2 Zemědělské

#### A.5.2.2.1 Orná půda AP

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

#### A.5.2.2.2 Trvalé travní porosty AL

Plochy změn nejsou vymezeny.

### A.5.2.3 Lesní

#### A.5.2.3.1 Lesní všeobecné LU

označení	typ	výměra (ha)	výšková regulace	etapa	podmínky využití
K.19	LU lesní všeobecné (u trati)	5,822			
K.20	LU lesní všeobecné (Velká Strana)	1,421			
K.21	LU lesní všeobecné (Stržanov)	6,903			
K.22	LU lesní všeobecné (Stržanov)	3,698			

### A.5.2.4 Přírodní

#### A.5.2.4.1 Přírodní všeobecné PU

Plochy změn nejsou vymezeny.

### A.5.3 Územní systém ekologické stability

#### A.5.3.1 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:

Označení prvku	Typ prvku	Rozloha (BC) / délka (BK)	Funkčnost
RBC.1565 Peperek	RBC	10 ha*	Částečně existující
LBC.1 Pod Světskou	LBC (vložené v NRBK K 125)	0,7 ha*	Existující
LBC.2 Rejznarka	LBC	10,5 ha	Existující
LBC.3 Dívka	LBC	8,6 ha*	Existující
LBC.4 Pod lazy	LBC	5,0 ha	Částečně existující
LBC.5 Pod strží	LBC	5,4 ha*	Existující
LBC.6 Za Konventem	LBC	5,6 ha*	Existující
LBC.7 Hynkovec	LBC	2,2 ha*	Částečně existující
LBC.8 U Pílské	LBC	3,5 ha	Existující
LBC.9 Nový a Bránský rybník	LBC	3,8 ha	Existující
LBC.10 V sídlišti	LBC	3,0 ha	Částečně existující
LBC.11 U trati	LBC	3,8 ha	Existující
LBC.12 Březinův rybník	LBC	0,1 ha*	Existující
LBC.13 Křivý rybník	LBC	0,8 ha*	Existující
LBC.14 Kamenný rybník	LBC	9,7 ha	Existující
LBC.15 Návesník-Vetla	LBC	7,8 ha	Existující
LBC.16 Hrázky	LBC	6,3 ha	Částečně existující
LBC.17 Krčův rybník	LBC	7,2 ha	Částečně existující
LBC.18 Plícky	LBC	10,0 ha	Existující
LBC.19 Díly u Lhotky	LBC	0,2 ha*	Existující
LBC.20 U železnice	LBC	3,4 ha	Existující
LBC.21 Na Mělkovickém rybníku	LBC	7,0 ha*	Existující
LBC.22 Honzovské rybníky	LBC	5,7 ha*	Existující
LBC.23 Pod Jamskou cestou	LBC	7,1 ha	Existující
LBC.24 Krčilův rybník	LBC	3,4 ha	Existující
LBK.1	LBK	900 m*	Existující
LBK.2	LBK	200 m*	Existující
LBK.3	LBK	2300 m	Existující

LBK.4	LBK	500 m*	Částečně existující
LBK.5	LBK	600 m*	Částečně existující
LBK.6	LBK	300 m*	Existující
LBK.7	LBK	900 m	Částečně existující
LBK.8	LBK	1700 m*	Částečně existující
LBK.9	LBK	400 m	Částečně existující
LBK.10	LBK	360 m*	Existující
LBK.11	LBK	1200 m*	Existující
LBK.12	LBK	1650 m	Existující
LBK.13	LBK	1400 m	Existující
LBK.14	LBK	1450 m	Existující
LBK.15	LBK	950 m*	Existující
LBK.16	LBK	400 m*	Existující
LBK.17	LBK	1200 m*	Existující
LBK.18	LBK	1200 m	Existující
LBK.19	LBK	1950 m*	Existující
LBK.20	LBK	1050 m	Částečně existující
LBK.21	LBK	2000 m*	Částečně existující
LBK.22	LBK	90 m*	Chybějící
LBK.23	LBK	800 m	Částečně existující
LBK.24	LBK	1850 m*	Existující
LBK.25	LBK	100 m*	Existující
LBK.26	LBK	230 m*	Existující
LBK.27	LBK	450 m*	Existující
LBK.28	LBK	1500 m	Existující
LBK.29	LBK	820 m*	Částečně existující
LBK.30	LBK	700 m*	Existující
LBK.31	LBK	560 m	Existující

\*prvek přesahující na sousední území

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.5.3.2 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.5.4 Prostupnost krajiny**

Stávající prostupnost krajiny je dobrá, krajina je protkána dostatečným množstvím účelových komunikací a pěších cest, vzhledem k turistické atraktivitě jsou nečíslně 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.5.5 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.5.6 Ochrana před povodněmi**

V řešeném území se nachází vyhlášená záplavová území:

- záplavové území Q<sub>100</sub> Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území Q<sub>100</sub> Staviště a jeho aktivní zóna,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem (Pílská vodní nádrž, vodní nádrž Staviště, Strž).

Pro ochranu zástavby v území Žďáru nad Sázavou, kam zasahuje Q<sub>100</sub>, je v nivě Sázavy a na přítocích navrženo:

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

#### **A.5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin**

Územní plán není v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin.

Na území města se nenachází dobývací prostor, chráněné ložiskové území, výhradní ložiska, ložiska nevyhrazených nerostů ani schválené prognózní zdroje. Rovněž zde není stanoven žádný dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů.

V katastrálním území obce Veslíčko je evidováno jedno poddolované území z minulé těžby.

V řešeném území nejsou evidována ohlášená stará důlní nebo průzkumná díla.

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území.

V řešeném území převážná část plochy měření radonového rizika z geologického podloží podle radonové databáze ČGS a Asociace radonového rizika spadá do kategorie středního rizika.

## A.6 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

#### A.6.1.1 Zásady regulace území

Základní členění území města vychází z dělení na území zastavěné, určené k zastavění (zastavitelné plochy) či transformaci (transformační 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 nepřipustné, 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

##### Plochy bydlení

BH	bydlení hromadné
BI	bydlení individuální
BV	bydlení venkovské

##### Plochy rekreace

RI	rekreace individuální
RZ	rekreace v zahrádkářských osadách
RH	rekreace hromadná
RX	rekreace jiná

##### Plochy občanského vybavení

OV	občanské vybavení veřejné
OK.v	občanské vybavení komerční - velké
OK.m	občanské vybavení komerční - malé
OS	občanské vybavení sport
OX	občanské vybavení jiné
OH	občanské vybavení hřbitovy

##### Plochy smíšené

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

##### Plochy dopravní infrastruktury

DS	doprava silniční
DD	doprava drážní

##### Plochy technické infrastruktury

TU	technická infrastruktura všeobecná
TO	nakládání s odpady

## **Plochy výroby**

VL	výroba lehká
VD	výroba drobná a služby
VZ	výroba zemědělská a lesnická
VX	výroba jiná

## **Plochy veřejných prostranství**

PU	veřejná prostranství všeobecná
----	--------------------------------

## **Plochy zeleně**

ZS	zeleň sídelní ostatní
ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZK	zeleň krajinná

## **Plochy vodní a vodohospodářské**

WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
----	-----------------------------------

## **Plochy zemědělské**

AP	orná půda
AL	trvalé travní porosty

## **Plochy lesní**

LU	lesní všeobecné
----	-----------------

## **Plochy přírodní**

NU	přírodní všeobecné
----	--------------------

## **A.6.2 Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

### **A.6.2.1 Plochy bydlení**

#### **A.6.2.1.1 Bydlení hromadné (BH)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

*Podmíněně přípustné* – stavby rodinných domů jsou přípustné pouze tam, kde doplňují nízkopodlažní bytové domy, ubytovací zařízení se přípouští 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 individuální (BI)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

#### **A.6.2.1.3 Bydlení venkovské (BV)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

### **A.6.2.2 Plochy rekreace**

#### **A.6.2.2.1 Rekreace individuální (RI)**

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.

#### **A.6.2.2.2 Rekreace v zahrádkářských osadách (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 1 NP (pro plochu u Konventského rybníka je max. výška staveb nad terénem stanovena na 3 m), chov hospodářských zvířat, stavby pro bydlení, výrobu, skladování a motorismus, občanské vybavení, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí. Nepřípustná je výstavba na plochách rekreace v zahrádkářských osadách tam, kde není zajištěn příjezd k objektu. Na plochách rekreace v zahrádkářských osadách mimo zastavěné území je nepřípustné umísťovat stavby pro pobytovou rekreaci. Toto ustanovení se netýká ploch Z.218 a Z.219.

#### **A.6.2.2.3 Rekreace hromadná (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 jiná (RX)**

Podmínky pro využití plochy:

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

*Přípustné využití* – plochy veřejně přístupné i s omezeným přístupem, např. lyžařské areály, jízdárny apod., pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, např. veřejných prostranství, zeleně, občanského vybavení (související služby ubytování, stravování), pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. Maximální možná výšková hladina staveb v lokalitě Na Gruntu – 1 NP (s max. konstrukční výškou 3,5 m nad terénem).

*Podmíněně přípustné* – chov hospodářského zvířectva limitovaný tak, aby negativně neovlivňoval hlavní funkci (jízdárny, objekty pro agroturistiku). Stavby pro bydlení – byt vlastníka či správce areálu.

*Nepřípustné* – ostatní stavby, které nesouvisí s hlavní funkcí plochy, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

#### **A.6.2.3                    Plochy občanského vybavení**

##### **A.6.2.3.1                   Občanské vybavení veřejné (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 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 sport (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* – stálé provozovny zajišťující občerstvení, pokud nedojde k omezení či narušení hlavní funkce. Další stavby pro občanskou vybavenost menšího rozsahu, pokud neomezí či nenaruší hlavní funkci. Byty, pokud se jedná o byty správců objektů a nezbytného technického personálu. Pro plochy OS v blízkosti kapacitní komunikace platí, že podmínkou pro jejich využití je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

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

#### **A.6.2.3.4 Občanské vybavení jiné (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 - velké (OK.v)**

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, např. 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 - malé (OK.m)**

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 Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

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), související dopravní a technická infrastruktura včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, související občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. pevné stánky, informační kiosky, obecní mobiliář, drobné sakrální stavby, umělecká díla).

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

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

#### **A.6.2.5 Plochy smíšené obytné**

##### **A.6.2.5.1 Smíšené obytné centrální (SC)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – občanská vybavenost 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 Smíšené obytné městské (SM)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – občanská vybavenost v kombinaci s bydlením.

*Přípustné využití* – bydlení, občanská vybavenost veřejná (např. školská, zdravotnická, sociální a kulturní zařízení) i komerční - nerušící obchodní i 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.

*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* – 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 Smíšené obytné venkovské (SV)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – občanská vybavenost 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.

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

#### **A.6.2.6.1 Doprava 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, neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, které by mohly znemožnit, nebo výrazně omezit hlavní využití.

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 Doprava drážní (DD)**

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, neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, které by mohly znemožnit, nebo výrazně omezit hlavní využití.

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

#### **A.6.2.7.1 Technická infrastruktura všeobecná (TU)**

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* - ostatní stavby, neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití, které by mohly znemožnit, nebo výrazně omezit hlavní využití.

#### **A.6.2.7.2 Nakládání s odpady (TO)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – stavby a zařízení pro nakládání s odpady, jejich třídění, ukládání, energetické využití, recyklaci či jiné zpracování

*Přípustné* – plochy veřejných prostranství (manipulační plochy) a zeleně, stavby dopravní a technické infrastruktury, terénní úpravy.

*Podmíněně přípustné* - administrativní či komerční budovy či zařízení – pouze pokud přímo souvisí s probíhající činností nakládání s odpady. Přidružené druhy výroby.

*Nepřípustné* - bydlení, rekreace, občanská vybavenost.

#### **A.6.2.8 Plochy výroby a skladování**

##### **A.6.2.8.1 Výroba lehká (VL)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – plochy pro průmyslovou výrobu.

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

*Podmíněně přípustné* – stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb (jinak bydlení přípustné není), dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v těžce ploše, v plochách VL nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).

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

##### **A.6.2.8.2 Výroba drobná a služby (VD)**

Podmínky pro využití plochy:

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

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

*Podmíněně přípustné* – plochy nevýrobních služeb, které nebudou v rozporu s převažující výrobní funkcí areálu, bydlení správce či majitele (za předpokladu splnění hygienických norem), dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v těžce ploše, v plochách VD nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).

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

##### **A.6.2.8.3 Výroba zemědělská a lesnická (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,

dočasné ubytování sezónních pracovníků (pouze pracovníků vykonávající svou činnost v téže ploše, v plochách VZ nelze umisťovat běžné veřejné ubytovny).

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

#### **A.6.2.8.4 Výroba jiná (VX)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – recyklace stavebních a biologicky rozložitelných odpadů.

*Přípustné využití* – skladování stavebních a demoličních odpadů (např. cihly, beton, asfalty), jejich roztřídění a ukládání, drčení a deponie pro další prodej jako stavební materiál. Přípustné je tedy umisťování všech souvisejících staveb, zařízení a ploch souvisejících s těmito činnostmi.

Pro biologicky rozložitelné odpady (např. tráva, listí, větve,...) kompostárna, umístění kompostových hromad a souvisejících ploch a zařízení.

Terénní úpravy a zeleň.

*Podmíněně přípustné* – související dopravní a technická infrastruktura.

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

#### **A.6.2.9 Plochy zeleně**

##### **A.6.2.9.1 Zeleň sídelní ostatní (ZS)**

Podmínky pro využití plochy:

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

*Přípustné* – jsou travníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.

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

*Nepřípustné* – stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu (včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů), občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu veřejné zeleně, těžba nerostů.

##### **A.6.2.9.2 Zeleň zahradní a sadová (ZZ)**

Podmínky pro využití plochy:

*Hlavní využití* – zahrady a sady.

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

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

*Nepřípustné* – stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu (včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů), občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu soukromé zeleně, těžba nerostů.

### **A.6.2.9.3 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, chodníky, 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, znemožňující hlavní využití plochy. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

### **A.6.2.9.4 Zeleň krajinná (ZK)**

Podmínky pro využití plochy:

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

*Přípustné* - jsou porosty trvalé vegetace bez primárního produkčního významu. Prioritní je funkce biologická (bývají součástí ÚSES, nejčastěji interakčními prvky), zároveň mají tyto plochy i funkci hygienickou, estetickou, rekreační. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv a pro obnovu souvisejících vodních prvků.

*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* – oplocování pozemků (kromě dočasné ochrany výsadeb), plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, zemědělství a těžbu. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

## **A.6.2.10 Plochy vodní a vodohospodářské**

### **A.6.2.10.1 Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova vodních prvků.

*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* – veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro individuální rekreaci, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

### **A.6.2.11 Plochy zemědělské**

#### **A.6.2.11.1 Orná půda (AP)**

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

*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* – veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro individuální rekreaci, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů. Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

#### **A.6.2.11.2 Trvalé travní porosty (AL)**

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

*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* – stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, pobytovou rekreaci, rozsáhlejší stavby a zařízení pro zemědělství a chov hospodářských zvířat (tj. pokud přesáhnou 30 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy). Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

### A.6.2.12 Plochy lesní

#### A.6.2.12.1 **Lesní všeobecné (LU)**

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. Revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

*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, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Dočasné oplocení, pokud bude zachována prostupnost území.

*Nepřípustné* – stavby a zařízení občanského vybavení, pro bydlení, výrobu (včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů), nebo pro pobytovou rekreaci.

### A.6.2.13 Plochy přírodní

#### A.6.2.13.1 **Přírodní všeobecné (NU)**

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, krajino tvorná, protierozní, estetická. Přípustné jsou revitalizace a renaturace vodních toků a niv, obnova souvisejících vodních prvků.

*Podmíněně přípustné* – protierozní a protipovodňová opatření, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení dopravní a 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* – oplocování pozemků, plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin, veškeré stavby, zařízení a opatření nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně staveb a zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra, zemědělství, lesnictví a těžbu. Nepřípustné jsou stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

## A.6.3 Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

### A.6.3.1 Zastavěné a zastavitelné území

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 (např. územní studie,), 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. Realizace záměru na ploše Z.288 je podmíněna vybudováním dostatečně vysokého protihlukového valu s porostem autochtonních dřevin, které budou současně plnit i funkci záchyty znečištění v ovzduší.

Umísťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů je v zastavěném území podmíněně přípustné. Nepřípustné je umísťování větrných elektráren kdekoliv v řešeném území. Fotovoltaické panely jsou podmíněně přípustné na střechách a konstrukcích v rámci všech typů ploch, pokud doplňují a neznemožňují hlavní využití, vyloučeny jsou na památkově chráněných objektech a stavbách. V ochranném pásmu památky UNESCO podléhá jejich umísťování individuálnímu posouzení. V rámci ploch výroby je možný i větší rozsah fotovoltaických panelů, i zde by mělo být preferováno umístění na střechách a konstrukcích, případně jako přestavba brownfieldu.

Veškerá zástavba v záplavovém území Q<sub>100</sub> řeky Sázavy je podmíněna stanovením podmínek ze strany správce toku. Aktivní záplavové území toků je nutno respektovat.

Ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa nebudou umísťovány kromě dopravní a technické infrastruktury, oplocení a drobných staveb (skleníky přístřešky apod.) žádné nové nadzemní stavby.

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 celém řešeném území je přípustná revitalizace a renaturace vodních toků a niv a obnova ostatních vodních prvků, dále i veškerá opatření směřující k podpoře přirozeného vodního režimu a retenčních schopností území.

V případě situování chráněných ploch (plochy pro bydlení, školství, zdravotnictví, pro sport a rekreaci) v blízkosti ploch se zdroji hluku (doprava, výrobní zóny, plochy veřejné vybavenosti) bude posouzena vhodnost umístění návrhové lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže a navržena podmíněná využitelnost návrhových ploch za předpokladu, že chráněné plochy budou navrhovány (umístovány) až na základě vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, vč. doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření. V případě umístění návrhové plochy dopravní stavby (pozemní komunikace, železnice, parkovací plochy) vč. změny organizace dopravy v území do stávajícího území, požaduje orgán ochrany veřejného zdraví, aby byla posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na chráněné plochy (vč. ploch návrhových) a navržena podmíněná využitelnost dopravních ploch za předpokladu, že nejpozději v rámci navazujících řízení o umístění návrhových ploch dopravní stavby nebo před změnou organizace dopravy v území musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravy nepřekročí hygienické limity hluku stanovené pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, vč. doložení reálnosti provedení případných protihlukových opatření. Konkrétně je třeba, aby byla posouzena vhodnost umístění návrhových lokalit následujícím způsobem:

*1. V případě návrhu ploch pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. plochy sportu a rekreace) bude nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umístěvané na plochy výroby prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorách staveb.*

*2. V případě návrhu ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. ploch sportu a rekreace) u stávající výrobní zóny bude nejpozději v rámci územního řízení na základě hlukového vyhodnocení prokázáno, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.*

*3. V případě návrhu plochy dopravní stavby u stávající obytné zástavby bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na stávající plochy bydlení. Musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.*

*4. V případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a využitelnost ploch bydlení bude podmíněna tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření.*

*5. V případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhované lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze stávající plochy dopravy a využitelnost plochy pro bydlení bude podmíněna tím, že se prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.*

*6. Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.*

Celé řešené území je územím archeologického zájmu a v takových případech je stavebník již v době přípravy stavby povinen tento záměr oznámit a umožnit 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.6.3.2 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.

V nezastavěném území je vyloučeno umísťování jakýchkoli staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, případné konkrétní záměry tohoto typu je třeba prověřit změnou ÚP.

### A.6.3.3 Výškové zónování a výšková regulace zástavby, intenzity využití v plochách

V obrazu města je problémem negativní působení některých sídlištních celků a soliterních výškových objektů, jako jsou komíny ve Žďasu a Tokožu, 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.

Pro plochu TO nakládání s opady je výšková regulace stanovena na max. 35 m.

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

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

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

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

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – 30%
- plochy bydlení v rodinných domech (BI, BV) – 40%
- plochy typů rekreace (RI, RH) – 80%
- plochy typu rekreace (RZ, RX) – 90%
- plochy všech typů občanského vybavení (OV, OK.m, OH, OS, OK.v) – 20% (pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak)
- specificky se stanovuje pro plochu OK.v Z.286, že do požadované výměry zeleně budou započítány i vegetační prvky, které nejsou situovány na terénu, tedy např. střešní zahrady, vertikální či mobilní zeleň, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod.
- plochy veřejných prostranství (PU) – 20%
- plochy smíšené obytné (SC, SM, SV) – 30%
- plochy dopravní infrastruktury (DS, DD) - 20%
- plochy technické infrastruktury (TU) – nestanoveno
- nakládání s odpady (TO) – 10%
- 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.

V odůvodněných případech, zejména v silně urbanizovaných částech území uvnitř zastavěného území, lze do minimálního plošného zastoupení zeleně započítat i vegetační prvky, které nejsou situovány na terénu, tedy např. střešní zahrady, vertikální či mobilní zeleň, případně i technická opatření pro retenci dešťových vod.

## A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

### A.7.1 VPS dopravní infrastruktury

Označení VPS	Plocha změny	Záměr	Poznámka
VD.01	Z.132-1	Přeložka silnice I/37 – úprava v okolí napojení stávající a nové trasy	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.02	Z.132-2	Přeložka silnice I/37 – úprava v okolí napojení stávající a nové trasy	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.03	Z.138	Úprava na silnici III/35421	
VD.04	Z.139	Úprava na silnici III/35421	
VD.05	Z.132-5	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.06	Z.132-6	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.07	Z.137-1	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.08	Z.132-8	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.09	Z.132-9	Přeložka silnice I/37	DK05 dle ZÚR Vysočina
VD.10	Z.140-1	Napojení Sázavská a Staré město na přeložku I/37	
VD.11	T.140-5	Místní komunikace dopravně významná	
VD.12	T.140-4	Místní komunikace dopravně významná	
VD.13	T.140-2	Místní komunikace dopravně významná	
VD.14	Z.177	Úprava napojení ul. Novoměstské na I/19	
VD.15	Z.217	Úprava na silnici III/35421	
VD.16	Z.142	Doprava v klidu – pod Zelenou horou	
VD.17	Z.143	Doprava v klidu – Purkyňova, Bezručova	
VD.18	Z.144	Doprava v klidu - Štursova	
VD.19	T.148	Doprava v klidu – Brněnská, Horní rybník	
VD.20	Z.151	Doprava v klidu – Nádražní, Smetanova	
VD.21	Z.150	Doprava v klidu – Nádražní	
VD.22		Koridor pro homogenizaci silničních tahů (II/353)	DK19 dle ZÚR Vysočina
VD.23		Koridor pro homogenizaci silničních tahů (I/19)	DK02 dle ZÚR Vysočina
VD.24		Cyklostezky a cyklotrasy	Vyjádřeno linií

Veřejně prospěšnou stavbou není jenom hlavní stavba, ale i stavby vedlejší/související. Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto případě rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci

(§ 11, odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.); stavby vedlejší/související, jejichž rozsah nelze v současné době specifikovat, např. přeložky inženýrských sítí, opatření pro zajištění odvodnění a retenci vod apod. mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezenou VPS.

#### A.7.2 VPS technické infrastruktury

Označení VPS	Záměr
VT.01	VPS technické infrastruktury vyjádřené liniově
VT.02	VPS technické infrastruktury (plošně)
VT.03	VPS technické infrastruktury – nakládání s odpady (plošně)
VT.04	Koridor ZVN Opočíněk- Čebín (E26 dle PÚR ČR)

#### A.7.3 VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability

Označení VPS	Záměr
VU.01	RBC.1565 Peperek
VU.02	LBC.4 Pod Lazy

#### A.7.4 VPS občanského vybavení

Označení VPS	Plocha změny	Záměr	
VO.01	Z.103	Škola Starý dvůr	
VO.03	Z.108	Rozšíření plochy 5. ZŠ, Palachova	
VO.04	Z.105	Zařízení sociální péče, ul. Dr. Drože	
VO.05	Z.223	Mateřská škola Starý dvůr	
VO.06	Z.237	Psí útulek u Kamenného rybníka	

#### A.7.5 VPS veřejného prostranství

Označení VPS	Plocha změny	
VP.01	Z.240-1	
VP.02	Z.240-2	
VP.03	Z.241	
VP.04	Z.242	
VP.05	Z.245	
VP.06	Z.248	
VP.07	Z.249	
VP.08	Z.250	
VP.09	Z.251	
VP.10	Z.252	
VP.11	Z.253	
VP.12	Z.254	

VP.13	Z.257	
VP.14	T.258	
VP.15	Z.259	
VP.16	Z.260	
VP.17	Z.261	
VP.18	Z.262	
VP.19	Z.264	
VP.20	Z.263	
VP.21	Z.265	
VP.22	Z.266	
VP.23	Z.267	
VP.24	Z.268	
VP.25	Z.269	
VP.26	Z.270	
VP.27	Z.271	
VP.28	Z.272	
VP.29	Z.273	
VP.30	Z.274	
VP.31	Z.275	
VP.32	Z.276	
VP.33	Z.278	
VP.34	Z.283	

#### **A.7.6 VA asanace území**

Nejsou vymezeny.

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

Stanovuje se následující kompenzační opatření:

- Pro minimalizaci negativních vlivů na hlukovou a imisní situaci zřídit dostatečně vysoký zemní val podél hranice plochy Z.288 včetně porostu autochtonních dřevin. Výška valu bude stanovena na základě hlukové studie k záměru umístění technologie recyklace a kompostování v dané ploše.

#### **A.9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Územní rezervy R.1 a R.2 jsou navrhovány pro plochy OS: občanské vybavení – sport.

Dále se předpokládá výhledová přestavba parteru „sídlíštní zástavby“ v ulici Dolní (zde je návrhu územního plánu určen způsob využití – smíšená plocha obytná městského typu).

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

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

Stanovuje se územní studie US.2 pro zastavitelné plochy Z.44, Z.45 a Z.242. Tato územní studie prověří vymezení ploch a možnosti jejich napojení na technickou a případně i dopravní infrastrukturu, pokud bude stávající vymezení veřejných prostranství shledáno nedostačujícím, či nevhodným. Řešení územní studie přesáhne stanovené plochy pro zajištění technického či dopravního napojení a zároveň v co nejvyšší míře zohlední nebo zlepší stávající kvality životního prostředí okolního obytného území. Dále tato územní studie prověří situování zástavby v plochách Z.44 a Z.45 a její hustotu. Územní studie v obytné zóně navrhne dostatek zeleně, umožní výsadbu vzrůstných stromů. Lhůta pro vložení do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti dokumentace po Změně č. 2.

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

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

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

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

## **A.12 STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

### **A.12.1 I. etapa výstavby**

Etapizace výstavby je navržena v rozsahem velkých lokalitách (např. Starý Dvůr, průmyslová zóna U Jamské cesty, rekreace u Velkého krejčovského 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.12.1.1 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.12.1.2 Rekreace**

Rekreace – zahrádkářské osady: v I. etapě bude realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na veřejné prostranství u plochy Z.70) a rekreační objekty v ploše Z.218. V I. etapě bude realizováno využití plochy Z.77.

Rekreace hromadná – rekreační areály: v I. etapě bude realizováno využití plochy Z.96.

Rekreace individuální: v I. etapě bude realizováno využití plochy Z.72.

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

### **A.12.2 II. a III. etapa výstavby**

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

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

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

V případě ploch rekreace u Velkého krejdského rybníka bude v II. etapě realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na obslužnou komunikaci v ploše Z.218, případně na silnici II. třídy) a rekreační objekty v ploše Z.219, pokud využití plochy Z.218 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z.220 bude realizována, pokud využití plochy Z.96 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z.221 bude realizována, pokud využití plochy Z.77 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z.222 bude realizována, pokud využití plochy Z.72 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy).

### **A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ**

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.14 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**

### **Podzemní podlaží**

Podlaží, které má více než polovinu plochy podlahy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu.

### **Nadzemní podlaží (dále v textu NP)**

Podlaží, které není podzemním.

### **Ustupující podlaží**

Poslední nadzemní podlaží, jehož 1 nebo více obvodových stěn ustupuje oproti obvodovým stěnám ostatních nadzemních podlaží (zpravidla do hloubky průmětu jeho sklopené výšky).

### **Podkroví**

Přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (bydlení, podnikání, apod.).

### **Koeficient zastavěnosti**

Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají, balkony nikoliv. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že například zpevněná zastřešená plocha pro letní posezení do pojmu zastavěná plocha spadá (započítává se do zastavěné plochy), chodníčky, příjezdové cesty nikoliv (nezapočítávají se).

Textová část řešení ÚP má celkem 62 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy.