

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 7

DNE: 28.1. 2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 100/2019/ORÚP

NÁZEV:

Návrhy na pořízení změny ÚP č.2

ANOTACE:

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a se Směrnicí pro podání návrhu na změnu územně plánovací dokumentace města Žďáru nad Sázavou předkládá odbor rozvoje a ÚP návrhy žadatelů na pořízení změny č. 2 ÚP.

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města po projednání **doporučuje** zastupitelstvu města

- **neschválit** návrh č. 1 na pořízení změny č. 2 územního plánu Žďáru n. S. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění
- **schválit** návrh č. 2 na pořízení změny č. 2 územního plánu Žďáru n. S. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění
- **schválit** návrh č. 3 na pořízení změny č. 2 územního plánu Žďáru n. S. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění
- **schválit** návrh č. 4 na pořízení změny č. 2 územního plánu Žďáru n. S. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění
- **neschválit** návrh č. 5 na pořízení změny č. 2 územního plánu Žďáru n. S. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění

Starosta města:	Místostarosta města:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury a sportu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: ing. Darina Faronová	Předkládá: Odbor rozvoje a územního plánování	

Název materiálu: Návrhy na pořízení změny ÚP č.2

Počet stran: 8

Počet příloh: 0

Popis

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a se Směrnicí pro podání návrhu na změnu územně plánovací dokumentace (ÚPD) Města Žďáru nad Sázavou předkládá odbor rozvoje a ÚP návrhy žadatelů na pořízení změny ÚP podané v roce 2018 a v lednu 2019.

Navrhovatel	Původní funkce	Navrhovaná funkce	Lokalita	Stanovisko
UAMK –AMK Hamry nad Sázavou	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Občanské vybavení – specifické využití (OX)	U staré Vápenice	neschválit
P. M. a M. P. Žďár n.Sáz.	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)	Smíšená obytná – centrální (SC)	Ulice Nádražní	schválit
V. H. Žďár nad Sázavou	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	Radonín	schválit
P. Š. a B. Š., Nové Město n. M.	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	Bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)	místní část Veselíčko	schválit
J. Z. Žďár nad Sázavou	Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)	Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)	Pod Vodojemem	neschválit

Geneze případu

RM č. 67 ze dne 1.6.2009 usn. čj. 917/09/RUP
RM č. 79 ze dne 30.11.2009, usn. čj. 1086/09/RUP
RM č. 92 ze dne 14.6.2010, usn.čj. 1314/2010/ORÚP
RM č. 3 ze dne 29.11.2010, usn.čj. 27/2010/RÚP
RM č. 14 ze dne 2.5.2011, usn. č. 186/2011/ORÚP
RM č. 28 ze dne 28.11.2011, usn. čj 394/2011/ORÚP
RM č. 52 ze dne 19.11.2012, usn.čj.727/2012/ORÚP
RM č. 63 ze dne 29.4.2013, usn.čj.904/2013/ORÚP
RM č. 78 ze dne 25.11.2013, usn.čj.1100/2013/ORÚP
RM č. 97 ze dne 29.9.2014, usn.čj.1436/2014/ORÚP
RM č. 20 ze dne 29.6.2015, usn.čj.269/2015/ORÚP
RM č. 36 ze dne 22.2.2016, usn.čj.523/2016/ORÚP
RM č. 47 ze dne 15.8.2016, usn.čj.724/2016/ORÚP
RM č. 61 ze dne 27.2.2017, usn.čj 952/2017/ORÚP
RM č. 81 ze dne 15.1.2018, usn.čj 1372/2018/ORÚP

ZM č. 14 dne 11.6.2009, 14/09/ORÚP/6, bod č. 2
ZM č. 18 dne 17.12.2009, 18/09/ORÚP/1, bod č. 16
ZM č. 21 ze dne 24.6.2010, 21/2010/ORÚP/3
ZM č. 2 ze dne 15.12.2010,
ZM č. 4 ze dne 26.5.2011,
ZM č. 7 ze dne 15.12.2011, 7/2011/ORÚP/1
ZM č. 12 ze dne 13.12.2012, 12/2012/ORÚP/2
ZM č.14 ze dne 16.5.2013, 14/2012/ORÚP/8
ZM č.18 ze dne 12.12.2013, 18/2012/ORÚP/3
ZM č.23 ze dne 1.10.2014, 23/2014/ORÚP/3
ZM č.7 ze dne 3.9.2015, 7/2015/ORÚP/8

ZM č.16 ze dne 8.9.2016, 16/2016/ORÚP/7
ZM č.20 ze dne 23.3.2017, 20/2017/ORÚP/26
ZM č.26 ze dne 8.2.2018, 26/2018/ORÚP/4

Návrh řešení

- Schválit návrh usnesení v předloženém znění

Varianty návrhu usnesení

- viz. návrh usnesení na prvním listě materiálu

Doporučení předkladatele

- Odbor rozvoje a ÚP Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou doporučuje schválit materiál podle předloženého návrhu.

Stanoviska

návrh č. 1 na pořízení změny ÚP ze dne 1.10.2018

Navrhovatel: ÚAMK – AMK Hamry nad Sázavou,

Pozemek: Lokalita U staré Vápenice
p.č. 893, 894, 897, 898 v k.ú. Zámek Žďár,
(sportoviště a rekreační plocha – ostatní plocha)

Navrhovaná změna: **plocha pro občanské vybavení se specifickým využitím (OX)**
vyhrazené plochy areálů pro sport a tělovýchovu

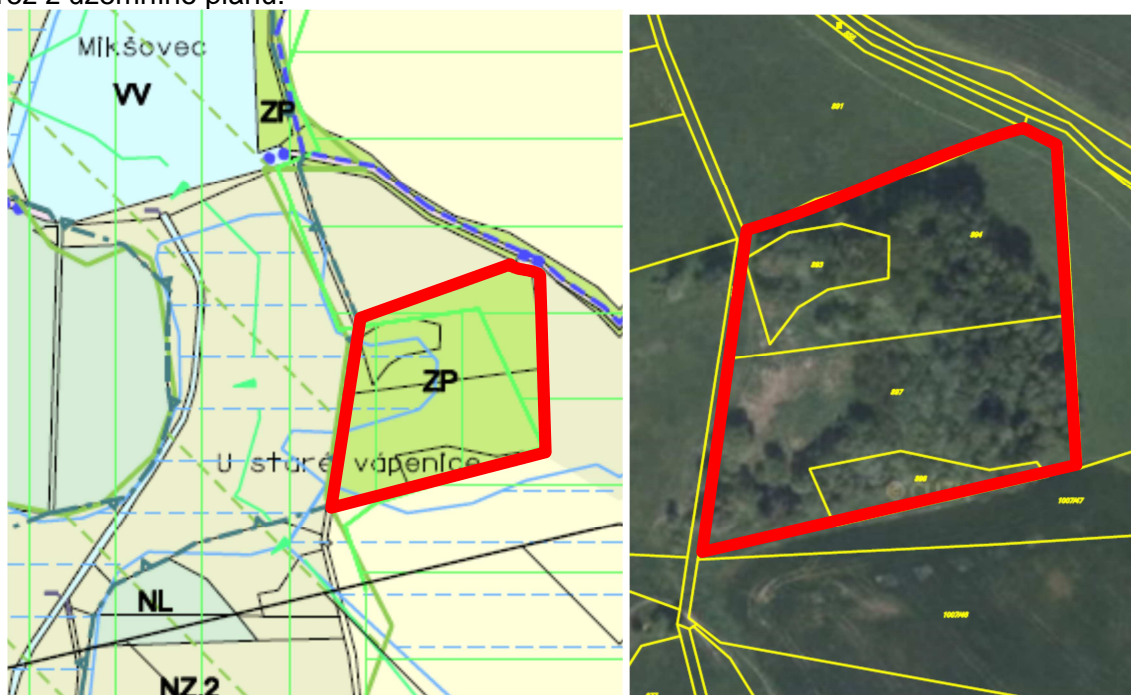
Důvody navrhovatele: Záměr automotoklubu Hamry nad Sázavou na vybudování víceúčelového a výukového sportoviště pro cyklotrial, sportovní rekreační cyklistiku, pěší turistiku a streetworkout v kombinaci se zachováním zeleně.

Areál bývalé biatlonové střelnice. Dlouhodobě nevyužívané a zpustlé s náletovými dřevinami ve stádiu tyčkoviny až tyčoviny s několika černými skládkami.

Dle územního plánu je přípustné rekreační využití s podmíněně přípustnými stezkami pro pěší a cyklisty, doplněné související vybaveností. Rádi bychom vybudovali přírodní víceúčelové a výukové sportoviště pro cyklotrial, sportovní a rekreační cyklistiku, pěší turistiku a streetworkout, které využívají přírodních překážek v krajině.

Současné využití ploch: **nezastavěné území, plocha zeleně přírodního charakteru (ZP)**, stabilizované plochy zeleně přírodního charakteru, sloužící k ochraně ekologicky cenných ploch, jedná se o porosty trvalé vegetace bez primárního produkčního významu, které mají také funkci hygienickou, estetickou a rekreační. Podmíněně přípustné jsou stezky pro pěší a cyklisty doplněné související vybaveností (informační tabule, mobiliář), pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Nepřípustné jsou veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy zeleně přírodního charakteru na plochu občanského vybavení se specifickým využitím.

Stanovisko pořizovatele:

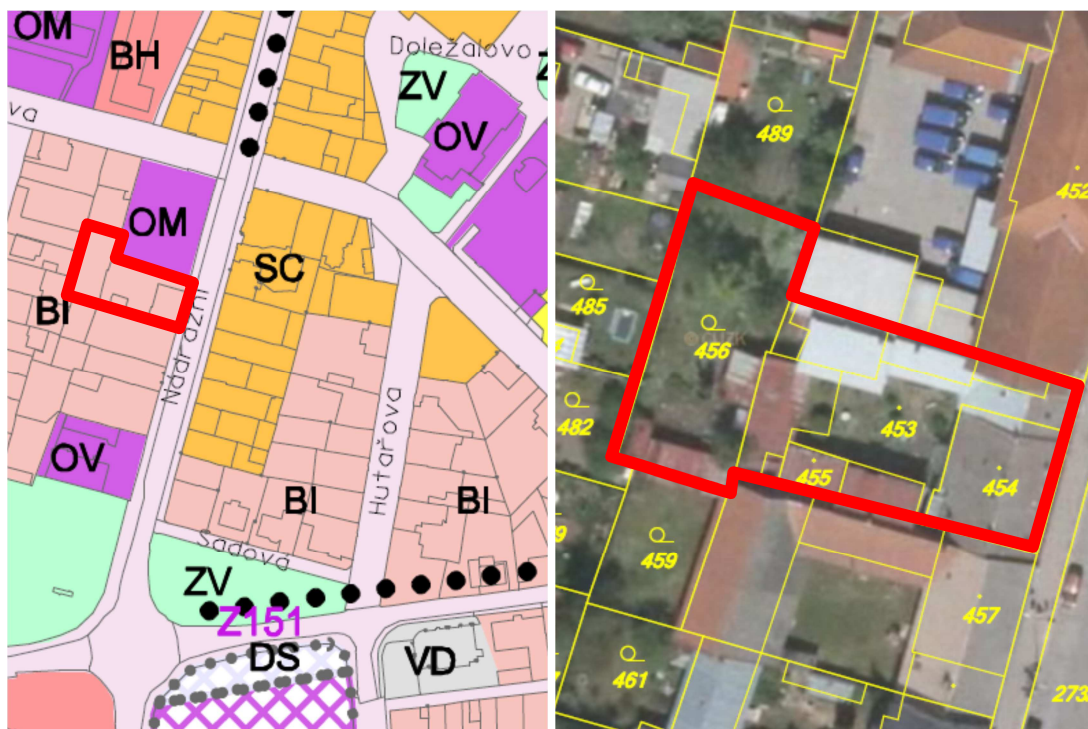
Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje návrh **neschválit** z následujících důvodů:

- Řešené území – lokalita u Staré Vápenice leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.
- Pozemky se nacházejí v plochách zeleně přírodního charakteru „ZP“ v blízkosti vodních ploch (rybníků Mikšovec a Dívka) a lesních ploch, které jsou využívány pro pohybovou rekreaci, jedná se o turisticky atraktivní lokalitu, v blízkosti jsou vedeny turistické a cyklistické trasy.
- Pozemky p.č. 893, 894, 897, 898 v k.ú. Zámek Žďár sousedí s lokálními biocentry a biokoridory sloužící k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny a k zachování a posílení funkčnosti územního systému ekologické stability.
- Veřejným zájmem je zachování přírodních hodnot území (evidované lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů, lesní celky a přirozené až přírodě blízké úseky vodních toků).
- Řešení územního plánu počítá s rozšířením dnes nedostačujících sportovních a sportovně rekreačních ploch. Významným návrhovým prvkem je využití údolí Sázavy pro rekreační formy sportu a rozšíření sportovně-rekreačních ploch ve vazbě na Pilskou vodní nádrž s možností využití pro velkoplošné sporty (jezdectví, golf, novodobé moderní sporty atd.).
- Pro zařízení výkonnostního sportu v rámci sportovních klubů je navrhována plocha severozápadně od obytného souboru Stalingrad a pod Bránským rybníkem (územní rezerva).

návrh č. 2 na pořízení změny ÚP ze dne 26.9.2018

<u>Navrhovatel:</u>	P.M. a M. P. Žďár nad Sázavou
<u>Pozemek:</u>	ulice Nádražní vedle hlavní pošty p.č. 456, 455, 454, 453 v k.ú. Město Žďár, (zastavěná plocha a nádvoří)
<u>Navrhovaná změna:</u>	plocha smíšená obytná - centrální (SC) obslužná sféra místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením. 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
<u>Důvody navrhovatele:</u>	nevhodně zvolená plocha s rozdílným způsobem využití pro bydlení v rodinných domech (BI) pro lokalitu centrální části města u významné městské třídy. Stávající plocha nereflktuje stávající stav nemovitosti a neumožňuje vhodné úpravy.
<u>Současné využití ploch:</u>	plocha bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské (BI) Hlavní využití bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. Mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení a budovy obchodního prodeje o výměře menší než 1000 m ² .

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy bydlení v rodinných domech na plochu smíšenou obytnou – centrální SC.

Stanovisko pořizovatele:

Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje návrh **schválit** z následujících důvodů:

- Zastavěné stavební pozemky p.č. 456, 455, 454, 453 v k.ú. Město Žďár se nachází v Nádražní ulici vedle hlavní pošty. Část ulice Nádražní směrem k náměstí je vymezena územním plánem jako plocha smíšená obytná centrální (SC) pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením. Také pozemky na protější straně ulice jsou zařazeny do ploch smíšených obytných centrálních.
- Součástí plochy „SC“ mohou být objekty veřejné občanské vybavenosti, komerční občanské vybavenosti – obchody, administrativa, ubytovací kapacity, stravování, nerušící služby, plochy pro bydlení, sport a rekreaci.
- Nepřípustná je 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.

návrh č. 3 na pořízení změny ÚP ze dne 25. 5. 2018

Navrhovatel: V. H. Žďár nad Sázavou

Pozemek: místní část Radonín
p.č. 7028 a 7029 v k.ú. Město Žďár,
(zahradka a ostatní plocha)

Navrhovaná změna: **plocha bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**

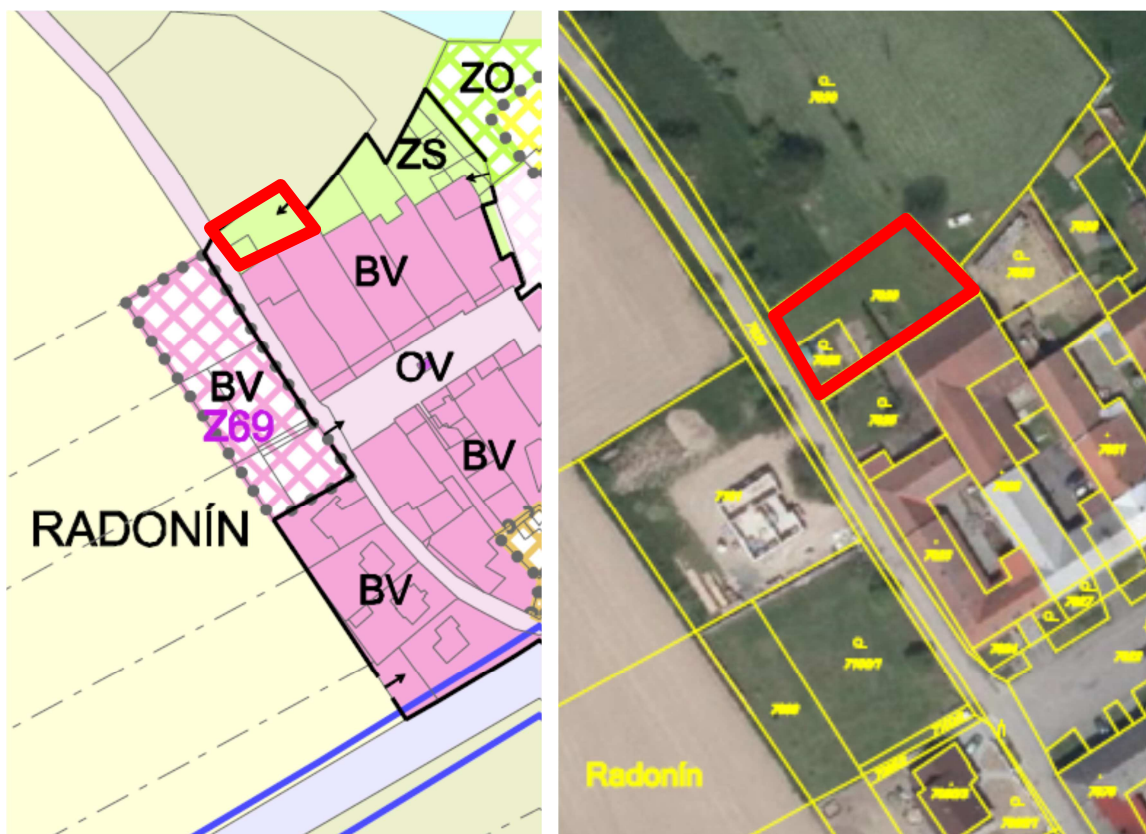
nová výstavba RD v místních částech
změna stávajícího způsobu využití plochy zeleně soukromé a vyhrazené
na bydlení v rodinných domech

Důvody navrhovatele: pořízení vlastního bydlení, založení rodiny
příloha – situace plánované stavby RD

Současné využití ploch: **plocha zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS)**

plochy sloužící primárně majiteli pozemku, nejčastěji bývají jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů (oplocením). Plochy zeleně soukromé a vyhrazené tvoří především zahrady, sady a další pozemky mající především rekreační a produkční funkci.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy zeleně soukromé a vyhrazené ZS na plochu bydlení v rodinných domech - venkovské BV.

Stanovisko pořizovatele:

Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje návrh **schválit** z následujících důvodů:

- Územní plán v místní části Radonín vymezuje celkem 0,373 ha zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, tato zastavitelná plocha je z poloviny zastavěna.
- Při zpracování Změny č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou je třeba respektovat stavební zákon který stanoví, že „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“.
- Záměrem bude hospodárně využito zastavěné území, záměr je vymezen ve vazbě na zastavěné území z důvodu minimalizace ekonomické náročnosti.

návrh č. 4 na pořízení změny ÚP ze dne 28. 2. 2018

Navrhovatel: P. Š. a B. Š.
Nové Město na Moravě

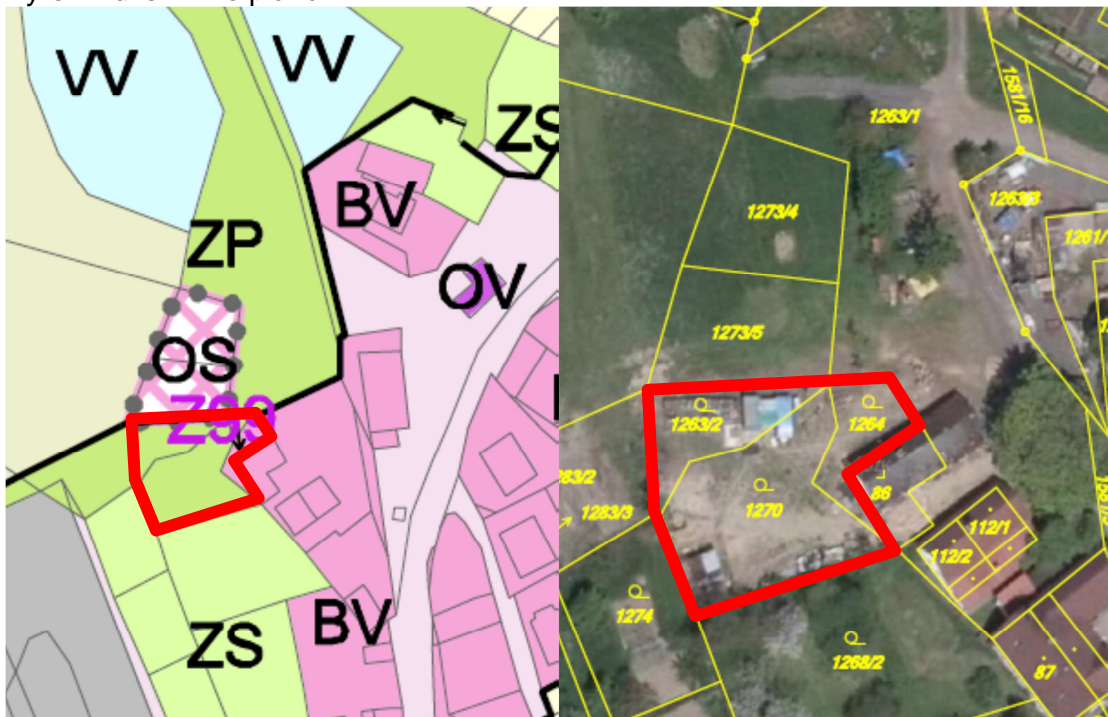
Pozemek: místní část Veselíčko
p.č. 1270, 1263/2 a 1264 v k.ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou,
(zahrada)


Navrhovaná změna: **plocha bydlení - v rodinných domech – venkovské (BV)**

Důvody navrhovatele: umístění novostavby rodinného domu

Současné využití ploch: **zastavěné území, plocha zeleně přírodního charakteru (ZP)**
stabilizované plochy zeleně přírodního charakteru, nyní je na těchto pozemcích oplocená zahrada, která je součástí stavební parcely č. st. 86.

Výřez z územního plánu:



 Navrhovaná změna způsobu využití z plochy zeleně přírodního charakteru v zastavěném území na plochu bydlení v rodinných domech - venkovské.

Stanovisko pořizovatele:

Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje návrh **schválit** z následujících důvodů:

- Na pozemku parc. č. 1264, 1270 a st. 86 a v k. ú. Veselíčko u Žďáru nad Sázavou má navrhovatel záměr umístit novostavbu přízemního, nepodsklepeného rodinného domu.
- Při zpracování Změny č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou je třeba respektovat stavební zákon, který stanoví, že „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“.
- Záměrem bude hospodárně využito zastavěné území, neboť se jedná o oplocenou zahradu, která je součástí zastavěného stavebního pozemku p.č. st. 86 a parc. č. 1264.

návrh č. 5 na pořízení změny ÚP ze dne 21. 1. 2019

Navrhovatel: J. Z. Žďár nad Sázavou

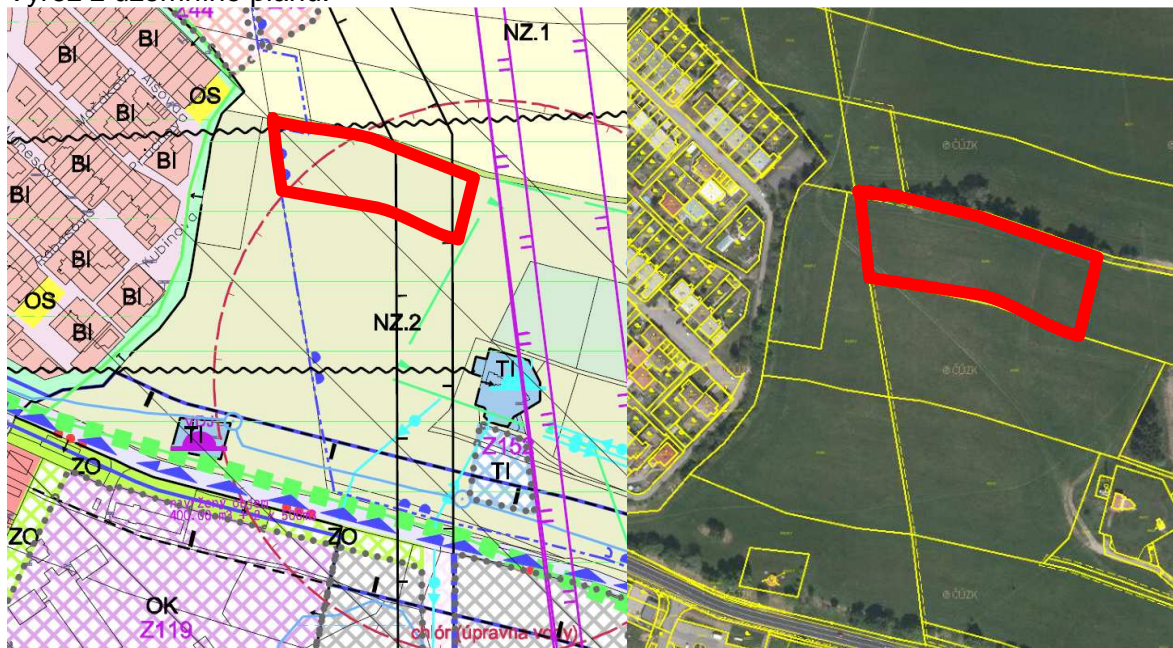
Pozemek: lokalita Pod Vodojemem – Žďár nad Sázavou 7
p.č. 8495 v k.ú. Město Žďár,
(orná půda)


Navrhovaná změna: **plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)**
plochy určené pro individuální rekreaci v zahrádkářských osadách se zahradními domky, využití výhradně pro zahrádkaření.
Přípustné jsou přízemní zahradní domky (typu altán, kůlna, seník apod.), zeleň okrasná i užitková.

Důvody navrhovatele: umístění stavby zahradní chatky

Současné využití ploch: **nezastavěné území, plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)**
stabilizované plochy zemědělsky využívané, na kterých není přínosné intenzivnější využití – nižší bonita půd, těžko přístupný terén, podmáčení.

Výřez z územního plánu:



 Navrhovaná změna způsobu využití z plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2) v nezastavěném území na plochu rekreace – zahrádkové osady (RZ).

Stanovisko pořizovatele:

Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje návrh **neschválit** z následujících důvodů:

- Na pozemku parc. č. 8495 a v k. ú. Město Žďár má navrhovatel záměr umístit novostavbu zahradní chatky na pozemku o rozloze cca 6858 m².
- Při zpracování Změny č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou je třeba respektovat stavební zákon č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který v § 55 odst. 4 stanoví, že „*další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“.
- Rozvoj solitérní zástavby v krajině není z urbanistických hodnot žádoucí, je třeba hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zemědělské půdy), rozvojové záměry vymezit ve vazbě na zastavěné území z důvodu minimalizace ekonomické náročnosti záměrů. Pozemek nenavazuje na zastavěné území města a zároveň je vymezeno dostatek ploch pro funkci rekreace, takže není prokázána nutnost jeho rozšiřování. Pro plochy rekreace hromadné jsou navrženy v Územním plánu zastavitelné plochy Z77-Z78 rekreace - zahrádkové osady a plochy Z79-Z80, Z96 rekreace - plochy hromadné rekreace.
- V Územním plánu jsou stanoveny plochy pro rozvoj rekreačních ploch v údolí řeky Sázavy, na severu v okolí Pilské vodní nádrže a na jihu v okolí Velkého Krejbského rybníku. Na plochách v místní části Zámek Žďár upřednostnit rozvoj hromadné rekreace a vytvořit zde jedno z turistických center“.
- Stavba bude mít negativní vliv na krajinný ráz, stavba se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně