

MATERIÁL PRO ZASTUPITELSTVO MĚSTA č. 7

DNE: 05.09.2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 7/2019/ORUP/1

NÁZEV:

Změna č. 1 ÚP města - návrh na vydání

ANOTACE:

Předložení návrhu na vydání změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou, která řeší způsob využití pozemku v zahrádkářské lokalitě Krejdy.

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města po projednání

- I. **Ověřilo** před vydáním Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou jeho soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,5 a č. 6, se stanovisky dotčených orgánů a se stanoviskem Krajského úřadu Kraje Vysočina dle ustanovení § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), ve znění pozdějších předpisů.
- II. **Rozhodlo** o námitce v souladu s ustanovením § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů tak, jak je uvedeno v materiálu příloha 2
- III. **Vydává** formou opatření obecné povahy Změnu č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou, jako příslušný orgán, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55 odst. 3 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §§171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

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: Odbor rozvoje a územního plánování		Předkládá: Rada města

Název materiálu: Změna č. 1 ÚP města - návrh na vydání

Počet stran: 2

Počet příloh: 1

př. 1 – návrh Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na vydání v zastupitelstvu města 1 svazek

Popis

Zastupitelstvo města schválilo dne 6.09.2018 pořízení změny č. 1 ÚP včetně jejího obsahu. Obsahem změny č. 1 ÚP je prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 9076 v k.ú. Město Žďár k využití pro zahrádky se zahradními domky v lokalitě Krejdy.

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, předkládá zastupitelstvu města návrh na vydání Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou k jeho vydání jako opatření obecné povahy.

Návrh změny č. 1 ÚP byl v souladu s ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona projednán zkráceným postupem ve veřejném projednání v prosinci 2018 a upravený návrh byl projednán na opakovaném veřejném projednání v květnu 2019. K návrhu Změny č. 1 ÚP byla v průběhu pořizování uplatněna jedna námitka. Návrh rozhodnutí o námitce byl projednán s dotčenými orgány a o námitce rozhodne zastupitelstvo města. Při pořizování a projednávání Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou byly splněny všechny podmínky a požadavky stanovené stavebním zákonem a dalšími právními předpisy.

Dopad do rozpočtu města

Zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu pro veřejné projednání a přepracování návrhu pro opakované veřejné projednání bylo uhrazeno z položky územní plán, studie a činí 115 000,- Kč bez DPH. Zpracování úplného znění územního plánu Žďár nad Sázavou po vydání jeho změny ve 4 výtiscích bude financováno z položky územní plán, studie a činí 55 000,- Kč bez DPH.

Geneze případu

- RM č. 61 ze dne 27.02.2017, usn.čj.953/2017/ORÚP
- RM č. 62 ze dne 13.03.2017, usn.čj.985/2017/ORÚP
- ZM č. 20 ze dne 23.03.2017, usn.čj. 20/2017/ORÚP/25
- RM č. 92 ze dne 25.06.2018, usn.čj. 1615/2018/ORÚP
- ZM č. 30 ze dne 6.09.2018, usn.čj. 30/2018/ORÚP/2
- RM č. 10 ze dne 11.03.2019, usn.čj. 150/2019/ORÚP
- ZM č. 4 ze dne 14.03.2019, usn.čj. 4/2019/ORÚP/13
- RM č. 20 ze dne 26.08.2019, usn.čj. 314/2019/ORÚP

Návrh řešení

- schválit návrh usnesení v předloženém znění

Varianty návrhu usnesení

- viz. návrh usnesení na prvním listě materiálu

Doporučení předkladatele

Pořizovatel před předložením návrhu Změny č. 1 územního plánu na vydání přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou s požadavky obsaženými ve stavebním zákoně, jeho prováděcích vyhláškách a dalších právních předpisech a v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 stavebního zákona předkládá zastupitelstvu města Žďár nad Sázavou návrh na vydání Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou.

Stanoviska

Odbor rozvoje a ÚP Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou projednal materiál s určeným zastupitelem a architektem města.

Předkládací zpráva k vydání změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou má Územní plán vydaný zastupitelstvem města. Podle rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 64 A 6/2016 - 99 se Územní plán Žďár nad Sázavou, zrušuje v části týkající se pozemku p.č. 9076 v k.ú. Město Žďár. Na tuto část správního území, v níž je zrušen územní plán, je do vydání a nabytí účinnosti změny pohlíženo jako na území bez územního plánu.

Zastupitelstvo města schválilo dne 6.9.2018 pořízení změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou včetně jejího obsahu. Změna č. 1 ÚP, která řeší pozemek parc. č. 9076 v k.ú. Město Žďár, je pořizována zkráceným postupem. Obsahem změny č. 1 ÚP je prověření možnosti zařazení pozemku parc. č. 9076 v k.ú. Město Žďár k využití pro zahrádky se zahradními domky v lokalitě Krejdy.

Návrh změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o., v listopadu 2018. Dokumentace byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup. Veřejné projednání se konalo dne 12.12.2018 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově městského úřadu. Z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu a uplatněné námitky vlastníků pozemku byl návrh změny č. 1 ÚP přepracován. Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 14.03.2019 schválilo pokyny pro přepracování návrhu.

Opakované veřejné projednání se konalo dne 22.05.2019 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově městského úřadu. V zákonné lhůtě nebyla uplatněna žádná námitka dotčených osob, stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu jsou souhlasná.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyly provedeny žádné podstatné úpravy návrhu Změny č. 1 ÚP a pořizovatel podává návrh na vydání Změny č. 1 územního plánu v zastupitelstvu města podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

Byl posouzen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 a se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a č. 6. Při pořizování a projednávání Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou byly splněny všechny podmínky a požadavky stanovené stavebním zákonem a dalšími právními předpisy.

V příloze č. 1 - v textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 ÚP v kapitole B.1 je popsán postup pořizování změny č. 1 ÚP a dále v kapitole B.7. je uvedeno vyhodnocení všech stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitce uplatněné k návrhu Změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání. Návrh rozhodnutí o námitce pořizovatel projednal s dotčenými orgány. V příloze č. 1 - v textové části odůvodnění návrhu Změny č. 1 ÚP, v kapitole B.16. je uveden text námitky a návrh rozhodnutí o podané námitce. Námitce uplatněné při veřejném projednání bylo vyhověno.



Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou

Brno, srpen 2019

ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 1 územního plánu

Textová část

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

Zhotovitel:
vedoucí projektant

spolupráce

Atelier URBI, spol. s r.o.
Ing. arch. Jana Benešová

Ing. arch. Martina Kabelková
Ing. Hana Vyvialová

Brno, srpen 2019

číslo výtisku:

Město Žďár nad Sázavou

č. j. RUP/1043/18/DF

ve Žďáře nad Sázavou dne 5.09.2019

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Zastupitelstvo města Žďár nad Sázavou, jako příslušný správní orgán, ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 3, stavebního zákona, v souladu s § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou

Nedílnou součástí Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je textová část Změny č. 1 ÚP (obsah dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Nedílnou součástí Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je také grafická část Změny č. 1 ÚP (obsah dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Jsou vydávány pouze měněné části územního plánu Žďár nad Sázavou.

Úplná dokumentace Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je uložena na:

- Městském úřadu Žďár nad Sázavou, odboru stavebním
- Krajském úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu
- Městském úřadu Žďár nad Sázavou, odboru rozvoje a územního plánování

Dále je k nahlédnutí na:

internetových stránkách Města Žďár nad Sázavou

<http://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/>

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A.	Řešení ZMĚNY ÚP	3
A.1	Vymezení zastavěného území.....	3
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
A.3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
A.3.1	Návrh urbanistické koncepce řešení.....	3
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	3
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umíst'ování	5
A.5	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin	5
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	5
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	5
A.6.2	Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:	5
A.6.3	Návrh podmínek využití pro nezastavěné plochy (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření, pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	6
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	6
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
A.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	6
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	7
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	7
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	7
A.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.	7
A.13	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	7

A.13.1 I. etapa výstavby.....	7
A.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	8
A.15 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	8
A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8

+ Příloha č. 1 – 2 výřezy 1/Výkres základního členění území

+ Příloha č. 2 – 4 výřezy 2/Hlavní výkres

A. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Beze změny.

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

Beze změny.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

Beze změny.

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

A.3.2.1 Plochy bydlení

Beze změny.

A.3.2.2 Plochy rekreace

- 1) Do první odrážky se do výčtu ploch doplňuje „ Z222”.
- 2) Do druhé odrážky se za výraz „*ploch zahrádek*” doplňuje text „*zpravidla*”.
- 3) Do výčtu ploch druhé odrážky se doplňuje:
„Z218-Z219, Z221 *rekreace - zahrádkové osady*”
- 4) Do třetí odrážky se do výčtu ploch doplňuje „ Z220”.

A.3.2.3 Občanské vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

- 5) V kapitole A.3.2.3.4 se ve výčtu ploch uvedeném ve čtvrtém odstavci vypouští z ploch pro občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - plocha Z126.

A.3.2.4 Výroba a skladování

Beze změny.

- 6) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Vypouští se 1 položka (= 1 řádek) plochy Z126, mění se rozsah plochy Z160. Následně se mění i celkové sumy v příslušných sloupcích takto:

Číslo ploch y	Funkce		Plocha [m ²] využití podle funkčního											podmínky využití / pozn.
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z126	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. - Kamenný rybník												zrušeno na 4 638 m ²

Z160	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. Ve Smrčnách										164913			zrušeno na 13 627 m ²
Celkem					469472							497940			

- 1) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Mění se rozsah 3 ploch pro rekreaci a doplňují se 3 položky (= 3 řádky) plochy Z220, Z221 a Z222, celkové sumy v příslušných sloupcích se nemění:

Číslo ploch y	Funkce		Plocha [m ²] využití podle funkčního											podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z72	RI	rekreace - rodinná (individuální) rekreace - Žďár nad Sáz. - rybník Velká Strana		12 062										zrušeno na 12 988 m ² - zbytek vymezen jako Z222 (II. etapa)
Z77	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - Staré město		10 152										zrušeno na 13 610 m ² - zbytek vymezen jako Z221 (II. etapa)
Z96	RH	rekreace- plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		20 686										zrušeno na 31 041 m ² - zbytek vymezen jako Z220 (II. etapa)
Z220	RH	rekreace- plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		31 041										realizovat po využití min. 75% plochy Z96
Z221	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - Staré město		13 610										realizovat po využití min. 75% plochy Z77
Z222	RI	rekreace - rodinná (individuální) rekreace - Žďár nad Sáz. - rybník Velká Strana		12 988										realizovat po využití min. 75% plochy Z72

- 2) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Doplňují se 3 položky (= 3 řádky) ploch Z218, Z219 a K26, mění se i celkové sumy v příslušných sloupcích:

Číslo ploch y	Funkce		Plocha [m ²] využití podle funkčního											podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z218	RZ	rekreace – zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejbským rybníkem		20744										plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

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

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

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

A.6.2.1 Plochy bydlení

Atelier URBI spol. s r.o. 5

A.6.2.2 Plochy rekreace

- 4) V kapitole A.6.2.2.2 *Rekreace – zahrádkové osady* se na konec odstavce *Plochy změn* vkládá věta: „Plochy Z218 a Z219 u Velkého krejbského rybníka.“
- 5) V kapitole A.6.2.2.2 *Rekreace – zahrádkové osady* se na konec odstavce *Nepřípustné* vkládá věta: „Toto ustanovení se netýká ploch Z218 a Z219.“
- 6) Do kapitoly A.6.2.2.2 *Rekreace – zahrádkové osady* se vkládá nový odstavec:

Další podmínky využití ploch:

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

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

Beze změny.

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

A.6.4.1 Zastavěné a zastavitelné území

- 7) Ve druhém odstavci v části „Podmínky pro výstavbu:“ se ve druhé větě ruší text „ve vazbě na stávající lokality“.

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

- 8) V tabulce *Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů* se ve třetí odrážce ruší výraz „všech“.
- 9) V tabulce *Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů* se za třetí odrážku doplňuje nová odrážka:
 - *plochy typu rekreace (RZ) – 90%*

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

Beze změny.

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO,

PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Beze změny.

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

Beze změny.

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

Beze změny.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Beze změny.

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

Beze změny.

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

A.13.1 I. etapa výstavby

- 10) V první větě se za výraz „U Jamské cesty“ doplňuje text: „, rekreace u Velkého krejbského rybníka“.
- 11) Za větu: „V této etapě bude realizována veřejná technická vybavenost, vyvolaná potřebou výstavby ve výše uvedených lokalitách - místní komunikace, parkoviště, pěší propojení, inženýrské sítě.“ se doplňuje kapitola:

A.13.1.2 Rekreace

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

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

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

12) V kapitole II. a III. etapa výstavby se doplňuje čtvrtý odstavec:

„V případě ploch rekreace u Velkého krejdského rybníka bude v II. etapě realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na obslužnou komunikaci v ploše Z218, případně na silnici II. třídy) a rekreační objekty v ploše Z219, pokud využití plochy Z218 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z220 bude realizována, pokud využití plochy Z96 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z221 bude realizována, pokud využití plochy Z77 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z222 bude realizována, pokud využití plochy Z72 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy).“

A.14 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKÝ NEBO URBANISTICKÝ VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Beze změny.

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

Beze změny.

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

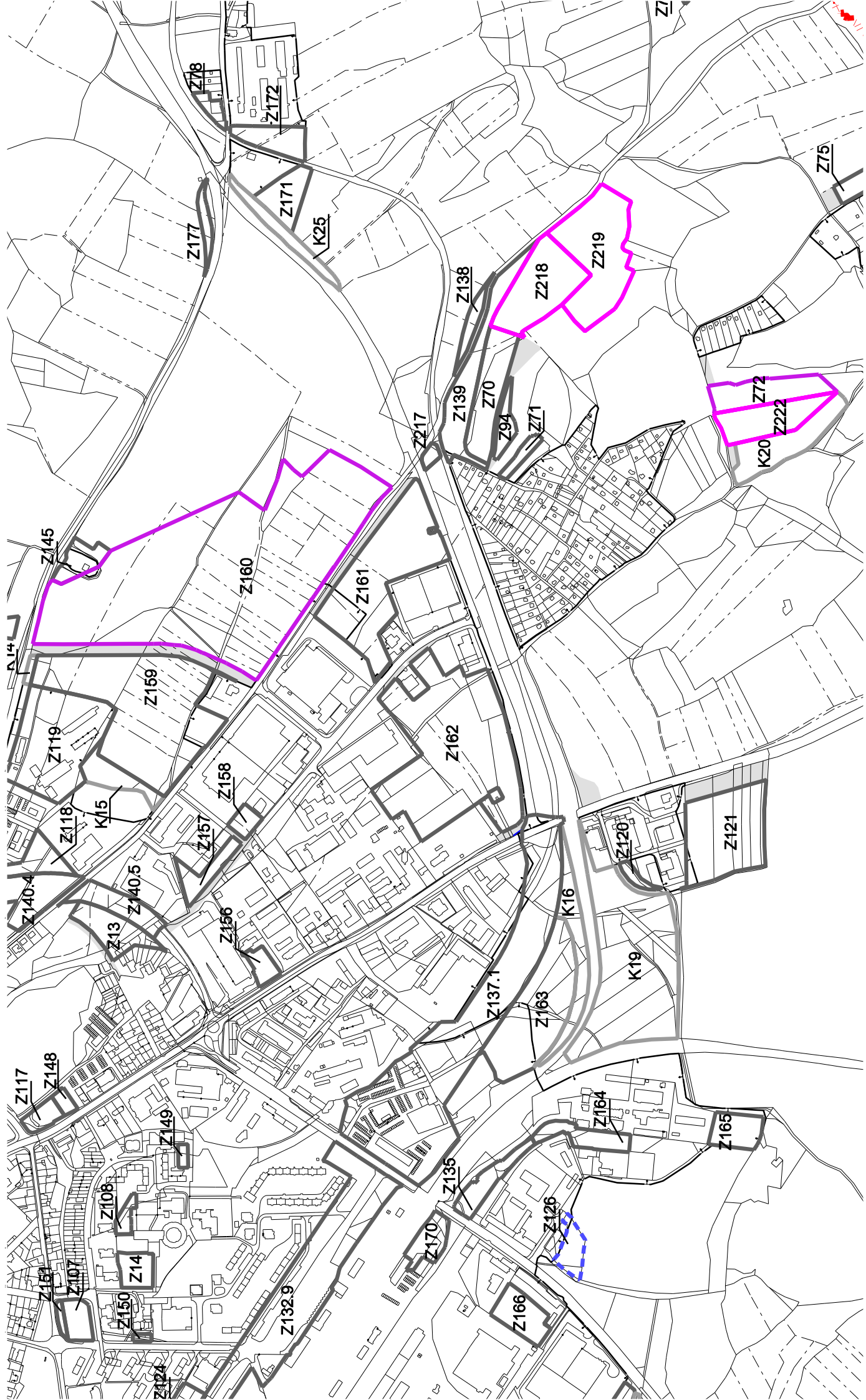
Počet listů a příloh územního plánu se nemění.

13) Počet listů přílohy se mění na 10 stran.

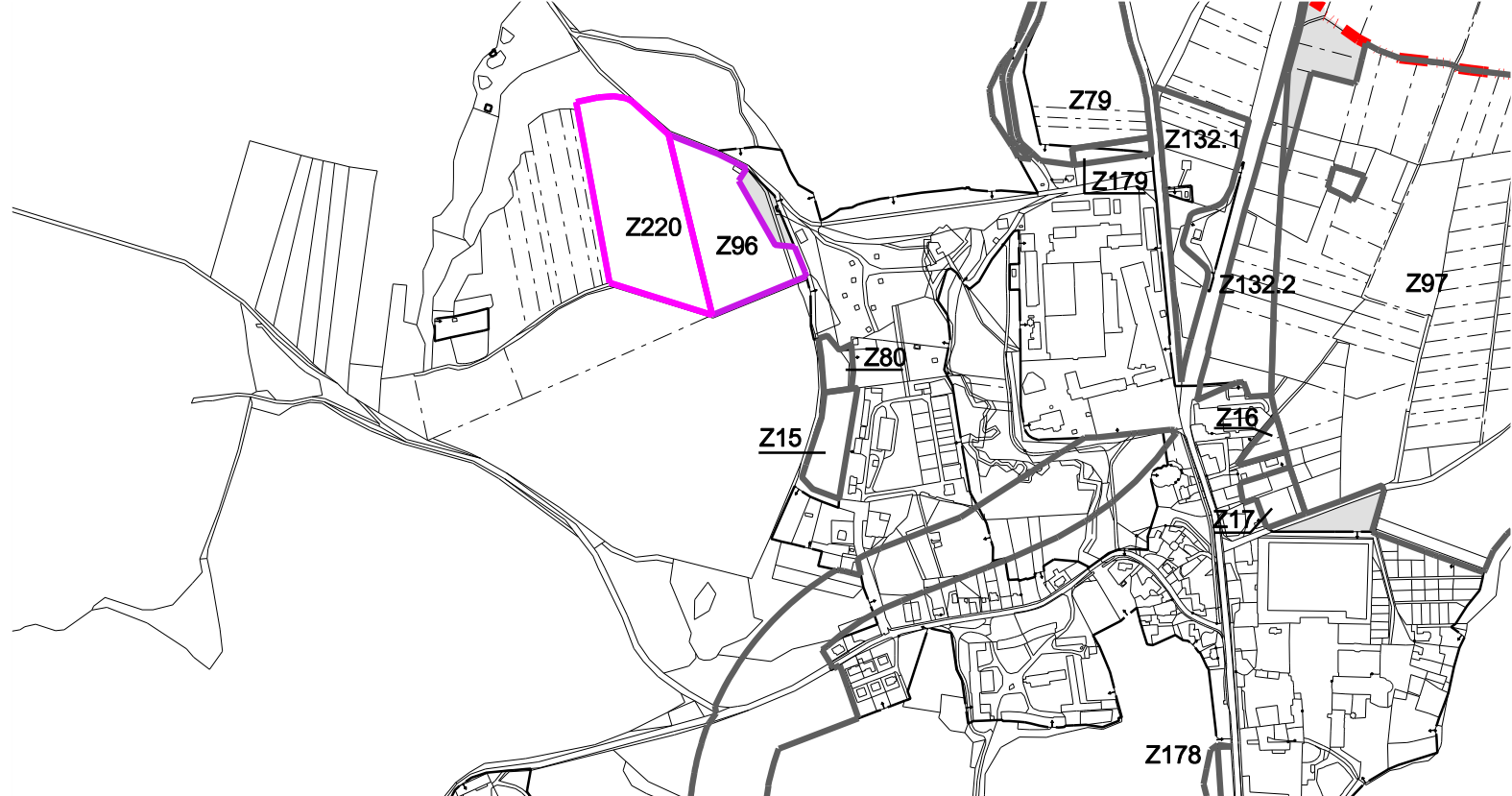
14) Doplnuje se věta:

„Grafická část územního plánu obsahuje 7 výkresů.“

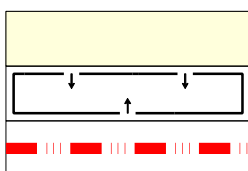
Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou má 8 listů textu a 6 listů grafických příloh (výřezy výkresů č. 1 a 2).



1/VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - výřez 1



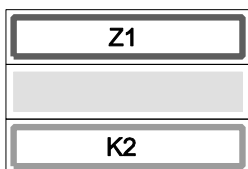
JEVY DLE PLATNÉHO ÚP



zastavěné území

hranice zastavěného území

hranice katastrálních území

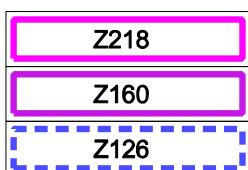


zastavitelné plochy

zastavitelné plochy - veřejná prostranství

plochy změn v krajině

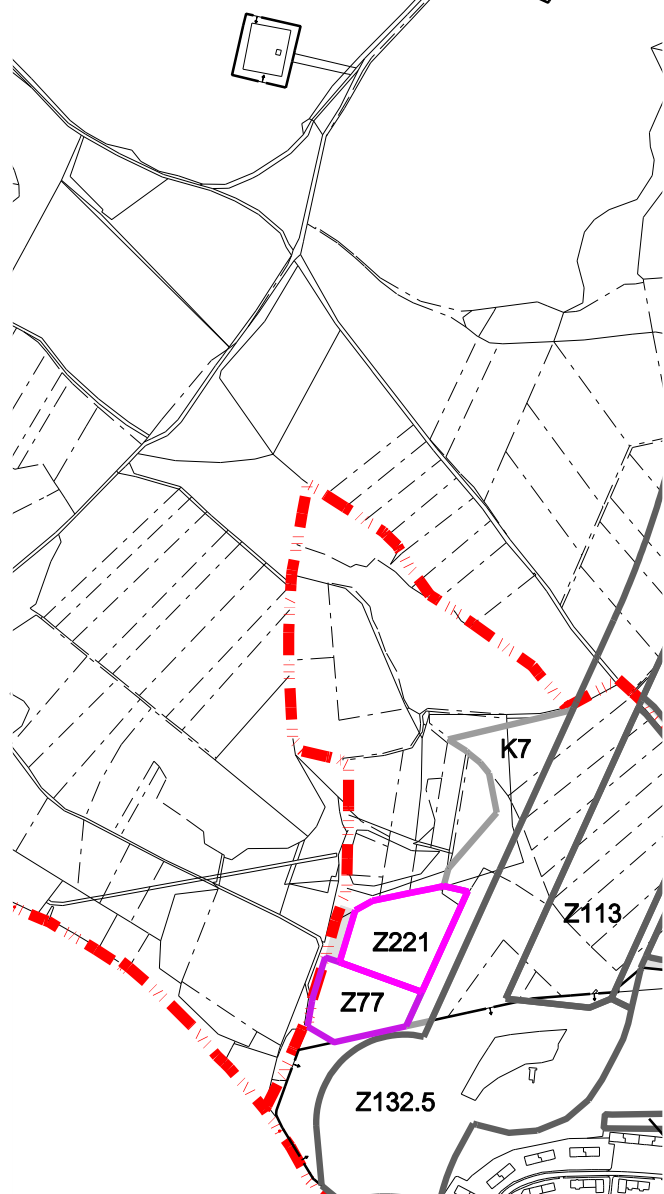
ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

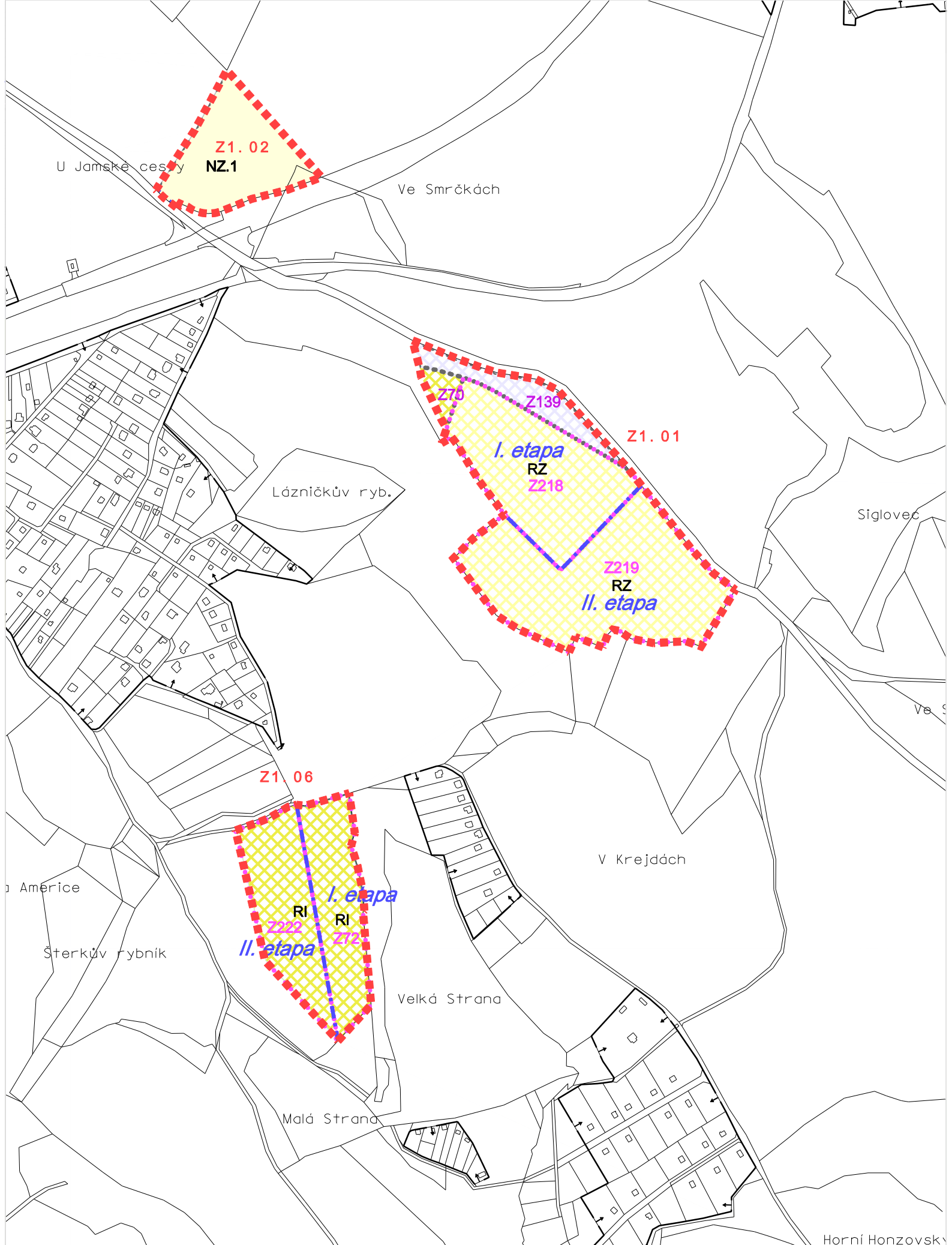


zastavitelné plochy - navržené

zastavitelné plochy - měněné

zastavitelné plochy - rušené







stav

návrh

úz. rezerva

NZ.1		
ZP		

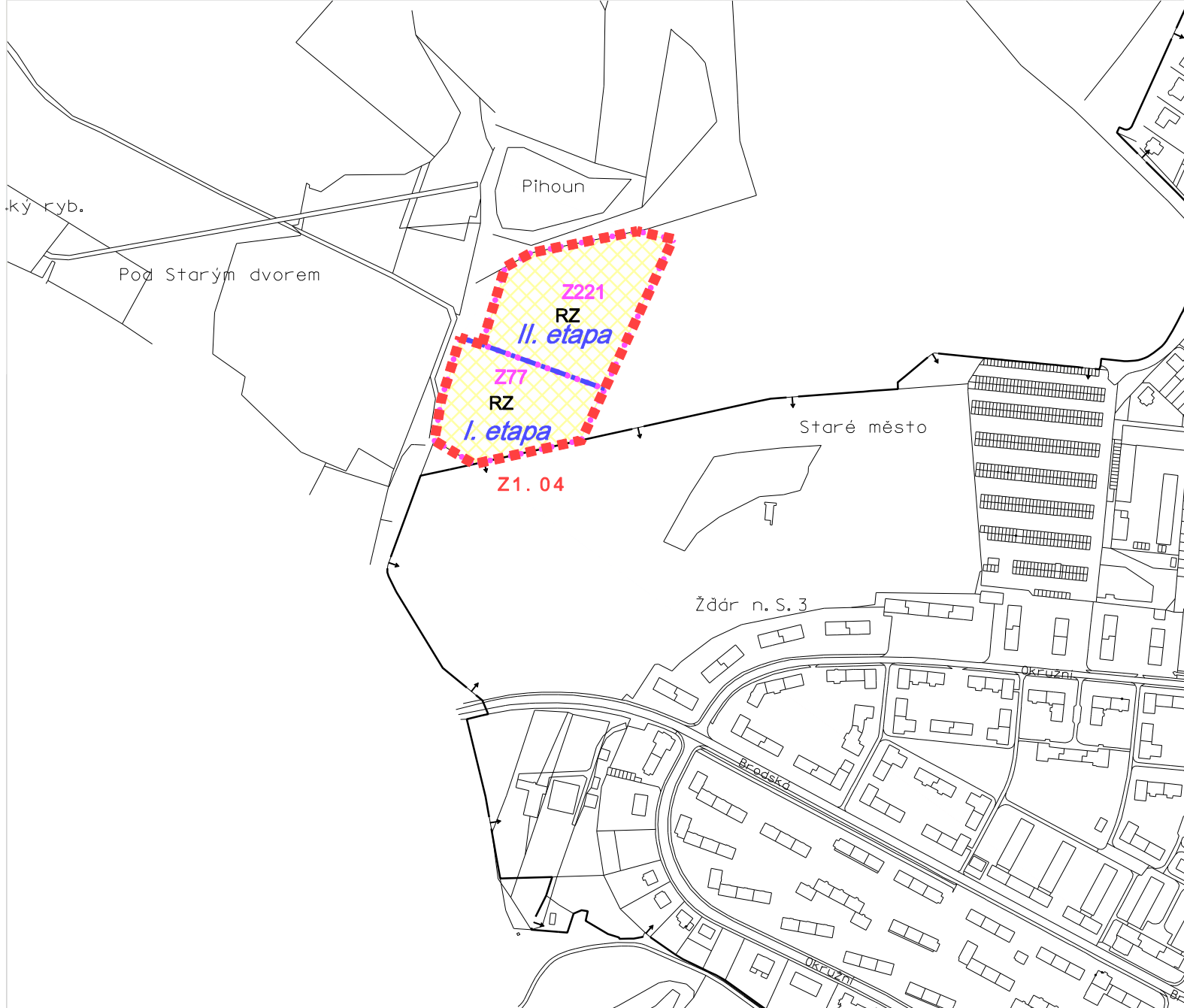
plochy zemědělské - orná půda

zeleň - přírodního charakteru

hranice zastavěného území

hranice území řešeného změnou č.1

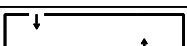
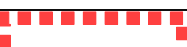
2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 2



stav

návrh

úz. rezerva

	 RI	
	 RZ	
	 RH	
	 DS	
	 ZO	
	 I. etapa	
		
		
	 Z70	
	 Z218	

rekreace - rodinná (individuální) rekreace

rekreace - zahrádkové osady

rekreace - plochy hromadné rekreace

plochy dopravní infrastruktury - silniční

zeleň - ochranná a izolační

etapizace, hranice etap výstavby

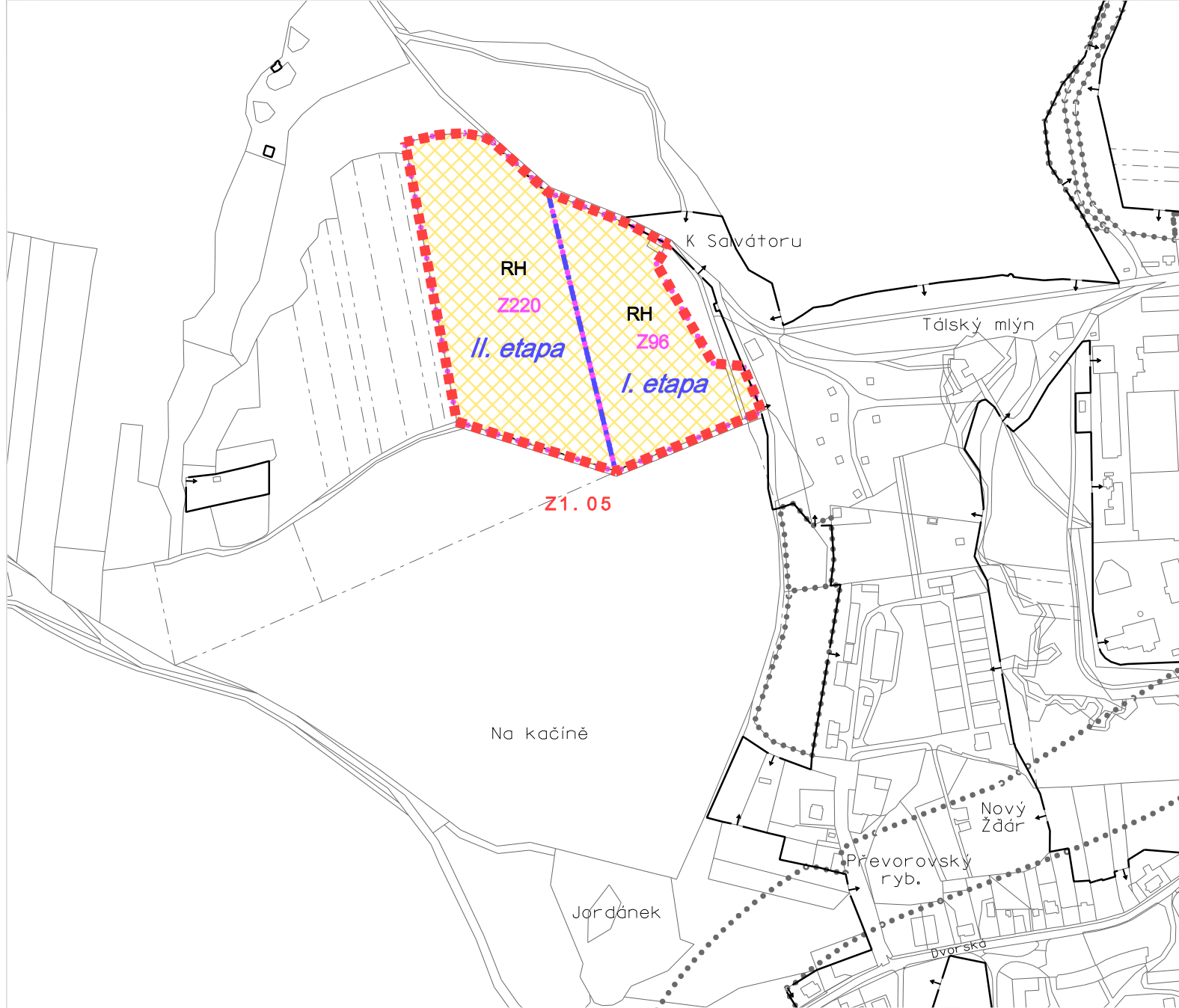
hranice zastavěného území

hranice území řešeného změnou č.1

hranice a označení zastavitelných ploch - dle platného ÚP

hranice a označení zastavitelných ploch - nově změnou č.1

2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 3



2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 4

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

B.	Odůvodnění změny územního plánu.....	3
B.1.	Postup pořizování a zpracování změny územního plánu	3
B.2.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
B.2.1	Koordinace řešení se sousedními obcemi	5
B.3.	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
B.3.1	Nadřazená územně plánovací dokumentace	5
B.3.1.1	Politika územního rozvoje ČR	5
B.3.1.2	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV).....	6
B.3.1.3	Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Žďár nad Sázavou ..	7
B.4.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	7
B.5.	Soulad návrhu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	8
B.5.1	Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou	8
B.5.2	Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou	8
B.6.	Soulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	8
B.7.	Soulad změny č. 1 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
B.7.1	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §52 SZ po veřejném projednání.....	8
B.7.1.1	Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství (Stanovisko z hlediska ochrany ZPF).....	9
B.7.1.2	Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství (Stanovisko z hlediska zájmů chráněných zákonem o OPK).....	9
B.7.1.3	Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice	10
B.7.2	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §52 SZ po opakovaném veřejném projednání	10
B.8.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	16
B.9.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	16
B.10.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	17
B.11.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	17
B.11.1	Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu (postup dle § 55 odst. 3 SZ).....	17
B.11.2	Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu (postup dle § 53 odst. 3 SZ).....	18
B.12.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	18
B.12.1	Urbanistické řešení.....	18
B.12.1.1	Prověření na základě rozhodnutí o pořízení změny č. 1 ÚP.....	18
B.12.1.2	Prověření na základě pokynů pro přepracování návrhu změny č. 1 ÚP	18
B.12.2	Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území.....	20

B.12.2.1	Ochrana krajinného rázu.....	20
B.12.3	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.....	20
B.12.3.1	Zájmové území MO vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách	21
B.12.3.2	Zájmové území MO OP RLP	21
B.12.3.1	Zájmové území MO OP elektronické komunikace	21
B.13.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, asanace.....	22
B.13.1	Plochy bydlení.....	22
B.13.2	Plochy rekreace.....	22
B.13.3	Plochy občanského vybavení	22
B.13.4	Plochy smíšené obytné.....	22
B.13.5	Plochy výroby	22
B.14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	23
B.14.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	23
B.14.1.1	Použitá metodika.....	23
B.14.1.2	Struktura půdního fondu v území.....	23
B.14.1.3	Agronomická kvalita půd.....	23
B.14.1.4	Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby.....	23
B.14.1.5	Opatření k zajištění ekologické stability.....	23
B.14.1.6	Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení	23
B.14.1.7	Popis lokalit předpokládaného záboru ZPF.....	24
B.14.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	25
B.15.	Vyhodnocení připomínek.....	25
B.15.1	Vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou - veřejné projednání.....	25
B.15.2	Vyhodnocení připomínek k upravenému návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou – opakované veřejné projednání.....	25
B.16.	Rozhodnutí o námitkách	26
B.16.1	Rozhodnutí o námitkách – veřejné projednání.....	26
B.16.2	Rozhodnutí o námitkách – opakované veřejné projednání	28
+ Srovnávací text		
+ Příloha č. 1 odůvodnění – Výřez 1 - 8/Koordinální výkres		
+ Příloha č. 2 odůvodnění – Výřez 2 - 8/Koordinální výkres		
+ Příloha č. 3 odůvodnění – Výřez 3 - 8/Koordinální výkres		
+ Příloha č. 4 odůvodnění – Výřez 4 - 8/Koordinální výkres		
+ Příloha č. 5 odůvodnění – Výřez 5 - 8/Koordinální výkres – legenda		
+ Příloha č. 6 odůvodnění – Výřez 1 - 9/Předpokládaný zábor ZPF a PUPFL		
+ Příloha č. 7 odůvodnění – Výřez 2 - 9/Předpokládaný zábor ZPF a PUPFL		
+ Příloha č. 8 odůvodnění – Výřez 3 - 9/Předpokládaný zábor ZPF a PUPFL		
+ Příloha č. 9 odůvodnění – Výřez 4 - 9/Předpokládaný zábor ZPF a PUPFL		

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

B.1. POSTUP POŘIZOVÁNÍ A ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Město Žďár nad Sázavou má územní plán vydaný Zastupitelstvem města. Podle rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 64 A 6/2016 - 99 se územní plán Žďár nad Sázavou, vydaný usnesením zastupitelstva města Žďár nad Sázavou ze dne 8.9.2016, s účinností ke dni 4.10.2016, zrušuje dnem 4. dubna 2017 v části týkající se pozemku p.č. 9076 v k. ú. Město Žďár. Na tuto část správního území, v níž je zrušen územní plán (pozemek parc. 9076 v k. ú. Město Žďár), je do vydání a nabytí účinnosti změny pohlíženo jako na území bez územního plánu.

Zastupitelstvo města schválilo dne 6.9.2019 pořízení změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou včetně jejího obsahu. V tomto obsahu změny ÚP zastupitelstvo města zohlednilo závěry rozsudku Krajského soudu v Brně.

Změna č. 1 ÚP, která řeší pozemek parc. č. 9076 v k. ú. Město Žďár, je pořizována zkráceným postupem. Dokumentaci pro veřejné projednání dle § 55b stavebního zákona „Změna č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou“, zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o. v listopadu 2018. Návrh Změny č. 1 ÚP byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Návrh Změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání řešil vymezení nové zastavitelné plochy Z218 rekreace – rodinná (individuální) rekreace (RI) a vymezení nové plochy K26 zeleň – přírodního charakteru (ZP).

Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 1 ÚP uvedl, že je možné vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významné lokality (Natura 2000). Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změny č. 1 ÚP uvedl, že návrh změny č. 1 ÚP nebude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Veřejné projednávání návrhu změny č. 1 ÚP oznámil Městský úřad Žďár nad Sázavou, zastoupený odborem rozvoje a územního plánování, veřejnou vyhláškou dne 9.11.2018. Veřejné projednání se konalo dne 12.12.2018 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově městského úřadu. K veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP přizval pořizovatel jednotlivě dotčené orgány a sousední obce. Dotčení vlastníci pozemků a staveb a zástupce veřejnosti mohli podat k návrhu Změny č. 1 ÚP nejpozději do 19.12.2018 své námítky a veřejnost své připomínky. Pořizovatel zajistil ve spolupráci s projektantem odborný výklad k návrhu Změny č. 1 ÚP a vede o průběhu veřejného projednání písemný záznam.

Návrh Změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání předložil pořizovatel k posouzení krajskému úřadu. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, posoudil předložený návrh Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Krajský úřad ve svém stanovisku KUJI 448/2019, OUP 23/2019 Mal-3 ze dne 14.01.2019 souhlasil s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, na základě výsledků veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP došel k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh změny č. 1 ÚP. Důvodem byla nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů k návrhu Změny č. 1 ÚP a dále námítky vlastníků pozemku p. č. 9076 v k. ú. Město Žďár, které byly podány prostřednictvím jejich právního zástupce, dne 19.12.2018.

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, jako pořizovatel, zpracoval v souladu s ustanovením § 51 odst. 3 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou města, návrh pokynů pro přepracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou. Agentura ochrany přírody a krajiny, SCHKO Žďárské vrchy a Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku konstatovali, že upravený návrh změny č. 1 ÚP nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významné

lokality (NATURA 2000) a krajský úřad nepožadoval vyhodnocení vlivů pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 14.03.2019 schválilo pokyny pro přepracování návrhu Změny č. 1 ÚP. V přepracovaném návrhu Změny č. 1 ÚP byla prověřena možnost zařazení pozemku p. č. 9076 (orná půda) v k. ú. Město Žďár k využití pro zahrádky se zahradními domky, výhradně pro zahrádkaření. V rozsahu, v jakém se pokyny pro přepracování návrhu odchylovaly od schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP, byly jeho změnou.

Na základě pokynů byl pořízen upravený návrh změny č. 1 ÚP pro opakované veřejné projednání. Upravený návrh řešil vymezení nové zastavitelné plochy Z218 a Z219 pro rekreaci – zahrádkové osady, dále řešil vypuštění zastavitelné plochy Z126 - občanské vybavení, zmenšení zastavitelné plochy Z160 - výroba a skladování, zmenšení zastavitelných ploch pro rekreaci Z72, Z77 a Z96. V upraveném návrhu jsou na rušených částech vymezeny plochy pro rekreaci Z220, Z221 a Z222, které jsou však zařazeny do II. etapy. Do II. etapy je zařazena plocha rekreace Z219 (vztaheno k ploše Z218). Realizovat zástavbu bude možné až po zastavení 75 % příslušné plochy v I. etapě. Upravený návrh Změny č. 1 ÚP k plochám Z218 a Z219 (zahrádkové osady) doplnil podmínky pro využití ploch rekreace. Upravený návrh Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu změny č. 1 ÚP oznámil pořizovatel veřejnou vyhláškou dne 18.04.2019. Opakované veřejné projednání se konalo dne 22.05.2019 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově městského úřadu.

K veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP přizval pořizovatel jednotlivě dotčené orgány a sousední obce. Dotčení vlastníci pozemků a staveb a zástupce veřejnosti mohli podat k upravenému návrhu Změny č. 1 ÚP nejpozději do 29.05.2019 své námítky a veřejnost své připomínky. Pořizovatel zajistil ve spolupráci s projektantem odborný výklad k upravenému návrhu Změny č. 1 ÚP a vede o průběhu opakovaného veřejného projednání písemný záznam.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou města, vyhodnotili výsledky opakovaného veřejného projednání a konstatovali, že do jeho skončení nebyla uplatněna žádná námítka dotčených osob (§ 52 odst. 2 stavebního zákona). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítce uplatněné k návrhu Změny č. 1 ÚP pro veřejné projednání. Návrh rozhodnutí o námítce doručil pořizovatel dne 10.06.2019 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné podstatné úpravy návrhu Změny č. 1 ÚP a pořizovatel podal návrh na vydání Změny č. 1 územního plánu v zastupitelstvu města podle § 54 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel před předložením návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou zastupitelstvu města přezkoumal soulad návrhu Změny č. 1 ÚP s požadavky obsaženými ve stavebním zákoně, jeho prováděcích vyhláškách a dalších právních předpisech. Návrh Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou byl řádně projednán ve veřejném projednání a v opakovaném veřejném projednání s dotčenými orgány, s vlastníky pozemků a staveb a s veřejností. Byl posouzen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 a se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a č. 6. Při pořizování a projednávání Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou byly splněny všechny podmínky a požadavky stanovené stavebním zákonem a dalšími právními předpisy. Zastupitelstvo města si v souladu s § 54 odst. 2 stavebního zákona ověřilo, že navrhovaná Změna č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a č. 6, ani se stanovisky dotčených orgánů. Na základě všech těchto skutečností rozhodlo zastupitelstvo města vydat Změnu č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou.

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

Charakter a rozsah záměrů, prověřovaných změnou č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou, je natolik lokálního významu, že vliv na sousední území lze prakticky vyloučit. Vliv na nejbližší okolí (sousední parcely) je řešen v rámci této změny, nevyvolá požadavky na další změny platné územně plánovací dokumentace.

B.2.1 Koordinace řešení se sousedními obcemi

Není nutná.

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

B.3.1 Nadřazená územně plánovací dokumentace

B.3.1.1 Politika územního rozvoje ČR

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

Politika územního rozvoje ČR stanoví hlavní zásady a priority územního rozvoje v měřítku celé republiky, aplikovatelná je spíše na koncepci, v případě konkrétních záměrů - navíc v rozsahu řešené změny č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou – je soulad možné vyhodnotit jen ve velmi obecné rovině a jen v několika málo bodech.

Z republikových priorit, stanovených PÚR ČR, se změny č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou týká priorita č. 14, která vedle ochrany kulturních a civilizačních hodnot zdůrazňuje též hodnoty přírodní, včetně ochrany rázu krajiny v souladu se zásadami trvale udržitelného rozvoje. O krajině mluví jako o „živém a v čase proměnném celku, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému a všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.“ Vzhledem ke skutečnosti, že ochrana krajiny a jejího rázu byla jedním z důvodů pro nepřevzetí rozvojové plochy rekreace plošně velkého rozsahu z předchozího územního plánu (ačkoli obecně byla většina ploch z této starší dokumentace akceptována), lze říci, že koncepce řešení Územního plánu Žďáru nad Sázavou je v souladu s touto republikovou prioritou. Skutečnost, že změna č. 1 byla zadána tak, že ukládá vymezení plochy rekreace v maximální možné shodě s předchozím (dnes již neplatným) územním plánem, by mohla znamenat odklon od respektování této priority. Zde je třeba zdůraznit, že lokalita je do územního plánu znovu včleněna ne, jako plocha pro individuální rekreaci (RI) s možností intenzivnějšího stavebního využití (jak bylo původně prověřováno), ale jako plocha rekreace v zahrádkových osadách (RZ). To znamená méně intenzivní, podmíněné stavební využití, a zachování 90 % plochy v zemědělském půdním fondu. Zemědělské využití parcel s pouhým přearováním do jiné kultury – zahrady či sady v rámci ZPF, zajistí zachování hodnoty půdy včetně její sorpční schopnosti v lokalitě. Předpoklad založení zahrad sadů je v souladu s tradičním využíváním krajiny a bude mít lepší vliv na krajinový ráz, než dříve prověřované využití pro výstavbu rekreačních chat. Dále je zde navržena etapizace, která zajistí koordinované a postupné využívání této rozsáhlé plochy (a dalších rozsáhlých ploch pro rekreaci) se zajištěním návaznosti na okolní zastavitelné plochy. Z hlediska trvale udržitelného rozvoje je třeba podotknout, že město nabídlo jiné zastavitelné plochy, které jsou v jeho vlastnictví, ke zrušení a tedy k ponechání v ZPF, aby byl nový předpokládaný zábor ZPF kompenzován.

Republiková priorita č. 20: „Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná kompenzační opatření.“ Záměr z předchozího územního plánu, navrhující plošně velmi rozsáhlou rekreační zástavbu by krajinu poměrně významně ovlivnit mohl, proto je z pohledu ochrany charakteru krajiny důležité, že byla navržena etapizace, přičemž do první etapy je zařazena ta část pozemku, která bezprostředně navazuje na zastavitelné plochy již vymezené v územním plánu, a teprve po využití plochy (Z218) v této etapě alespoň ze 75 %, bude umožněno využít plochu navazující (Z219). Dále je navržena etapizace rozsáhlých zastavitelných ploch pro rekreaci. Město nabídlo jiné zastavitelné plochy (Z126 a část Z160), ke zrušení a tedy k ponechání v ZPF, jako kompenzační opatření k předpokládanému záboru ZPF.

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

V současné době platí ZÚR KrV v právním stavu po aktualizacích č. 1, 2, 3 a 5 (a rozsudku Krajského soudu v Brně č.j. 64 A 1/2017-118) s datem nabytí účinnosti 30.12.2017.

I v tomto případě jsou požadavky pro podrobnější územně plánovací dokumentaci poměrně obecné, i když s ohledem na měřítko jsou již v mnoha případech zpřesněny a konkretizovány – pro dokumentaci rozsahu zpracovávané změny č. 1 jsou však stále použitelné jen omezeně. Kromě obecně platných principů pro územní plánování, zachycených již v PÚR ČR (zejména týkajících se udržitelnosti rozvoje a vyváženosti jednotlivých složek) stanovují ZÚR KrV priority plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, z nichž ke změně územního plánu se vztahují tyto:

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

Změna územního plánu navrhuje v řešeném území plochu rekreace v zahrádkových osadách (RZ). To znamená méně intenzivní, podmíněné stavební využití, a zachování 90 % plochy v zemědělském půdním fondu, včetně zachování sorpční schopnosti půd v lokalitě. Předpoklad založení zahrad sadů je v souladu s tradičním využíváním krajiny a bude mít lepší vliv na krajinný ráz, než dříve prověřované využití pro výstavbu rekreačních chat, jedná se o jistý pozitivní vliv na životní prostředí, sociální soudržnost obyvatel bude posílena tím, že změna umožňuje jistou formu rekreace, která je v území požadována a rozvoj pěstitelství, což nemá v této míře dopady na hospodářský rozvoj, ale umožňuje do jisté míry potravinovou autarkii, samozásobení.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa; c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje; d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod; e) snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod;

Navržená plocha rekreace v zahrádkových osadách (RZ) zachovává rozmanitost kulturní krajiny a posiluje ji tím, že umožňuje vznik zahrad a sadů na dosavadní ploše orné půdy, tím také snižuje potenciální riziko přírodních katastrof v území a zvyšuje přirozenou retenci srážkových vod. Tento návrh je zpracován s ohledem na minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu, na převážné části plochy se změní pouze kultura a zbývající předpokládaný zábor půdního fondu je kompenzován zrušením jiných zastavitelných ploch, které město nabídlo pro ponechání v ZPF.

(08b) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a stanovení podmíněnosti rozvoje území odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Je navržena etapizace, která zajistí koordinované a postupné využívání této rozsáhlé plochy (a dalších rozsáhlých ploch pro rekreaci) se zajištěním návaznosti na okolní zastavitelné plochy. Z hlediska trvale udržitelného rozvoje je třeba podotknout, že město nabídlo jiné zastavitelné plochy, které jsou v jeho vlastnictví, ke zrušení a tedy k ponechání v ZPF, aby byl nový předpokládaný zábor ZPF kompenzován.

Řešené území je zařazeno do **rozvojové oblasti OBk4** a pro návrh změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou z toho plynou tyto požadavky:

Zásady pro usměrňování rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- jedinou zásadou aplikovatelnou při řešení změny č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou je bod g) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

- Ochrana krajinného rázu byla akcentována již ve fázi tvorby koncepce platného Územního plánu Žďáru nad Sázavou, v tomto pokračuje i změna č. 1 – navrhuje zastavitelnou plochu umožňující nižší intenzitu zastavění (max. 10 % plochy), která snižuje dopad na obraz krajiny, zavádí též etapizaci do využití nově navržených ploch a navrhuje kompenzační opatření, jímž je zrušení zastavitelné plochy Z126 a části plochy Z160 (podrobněji viz kapitolu B.12.1.2).

Z **úkolů pro územní plánování** se žádný netýká řešení změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou.

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

ZÚR KrV stanovují zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území, které jsou relevantní pro řešení změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání ZPF – toto bylo respektováno – rozvojové plochy jsou navrhovány pouze na půdách III. třídy ochrany, respektují též další zásady ochrany ZPF (např. eliminují fragmentaci ZPF), v rozsahu, v jakém se předpokládá reálné navýšení záboru ZPF byl jiný zábor (vyhodnocený a schválený v dosavadním platném ÚP) vypuštěn, případně navržen jako plocha ochranné a izolační zeleně (podrobněji viz kapitolu B.14.1).

ZÚR KrV dále vymezují na řešeném území oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko. Kromě obecných zásad chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny zde stanovují tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: a) neumísťovat výškové stavby v prostorech, ze kterých se budou vizuálně uplatňovat ve vymezených územích přírodního parku Bohdalovsko a CHKO Žďárské vrchy a ve vyvýšených prostorech Arnoleckých hor, nebo do území v nichž budou v kontrastu se stávajícími dominantami kostelních věží; b) zajistit ochranu širšího krajinného rámce významné památky poutního kostela na Zelené hoře. Změna č. 1 nemá vliv na obecné charakteristické znaky krajiny (reliéf, typická struktura kulturní krajiny, přírodní složky krajiny, typické dominanty, siluety, sídelní struktura apod.), neumísťuje výškové stavby, ani nemá vliv na utváření širšího krajinného rámce poutního kostela na Zelené hoře, nachází se totiž ve vzdálenosti cca 5 km od této významné památky bez pohledové návaznosti, které brání zvlnění terén.

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

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

Změna č. 1 je zpracovávána zkráceným postupem pouze pro jediný záměr a v rozsahu jediné parcely, další aktualizace ÚAP v rozsahu celého správního území města budou do ÚP zpracovány v rámci změny č. 2. Limity, zasahující území řešené změnou č. 1 byly prověřeny - nejsou zde však žádné změny ani úpravy oproti verzi v platném Územním plánu.

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

Nebyly vymezeny.

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

B.5.1 Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou

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

Lze konstatovat, že řešení změny č. 1 naplňuje tyto požadavky – umožňuje vlastníkům využívat pozemek k rekreaci, zároveň však zohledňuje i zájmy ochrany krajiny. Z pohledu ochrany krajiny by ideálním řešením bylo řešení nulové (tedy řešení z návrhu ÚP Žďáru nad Sázavou, kde v tomto prostoru žádná další zastavitelná plocha navrhována nebyla), zájmem vlastníků je naopak získat na svých pozemcích maximální tržní hodnotu, tedy dostat je do režimu zastavitelných ploch v co největším rozsahu. Kompromisem veřejného a soukromého zájmu je v tomto případě vymezení zastavitelné plochy rekreace s omezenou možností stavebního využití (nízká intenzita zastavěnosti, stanovené podmínky využití, etapizace).

B.5.2 Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou

Úkoly územního plánování se v podstatě týkají spíše koncepcí, která změnou č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou měněna není. Řešení změny č. 1 je s těmito úkoly plně v souladu, respektive nelze najít nesoulad v žádném z bodů.

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

Změna č. 1 územního plánu je vyhotovena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Zároveň vychází z metodiky a postupů použitých při zpracování Územního plánu, na který navazuje, respektive který mění.

B.7. SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

B.7.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §52 SZ po veřejném projednání

Návrh ÚP byl v souladu s §52 stavebního zákona zaslán jednotlivě níže uvedeným dotčeným orgánům a krajskému úřadu:

1. Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství (Stanovisko z hlediska ochrany ZPF)

2. Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství (Stanovisko z hlediska zájmů chráněných zákonem o OPK)
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Odbor hornictví, Na Františku 32, Praha 1
4. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice
5. Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor životního prostředí
6. Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou

B.7.1.1 Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství (Stanovisko z hlediska ochrany ZPF)

(stanovisko ze dne 12.12.2018, doručeno 14.12.2018)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů a podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vydává stanovisko dle § 5 odst. 2 stavebního zákona k návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na základě oznámení ze dne 9.11.2018, o veřejném projednání zkráceným postupem konaném dne 12.12.2018: Z hlediska zákonem chráněných zájmů se neuděluje kladné stanovisko.

Vyhodnocení:

Krajský úřad nesouhlasí se zábořem ZPF a ve svém stanovisku uvádí, že z návrhových ploch je nevyužito cca 5,7 ha a není důvod navyšovat plochy pro chatovou zástavbu. Dále krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu změny č. 1 ÚP nesouhlasí s uspořádáním navržené lokality odsazené od stávajících ploch rekreace, což znamená vyšší nároky na zábor a další narušení organizace zemědělského půdního fondu.

Neudělení souhlasného stanoviska z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu Krajským úřadem Kraje Vysočina, odborem životního prostředí a zemědělství je důvodem pro přepracování návrhu změny č. 1 ÚP. Proto byl zpracován návrh pokynů k přepracování návrhu Změny č. 1 ÚP.

B.7.1.2 Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství (Stanovisko z hlediska zájmů chráněných zákonem o OPK)

(stanovisko ze dne 12.12.2018, doručeno 14.12.2018)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o OPK“), na základě oznámení, které jsme obdrželi dne 9.11.2018, o veřejném projednání zkráceným postupem konaném dne 12.12.2018, vydává stanovisko z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem k návrhu územního plánu.

S předloženým návrhem nesouhlasíme.

Vyhodnocení:

Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody a krajiny nesouhlasí s návrhem, protože je zastavitelná plocha (RI) opětovně vsazena doprostřed zemědělské krajiny (přestože ji územní plán v souvislosti s ochranou krajinného rázu vypustil) a dochází tak k narušení krajinného rázu vlivem odsazení plochy od vymezených zastavitelných ploch a intenzifikací území způsobenou umožněním budování rekreačních staveb a dalšími nároky na infrastrukturu. Potřeba vymezení dalších rekreačních ploch v krajině nebyla prokázána, jelikož platný ÚP vymezuje výrazné množství dosud nevyužitých zastavitelných ploch stejného typu funkčního využití.

Neudělení souhlasného stanoviska z hlediska ochrany přírody a krajiny Krajským úřadem Kraje Vysočina, odborem životního prostředí a zemědělství je důvodem pro přepracování návrhu změny č. 1 ÚP. Proto byl zpracován návrh pokynů k přepracování návrhu Změny č. 1 ÚP.

B.7.1.3 Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice

(stanovisko ze dne 21.11.2018, doručeno 21.11.2018)

Ministerstvo obrany ČR ve svém stanovisku požaduje zpracovat limity a zájmy MO-ČR do návrhu územně plánovací dokumentace vložím kapitoly *Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR* do odůvodnění.

Vyhodnocení:

Požadavek byl zpracován viz kap. B.12.3 a grafická část odůvodnění – výřez koordinačního výkresu č.1. Úprava grafické části se projeví zejména v příloze úplného znění územního plánu po změně č. 1 v koordinačním výkrese.

Ostatní dotčené orgány s návrhem Změny č. 1 ÚP souhlasí.

B.7.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §52 SZ po opakovaném veřejném projednání

Návrh změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován v souladu s požadavky vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 1 územního plánu byl upraven na základě požadavků dotčených orgánů, rozpory ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona a § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu Změny č. 1 ÚP nevznikly.

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

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha 1	S návrhem Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou souhlasíme.	- vzato na vědomí
Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice	Ministerstvo obrany ČR ve veřejném zájmu důrazně žádá o zpracování limitů a zájmů MO-ČR do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR: Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 102a), které je nutno respektovat. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné respektovat níže uvedené podmínky. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.	

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	V řešeném území se nachází ochranné pásmo - elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 82a). V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě závazného stanoviska MO-ČR, jejímž jménem jedná SNM MO, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice. Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), který je nutno respektovat. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu, výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn jen na základě závazného stanoviska MO-ČR zastoupeného SNM MO, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána. Všeobecně lze vydat územní rozhodnutí a povolit uvedené druhy staveb vždy jen základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM, OOÚZ – oddělení OÚZ Pardubice (viz ÚAP jev 119). ČR-MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu ČR-MO. Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany ČR“.	požadované údaje jsou zapracovány v textové části odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou a textová poznámka je uvedena v koordinačním výkrese.
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství - ochrana ZPF	Z hlediska zákonem chráněných zájmů se neuděluje kladné stanovisko. Odůvodnění: Součástí předloženého a následně schváleného řešení ÚP Žďár nad Sázavou bylo mimo jiné vymezení 5,8 ha zastavitelných ploch pro individuální rekreaci (RI), z nichž nevyužito stále zůstává cca 5,7 ha. Na základě výše uvedeného orgán ochrany ZPF neshledal důvody pro přibližně třetinové navýšení ploch daného způsobu funkčního využití. Plochy platného územního plánu zdaleka nebyly využity a nebyla prokázána	Negativní stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou pro veřejné projednání je v upraveném návrhu Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou respektováno.

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství – Ochrana ZPF stanovisko k částem měněným od veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP	potřeba vymezení ploch nových. Orgán ochrany ZPF dále nesouhlasí s prostorovým uspořádáním lokality. Vymezované plochy jsou výrazně odsazené od stávajících ploch individuální rekreace, přičemž původní lokalita byla v přímé návaznosti a umožňovala tak postupný rozvoj. Odsazení plochy znamená vyšší nároky na zábor zemědělského půdního fondu, jelikož k lokalitě je potřebné dovést komunikaci a dochází k dalšímu narušení organizace zemědělského půdního fondu. V dříve platném ÚP Žďár nad Sázavou byla plocha navázána přímo na rozvojovou lokalitu pro zahrádkářskou kolonii. V případě, že je nutné vymezit v omezeném rozsahu plochu pro rekreaci a bude prokázána potřeba vymezení ploch nových, je vhodnějším řešením vymezení plochy v návaznosti na stávající plochu Z70, která je stejného funkčního využití a též není stále využita. Vyhodnocením a odůvodněním záboru výše uvedených zastavitelných ploch a ploch krajiny není prokázáno, že ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. je z hlediska záboru ZPF v rozsahu navrhovaných omezených ploch v navrženém rozsahu předložené řešení nejvýhodnější. Soupis částí řešení návrhu Změny č. 1 Územního plánu obce Žďár nad Sázavou, které byly od veřejného projednání změněny: - Z126, občanské vybavení, plocha vypuštěna z ÚP. - Z160, výroba a skladování, plocha zmenšena o 1,28 ha na 13 627 m². - Plochy rekreace Z72, Z77 a Z96 zmenšeny a na rušených částech vymezeny plochy pro rekreaci Z220, Z221 a Z222, které jsou však zařazeny do II. etapy. Do II. etapy také zařazena plocha rekreace Z219 (vztaženo k ploše Z218). Realizovat zástavbu možné až po zastavení 75 % příslušné plochy v I. etapě. - K plochám Z218 a Z219 (zahrádkové osady) doplněn regulativ: „Plochy Z218 a Z219 jsou podmíněně využitelné, pokud výměra zastavěné plochy u navrhovaných staveb zahradních domků nepřekročí 30 m² a výšku 4,5 m, doplňkové stavby, např. kůlny, seníky apod. pak nepřekročí 16m². Při umístění obslužných komunikací, bude zajištěna návaznost na návrhovou plochu PV vymezenou podél plochy Z70, případné napojení na silnici III. třídy bude omezeno na 1 sjezd. Při umístění staveb do území bude v následném řízení dle SZ prokázáno, že stavby nebudou mít negativní vliv na krajinný ráz.“ 1. stanovisko z hlediska ochrany ZPF	

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona: Z hlediska zákonem chráněných zájmů se uděluje kladné stanovisko k měněným částem návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina odbor životního prostředí a zemědělství - stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vydává stanovisko z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem: Z hlediska zákonem chráněných zájmů se uděluje kladné stanovisko k měněným částem návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů	vydává k veřejnému projednání změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou následující stanovisko: Souhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou, kterou nedochází k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků ve vzdálenosti do 50 m od lesa (tzv. ochranného pásma lesa).	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství Vodní hospodářství	Z hlediska působnosti krajského úřadu podle § 107 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů nemáme k návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínek.	- vzato na vědomí
Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina, územní pracoviště Žďár nad Sázavou	S územně plánovací dokumentací „Návrh změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou“, s odkazem na § 77, § 82 odst. 2 písm. t) zák. č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a nařízení vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací se souhlasí.	- vzato na vědomí
HZS Kraje Vysočina, Územní odbor Žďár nad Sázavou	Souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou.	- vzato na vědomí
Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a	Souhlasné stanovisko Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou ve smyslu	- vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Vysočina, Liberec	ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí. Dále konstatuje, že se k dnešnímu dni v řešeném území změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou nenachází dobývací prostory, není prováděna hornická činnost ani činnost prováděná návrhu hornickým způsobem – dobývání ložisek nevyhrazených nerostů.	
Státní pozemkový úřad, krajský poz. úřad pro Kraj Vysočina	Krajský pozemkový úřad pro kraj Vysočina, pobočka Žďár nad Sázavou věcně a místně příslušný správní orgán v oblasti pozemkových úprav v souladu s ustan. §19 písm. c) zák.č. 139/2002 Sb. k návrhu změny č.1 ÚP Žďár nad Sázavou nemá připomínek.	- vzato na vědomí
Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor životního prostředí vydává za své složky vykonávající státní správu na úrovni obecního úřadu obce s rozšířenou působností ve věci oznámení řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu města Žďár nad Sázavou toto stanovisko:	<u>Vodní hospodářství:</u> Podle ustanovení § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k vydávání stanovisek k územnímu plánu obce s rozšířenou působností příslušný Krajský úřad Kraje Vysočina. <u>Odpadové hospodářství:</u> Orgán státní správy v odpadovém hospodářství na základě ustanovení § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění souhlasí se shora uvedenou věcí bez připomínek. <u>Ochrana přírody:</u> Orgánem ochrany přírody příslušným k vyjádření ke změnám, které se nacházejí mimo území CHKO Žďárské vrchy je Krajský úřad Kraje Vysočina, který ve smyslu ustanovení § 77a odst.4 písm. x) zákona o ochraně přírody a krajiny uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných stanovami zákona o ochraně přírody. K řízení o návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou sdělujeme následující: orgán ochrany přírody souhlasí s návrhem. <u>Ochrana ovzduší:</u> Dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 b., o ochraně ovzduší, v platném znění, vydává stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Jihlava. <u>Státní správa lesů – ochrana PUPFL:</u> Dle ust. § 48a odst.2 písm. b) zák. č. 289/95 Sb., o lesích v platném znění uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností Krajský úřad Kraje Vysočina. <u>Ochrana zemědělského půdního fondu:</u> K vydání stanoviska je podle § 17a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném	- vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Ředitelství silnic a dálnic ČR majetkový správce dálnic a silnic I. třídy	znění příslušný Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Žižkova 57, Jihlava. Ředitelství silnic a dálnic ČR podává jako majetkový správce silnic I. třídy a dálnic v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou následující vyjádření: Z hlediska zájmů ŘSD ČR jsou územím města vedeny silnice I/19 a I/37, které jsou v majetku státu. Dílčí změny na pozemku parc. č. 9076 v k. ú. Město Žďár se nedotýkají zájmů ŘSD ČR. Obecně znovu připomínáme, že: je třeba respektovat limity využití území u silnic I/19 a I/37, tzn. silniční ochranné pásmo, vlastník pozemku v blízkosti silnice I. třídy se musí zdržet všeho, čím by vážně ohrožoval výkon práv vlastníka silnice I. třídy.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu nadřízený správní orgán na úseku územního plánování	Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou (dále též návrh Z1 ÚP) z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (PÚR ČR) nemá k návrhu Z1 ÚP připomínky. Po upřesnění provedeném v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „ZÚR KrV“), není správní území obce Žďár nad Sázavou součástí rozvojové osy, rozvojové či specifické oblasti republikového významu. PÚR neuplatňuje v daném území místně žádné konkrétní záměry. Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 - má k předloženému návrhu Z1 ÚP tyto poznatky. Návrh Z1 ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešené území je zařazeno mezi „krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Návrh Z1 ÚP je v souladu s hlavními cílovými využitími krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro tento typ krajiny. Řešené území se nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk4 a je zařazeno do oblastí	- vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko. Návrh Z1 ÚP je v souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu. V ZÚR KrV není na řešeném území obce vymezen konkrétní koridor pro veřejně prospěšné stavby dopravní či technické infrastruktury a ani pro veřejně prospěšné opatření ÚSES. Návrh změny Z1 ÚP je zpracován v souladu se stanovenými úkoly pro územní plánování dle ZÚR KrV. Z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy návrh Z1 ÚP nemá vliv na návaznost na území sousedních obcí.	
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování,	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	- vzato na vědomí

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

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

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

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů **nepožaduje vyhodnocení vlivů zadání Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

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

1. Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny

Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona ve smyslu § 45i odst. 1 zákona, konstatuje, že návrh zadání Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000).

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

Toto stanovisko se vztahuje pouze na území v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, tj. území Kraje Vysočina mimo Chráněnou krajinnou oblast Žďárské vrchy.

Agentura ochrany přírody a krajiny, regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), po posouzení záměru "Návrh změny č. 1 územního plánu Žďár n. S.", žadatele Města Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou, (dále jen předkladatel), doručeného dne 18.2.2019, vydala v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona toto stanovisko: uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (NATURA 2000) na území CHKO Žďárské vrchy.

2. Posuzování vlivů na životní prostředí (SEA)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů nepožaduje vyhodnocení vlivů zadání Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

B.11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou je pořizována zkráceným postupem, neexistuje tedy Zadání změny v pravém slova smyslu, pouze Rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny, v kterém je definován jeho obsah.

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

Změna č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou bude obsahovat:

– Změnu způsobu využití plochy zemědělské – orná půda (NZ.1) na části pozemku p. č. 9076 v k. ú. Město Žďár na plochu rodinné (individuální) rekreace (RI). Bude prověřena možnost vymezení nové zastavitelné plochy rekreace rodinné menšího rozsahu, splňující rozměry pro podřazení do menších rekreačních ploch. Nově vymezená zastavitelná plocha v jihovýchodní či východní části pozemku p. č. 9076 v k. ú. Město Žďár se bude nacházet v dostatečném odsazení od zastavitelné plochy Z70. Ve zbylé části pozemku p. č. 9076 v k. ú. Město Žďár bude navrženo takové funkční využití, aby bylo v souladu se zachováním krajinného rázu.

Navržené řešení změny č. 1 bylo plně v souladu s tímto požadovaným obsahem. Vzhledem k okolnostem popsaným v kap. B.1 bylo od tohoto řešení ustoupeno a byly vydány pokyny pro přepracování návrhu.

B.11.2 Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu (postup dle § 53 odst. 3 SZ)

Návrh pokynů pro přepracování návrhu změny č. 1 ÚP, který zastupitelstvo města schválilo dne 14.3.2019, zpracovateli ukládá: „Prověření možnosti zařazení pozemku p.č. 9076 (orná půda) v k.ú. Město Žďár k využití pro zahrádky se zahradními domky, výhradně pro zahrádkaření. V případě kladného výsledku prověření zařazení tohoto pozemku do zastavitelné plochy (RZ) - rekreace – zahrádkové osady a upravení podmínek využití této zastavitelné plochy s ohledem na ochranu krajinného rázu.“

Navržené řešení změny č. 1 je plně v souladu s tímto požadavkem, podrobněji viz kap. B.12.1.2.

B.12. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

B.12.1 Urbanistické řešení

Změna č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou je řešena pouze v rozsahu jediné parcely p. č. 9076 v k. ú. Město Žďár. Důvodem pro pořízení změny č. 1 bylo zrušení Územního plánu Žďáru nad Sázavou v rozsahu této parcely Správním soudem, které bylo iniciováno vlastníky pozemku, kteří se řešením Územního plánu cítili kráceni na svých právech (vlastníci v žalobě napadli významné omezení zastavitelné plochy pro rozvoj rekreace individuální).

B.12.1.1 Prověření na základě rozhodnutí o pořízení změny č. 1 ÚP

Zastupitelstvo města na základě rozsudku schválilo pořízení změny č. 1 zkráceným postupem. V rozhodnutí o pořízení změny č. 1 bylo požadováno doplnění plochy rekreace – rodinné (individuální) RI menšího rozsahu (splňující rozměry pro podřazení do menších rekreačních ploch - v souladu s koncepcí Územního plánu Žďáru nad Sázavou) a to v poloze izolované od zastavitelné plochy Z70. Byl zpracován návrh změny č. 1 ÚP, který vymezil novou zastavitelnou plochu Z218 - plochu rekreace – rodinné (individuální) v jižní části parcely č. 9076 o výměře 2,3 ha. Takto vymezená plocha by při vhodném zasazení do krajiny ještě mohla splňovat požadavek na menší plochu rekreace. Byla tedy přiměřené velikosti, polohou byla maximálně vzdálena od plochy Z70, nicméně vzdálenost ani mírně svažité terén by nezajistily pohledovou izolovanost obou ploch. Proto byl na jejím severním okraji navržen ještě pás zeleně – a to přírodního charakteru ZP, který měl chaty zclonit a zlepšit jejich zapojení do krajiny, a také dostatečně oddělit i obě plochy rekreace (Z218 a Z70). Obsluha této zastavitelné plochy měla být realizována obslužnou komunikací (v parametrech dle platných právních předpisů), která měla být napojena na silnici III/35421, dotýkající se plochy Z218 v severovýchodní části. Poloha této komunikace nebyla změnou č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou jednoznačně záměrně fixována, z hlediska prostupnosti krajiny bylo doporučeno zvážit pěší propojení s veřejným prostranstvím jižně plochy Z70.

Toto řešení bylo však zavrženo vzhledem k nesouhlasným stanoviskům dotčených orgánů a také vzhledem k námitkám, uplatněným vlastníky předmětného pozemku (p. č. 9076 v k.ú. Město Žďár). Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, jako pořizovatel Změny č. 1 ÚP, došel na základě výsledků veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP k závěru, že je potřebné zpracovat pokyny pro přepracování návrhu změny.

B.12.1.2 Prověření na základě pokynů pro přepracování návrhu změny č. 1 ÚP

Na základě těchto pokynů byly na části parcely č. 9076, kde dosavadně platný územní plán (před zrušením soudem) vymezoval stabilizovanou plochu zemědělskou – orná půda (NZ.1), vymezeny zastavitelné plochy Z218 a Z219 jako plochy rekreace – zahrádkové osady. Důvodem je umožnit vlastníkům realizovat svůj záměr na výstavbu rekreačních objektů – zahradních chat, v plošném rozsahu dle předchozího územního plánu (dnes již neplatného, který zde stanovoval plochu pro zahrádkářskou kolonii, s podmíněnou možností realizace objektů zahradních chatek do 30 m² zastavěné plochy, drobné stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní mohou mít zastavěnou plochu maximálně 16 m², jedno nadzemní podlaží a výšku max. 4,5 m). Dojde tak k navýšení rozsahu

vymezených ploch pro rekreaci, avšak v oblasti zahrádkových osad, kde nelze očekávat, že by se začaly realizovat vymezené záměry (v zastavitelných plochách Z77 a Z78), dokud nebude zahájena realizace západní části obchvatu města, kde budou rušeny současné zahrádky.

Zbývající část parcely p. č. 9076 je zakreslena ve stejném řešení, jaké bylo v Územním plánu Žďáru nad Sázavou, než byl pro tuto parcelu zrušen. Zasahuje sem tedy část plochy Z 70 s navrženým využitím RI – rekreace rodinná (individuální), v severní části též část zastavitelné plochy Z 139 DS – plochy dopravní infrastruktury silniční. Vymezení těchto ploch žalobou rozporováno nebylo, ani se jimi soud nijak nezaobíral, proto není důvod, aby nemohly být znovu akceptovány.

Plochy Z218 a Z219 jsou vymezeny tak, aby byla zajištěna etapizace, přičemž do první etapy je zařazena ta část pozemku, která bezprostředně navazuje na zastavitelné plochy již vymezené v územním plánu (Z70), a teprve po využití plochy (Z218) v této etapě alespoň ze 75 %, bude umožněno využít plochu navazující (Z219).

Pro tyto plochy jsou stanoveny takové podmínky využití, aby nebylo možné jejich intenzivní zastavění, a bylo zaručeno minimální plošné zastoupení zeleně na terénu z 90 %, čímž bude zachován charakter zahrádkové osady. Přes toto omezení je podmíněně umožněno umísťování zahradních domků a obslužných komunikací. Plochy zahrad a sadů, které bude možno zde umísťovat, budou mít příznivější vliv na krajinný ráz, než někdejší prověřované využití individuální rekreace, u něhož byl předpoklad intenzivnějšího zastavění. Dále je zde předpoklad, že většina půdy (90 %) bude ponechána v půdním fondu a dojde pouze ke změně kultur (z orné půdy na zahrady či sady).

Součástí návrhu je i zrušení zastavitelné plochy Z126 – plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá. Na jejím místě je nově vymezena stabilizovaná plocha zeleně přírodního charakteru (ZP).

Dále byla zrušena část zastavitelné plochy Z160 - výroby a skladování - lehký průmysl (VL). Na jejím místě je nově vymezena stabilizovaná plocha zemědělská – orná půda (NZ.1), dle současného využití území.

Město nabídlo tyto zastavitelné plochy ke zrušení, tedy k ponechání v zemědělském půdním fondu a mimo zastavěné území, jako kompenzační opatření k předpokládanému záboru ZPF vlivem návrhu ploch Z218 a Z219. Nejvhodnějším opatřením by bylo zrušení navržených ploch pro rekreaci, avšak město nedisponuje vlastnictvím pozemků pod těmito vymezenými plochami, proto nabídlo pozemky jiné, které jsou však k vypuštění ze zastavitelných ploch neméně vhodné. U plochy Z126 se jedná o záměr v sousedství Kamenného rybníka, kde je v bezprostřední blízkosti vymezen ÚSES a záměr na využití není konkretizován. Jedná se o plochu, kde je v současnosti realizována výsadba dřevin. Jelikož je plocha v blízkosti zastavěných ploch výroby a skladování, nebylo by vhodné umísťovat zde návrh ploch lesních, navíc je pozemek v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Vymezení plochy jako stabilizované plochy zeleně přírodního charakteru je v návaznosti na okolní ÚSES nejvhodnějším řešením.

Dalším opatřením navrženým pro kompenzaci vymezení nových zastavitelných ploch pro rekreaci je stanovení etapizace na plochách rekreace, které jsou v územním plánu vymezeny ve velkém rozsahu (tj. více než 2 ha). Pro potřeby etapizace byly zrušeny tyto plochy (Z96/RH, Z77/RZ a Z72/RI) na přibližné polovině jejich výměry a byly zařazeny do etapy I. Na zbývajících částech těchto ploch byly vymezeny plochy nové (Z220/RH, Z221/RZ a Z222/RI), zařazené do II. etapy, jejichž využití je podmíněno využitím 75 % ploch etapy I., na něž navazují. Toto opatření zaručí postupné využívání území, kdy budou využity nejprve dobře dopravně napojené a samostatně využitelné části rozsáhlých zastavitelných ploch a následně bude zástavba rozšiřována v závislosti na další potřebě využití těchto ploch. Tím se zamezí vzniku jednotlivých roztržitých zastavěných ploch v území.

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

B.12.2.1 Ochrana krajinného rázu

Ochrana krajinného rázu byla hlavním argumentem původní redukce zastavitelných ploch rekreace, provedené v rámci zpracování platného Územního plánu Žďáru nad Sázavou oproti starší územně plánovací dokumentaci.

Platná legislativa však tento pojem přesně nedefinuje, mluví o něm jako o „zejména přírodní, kulturní a historické charakteristice místa či oblasti“, kterou chrání před činností, snižující její přírodní a estetickou hodnotu. Ani tyto pojmy však nejsou legislativně jednoznačně definovány. Územní plán má povinnost ochranu krajinného rázu zohlednit, nicméně nemůže být odborným dokumentem podrobně rozebírajícím tuto problematiku. Bohužel se pak může stát, že ochrana krajinného rázu jako taková není brána sama o sobě jako dostatečný argument a přes znalost této problematiky i znalost území na straně projektanta může být překonána závěrem správního soudu.

Změnou č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou byly, dle pokynu k přepracování návrhu, na předmětné části parcely č. 9076, nově vymezeny zastavitelné plochy Z218 (RZ) a Z219 (RZ) rekreace – zahrádkové osady. Tyto plochy zabírají celou předmětnou část parcely, tj. cca 5 ha. Podmínky využití, které byly stanoveny pro tyto plochy, zaručují, že zde bude umístěna zahrádková osada, což znamená, že pozemky budou využity extenzivně, 90 % plochy bude ponecháno v zeleni, a to v zeleni zahrad a sadů, tedy nadále v plochách zemědělského půdního fondu. Stavby bude možné do území umísťovat podmíněně, pokud splní hmotová a prostorová omezení, která jsou přísně nastavena tak, aby nebylo možné umísťovat vícepodlažní objekty, vyšší než 4,5 m, což přispěje k ochraně krajinného rázu tím, že stavby nebudou v území výrazně ovlivňovat pohledy na krajinu. Plochy navazují na stávající zastavitelné plochy (Z70), čímž bude zaručena kontinuita a přednostní využití ploch v návaznosti na stávající plochy rekreace a veřejných prostranství. To zaručí také návaznost na obslužné komunikace, případně technickou infrastrukturu. Plochy jsou navrženy tak, aby bylo zaručeno jejich postupné využívání, je stanovena etapizace, přičemž do první etapy je zařazena ta část pozemku, která bezprostředně navazuje na zastavitelné plochy již vymezené v územním plánu (Z70), a teprve po využití plochy (Z218) v této etapě alespoň ze 75 %, bude umožněno využít plochu navazující (Z219). Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je řešení příznivé, protože většina půdy (90 %) bude ponechána v půdním fondu a dojde pouze ke změně kultur (z orné půdy na zahrady či sady). Území je z tohoto hlediska řešeno, jako celek, nebude docházet k fragmentaci půdních celků.

Územní plán změnou kompenzuje vymezení nových zastavitelných ploch a na jiných místech ruší zastavitelné plochy a ponechává je v ZPF, případně navrhuje ochrannou a izolační zeleň, což přispívá k posílení ochrany krajinného rázu (i když na jiných místech území města). V případě (postupné) realizace těchto ploch lze očekávat, že nově navržené plochy pro rekreaci Z218 a Z219 nebudou negativně ovlivňovat krajinný ráz a bude se jednat o vyvážené kompromisní řešení mezi soukromými zájmy vlastníků a veřejným zájmem na ochranu krajinných hodnot.

Dalším kompenzačním opatřením je stanovení etapizace na rozsáhlejších plochách rekreace. Toto opatření zaručí postupné využívání území, kdy budou využity nejprve dobře dopravně napojené a samostatně využitelné části rozsáhlých zastavitelných ploch a následně bude zástavba rozšiřována v závislosti na další potřebě využití těchto ploch, přičemž se zamezí vzniku jednotlivých roztržitých zastavěných ploch v území, které je třeba samostatně obsloužit dopravní i technickou infrastrukturou a zemědělské, případně jiné současné využití, které spočívá v obhospodařování krajiny, tímto bývá narušeno nebo i znemožněno.

Na ostatní civilizační a přírodní hodnoty území nemá změna vliv.

B.12.3 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

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

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

- výstavba objektů a zařízení tvořících dominanty v území (např. rozhledny),
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.),
- stavby a rekonstrukce dálkových vedení VN a VVN,
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM apod.,
- nové dobývací prostory, rozšíření původních dobývacích prostorů,
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity,
- zřizování vodních děl (např. rybníky, přehrady),
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám vodní hladiny,
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení,
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich,
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.,
- stavby vyšší než 30 m nad terénem (pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím ČR-MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany),
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit ČR-MO,

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

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

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

B.12.3.2 Zájmové území MO OP RLP

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

B.12.3.1 Zájmové území MO OP elektronické komunikace

V řešeném území se nachází ochranné pásmo - elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP - jev 82a). V tomto území (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

o územním plánování a stavebním řádu) lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě závazného stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jejímž jménem jedná SNM MO, OOÚZ, odd. OÚZ Pardubice.

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

B.13.1 Plochy bydlení

Beze změny.

B.13.2 Plochy rekreace

V platném Územním plánu Žďáru nad Sázavou je navrženo cca 2,79 ha zastavitelných ploch pro využití RZ – rekreace - zahrádkové osady. Při nahlédnutí do katastru nemovitostí lze zjistit, že k dnešnímu dni nebyla od vydání Územního plánu Žďár nad Sázavou využita z těchto ploch jediná parcela. Tyto plochy jsou však ve velké většině v územním plánu vymezeny, jako náhrada za současné zahrádky, které jsou územním plánem určeny ke zrušení, protože na jejich místě je navržena západní část obchvatu města. Dokud tedy nebude zahájena realizace tohoto obchvatu, nebudou tyto plochy potřeba a nezačne se s jejich realizací.

Změnou č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou se nově navrhuje cca 5 ha zastavitelných ploch pro rekreaci v zahrádkových osadách, celková výměra zastavitelných ploch pro toto využití tedy vzroste na cca 7,8 ha. Dojde tak k navýšení rozsahu vymezených ploch pro rekreaci, změna však navrhuje vypuštění jiných zastavitelných ploch, protože město nedisponuje pozemky, na kterých jsou vymezeny zastavitelné plochy pro rekreaci.

B.13.3 Plochy občanského vybavení

Je navrženo vypuštění plochy Z126 (OK) občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. – u Kamenného rybníka. Konkrétní záměr na využití této plochy není znám. Pozemky pod plochou patří do majetku města, které je nabídko k vypuštění z předpokládaného záboru ZPF. Jedná se o plochu vymezenou na orné půdě, kde je v současnosti realizována výsadba dřevin v bezprostřední blízkosti vymezeného ÚSES.

B.13.4 Plochy smíšené obytné

Beze změny.

B.13.5 Plochy výroby

Je navrženo vypuštění části zastavitelné plochy Z160 (VL) - výroby a skladování - lehký průmysl. Na jejím místě je nově vymezena stabilizovaná plocha zemědělská – orná půda (NZ.1). Pozemky pod plochou patří do majetku města, které je nabídko k vypuštění z předpokládaného záboru ZPF. Jedná se o plochu vymezenou na orné půdě, která je v současnosti zemědělsky využívána. Plocha výroby se tak zmenšuje v místě, které by, vzhledem k přítomnosti vzdušného vedení velmi vysokého napětí, nebylo možné dobře obsloužit a stavebně využít. Je vhodné jej ponechat v ZPF.

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

B.14.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

B.14.1.1 Použitá metodika

Beze změny.

B.14.1.2 Struktura půdního fondu v území

Beze změny.

B.14.1.3 Agronomická kvalita půd

Beze změny.

B.14.1.4 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Beze změny.

B.14.1.5 Opatření k zajištění ekologické stability

Beze změny.

B.14.1.6 Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Navržené řešení koresponduje se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. Nedotýká se půd chráněných, ale půd III. třídy ochrany, které zabírá v celkové rozloze 5 ha. Vzhledem k tomu, že se jedná o zábor pro plochy RZ - rekreace – zahrádkové osady, kde je možnost stavebního využití ploch omezena na 10 % celkové rozlohy a zbytek plochy by měl být převeden z deklarované kultury orná půda do pozemků zahrad a sadů, lze předpokládat skutečný zábor na cca 0,5 ha. Podmínky využití, stanovené pro plochy RZ, zaručují, že zde bude umístěna zahrádková osada, což znamená, že pozemky budou využity extenzivně, 90 % plochy bude ponecháno v zeleni, a to v zeleni zahrad a sadů, tedy nadále v plochách zemědělského půdního fondu. Je zde stanovena etapizace, která zaručí postupné využití navržených ploch, přičemž do první etapy je zařazena ta část pozemku, která bezprostředně navazuje na zastavitelné plochy již vymezené v územním plánu (Z70), a teprve po využití plochy (Z218) v této etapě alespoň ze 75 %, bude umožněno využít plochu navazující (Z219). Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je řešení příznivé, protože většina půdy (90 %) bude ponechána v půdním fondu a dojde pouze ke změně kultur (z orné půdy na zahrady či sady). Území je z tohoto hlediska řešeno, jako celek, nebude docházet k fragmentaci půdních celků.

Změna územního plánu kompenzuje vymezení nových zastavitelných ploch tím, že na jiných místech ruší zastavitelné plochy a ponechává je v ZPF. Jako kompenzace se vypouští plocha Z126 (OK) a část plochy Z160 (VL), kde je nově vymezena stabilizovaná plocha zemědělská – orná půda (NZ.1), dle současného využití území, i když se jedná o jiné nebo sousedící lokality. Zcela se ruší předpokládaný zábor ZPF o rozloze 1,67 ha.

Nejvhodnějším opatřením by bylo zrušení navržených ploch pro rekreaci, avšak město nedisponuje vlastnictvím pozemků pod těmito vymezenými plochami (RZ či RI), proto nabídlo pozemky jiné, které jsou však k vypuštění ze zastavitelných ploch neméně vhodné. U plochy Z126 se jedná o záměr v sousedství Kamenného rybníka, v bezprostřední blízkosti vymezeného ÚSES, pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny převážně jako orná půda.

Dalším kompenzačním opatřením vzhledem k navýšení ploch předpokládaného záboru ZPF je stanovení etapizace na plochách rekreace, které jsou v územním plánu vymezeny ve velkém rozsahu (tj. více než 2 ha). Pro potřeby etapizace byly zrušeny tyto plochy (Z96/RH, Z77/RZ a Z72/RI) na přibližně polovinu jejich výměry a byly zařazeny do etapy I. Na zbývajících částech těchto ploch byly vymezeny plochy nové (Z220/RH, Z221/RZ a Z222/RI), zařazené do II. etapy, jejichž využití je podmíněno využitím 75 % ploch etapy I., na něž navazují. Toto opatření zaručí postupné využívání území, kdy budou využity nejprve dobře dopravně napojené a samostatně využitelné části rozsáhlých zastavitelných ploch a následně bude zástavba rozšiřována v závislosti na další potřebě využití těchto ploch. Tím se zamezí vzniku jednotlivých roztržitých zastavěných ploch v území.

Vzhledem ke skutečnosti, že změna č. 1 územního plánu Žďáru nad Sázavou byla vyvolána zrušením územního plánu v rozsahu jediné parcely a byla poměrně jednoznačně zadána, respektive byly vydány jednoznačné pokyny pro přepracování návrhu změny, nevznikl prostor pro vytváření variantních řešení – předložené řešení je v souladu se pokyny na přepracování, obecnými principy územního plánování, ochrany krajinného rázu i půdního fondu.

B.14.1.7 Popis lokalit předpokládaného záboru ZPF

Jednotlivé lokality záboru ZPF, kterých se týká změna územního plánu, jsou uvedeny v tabulce záboru ZPF v navržených plochách změn, graficky zobrazeny jsou ve výkrese č. 9 (přiloženy čtyři výřezy).

Původní tabulka se doplňuje o 5 řádků (5 navržených ploch, z toho 2 nově navržené a 3 navržené na původních místech, ale změněné kvůli stanovení etapizace), mění se i celkové součty v příslušných sloupcích, mění se údaje u čtyř řádků – plocha Z160 (VL), tj. lokalita záboru 160, plocha Z72 (RI), tj. lokalita záboru 72, plocha Z77 (RZ), tj. lokalita záboru 77, plocha Z96 (RH), tj. lokalita záboru 96, a vypouští se jeden řádek - plocha Z126 (OK), tj. lokalita záboru 126. To v celkových součtech způsobí navýšení celkové výměry k záboru o 3,36 ha, přičemž dochází ke zmenšení záboru na I a II. třídách ochrany BPEJ o 0,02 ha, k navýšení záboru na III. – V. třídách ochrany BPEJ o 3,38 ha. Území zasažených investic do půdy se zvětší o 2,96 ha.

Tabulka změn předpokládaných záborů ZPF:

Označení lokality záboru	Katastrální území	Kód využití území	Účel využití území	Celková výměra lokality [ha]	Druh pozemku ³⁾	BPEJ	Třída ochrany	Dotčená výměra ZPF [ha]					Odvodnění	Poznámka	vymezeno v platné ÚPD
								Celkem k záboru	I. + II. třída	III. - V. třída	V zastavěném území	Mimo zastavěné území			
72	Město Žďár	RI	rekreace rodinná (individuální)	1,21	orná	85001 86811	III. V.	1,21		1,21		1,21		změnou č. 1 ÚP zmenšeno o 1,30 ha	ano
77	Město Žďár	RZ	rekreace - zahrádkové osady	1,02	orná	72901 83401	I.	1,02	1,02			1,02		změnou č. 1 ÚP zmenšeno o 1,36 ha	ano
96	Zámek Žďár	RH	rekreace hromadná	2,07	orná	83424 85011 83715	III. V.	2,07		2,07		2,07		změnou č. 1 ÚP zmenšeno o 3,10 ha	ano
126	Město Žďár	OK	občanské vybavení - velká komerční zařízení		orná	86701	V.							změnou č. 1 ÚP zrušeno na 0,4 ha	ano
160	Město Žďár	VL	výroba a skladování - lehký průmysl	16,49	orná	83401 83421 85001 83434 83715	I. I. III. IV. V.	16,02	7,69	8,33		16,02	4,26	změnou č. 1 ÚP zmenšeno o 1,28 ha	ano
218	Město Žďár	RZ	rekreace - zahrádkové osady - nad Velkým krejtským rybníkem	2,07	orná	85001 85011	III. III.	2,07		2,07		2,07	1,39	navrženo změnou č. 1 ÚP	ne
219	Město Žďár	RZ	rekreace - zahrádkové osady - nad Velkým krejtským rybníkem	2,97	orná	85001 85011	III. III.	2,97		2,97		0,56	1,57	navrženo změnou č. 1 ÚP	ne
220	Zámek Žďár	RH	rekreace hromadná	3,10	orná	83424 83715	III. V.	3,10		3,10		3,10		navrženo změnou č. 1 ÚP jako II. etapa	ano, jako RH
221	Město Žďár	RZ	rekreace - zahrádkové osady	1,36	orná	83401 85001 76701	I. III. V.	1,36	1,24	0,12		1,36	0,12	navrženo změnou č. 1 ÚP jako II. etapa	ano, jako RZ
222	Město Žďár	RI	rekreace rodinná (individuální)	1,30	orná	85001	III.	1,30		1,30		1,30		navrženo změnou č. 1 ÚP jako II. etapa	ano, jako RI
Celkem				303,36				252,07	127,71	124,36	34,40	211,84	94,32		

šedě označené položky byly vlivem změny č. 1 vypuštěny

červeně označené položky se vlivem změny č. 1 mění

B.14.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Beze změny.

B.15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

B.15.1 Vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou - veřejné projednání

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 19.12.2018 mohl každý uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínky.

Při projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu nebyla uplatněna žádná připomínka.

B.15.2 Vyhodnocení připomínek k upravenému návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou – opakované veřejné projednání

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 29.05.2019 mohl každý uplatnit u pořizovatele k upravenému návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínky. Při projednání upraveného návrhu Změny č. 1 územního plánu nebyla uplatněna žádná připomínka.

B.16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

B.16.1 Rozhodnutí o námitkách – veřejné projednání

Při veřejném projednání mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti dle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 19.12.2018 uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou námitky.

Námitka č. 1: Karen Petr a Ing. Petruccová Aranka, oba zastoupeni

JUDr. Danou Novákovou, advokátkou,

-

podali dne 19.12.2018 námitku, ve které namítali znehodnocení pozemku p.č.9076 v k.ú. Město Žďár, navrženou změnou č. 1 územního plánu schválenou zastupitelstvem města dne 6.9.2018. K navrhované změně územního plánu zadavatel - město Žďár nad Sázavou přistoupilo v polovině roku 2018, přestože rozsudek Krajského soudu v Brně č.j.64 A 6/2016-99 ze dne 3.3.2017, kterým bylo zrušeno opatření obecné povahy- územní plán města Žďár nad Sázavou vydaný usnesením zastupitelstva ze dne 8.9.2016, č.16/2016/ORÚP/8 v části týkající se pozemku p.č.9076 v k.ú. Město Žďár, nabyl právní moci dne 3.4.2017. Krajský soud v Brně přezkoumal důvody, které vedly město Žďár nad Sázavou k provedené změně a dospěl k závěru, že schválené řešení, a to změnu funkčního využití pozemku p.č.9076 nelze považovat za řešení legitimně vyvažující veřejné a soukromé zájmy. Soud konstatoval, že změna funkčního využití předmětného pozemku měla být podle zdůvodnění města Žďáru nad Sázavou provedena z důvodů zrušení rozsáhlé plochy rekreace, neboť souvislé rozsáhlé plochy chatových osad jsou ve volné krajině nežádoucí a není tak zajištěna ochrana krajinného rázu. Soud však z předložených dokladů zjistil, že navzdory výše uvedeného tvrzení města Žďáru nad Sázavou, došlo novým územním plánem k rozšíření v několika oblastech polohově blízkých pozemku p.č.9076 již stávajících ploch sloužících k individuální rekreaci, čímž se fakticky zvětšila již existující velké plocha sloužící k rekreaci. Zvolené řešení tak vytvořilo pravý opak toho, co bylo městem Žďár nad Sázavou deklarováno. Soud uvedl, že změna funkčního využití pozemku p.č.9076 nebyla provedena co nejšetrněji a jen v nezbytné míře, jak stanoví zákon a je tak nezbytné, aby město Žďár nad Sázavou provedlo nápravu, což se do dnešního dne nestalo, neboť navržená změna č.1 územního plánu tuto nespravedlnost dostatečně neodstraňuje. Soud dále zpochybnil vhodnost výběru jiných lokalit na individuální rekreaci, zejména u pozemku p.č.9177, protože město Žďár nad Sázavou neuvedlo žádná rozhodná kritéria podle kterých by se měla vhodnost jednotlivých pozemků pro volbu funkčního využití posuzovat. Soud k tomuto konstatoval, že postup, který zvolilo město Žďár nad Sázavou při změně funkčního využití pozemků v dané lokalitě, je nutné označit za nerespektování zásad podmiňující zákonnost územního plánu.

Dále bylo správním soudem konstatováno, že v případě změny funkční plochy pozemku p.č. 9076 město Žďár nad Sázavou výrazným způsobem vybočilo z mezí územního plánování, v důsledku čehož vlastníci tohoto pozemku byli bezdůvodně podrobeni rozdílnému přístupu ze strany města Žďár nad Sázavou, čímž jim bylo následně znemožněno na předmětném pozemku realizovat investorský záměr na vybudování rekreační kolonie a prokazatelně jim poklesla i cena tohoto pozemku.

Nejvyšší správní soud ČR rozsudkem ze dne 14.3.2018, č.j.7 As 119/2017-43, právní názor Krajského soudu v Brně ve věci potvrdil. Nejvyšší správní soud uvedl: „Nelze nadto přehlédnout, že některé z údajně opomenutých zásadních argumentů, které stěžovatel v řízení uplatnil, měly marginální, popř. hypotetickou a spekulativní povahu. Uvedené se týká naprosto obecného a ničím nerozvedeného tvrzení, že v případě ponechání pozemku navrhovatelů jako zastavitelného, by v jedné části vznikl neobhospodařovatelný pozemek. Není totiž vysvětleno, z jakého důvodu by se tak stalo (a nadto proč je tato skutečnost tak zásadní, aby odůvodňovala zásah do vlastnického práva navrhovatelů). To stejné platí i pro argument stěžovatele stran směrové úpravy silnice III/35421, která by mohla zasáhnout pozemek navrhovatelů (není jisté, zda se tak stane a jakým způsobem by se tak mělo stát) a stran místního šetření provedeného v roce 2010 (toto se nevztahovalo a priori k procesu pořizování územního plánu a není o něm ve spisovém materiálu založen jakýkoli podklad). Obdobně lze nahlížet i

na obecné tvrzení zaměstnankyně stěžovatele uvedené u ústního jednání, že ponechání pozemku navrhovatelů v plochách pro rekreaci by (na rozdíl od pozemků nově určených k individuální rekreaci) odporovalo nutnosti ochrany krajinného rázu z důvodu pohledové exponovanosti pozemku navrhovatelů."

Na základě výše uvedeného lze z naší strany pouze konstatovat, že přestože předchází postup města Žďár nad Sázavou ve věci změny funkčního využití pozemku p.č.9076 v k.ú. Město Žďár byl uvedenými soudy označen jako nezákonný a změnou č.1 územního plánu měla být provedena náprava, tak situace se opakuje ve stejném scénáři. Město Žďár nad Sázavou jako zadavatel změny č.1 územního plánu opět s odkazem na nutnost ochrany krajinného rázu z důvodu pohledové exponovanosti pozemku, navrhovanou změnou územního plánu rozhodnutí výše uvedených soudů obchází, a to za účelem eliminovat svůj neúspěch v soudním řízení účelovým rozdělením využitelnosti plochy pozemku p.č.9076 tak, že dochází k jeho trvalému znehodnocení v části, která představuje více jak polovinu jeho výměry.

Odůvodnění námítky:

Námitku proti návrhu změny č.1 územnímu plánu podáváme v rozsahu, kde je náš pozemek číslo 9076 v k.ú. Město Žďár přidělen do ploch zemědělských a ploch zeleně - přírodního charakteru.

Tímto postupem z větší části zůstává náš pozemek mnohonásobně znehodnocen a zároveň pokračuje jednání města Žďár nad Sázavou, kterým je nám dlouhodobě zamezováno využít předmětný pozemek pro individuální rekreaci, která je ve fázi zpracování podkladů pro územní rozhodnutí, viz. grafická příloha č.103.

Změna využití pozemku p.č. 9076 provedená územním plánem ze dne 8.9.2016, pod.č.16/2016/ORUP/8, byla zrušena správním soudem. Z rozsudku soudu vyplývá, že daná změna proběhla ve prospěch jiných pozemků v dané lokalitě, zejména pozemků parcela č. 9177 a 9118, a to na náš úkor a jak konstatovaly správní soudy, které ve věci rozhodovaly, v rozporu z deklarovaným odůvodněním: zrušením rozsáhlých ploch rekreace, neboť souvislé rozsáhlé plochy chatových osad jsou ve volné krajině nežádoucí a není tak zajištěna ochrana krajinného rázu.

Z námi předloženého návrhu využitelnosti daného pozemku, který dokládáme jako přílohu k této námitce - grafické příloha č.101 a grafická příloha č.102 vyplývá, že předmětný pozemek, lze zařadit do ploch RI v částech označených na grafické příloze č.101 jako Z219, Z218 a Z220. Při takto koncipované změně využitelnosti pozemku p.č.9076 je zachován deklarovaný odstup rekreační lokality od ostatních rekreačních lokalit v dané oblasti. Je vytvořen dostatečný odstup i od dalších zastavitelných ploch, aby byl zachován krajinný ráz. Zároveň námi navrhované řešení v dostatečné míře zahrnuje pásmo zeleně mezi silnicí a rekreační oblastí cca 10 000 m², která bude zajišťovat její odclonění a zároveň bude chránit tuto oblast před hlukem. S ohledem na výše uvedené jako vlastníci dotčeného pozemku, jsme přesvědčeni o tom, že navrhované využití našeho pozemku p.č.9076 uvedené ve změně č.1 územního plánu nesleduje deklarované rozhodnutí správních soudů, a to v části, kde došlo k přidělení do ploch zemědělských a ploch zeleně přírodního charakteru. Z těchto důvodů nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití ploch obsaženou ve změně č.1 územního plánu, která se týká té části pozemku p.č.9076, která je označena NZ.1, NZ.2 a ZP a trváme na tom, aby tyto části pozemku byly zařazeny do ploch RI tak, jak je to uvedeno v grafické příloze č.100, a to minimálně v uvedeném rozsahu (RI218-2989 m², RI219-2989 m² a RI220 -27502 m² z toho zeleně cca 10000m²).

Návrh rozhodnutí o námitce: **námitce se vyhovuje**

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Pozemek se nachází v lokalitě Krejdy, v tomto území se nachází velké množství stávajících rekreačních objektů a další plošná výstavba rekreačních objektů by měla negativní vliv na hodnoty území a ochranu krajinného rázu.

V upraveném návrhu změny č. 1 ÚP bude na pozemku parc. č. 9076 v k.ú. Město Žďár prověřena taková možnost využití, kterou stanovovala původní územně plánovací dokumentace. Bude prověřena možnost změny způsobu využití z plochy zemědělské – orná půda (NZ.1) na plochu rekreace – zahrádkové osady (RZ). Vymezením zastavitelné plochy (RZ) a upřesněním podmínek jejího využití budou stanoveny identické podmínky, jaké stanovovala výše uvedená ÚPD. V návaznosti na požadavky dotčených orgánů budou v upraveném návrhu Změny č. 1 ÚP Žďár nad Sázavou navržena taková opatření, která zajistí soulad s ochranou přírody a krajiny.

Návrh zastavitelné plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) by měl odpovídat spíše parametrům zahrádkářské osady, jaké jsou ve městě vymezeny. Obslužná komunikace vhodně naváže na veřejné prostranství, vymezené podél zastavitelné plochy Z 70 a napojení na silnici III. třídy bude omezeno na jeden sjezd. Zemědělské využití parcel s pouhým přearováním do jiné kultury – zahrady či sady v rámci zemědělského půdního fondu zajistí zachování hodnoty půdy včetně její sorpční schopnosti v lokalitě.

Návrh změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona. Návrh změny č. 1 územního plánu je zaměřen na ochranu krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

B.16.2 Rozhodnutí o námitkách – opakované veřejné projednání

Při opakovaném veřejném projednání mohli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti dle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 29.05.2019 uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou námitky. Při opakovaném veřejném projednání nebyla k návrhu Změny č. 1 ÚP podána žádná námitka.

Srovnávací text

A. ŘEŠENÍ ÚP

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu dokončení druhé úpravy návrhu ÚP (listopad 2015). V grafické části dokumentace je zastavěné území zakresleno ve výkresech č. 1, 2, 8 a 9.

Dle zákresu v návrhu ÚP má zastavěné území rozlohu 716,9 ha celkem – z toho Žďár nad Sázavou a Zámek Žďár zaujímá zhruba 683 ha, zbytek (33,9 ha) tvoří zastavěné území místních částí.

Nezastavěné území má výměru cca 2989,4 ha.

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

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

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

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

Žďár nad Sázavou:

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

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

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

Místní části:

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

Nezastavěné území:

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

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

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

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

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

Navržená koncepce rozvoje města je postavena na novém dopravním skeletu:

- Je respektován železniční koridor, procházející jižně města a jsou vytvořeny územní předpoklady pro postupné úpravy úrovnových železničních přejezdů.
- Nadmístní doprava bude vedena po obchvatu silnic I. třídy č. 37 a 19 západně zástavby města a jižně města, kde je silniční koridor vymezen v souběhu s železnicí.
- Silnice I. třídy č. 19 na Hamry je stabilizovaná. Její přeložka, navržená v ZÚR Kraje Vysočina v r. 2008, byla v aktualizaci ZÚR KV 2012 vypuštěna, v ÚP se tedy neprojeví.
- Základní komunikační kostru ve městě vytvoří silnice II. a III. třídy, přes náměstí v historickém jádru města bude ponechána silnice II. třídy.
- V lokalitách určených pro novou výstavbu jsou v ÚP navrženy principy jejich dopravní obsluhy (páteřní komunikace), případně byla místní komunikační síť převzata z řešení regulačních plánů, územních studií a dokumentací pro územní řízení.
- Vytvářejí se územní předpoklady pro další propojení města s místními částmi formou cyklostezek a cyklotras (po převedení silniční dopravy na navržený obchvat).

Navržená koncepce rozvoje města vychází ze zásad:

- Respektovat základní koncepci, stanovenou předcházejícím územním plánem.
- Rozvíjet především jádrové území Žďáru nad Sázavou a to severozápadním směrem od stávající zástavby (plochy pro bydlení v lokalitě Starý Dvůr).
- Nenarušit identitu okrajových místních částí. V okrajových místních částech se omezit pouze na nekapacitní dostavbu.
- Vyloučit rozptýlenou výstavbu rodinných domů v krajině včetně přestaveb chatových nebo zahrádkářských lokalit, neboť je z hlediska řešení dopravy a inženýrských sítí neekonomická a z hlediska ochrany krajiny nepřijatelná.
- Podporovat rozvoj rekreačních ploch v údolí Sázavy, na severu v okolí Pílské vodní nádrže a na jihu v okolí Velkého Krejbského rybníku. Na plochách v místní části Zámek Žďár upřednostnit rozvoj hromadné rekreace a vytvořit zde jedno z turistických center.
- Umožnit rekreační využití území v místních částech, zejména chalupaření s ohledem na rekreační potenciál města.
- Zatraktivnit město (jak pro občana, tak z hlediska turistického ruchu) doplněním občanského vybavení v centru města a ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím.
- 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, Šlakahmry, Vysoké a Počátky.
- Energetika, spoje – dle potřeb zástavby budou rozšířeny plynovody a teplovody. Vedení VTL plynovodů a VVN jsou stabilizovaná, nová volná vedení VN budou trasována zásadně mimo zástavbu. Pro uvolnění ploch pro výstavbu budou některé trasy VN přeloženy.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A.3.1 Návrh urbanistické koncepce řešení

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

Předpokládá se, že ÚP bude pravidelně aktualizován.

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

A.3.1.1 Žďár nad Sázavou

A.3.1.1.1 Jádrové území

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

Centrum města

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

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

Město Žďár

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

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

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

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

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

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

Zámek Žďár

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

Rozvojové plochy bydlení na území Zámek Žďár navazují na Město Žďár – viz lokalita Starý Dvůr (bydlení hromadné a v rodinných domech městského typu).

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

Plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže jsou rozšířeny o autokempink.

A.3.1.2 Místní části (venkovské osídlení)

Mělkovice

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

Radonín

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

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

Stržanov

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

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

Veselíčko

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

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

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

A.3.2.1 Plochy bydlení

Rozvojové plochy pro bydlení v bytových domech:

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

Z1	bydlení - v bytových domech, dle ÚS startovací byty u Klafaru
Z2,Z3	bydlení - v bytových domech, dle ÚS viladomy lemující údolnici
Z8	bydlení - v bytových domech, dle ÚS viladomy lemující údolnici
Z12	bydlení - v bytových domech – jižně Klafaru
Z13	bydlení - v bytových domech– u rybníku Horňák
Z14	bydlení - v bytových domech - Palachova

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

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

Rozvojové plochy pro bydlení v rodinných domech venkovského typu:

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

Z46–Z54	bydlení - v rodinných domech – venkovské - Mělkovice
Z55-Z62	bydlení - v rodinných domech – venkovské - Veselíčko
Z63-Z68	bydlení - v rodinných domech – venkovské - Stržanov
Z69	bydlení - v rodinných domech – venkovské - Radonín

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

A.3.2.2 Plochy rekreace

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

ÚP navrhuje podpořit rekreační potenciál města následovně:

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

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

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

Z77-Z78 rekreace - zahrádkové osady

Z218-Z219, Z221 rekreace - zahrádkové osady

- rozšířit plochy hromadné rekreace u Pílské nádrže

Z79-Z80, Z96, **Z220** rekreace - plochy hromadné rekreace

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

A.3.2.3 Občanské vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

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

A.3.2.3.1 Zařízení tělovýchovná a sportovní

Stávající zařízení pro sport a tělovýchovu jsou stabilizovaná.

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

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

- rozšíření sportovního areálu v údolí Sázavy (ulice Jungmannova), kde se předpokládá vybudování "Centra pohybových aktivit", na pravém břehu Sázavy pod Bránským rybníkem se výhledově počítá s investičně méně náročnými sportovními plochami, event. se zařízeními zabezpečenými před negativními dopady možných záplav (v případě lehkootletického stadionu a dalších zařízení pro závodní sport),
- rozšíření rekreačně sportovního areálu Pílská nádrž (příměstská rekreace) s předpokladem rozvoje v rámci cestovního ruchu (autokempink) s možností výstavby dalších na plochy náročných zařízení (jezdectví, případně lehká atletika, baseball, tenis apod.),
- součástí rozvojových ploch "Starý Dvůr" jsou sportovní plochy u obchvatu s předpokladem výstavby zařízení s větším zájmem diváků (zařízení regionálního charakteru, napojené na dopravu, možnosti parkování),
- v blízkosti centra města v lokalitě "Farská humna" je počítáno s menším krytým plaveckým bazénem, tenisovými kurty a minigolfem,
- doplňkové sportovně-rekreační plochy jsou navrženy i v ostatních místních částech.

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

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

Místní části:

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

Rozvojové plochy:

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

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

Z102 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Radonín

A.3.2.3.2 Občanské vybavení se specifickým využitím

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

Z97 občanské vybavení se specifickým využitím

A.3.2.3.3 Ubytování a veřejné stravování

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

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

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

A.3.2.3.4 Obchodní síť

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

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

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

Jsou navrženy tyto plochy:

Z109, Z114, Z115, Z117, Z118, Z122, Z123, Z215 - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední,

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

Odstraněno: , Z126

A.3.2.3.5 Nevýrobní a opravárenské služby

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

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

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

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

Plochy služeb v místních částech zůstávají stabilizovány.

A.3.2.4 Výroba a skladování

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

A.3.2.4.1 Výroba a skladování – lehký průmysl

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

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

Místní část Veselíčko – návrh zavlečkovatelné průmyslové plochy.

Jsou navrženy tyto plochy:

Z106, Z154-Z167 - výroba a skladování - lehký průmysl.

A.3.2.4.2 Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

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

Jsou navrženy tyto plochy:

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

A.3.2.4.3 Zemědělská výroba

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

A.3.2.4.4 Lesní hospodářství

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

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby – viz tabulka:

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDĀR NAD SÁZAVOU													Atelier URBI, Brno		
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]											Poznámka	podmínky využití
	kód	využití	podle funkčního využití												
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Žďár nad Sázavou - stávající počet obyv. 22 344 (2011), 9 418 trvale obydlených bytů (2010)															
Z1	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Nad garážemi	15 947											malometrážní byty	dle ÚS Starý Dvůr, řešit vsakování
Z2	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 799											viladomy	dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování
Z3	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 432											viladomy	dle ÚS Starý dvůr, řešit vsakování
Z4	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					6 446								dle ÚS Starý Dvůr
Z5	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					4 005								dle ÚS Starý Dvůr
Z6	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					4 360								dle ÚS Starý Dvůr
Z7	SM	plochy smíšené obytné - městské - Starý Dvůr, Zámek					4 792								dle ÚS Starý Dvůr
Z8	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	10 812											viladomy	
Z9	BI	bydlení - v RD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	5 274											dle změny ÚS - RD	
Z11	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	12 637											dle změny ÚS - RD - sloučeno s BH	
Z12	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U garáží	1 596											rozšíření plochy	
Z13	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - Velký rybník, Lučiny	9 601												
Z14	BH	bydlení - v BD - Žďár nad Sáz. - U zdravotní školy	4 890												
Z15	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Na kačině	6 327												
Z16	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - U golfového hřiště	1 779												
Z17	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - U golfového hřiště	4 140												
Z18	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	18 644												dle ÚS Starý Dvůr
Z19	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	8 838												dle ÚS Starý Dvůr
Z20	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	11 587												dle ÚS Starý Dvůr
Z21	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	15 907												dle ÚS Starý Dvůr
Z22	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	15 281												dle ÚS Starý Dvůr
Z23	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	8 457												dle ÚS Starý Dvůr
Z24	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	7 889												dle ÚS Starý Dvůr
Z25	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	5 815												dle ÚS Starý Dvůr
Z26	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek	6 072												dle ÚS Starý Dvůr

[illegible]

[illegible]

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽĎÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]											Poznámka	podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Z108	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz. - u zdravotní školy			2 032										
Z109	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz. - ulice Nerudova			2 209										
Z110	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz. - ulice Nezvalova, Neumannova			1 479										
Z113	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. - Staré město			44 353										plošné zastoupení zeleně na terénu min. 40%; přednostní vybudování obslužné komunikace z ulice Brodská
Z114	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz. u rychlobruslařské dráhy			5 421										
Z115	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz. - Vysocká			2 298										
Z116	SC	plochy smíšené obytné - centrální - Žďár nad Sáz., ulice Neumannova					17 762								dle ÚS1
Z117	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz., ulice Nerudova			3 363										
Z118	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz., ulice Novoměstská, u garáží			7 049										
Z119	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. ulice Novoměstská, u garáží			32 246										plošné zastoupení zeleně na terénu min.25%, zeleň umístit zejména v okolí rybníku Velký Posměch
Z120	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. - Velta			1 598										
Z121	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. - Velta			28 069										
Z122	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz., u okresního soudu			2 173										
Z123	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz., u okresního soudu			720										
Z124	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. u okresního soudu			4 640										
Z126	OK	občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá - Žďár nad Sáz. - Kamenný rybník													zrušeno na 4 638 m²
Z127	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr U Vápenné cesty					6 664								dle ÚS
Z128	SM	plochy smíšené obytné - městské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr U Vápenné cesty					3 609								dle ÚS

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽĎÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]											Poznámka	podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Z129	BI	bydlení - v RD - městské a příměstské - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, U Vápenné cesty	3 888												dle změny ÚS RD
Z130	SC	plochy smíšené obytné - centrální - Žďár nad Sáz. u ulice Nádražní					4 468								
Z131	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Stržanov									3 094				
Z132.1	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						20 232							
Z132.2	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						25 185							
Z132.5	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						#####							v lokalitě u Převorského rybníka musí konkrétní technické řešení akceptovat stávající biotopy a odpovídat charakteru daného území
Z132.6	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						25 343							
Z132.7	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						3 188							
Z132.8	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						81 669							
Z132.9	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						80 899							
Z132	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						501 885							
Z135	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - u vlakového/autobusového nádraží Žďár nad Sáz.						6 579							
Z137.1	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.</i>						88 327							
Z137	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.						88 327							
Z138	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník						3 137							
Z139	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník						16 566							
Z140.1	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace</i>						12 039							
Z140.2	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace</i>						34 807							
Z140.4	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace</i>						21 264							
Z140.5	DS	<i>plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace</i>						8 431							
Z140	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - významná místní komunikace						76 541							

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽĎÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce využití		Plocha [m2] podle funkčního využití											Poznámka	podmínky využití
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Z142	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - na Zelené hoře						2862							
Z143	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - mezi ulicí Purkyňova a Bezručova						1 248							
Z144	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - Bruchnerův rybník						1 016							
Z145	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Novoměstská						5 534							
Z146	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Husova						470							
Z147	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Nerudova						981							
Z148	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - ulice Smetanova - U zdravotní školy						1 540							
Z149	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - u ZŠ ulice Palachova						955							
Z150	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - U zdravotní školy						570							
Z151	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Žďár nad Sáz. - U zdravotní školy						959							
Z152	TI	technická infrastruktura - inženýrské sítě - Žďár nad Sáz. - ulice Novoměstská								2 082					
Z154	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Malého lesa									2 410				
Z155	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. u katastrálního úřadu									8 269				
Z156	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. V Rybnících									3 183				
Z157	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch									5 406				
Z158	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch									2 709				
Z159	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch									62 700				sloučena plocha Z111
Z160	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. Ve Smrčnách									164 913				zrušeno na 13 627 m²
Z161	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Jamské cesty									42 247				
Z162	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Jamské cesty									72 387				
Z163	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. V Rečkách									31 320				
Z164	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. U Kamenného rybníka									6 738				

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽĎÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce využití		Plocha [m2] podle funkčního využití											Poznámka	podmínky využití
			Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Z165	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. - Kamenný rybník									6 792				
Z166	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. ulice Jihlavská									8 195				
Z167	VL	výroba a skladování - lehký průmysl - Žďár nad Sáz. ulice Jihlavská									21 172				
Z168	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - u pozemkového fondu									2 711				
Z169	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - u katastrálního úřadu									2 770				
Z170	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - u vlakového/autobusového nádraží									5 869				
Z171	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - po cestě na Mělkovice									8 000				
Z172	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - po cestě na Mělkovice									7 398				
Z173	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Veselíčko									730				
Z174	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Veselíčko									16 645				
Z175	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Veselíčko					2 877								
Z177	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - úprava u křižovtaky u Mělkovic						2681							
Z178	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - rozšíření parkoviště u zámku						1361							
Z179	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - rozšíření parkoviště u Pílské nádrže						2314							
Z211	BV	bydlení - v RD - venkovské - Veselíčko	4 445												
Z212	BV	bydlení - v RD - venkovské - Veselíčko	1 964												
Z213	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - rybník Velká Strana		1 842											
Z215	OM	občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - Žďár nad Sáz. - Vysocká					4 369							pro zřízení zahradnictví	
Z216	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba - Žďár nad Sáz. - Okružní									1720				v dokumentaci pro územní rozhodnutí nutno prokázat, že stavby a zařízení nebudou mít negativní vliv na okolní bytovou zástavbu
Z217	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - Lázníčkův rybník						1 239							
Z218	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejčovským rybníkem		20 744											plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]											Poznámka	podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
Z219	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz. - nad Velkým krejbským rybníkem		29 674											plošné zastoupení zeleně na terénu min. 90%; přednostní vybudování obslužné komunikace; realizovat po využití min. 75% plochy Z218
Z220	RH	rekreace- plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		31 041											realizovat po využití min. 75% plochy Z96
Z221	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - Staré město		13 610											realizovat po využití min. 75% plochy Z77
Z222	RI	rekreace - rodinná (individuální) rekreace - Žďár nad Sáz. - rybník Velká Strana		12 988											realizovat po využití min. 75% plochy Z72
K1	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										12 651			
K2	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										19 775			
K3	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										4 372			
K4	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										2 093			
K5	ZV	zeleň - veřejná - Strážov										1 018			
K6	ZV	zeleň - veřejná - Mělkovice										45			
K7	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Staré město										21 445			
K8	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										27 559			
K9	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										5 198			
K11	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										620			
K12	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										35 874			
K13	ZP	zeleň - přírodního charakteru - Žďár nad Sáz. - U Vápenné cesty										2 842			
K14	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - ulice Novoměstská										1 701			
K15	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Velký Posměch										6 996			
K16	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - V Rečkách										12 306			
K17	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Radonínský rybník										35 218			
K18	ZO	zeleň - ochranná a izolační - Žďár nad Sáz. - Radonín										3 712			
K19	NL	plochy lesní - Žďár nad Sáz. - Malá Strana											58 235		
K20	NL	plochy lesní - Žďár nad Sáz. - Vetla											14 208		
K21	NL	plochy lesní - Strážov											69 031		
K22	NL	plochy lesní - Strážov											47 879		
K23	ZV	zeleň - veřejná - pod Zelenou horou										13918			

PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH, ÚP ŽĎÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBI, Brno	
Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2]											Poznámka	podmínky využití
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx		
K24	ZV	zeleň - veřejná - Na Prutech										20501			
K25	ZO	zeleň - ochranná a izolační - křižovatka u Mělkovic										6270			
	PV	veřejná prostranství (souhrnně)							161 440						
Celkem			419 892	231 830	469 472	0	87 560	715 526	161 440	2 082	497 940	234 114	189 353		
Celkem všechny návrhové plochy			3 009 209												

dílčí plochy

A.3.3 Sídlní zeleň

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

Samostatně jsou v zastavěném území vymezeny tyto plochy zeleně:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A.4.1 Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura

A.4.1.1 Výchozí údaje:

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

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

A.4.1.2 Návrh

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

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

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

A.4.1.2.1 Vzdělání a výchova

Mateřské školy

Stávající mateřské školy jsou stabilizovány.

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

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

Základní školy

Stávající základní školy jsou stabilizovány.

V souvislosti s výstavbou obytného souboru Starý Dvůr je navržena realizace nové ZŠ Dle ÚS Starý Dvůr bude základní a mateřská škola sloužit nejen pro navrhovanou zástavbu, ale i pro zástavbu na k.ú. Žďár – Zámek (počet dětí bude nutno upřesnit v celoměstském měřítku). Velikost zakresleného pozemku činí 2,65 ha a navazují na něj plochy krajinné zeleně u řeky (pozemek lze případně směrem k řece rozšířit). Jelikož v dobré docházkové vzdálenosti jsou situována stávající i navrhovaná sportovně rekreační zařízení, je velikost pozemku přiměřená.

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

Střední a odborné školy

Stávající střední a odborné školy jsou stabilizovány.

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

A.4.1.2.2 Sociální služby

Stávající domovy důchodců a domovy s pečovatelskou službou budou respektovány.

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

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

A.4.1.2.3 Zdravotní služby

Stávající vybavenost ve zdravotnictví (nemocnice, praktičtí a zubní lékaři, lékárny) je vyhovující, ÚP ji respektuje a nenavrhuje nové plochy pro zařízení zdravotnických služeb.

V rámci navržených obytných zón je počítáno s určitým procentem výstavby bezbariérových bytů a sociálních bytů, pro zařízení sociální péče je vytipováno i několik nových lokalit, a to v sídlišti Libušín, u areálu pily na ul. Bezručově a v sídlišti Stalingrad.

A.4.1.2.4 Kultura

Budou respektována stávající kulturní zařízení a sdružení. Doplnění zázemí stávajících zařízení se v ÚP plošně neprojevuje. ÚP umožňuje doplnit kulturní zařízení dle potřeb.

Rozvojové potřeby budou řešeny v rámci stabilizovaných ploch a zařízení. Vhodných objektů v historickém jádru je třeba využít pro rozšíření výstavních ploch a galerií, zařízení náročná na plochy směřovat do rozvojového prostoru Starý Dvůr.

A.4.1.2.5 Veřejná správa

Budou respektována stávající zařízení veřejné správy:

Ve městě se nacházejí pobočky významných bank a peněžních ústavů, pojišťoven, řady zájmových spolků a organizací. Veřejná správa funguje ve vyhovujících prostorách s dobrou dostupností. V případě potřeby doplnění kapacit jsou v ÚP navrženy podmínky, které to umožňují.

A.4.1.2.6 Ochrana obyvatelstva

Bude respektováno stávající zařízení ochrany obyvatelstva.

A.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

V návrhu Územního plánu je

- respektován a zpřesněn koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a umístění staveb silnice I/19, který je v ZÚR Kraje Vysočina (ZÚR KV) vymezený jako VPS – DK 02, jeho šířka je zpřesněna na 100 m, koridor pro homogenizaci v zastavěném území na šířku uličních čar (volného stavebního prostoru).
- respektován a zpřesněn koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a umístění staveb silnice I/37, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 05, jeho šířka je zpřesněna na 100 m, koridor pro homogenizaci v zastavěném území na šířku uličních čar (volného stavebního prostoru).
- respektován a zpřesněn koridor pro homogenizaci stávajícího tahu sil. II/353, který je v ZÚR KrV vymezený jako VPS – DK 19 v úseku západně od silnice I/37, jeho šířka je zpřesněna na 30 m.

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

V ÚP jsou navrhovány následující přeložky a úpravy silnic I. třídy v souladu se ZÚR Kraje Vysočina:

Silnice I/37 – navržena je úprava trasy ve formě západního obchvatu města Žďáru nad Sázavou. Trasa je v souladu se ZÚR Kraje Vysočina a je zakreslena plochou silniční dopravy. Poloha silnice vychází z Technické studie stavby Přeložka silnice I/37 – obchvat města Žďáru nad Sázavou (ŘSD Praha, 2009). Silnice I/37 se tak vyhýbá centrální části města a prochází z větší části nezastavěným nebo málo zastavěným územím.

Silnice I/19 – silnice v průtahu městem využije trasy přeložky silnice I/37 formou peážního úseku.

V ÚP jsou navrhovány následující přeložky a úpravy silnic II. a III. třídy:

Silnice II/353 – v centrální části města po výstavbě přeložky silnice I/37 bude i nadále vedena přes náměstí, kde je vedena i v současné době jako peážní úsek se silnicí I/37.

Silnice III/35420 je zkrácena po křížení se silnicí I/19 (realizovaná přeložka).

Silnice III/35421 je prodloužena až k silnici II/353 v ulici Horní; ke směrové úpravě je silnice navrhována v křížení s železniční tratí č. 251.

Silnice I., II. a III. třídy tvoří spolu s významnými místními komunikacemi základní komunikační skelet města a jeho místních částí.

Návrh ÚP povětšinou respektuje stávající místní komunikace v existující zástavbě. Do sítě místních komunikací budou zařazeny vyřazené úseky silnic I., II. a III. třídy.

Pro ochranu před hlukem z dopravy budou stavby a chráněné prostory staveb přiléhající k silnicím realizovány pouze v případě, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku.

Dopravně významnější místní komunikace jsou zařazeny do funkční skupiny C. Jde především o komunikace, po kterých je vedena autobusová doprava, a komunikace, které jsou významné pro obsluhu území. Dále jsou to některé komunikace v rozvojových plochách.

Ostatní místní komunikace jsou ve funkční skupině D1.

Navržen je dopravní koridor pro novou místní komunikaci v trase od ulice Sázavské po silnici I/19 v trase vedené v souběhu s přeložkou silnice I/37.

Navržen je dopravní koridor pro novou místní komunikaci v trase od ulice 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 Tokožu po východní straně silnice I/37. Samostatná cyklostezka nebo cyklistické pruhy v rámci hlavního dopravního prostoru se navrhuje mezi Žďárem nad Sázavou a Mělkovicemi. Cyklistické stezky lze využívat i pro pěší dopravu.

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

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

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

Významné dopravní stavby jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby.

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

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

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

A.4.3 Vodní hospodářství

A.4.3.1 Vodní toky a plochy

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

Navrhuje se:

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

A.4.3.2 Zásobování vodou

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

Navrhuje se:

- zajistit přepočít vodovodní sítě a potřebné velikosti vodojemů s ohledem na nové skutečnosti a PRVK kraje Vysočina,
- rozšířit vodojem horního tlakového pásma min o 2 000 m³, požadovanou rezervu 500 m³ u vodojemu dolního pásma upřesnit až podle výsledků podrobnějšího přepočtu vodovodní sítě,
- pokračovat v rekonstrukcích stávajících starších řadů,
- v lokalitě Žďár n/S 1 - 6 rozšířit řady do nových lokalit s využitím stávajících řadů i v dolním pásmu a konkrétní zástavbu ploch řešit tak, aby se omezil rozsah přeložek,
- využívat stávající zdroje především užitkové vody (včetně vodojemů a technologie) u větších podniků (Žďas, Agroslužba Veselíčko, Tokoz),
- v lokalitě Žďár n/S 7 (Pod vodojemem) prodloužit stávající samostatný řad z vodojemu horního tlakového pásma do nové zástavby včetně přeložky potrubí DN 400 mimo lokalitu bytových domů. Pro zástavbu nad kótu terénu 605,0 m n.m. upřesnit zajištění dostatečného tlaku v souladu s normou,
- v lokalitě Veselíčko rozšířit stávající řady do nových ploch při respektování trasy vodovodního přivaděče Vír – Žďár (DN 300+250). Pro zástavbu na kótě terénu 630,0-650,0 m n.m upřesnit individuální podmínky napojení nových objektů s ohledem na nízké tlakové poměry,
- v lokalitách Mělkovice, Stržanov a Radonín rozšířit stávající vodovod do nových ploch.

A.4.3.3 Odkanalizování území

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

Navrhuje se:

- postupně dokončit rekonstrukci hlavního kanalizačního sběrače a dalších kanalizačních stok dle generelu odvodnění města z roku 2008, včetně doplnění soustavy o dešťové zdrže a o úpravy (případně zrušení) odlehčovacích komor,
- zvýšit kvalitu čistícího procesu ve stávající ČOV, což vyžaduje intenzifikaci, aby vyhovovala současné legislativě (zejména zvýšení kapacity biologické linky a úpravy v kalovém hospodářství),
- zachovat rezervu v ČOV pro možnost připojení splaškových vod ze sousedních obcí Polnička, Hamry, Najdek, Šlakhmry, Vysoké, Počátky dle PRVK kraje Vysočina, včetně svozu z obce Česká Mez,
- do nových lokalit Žďár 1-7 a průmyslové zóny navrhovat oddílnou kanalizaci s respektováním vyhlášky č. 501/2006 Sb. v pozdějším znění (§ 20,21) včetně nutných přeložek (jejich počet eliminovat). Vyhlášku uplatňovat i u ostatních městských částí (u novostaveb a přestaveb). Podrobnějším výpočtem zejména u nových lokalit dle platné legislativy (vsakovací zařízení) bude možné rozsah rekonstrukcí některých stok snížit,
- na svodnicích rezervovat plochy pro suché poldry k zadržení přívalových srážek s respektováním vlastnických práv (způsobu využití) k dotčeným pozemkům,
- od plochy kempinku u Pílské nádrže vybudovat stoku splaškové kanalizace ústící do stoky A,
- z níže položených ploch za tratí ČD přečerpávat splaškové vody, stejně jako z plochy u silnice Jihlavské. Dešťové vody z těchto ploch zaústit do Kamenného rybníka,
- v lokalitě Veselíčko vybudovat novou splaškovou kanalizaci s přečerpáváním (společně s Mělkovicemi) do kanalizace města. Stávající kanalizaci ponechat jako dešťovou,
- v lokalitě Mělkovice srážkové vody ze stávající a nové zástavby zaústit do povrchových odtoků, vybudovat novou splaškovou kanalizaci a napojit ji přečerpáním na kanalizaci města Žďáru společně s Veselíčkem,
- v lokalitě Stržanov je vybudována nová splašková kanalizace, z nejnižšího místa u rybníka jsou splašky čerpány do kanalizační sítě města Žďáru. Kanalizaci rozšířit do nové zástavby. V dimenzi kanalizace zachovat rezervu pro splaškové vody z Polničky. Ze ZD napojit pouze splaškové vody ze sociálního zařízení, močůvkové vody jímat v jímkách na vyvážení,
- v lokalitě Radonín srážkové vody zaústit do Radonínského rybníka. Splaškové vody napojit přečerpáváním na kanalizaci města Žďáru (upřesnit investičním záměrem společně s průmyslovou zónou),
- u rozptýlené zástavby je možné místo vyvážení jímek alternativně povolit domovní čistírny odpadních vod, nebo jim odpovídající technologie v souladu s legislativou.

A.4.4 Energetika**A.4.4.1 Zásobování plynem**

Město Žďár nad Sázavou 1-7 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 1-7 rozšířit především rozvody STL s případným zaokružováním (propojením RS STL/NTL). Koordinovat trasy se změnami v zásobení teplem z CZT či z lokálních kotelen,
- trasy STL plynovodů rozšířit do městských částí Mělkovice, Veselíčko, Stržanov a Radonín.

A.4.4.2 Zásobování tepelnou energií

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

Navrhuje se :

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

A.4.4.3 Zásobování elektrickou energií**A.4.4.3.1 Nadřazené sítě a zařízení VVN****Síť VVN 400 kV:**

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

Síť VVN 220 kV:

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

Síť VVN 110 kV:

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

A.4.4.3.2 Sítě a zařízení VN 22 kV

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

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

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

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

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

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

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

A.4.4.3 Sítě a zařízení NN 3 × 400/230 V

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

A.4.4.3.4 Veřejné osvětlení

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

A.4.5 Spoje

A.4.5.1 Dálkové kabely

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

A.4.5.2 Rozvody MTS

S další výstavbou zařízení v návrhovém období Telefonica O₂ nepočítá. Kapacita digitálních ústředěn plně vyhovuje požadavkům na telefonní přípojky včetně rezervy v kapacitě.

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

A.4.5.3 Radioreléové trasy

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

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

Dále se v území nachází základnové stanice mobilní telekomunikační sítě vzájemně propojené RR spoji nižší kategorie.

Zřizování nových radioreléových spojů se předpokládá, na základě konkrétních požadavků investorů v území.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik: území je situováno v členité krajině Vysočiny, na jižním okraji Žďárských vrchů, z jihu a západu území lemuje Bítešská vrchovina. Krajina je zde harmonická, s vyváženým poměrem mezi lesy, nelesními plochami (orná půda netvoří velké lány, je protkána krajinnou zelení, loukami a vodními plochami) a sídly.

Koncepce uspořádání krajiny je dále podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, včetně zájmu zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich dalšího rozvoje a podpory mimoprodukčních funkcí krajiny. Územní plán navrhl plochy rozdílným využitím takovým způsobem, aby byly zachovány nenarušené horizonty, aby byl chráněn charakter a množství rozptýlené zeleně vodotečí, jakož i charakter a rozsah krajinářsky cenných partií porostů. Jsou chráněny významné průhledy do širšího území, je zachován rozsah a pomocí návrhových ploch zeleně umožněno posílení podílu rozptýlené zeleně v krajině i v zastavěném území. Koncepce územního plánu je postavena na respektování dominantní stavby v území, kterou je poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. Územní plán neumožňuje stavby výškových objektů.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její přiměřené rekreační využití.

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

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

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

A.5.2 Územní systém ekologické stability

A.5.2.1 Koncepce vymezení územního systému ekologické stability

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelené ekologické sítě, sestávající se z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Zahrnuje vzájemně provázané řešení všech tří hierarchických úrovní – nadregionální, regionální a lokální (místní). Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- část nadregionálního biokoridoru 125 (NRBC 81 Žákova hora – NRBK 124)
- část RBC 1565 Peperek, které je biocentrem vloženým v ose NRBK 125
- zasahuje sem dvacet čtyři lokálních biocenter, jedenáct z nich neleží v řešeném území celou plochou. Pouze jedno lokální biocentrum je vloženo v ose nadregionálního biokoridoru, ostatní jsou součástí výhradě lokálních větví ÚSES.
- celý systém je propojen relativně hustou sítí lokálních biokoridorů (celkem 28), které tvoří ve většině případů zcela samostatné větve, nebo svým umístěním podporují fungování koridorů vyšších úrovní systému.

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a rozpory mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy, na skutečný stav využití území a na zájmy ochrany přírody a krajiny, vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět dílčí upřesnění vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

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

A.5.2.2 Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejným zájmem z pohledu ochrany přírody a krajiny, veřejně prospěšným opatřením dle platné legislativy.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušný typ plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky využití:

Hlavní - je využití sloužící k zachování či posílení funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné - je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné - je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

A.5.3 Prostupnost krajiny

Stávající prostupnost krajiny je dobrá, krajina je protkána dostatečným množstvím účelových komunikací a pěších cest, vzhledem k turistické atraktivitě jsou nezdědky značeny jako turistické či cyklistické trasy.

Přesto je zde několik bariér. Přírodní bariérou je řeka Sázava a několik potoků, prostupnost je vázána na mosty a lávky (těch je ale zejména v zastavěném území dostatek). Antropogenní bariérou jsou pak rozlehlé opocené výrobní areály (jižní část Žďáru), železnice a silnice (zejména I., méně pak II. třídy).

A.5.4 Protierozní opatření

Nejsou navrhována žádná speciální protierozní opatření. Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné (příp. podmíněně přípustné) ve všech typech ploch v nezastavěném území.

A.5.5 Ochrana před povodněmi

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

- záplavové území Q_{100} Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území Q_{100} Staviště a jeho aktivní zóna,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem (Pílská vodní nádrž, vodní nádrž Staviště, Strž).

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

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

A.5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán není v kolizi s ochranou ložisek nerostných surovin.

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

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

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

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území.

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

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

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

A.6.1.1 Zásady regulace území

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

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

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

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

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

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech 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

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

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

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

Plochy rekreace

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

Plochy občanského vybavení

- OV občanské vybavení – veřejná vybavenost
OK občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá
OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OX občanské vybavení se specifickým využitím
OH občanské vybavení – hřbitovy

Plochy smíšené

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

Plochy dopravní infrastruktury

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

Plochy technické infrastruktury

- TI technická infrastruktura – inženýrské sítě

Plochy výroby

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

Plochy veřejných prostranství

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

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

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

Plochy vodní a vodohospodářské

- VV plochy vodní a vodohospodářské

Plochy zemědělské

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

Plochy lesní

- NL plochy lesní

Plochy přírodní

- NP plochy přírodní

A.6.2 Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:**A.6.2.1 Plochy bydlení****A.6.2.1.1 Bydlení – v bytových domech (BH)**Stabilizované plochy:

- Plochy bydlení v městské zástavbě a v sídlišťích ve Žďáru nad Sázavou a v Zámku Žďár.

Plochy změn:

- Lokalita Starý Dvůr (U Vápenné cesty), Lučiny, Palachova.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – bydlení hromadné s převahou bytových domů.

Přípustné využití – mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m², plochy veřejné zeleně a hřiště pro děti i dospělé, nezbytné stavby pro dopravu (např. komunikace) a pro technickou vybavenost. Součástí ploch mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám hromadného bydlení.

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

Nepřípustné – chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy staveb a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech - vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

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

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

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné využití - mimo hlavní využití se připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Zahrady rodinných domů jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro

budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m², plochy veřejné zeleně a menší hřiště pro děti, drobné stavby v zeleni okrasného a odpočinkového charakteru, nezbytné stavby pro dopravu (komunikace, garáže obyvatel) a technickou vybavenost. Součástí plochy mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. V plochách individuálního bydlení musí být ostatní stavby a zařízení v územní menšině.

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

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

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

Stabilizované plochy:

- Stávající obytné území v místních částech Žďáru nad Sázavou.

Plochy změn:

- Nová výstavba RD v místních částech.

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

A.6.2.2 Plochy rekreace

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

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Doplnění lokality Pod Jamskou cestou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – chatová zástavba pro individuální rekreaci.

Přípustné využití – plochy staveb pro rodinnou rekreaci ("chat" či "rekreačních domků"). Plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků související 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 – vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení. Nepřípustná je výstavba na plochách rodinné rekreace tam, kde není zajištěn příjezd k objektu po místní komunikaci vč. inženýrských sítí. O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad.

A.6.2.2.2 Rekreace – zahrádkové osady (RZ)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

Další podmínky využití ploch:

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

A.6.2.2.3 Rekreační – plochy hromadné rekreace (RH)Stabilizované plochy:

- Rekreační areál Pilská nádrž.

Plochy změn:

- Doplnění ploch u Pilské nádrže.

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné využití – plochy zahrnují zpravidla i pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, zeleně, veřejných tábořišť, koupališť, občanského vybavení (prodejny, restaurace) a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

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

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

A.6.2.2.4 Rekreační – se specifickým využitím (RX)Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

Nepřípustné – ostatní stavby, které nesouvisí s hlavní funkcí plochy, všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech - vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

A.6.2.3 Plochy občanského vybavení

A.6.2.3.1 Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Zejména pro školství – Palachova, Starý Dvůr, Velký Posměch.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy staveb veřejné občanské vybavenosti.

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

Podmíněně přípustné – služební a pohotovostní byty (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 pěstelských, tedy všechny druhy činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech - vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení.

A.6.2.3.2 Občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Stabilizované plochy:

- Stávající hřbitovy Novoměstská, Zelená hora.

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy hřbitovů.

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

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

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

Stabilizované plochy:

- Sportovní areály a hřiště na území města a jeho místních částí.

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné využití - vyhrazené plochy areálů pro tělovýchovu a sport a pozemků související 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. Pro plochy OS v blízkosti kapacitní komunikace platí, že podmínkou pro jejich využití je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

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

A.6.2.3.4 Občanské vybavení se specifickým využitím (OX)

Stabilizované plochy:

- Nejsou

Plochy změn:

- Golfové hřiště v k.ú. Zámek Žďár.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – hřiště pro specifické sporty.

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

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

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

Stabilizované plochy:

- Velká nákupní centra u nádraží ČD, v lokalitě V Rybnících a při ulici Brněnské v místě křížení s železnicí.

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – velké obchodní areály.

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

Podmíněně přípustné - některé výrobní služby. Chráněné prostory (ubytování) lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy.

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

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

Stabilizované plochy:

- Stávající komerční zařízení zejména v centru města a na sídlištích.

Plochy změn:

- Plochy v sousedství centra v ulici Neumannově, v ulici Horní a u rybníku Hornák, v ulici Novoměstské za hřbitovem, v ulici Dvořákově, v Bezručově u stadionu, v lokalitě Malé Hrázky, v ulici Santiniho u ČSPH, Veselíčko – u nádraží.

Podmínky pro využití plochy:

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

Hlavní využití – plochy pro malé a střední obchodní areály.

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

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

A.6.2.4 Plochy veřejných prostranství

A.6.2.4.1 Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství vč. zeleně a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

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

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

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

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

A.6.2.5 Plochy smíšené obytné

A.6.2.5.1 Plochy smíšené obytné – centrální (SC)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Přestavba mezi Veselskou a Nádražní ulicí.

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

A.6.2.5.2 Plochy smíšené obytné – městské (SM)

Stabilizované plochy:

- Smíšené plochy v zástavbě města mimo historické jádro.

Plochy změn:

- Navrhovány jsou plochy v lokalitě Starý Dvůr.

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

Nepřípustné – školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu, tj. veřejná občanská vybavenost umístitelná na plochách určených výhradně pro tato zařízení. Dále veškeré

stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

A.6.2.5.3 Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Stabilizované plochy:

- Smíšené plochy v zástavbě místních částí.

Plochy změn:

- Navrhovány jsou plochy ve Stržanově a v Radoníně.

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

A.6.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

A.6.2.6.1 Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

Nepřípustné – ostatní stavby.

Pro umístění odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

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

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

A.6.2.6.2 Plochy dopravní infrastruktury – železniční (DZ)

Stabilizované plochy:

- Plochy železnice a vlečkových systémů.

Plochy změn:

- Vlečka ve Veselíčku.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy železnic a železničních těles.

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

Nepřípustné – ostatní stavby.

A.6.2.7 Plochy technické infrastruktury

A.6.2.7.1 Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Rozšíření vodojemů Novoměstská.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy staveb pro technickou infrastrukturu všeho druhu.

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

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

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

A.6.2.8 Plochy výroby

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

Stabilizované plochy:

- Průmyslové zóny, ponejvíce v jižní a jihovýchodní části Žďáru nad Sázavou, areál Tokoz v Zámku Žďár.

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro průmyslovou výrobu.

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

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

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

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

Stabilizované plochy:

- Areály drobné výroby v různých částech města.

Plochy změn:

- Plochy ve vazbě na stávající lokality a dle potřeb investorů.

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

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

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

Stabilizované plochy:

- Plochy ve Stržanově, Zámku Žďár a u Kamenného rybníka.

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro zemědělskou výrobu a skladování.

Přípustné využití – plochy účelových staveb a zařízení pro rostlinnou i živočišnou zemědělskou výrobu a lesní hospodářství, u dvou lokalit s negativním dopadem za hranice areálu: Lyra (40m) a Veselíčko (70m). V plochách lze umístit parkoviště, ČSPH, sběrné středisko odpadu. 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 převládající zemědělskou funkcí areálů, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

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

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

A.6.3.1 Plochy sídelní zeleně

A.6.3.1.1 Zeleně – veřejná (ZV)

Stabilizované plochy:

- Plochy kolem Sázavy – zelená osa, v okolí Zelené hory a zámku, menší plochy vázané na bydlení hromadné.
- V místních částech se tento typ vyskytuje jen málo.

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

Přípustné – plochy slouží pro zlepšení životního prostředí města, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů. Přípustné jsou travníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář.

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

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

A.6.3.1.2 Zeleň – soukromá a vyhrazená (ZS)Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – zahrady a sady.

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

Podmíněně přípustné - zahradní domky, vodní plochy v rozsahu do 1000 m², garáže – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

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

A.6.3.1.3 Zeleň – ochranná a izolační (ZO)Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

Podmíněně přípustné - stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji: např. drobná architektura a umělecké plastiky.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

A.6.3.1.4 Zeleň – přírodního charakteru (ZP)Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

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

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

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

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

A.6.3.2 Plochy vodní a vodohospodářské

A.6.3.2.1 Plochy vodní a vodohospodářské (VV)

Stabilizované plochy:

- Vodní toky protékající územím (řeky Sázava a několik potoků), vodní plochy (množství rybníků a nádrží).

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy vodní a vodohospodářské.

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

vodních toků, stavby nutného technického vybavení (tělesa hrází, výpustné objekty...) a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití včetně zeleně.

Podmíněně přípustné - drobný mobiliář – pokud nedojde k narušení či omezení hlavní funkce.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.3 Plochy zemědělské

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

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – orná půda se zemědělským využitím.

Přípustné – orná půda intenzivně hospodářsky využívaná, dominuje produkční funkce; každoročně obnovované kultury (s nízkou ekologickou stabilitou mohou ve větších plochách a na svažitém terénu výrazně zvyšovat riziko eroze), přípustná jsou opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny (zejména zemědělské obhospodařování a polní cesty), podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření, stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, změny kultur.

Podmíněně přípustné – jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, jednotlivé zemědělské hospodářské stavby bez oplocení – ve všech

případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; vodní plochy, zalesnění – na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.třída), pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

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

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – louky a pastviny se zemědělským využitím.

Přípustné – extenzivně využívaná zemědělská půda, převážně louky a pastviny, v návaznosti na zástavbu lada. Trvalé bylinné kultury (riziko eroze je minimální). Přípustná jsou opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny, podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření, stezky pro pěši a cyklisty a jejich vybavenost.

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.4 Plochy lesní

A.6.3.4.1 Plochy lesní (NL)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

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

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – slouží k plnění funkcí lesa.

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

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami lesními a negativního vlivu na jejich funkčnost vyplývající z hlavního využití.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.5 Plochy přírodní

A.6.3.5.1 Plochy přírodní (NP)

Stabilizované plochy:

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

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití – plochy pro ochranu přírody a krajiny.

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

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

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

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

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

A.6.4.1 Zastavěné a zastavitelné území

Zásady urbanistické koncepce řešení územního plánu 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 třeba revitalizovat.

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

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

Podmínky pro výstavbu:

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

částech bude zástavba řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové objekty se zde nepřipouštějí.

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

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

Veškerá zástavba v záplavovém území Q₁₀₀ je podmíněna stanovením podmínek ze strany Povodí Vltavy. Aktivní záplavové území toků je nutno respektovat.

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

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

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

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

1. V případě návrhu ploch pro výrobu u stávajících ploch pro bydlení a dalších chráněných prostor (např. plochy sportu a rekreace) bude nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby 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

Odstraněno: ve vazbě na stávající lokalitu

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 stávajících ploch dopravy a využitelnost plochy pro bydlení bude podmíněna tím, že se prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.

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

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

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

A.6.4.2 Nezastavěné území

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

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

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

V obrazu města je problémem negativní působení některých sídlištních celků a solitérních výškových objektů, jako jsou komíny ve Žďasu a Tokozu, silo ZZN a bodové dvanáctipodlažní objekty v sídlišti U nádraží, které se nejvíce uplatňují v panoramatických pohledech z příjezdných komunikací a svými hmotami a měřítkem nepříznivě ovlivňují obraz města Žďáru nad Sázavou.

Při regeneraci popř. nové výstavbě je výšková hladina určena převažující stávající hladinou zástavby v jednotlivých prostorech města. Nové výškové dominanty bytových domů nebudou vytvářeny, architektonické řešení objektů je třeba přizpůsobit charakteru prostředí.

Navrhované rodinné domy budou mít max. 2 NP + podkroví. Zástavbu v místních částech, kde je důležité zasazení obce do krajiny a zachování humen, je nutno řešit rozvolněnými formami přízemních objektů s podkrovím, s velkým podílem obytné zeleně.

Zástavba v plochách občanského vybavení a v plochách výroby bude výškově navazovat na stávající okolní zástavbu nebo bude nižší. V případě potřeby situování objektů vyšších, než je zástavba v okolí, bude nutno prokázat, že záměrem nebude narušeno panorama města a nebude dotčen krajinný ráz.

Fotovoltaické články lze umísťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.

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

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

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků: 600 – 1200 m² pro samostatně stojící RD. V okrajových místních částech, kde zástavba tvoří přechod do krajiny, mohou být pozemky pro

movitější stavebníky i větší. Pro řadové RD platí, že výměry pozemků neklesnou pod 300 m² (netýká se domů atriových).

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

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

Odstraněno: všech

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

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

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

A.7.1.1 Dopravní infrastruktura

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

A.7.1.2 Technická infrastruktura

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

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

A.7.2.1 Dopravní infrastruktura

- DK02 stavba silnice I. třídy č. 19 a souvisejících zařízení + koridor pro homogenizaci I/19 (převzato ze ZÚR KV)
- DK05 stavba silnice I. třídy č. 37 a souvisejících zařízení + koridor pro homogenizaci I/37 (převzato ze ZÚR KV)
- DK19 koridor pro homogenizaci II/353 (převzato ze ZÚR KV)
- VD02 stavba místní komunikace a souvisejících zařízení
- VD03 stavba silnice III. třídy a související zařízení

A.7.2.2 Technická infrastruktura

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

A.7.2.3 Veřejně prospěšná opatření

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

A.7.3 Návrh objektů k asanaci

- VA02 k.ú. Město Žďár, garáže Neumannova (dotčeno 28 objektů),
- VA03 k.ú. Město Žďár, garáže Neumannova – Nezvalova (dotčeno 57 objektů),
- VA05 k.ú. Město Žďár, garáže Smíchov (dotčeno 63 objektů),
- VA07 k.ú. Zámek Žďár,
- VA08 k.ú. Zámek Žďár,
- VA09 k.ú. Město Žďár, zahradní centrum,
- VA10 k.ú. Město Žďár, hvězdárna,
- VA11 k.ú. Město Žďár, zahradní domky,
- VA12 k.ú. Město Žďár, zahradní domky,
- VA13 k.ú. Město Žďár, stavby,
- VA14 k.ú. Město Žďár, objekty,
- VA15 k.ú. Město Žďár, objekt,
- VA16 k.ú. Město Žďár, objekt,
- VA17 k.ú. Město Žďár, garáže Jihlavská (dotčeno 245 objektů),
- VA18 k.ú. Město Žďár, objekt,
- VA19 k.ú. Město Žďár, objekt.

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti**

PO občanské vybavení, veřejná infrastruktura

- PO 01 – škola Starý dvůr, p.č. 8043/1,2, 8044, 8045, 8047, 8048, 8051- 8055, 8058, k.ú. Město Žďár
- PO 03 – rozšíření 5. základní školy, Palachova, p.č. 6060/1, 2, 6061/1, 3, k.ú. Město Žďár

- PO 04 – zařízení sociální péče, ul. Dr. Drože, p.č. 1190-1192, k.ú. Město Žďár

PV veřejná prostranství

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

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

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

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

Předkupní právo je ve prospěch města Žďáru nad Sázavou.

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

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

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

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

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

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

Územní plán Žďár nad Sázavou navrhuje zpracování územní studie US1 na návrhové ploše Z116 SC. Podmínkou pro zpracování územní studie je zajistit pěší propojení náměstí Republiky se sídlištěm, dopravní napojení území na ulici Neumannova, vybudování garáží a zachování maxima stávající vzrostlé zeleně, doplnění veřejné zeleně. Dále navrhnout takové stavby, které budou hmotovým uspořádáním navazovat na okolní zástavbu. Pořizovací lhůta územní studie je stanovena na 4 roky od vydání ÚP a počátku jeho účinnosti.

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

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

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

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

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

A.13.1 I. etapa výstavby

Etapizace výstavby je navržena v rozsahem velkých lokalitách (např. Starý Dvůr, průmyslová zóna U Jamské cesty, rekreace u Velkého 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.13.1.1 Bydlení

Bydlení hromadné: v I. etapě výstavby bude možno využít proluk v zástavbě města Žďáru nad Sázavou (lokalita Palachova, dostavba Lučiny). Dále jsou k zástavbě navrženy plochy na „zelené louce“: Starý Dvůr (je zpracována územní studie, která je územním plánem převzata).

Součástí I. etapy je i revitalizace sídlišť.

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

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

A.13.1.2 Rekreace

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

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

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

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

II. a III. etapa výstavby

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

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

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

V případě ploch rekreace u Velkého krejtského rybníka bude v II. etapě realizována parcelace, obslužná komunikace (napojená na obslužnou komunikaci v ploše Z218, případně na silnici II. třídy) a rekreační objekty v ploše Z219, pokud využití plochy Z218 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z220 bude realizována, pokud využití plochy Z96 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z221 bude realizována, pokud využití plochy Z77 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy). Plocha rekreace Z222 bude realizována, pokud využití plochy Z72 (tj. I. etapy) dosáhne min. 75% (využití 75% parcel v souladu s podmínkami využití plochy).

A.14 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Společensky významné stavby v historickém jádru města, památky, stavby v pohledově exponovaných polohách, veřejná občanská vybavenost, návrhy související s revitalizací náměstí:

- Bývalé měšťanské domy, Havlíčkovo náměstí 254 a 256, 2187, ZR 1
- „Tomanova vila“, Brněnská 548/13, rok 1931
- RD (Víznerovi), Sychrova 42, ZR 2, rok 1976-79
- Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Studentská 761/1, ZR 4, rok 1957-59

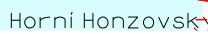
A.15 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

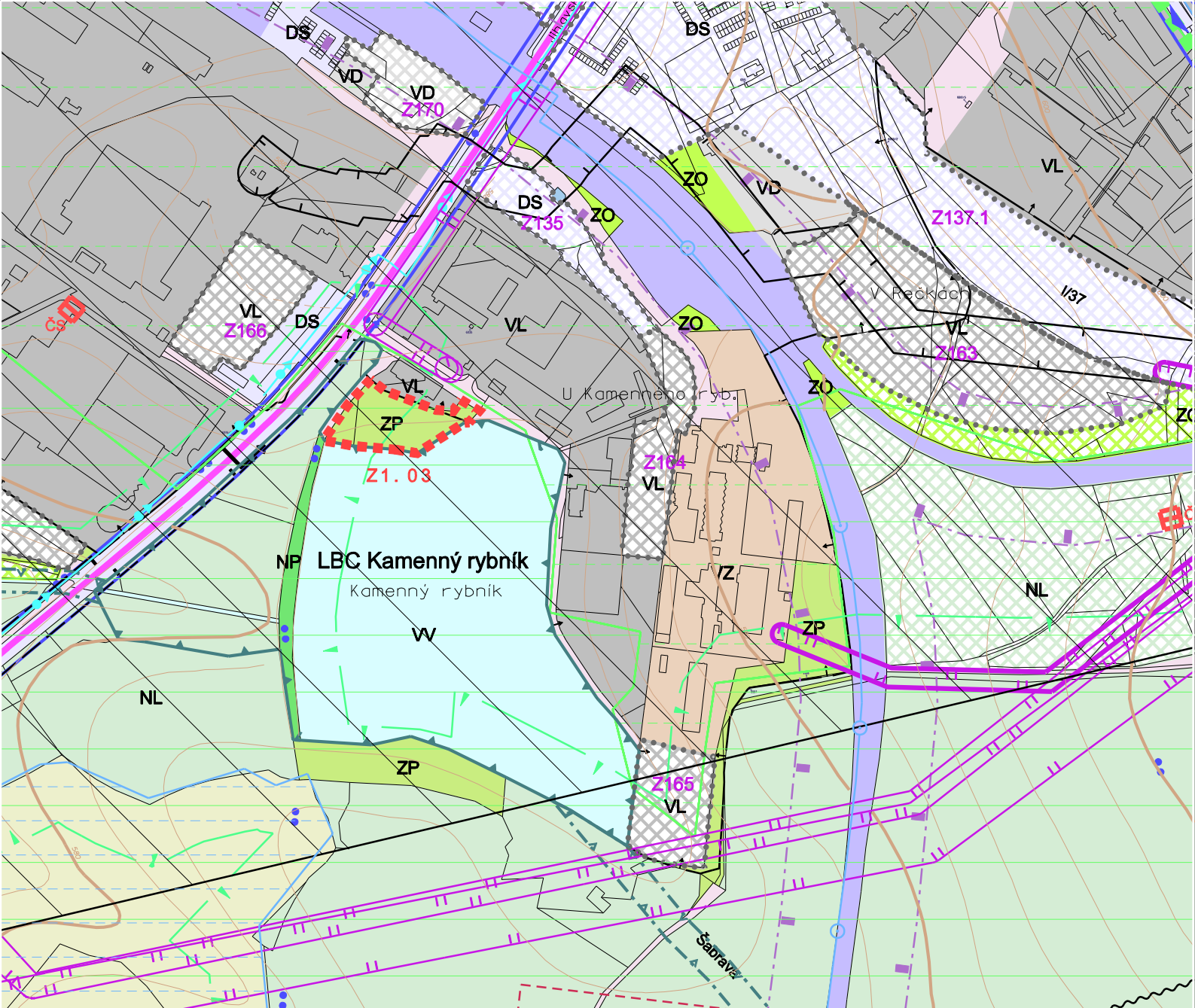
A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část řešení ÚP má celkem 47 stran a 1 přílohu s počtem 10 stran. Grafická část územního plánu obsahuje 7 výkresů.

Odstraněno: 9



8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 1



LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

CHOPAV

odvodňované pozemky

památný strom

hranice chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy (CHKO)

III. zóna CHKO

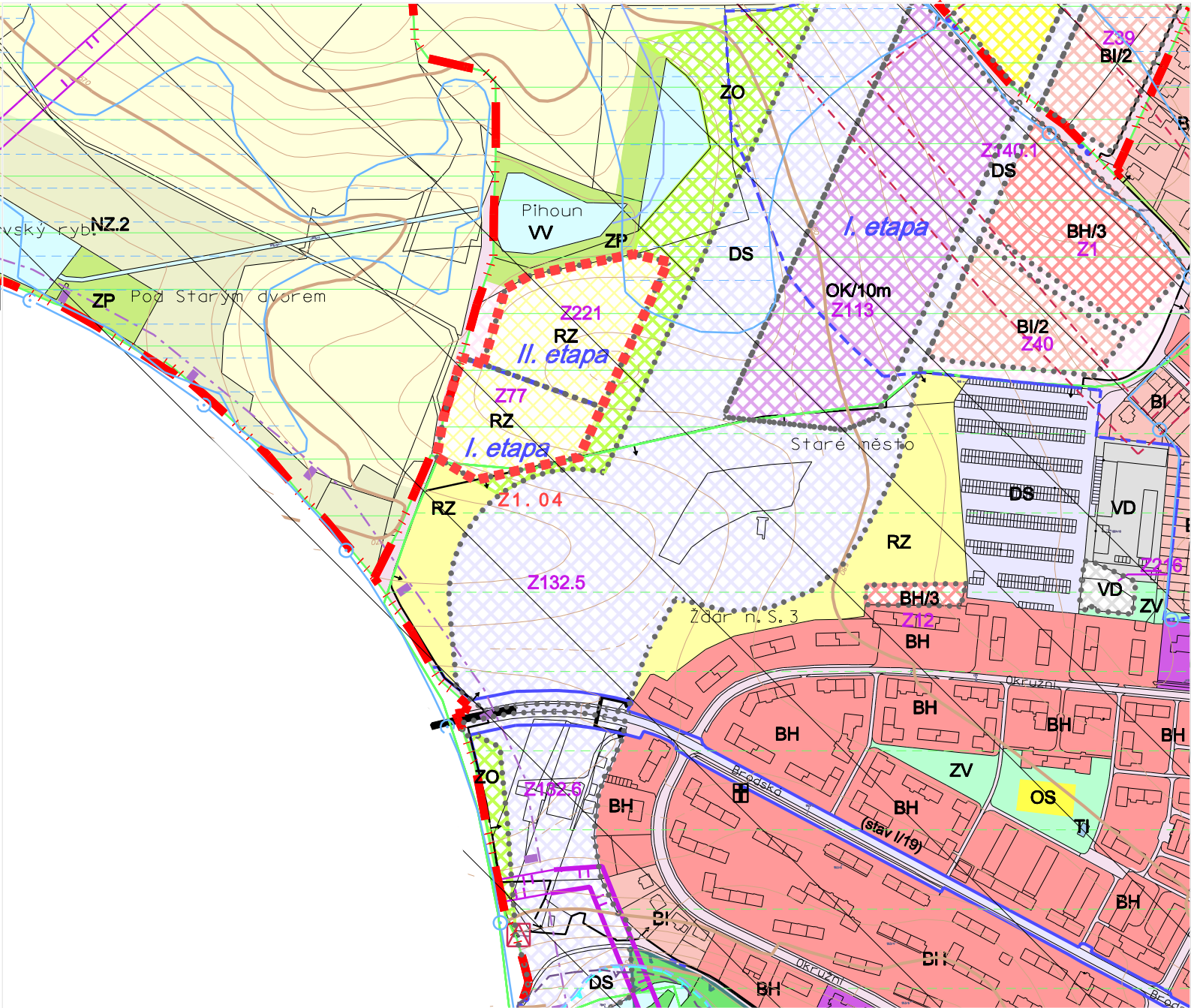
IV. zóna CHKO

nemovitá kulturní památka

území s archeologickými nálezy

ochranné pásmo památky UNESCO

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 2



LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

	čs

zájmové území MO ČR (celé území)

ochranné pásmo lesa = 50m od kraje lesa

OP silnice I. třídy

OP silnice II. a III. třídy

ochranné pásmo železnice

vodovodní přivaděč

objekt na kanalizaci (CS - čerpací stanice)

OP plynovodu VTL

OP vedení VVN

radioreléové trasy

ochranné pásmo RRT

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 3

stav	návrh	úz. rezerva
BH		
BI		
RI		
RZ		
RH		
OV		
OM		
OS		
DS		
DZ		
VL		
VD		
VZ		
ZV		
ZS		
ZO		
ZP		
VV		
NZ.1		
NZ.2		
NL		
NP		

Plochy s rozdílným způsobem využití

bydlení - v bytových domech

bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

rekreace - rodinná (individuální) rekreace

rekreace - zahrádkové osady

rekreace - plochy hromadné rekreace

občanské vybavení - veřejná vybavenost

občanské vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá

občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední

občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

veřejná prostranství (bez kódu)

plochy dopravní infrastruktury - silniční

plochy dopravní infrastruktury - železniční

výroba a skladování - lehký průmysl

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

výroba a skladování - zemědělská výroba

zeleň - veřejná

zeleň - soukromá a vyhrazená

zeleň - ochranná a izolační

zeleň - přírodního charakteru

plochy vodní a vodohospodářské

plochy zemědělské - orná půda

plochy zemědělské - trvalé travní porosty

plochy lesní

plochy přírodní

stav	návrh
••••••••••	••••••••••
••	

DOPR. INFRASTRUKTURA

koridory pro homogenizaci silničních tahů

hlavní pěší trasy

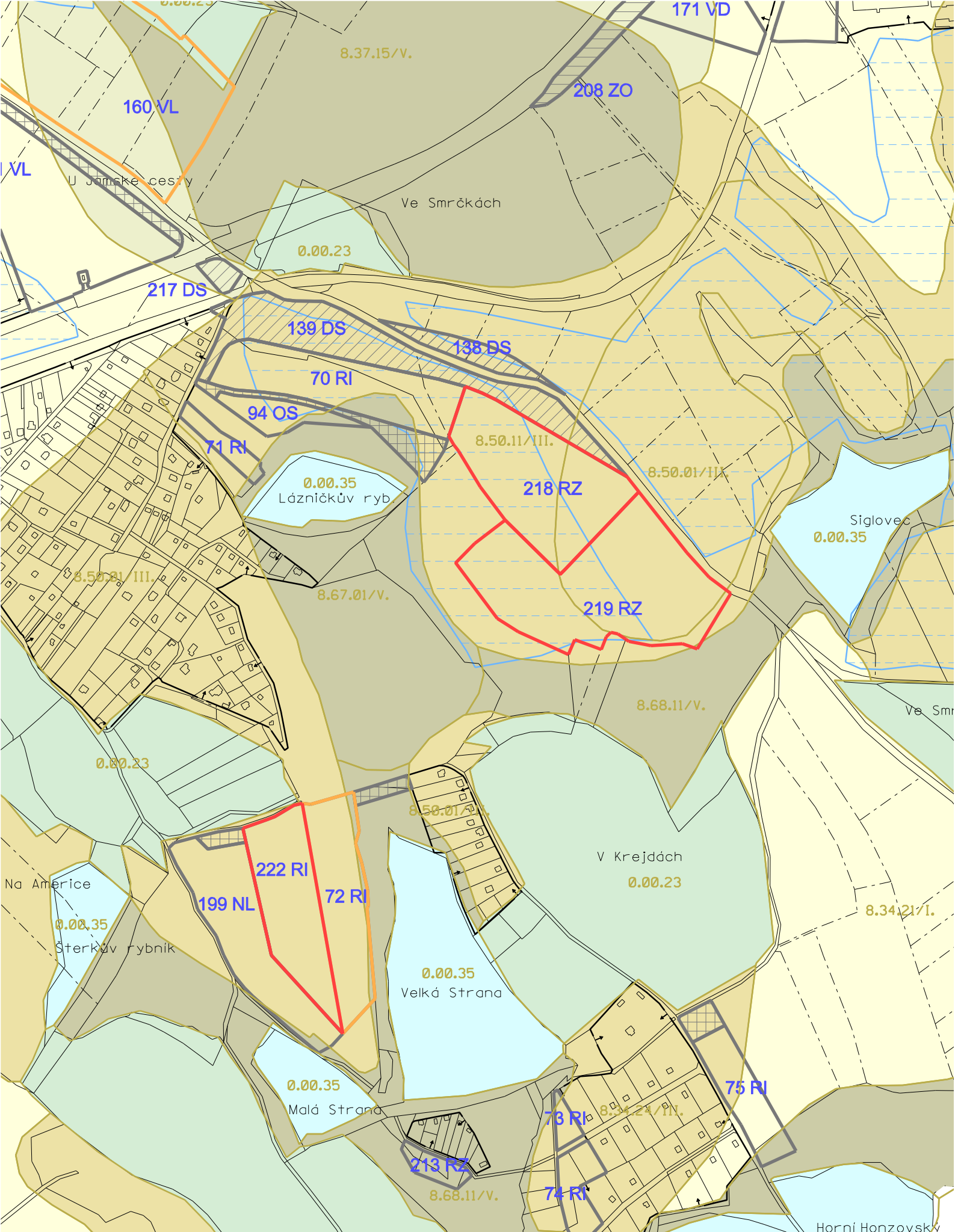
silnice I. třídy

silnice II. třídy

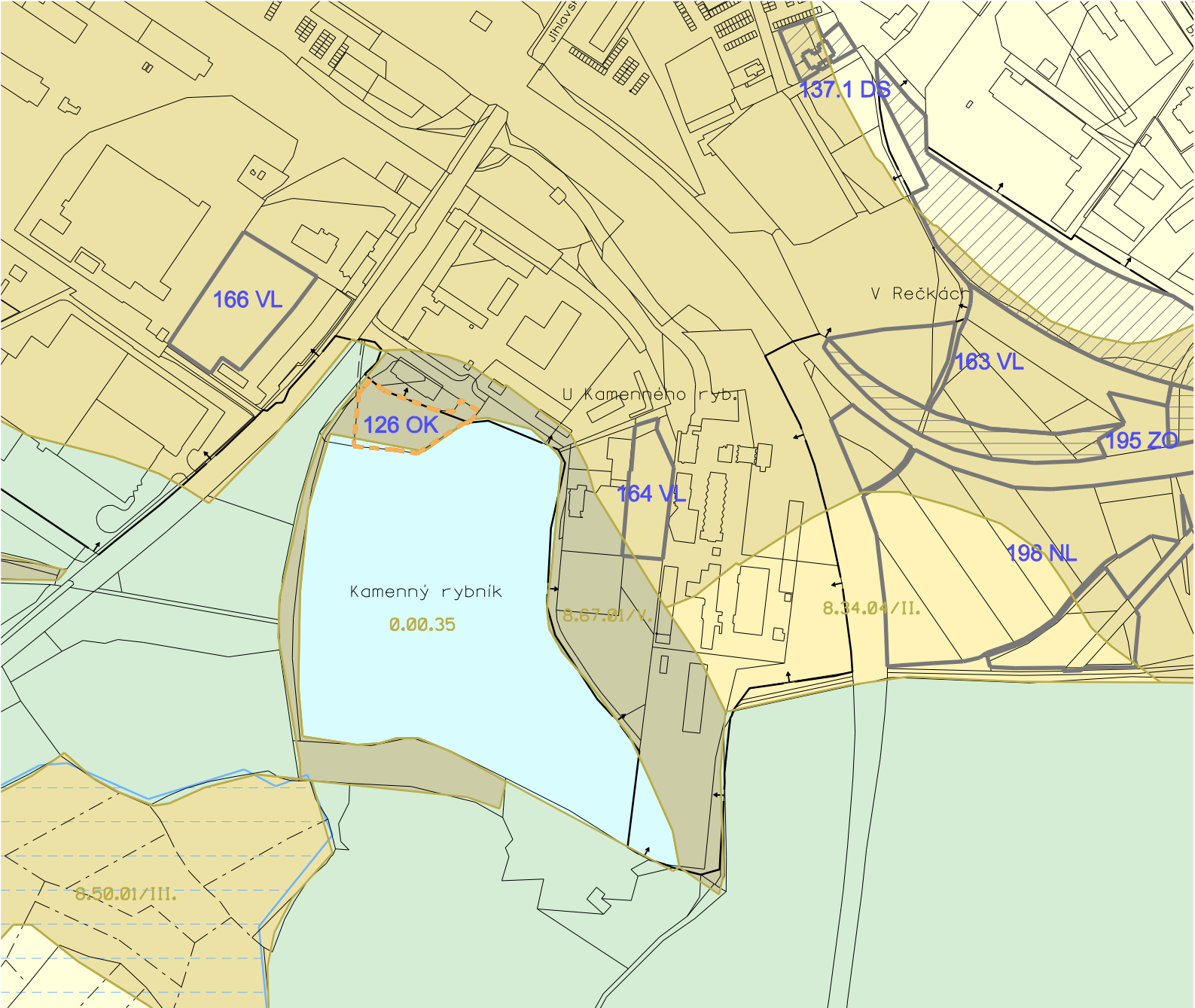
silnice III. třídy

cyklistické trasy a stezky

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - legenda - výřez 5



9/PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF A PUPFL - výřez 1



5.26JI/2	

hranice bonitovaných půdně ekol. jednotek (BPEJ)

kód / třída ochrany BPEJ

odvodňované pozemky

DLE ÚP ŽDÁR NAD ZÁZAVOU

	164 VL
	137.1 DS
	195 ZO

lokalita záboru ZPF

lokalita záboru ZPF - zábor pro plochy dopravy

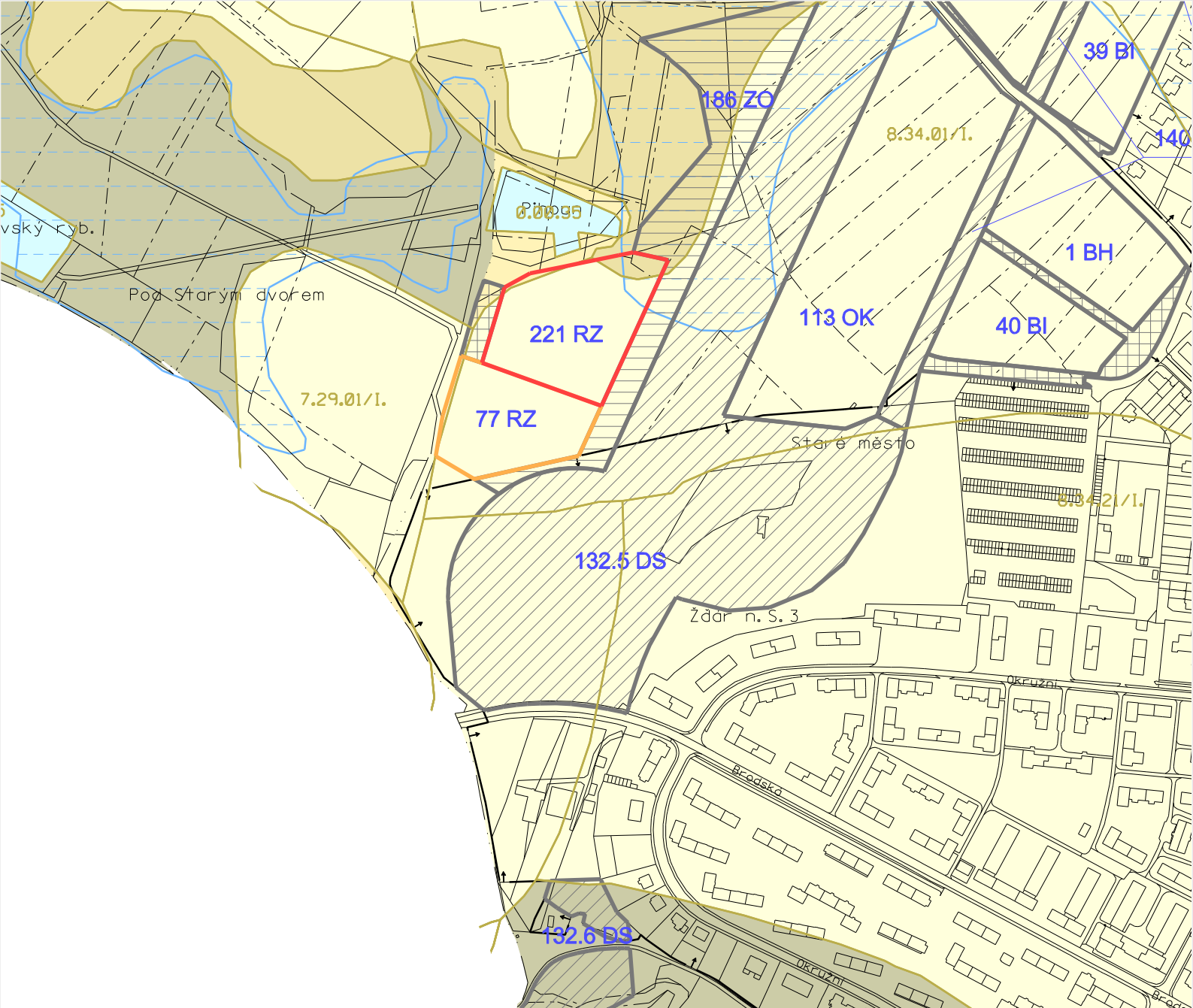
lokalita záboru ZPF - pro zeleň

DLE ZMĚNY Č. 1 ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU

	126 OK
--	--------

lokalita záboru ZPF vypuštěná

9/PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF A PUPFL - výřez 2



5.26J1/2	

hranice bonitovaných půdně ekol. jednotek (BPEJ)

kód / třída ochrany BPEJ

odvodňované pozemky

DLE ÚP ŽDÁR NAD ZÁZAVOU

	70 RI
	139 DS
	208 ZO

lokalita záboru ZPF

lokalita záboru ZPF - zábor pro veřejná prostranství

lokalita záboru ZPF - zábor pro plochy dopravy

lokalita záboru ZPF - pro zeleň

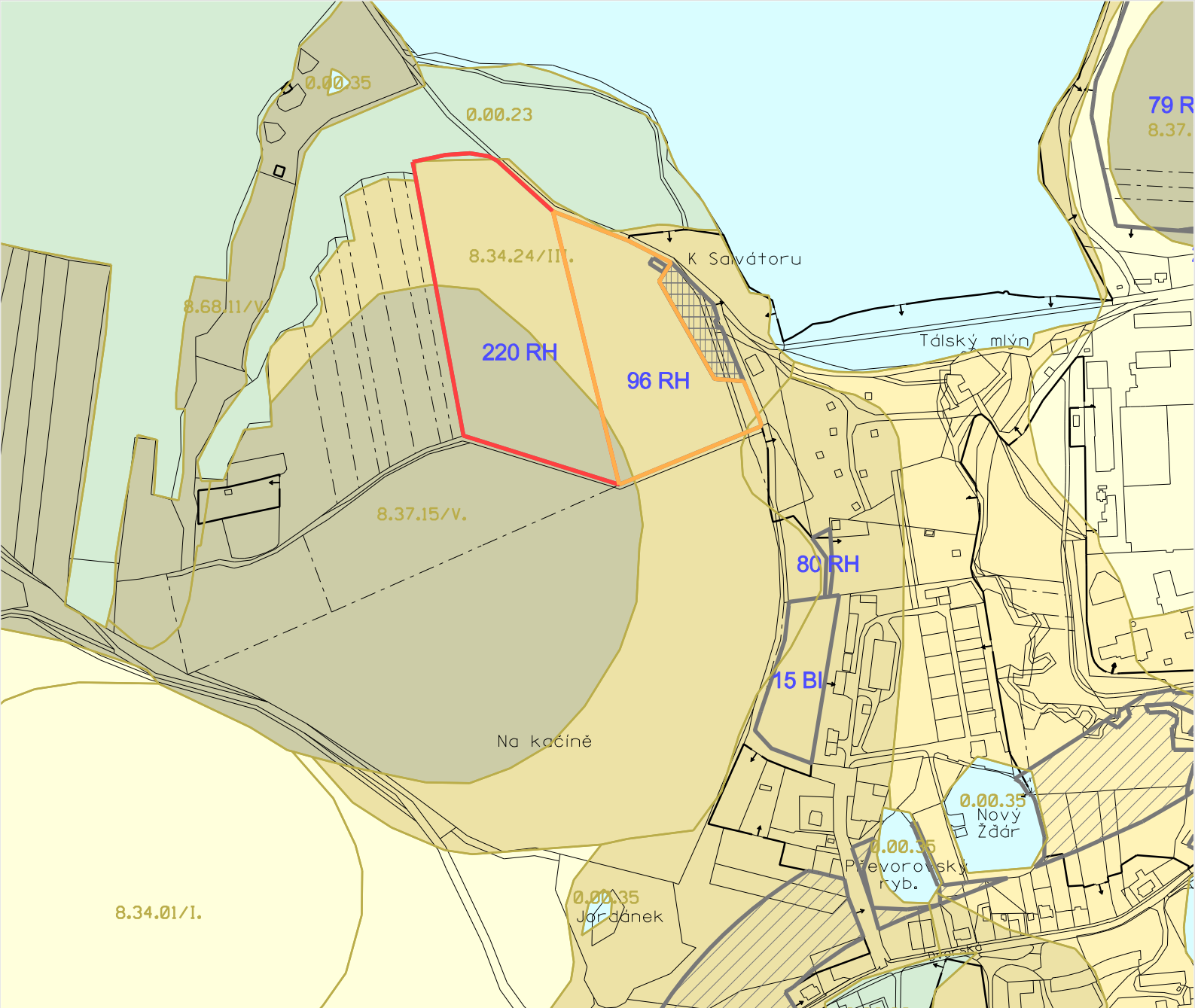
DLE ZMĚNY Č. 1 ÚP ŽDÁR NAD SÁZAVOU

	218 RI
	160 VL

lokalita záboru ZPF nově navržená

lokalita záboru ZPF zmenšená

9/PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF A PUPFL - výřez 3



9/PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF A PUPFL - výřez 4

Poučení

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

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

Proti Změně č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Ing. Josef Klement
místostarosta

.....
Mgr. Ludmila Řezníčková
místostarostka

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

MĚSTSKÝ ÚŘAD Žďár nad Sázavou	Čís. dopor. 25
Došlo: 02.05.2019	Zpracovatel JF
Č.j.:	Spis. znak
Listů: 1 Příloh: 1	

KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Žižkova 57, 587 33 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 199, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

**Městský úřad Žďár nad Sázavou
Odbor rozvoje a územního plánování**

**Žižkova 227/1
591 31 Žďár nad Sázavou**

Váš dopis značky/ze dne
21943/2018/MUZR
RUP/1043/18/DF

Číslo jednací
KUJI 34152/2019
OUP 23/2019 Mal-5

Vyřizuje/telefon

V Jihlavě dne
30. dubna 2019

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, který je zmocněn uplatnit stanovisko k částem řešení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou (dále též návrh Z1 ÚP), které byly od veřejného projednání upraveny (§ 53 odst. 2 stavebního zákona), posoudil předložený návrh Z1 ÚP dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu

souhlasí

s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), předložil Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu dne 18. 4. 2019 dle §§ 52 a 53 stavebního zákona upravený návrh Z1 ÚP a oznámení o konání opakovaného veřejného projednání dne 22. 5. 2019. Upravený návrh Z1 ÚP byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Dle ust. § 53, odst. 2 stavebního zákona uplatňuje Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále též krajský úřad), jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, stanovisko k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání upraveny. V návrhu Z1 ÚP se jedná zejména o doplnění Ploch RZ – pro zahrádkové osady, Ploch RH – pro hromadnou rekreaci, Ploch RI – pro rodinnou rekreaci.

Podkladem pro stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování je dokumentace pro opakované veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona „Změna č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou“, kterou zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o. v dubnu 2019.

Krajský úřad posoudil upravený návrh Z1 ÚP a konstatuje, že nebyly provedeny žádné úpravy, které by vedly k ovlivnění koordinace využití území s ohledem na širší vztahy v území, soulad s Politikou územního rozvoje České republiky a rovněž soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, který byl okomentován v posouzení návrhu Z1 ÚP krajským úřadem č. j. KUJL 448/2019, Sp. zn.: OUP 23/2019 Mal - 3 ze 14. 1. 2019.

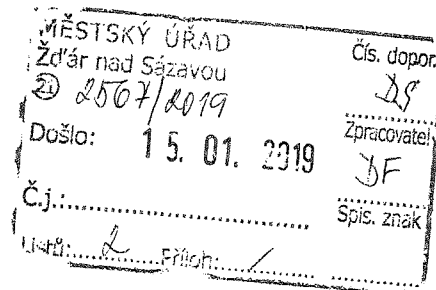
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, po posouzení upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou sděluje, že k předloženému návrhu nemáme zásadní připomínky, avšak **opětovně** požadujeme:

- návrh vyhodnotit z hlediska souladu se ZÚR KrV a jimi stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina
- doplnit vyhodnocení souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko

Toto stanovisko není rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat.

S pozdravem

Ing. 
vedoucí oddělení územního plánování



KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Žižkova 57, 587 33 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 199, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Městský úřad Žďár nad Sázavou
Odbor rozvoje a územního plánování

Žižkova 227/1
591 31 Žďár nad Sázavou

Váš dopis značky/ze dne 65/2019/MUZR RUP/1043/18/DF	Číslo jednací KUJI 448/2019 OUP 23/2019 Mal-3	Vyřizuje/telefon [redacted] [redacted]	V Jihlavě dne 14. ledna 2019
---	---	--	---------------------------------

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, posoudil předložený návrh Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu

souhlasí

s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou (dále též návrh Z1 ÚP) z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), předložil Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu dne 3. 1. 2019 dle § 55, odst. 4 stavebního zákona návrh Z1 ÚP, stanoviska a připomínky. Změna č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou je pořizována zkráceným postupem. Návrh Z1 ÚP byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Podkladem pro posouzení nadřízeným orgánem územního plánování je dokumentace pro veřejné projednání dle § 55b stavebního zákona „Změna č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou“, kterou zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o. v listopadu 2018.

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou řeší zejména:

- vymezení nové zastavitelné plochy Z218 rekreace – rodinná (individuální) rekreace (RI)
- vymezení nové plochy K26 zeleň – přírodního charakteru (ZP)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán posoudil návrh Z1 ÚP z následujících hledisek:

Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (PÚR ČR) nemáme k návrhu Z1 ÚP připomínky.

V odůvodnění návrhu Z1 ÚP je popsán soulad s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

Po upřesnění provedeném v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „ZÚR KrV“), není správní území obce Žďár nad Sázavou součástí rozvojové osy, rozvojové či specifické oblasti republikového významu. PÚR neuplatňuje v daném území místně žádné konkrétní záměry.

Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací kraje – Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 - máme k předloženému návrhu Z1 ÚP tyto poznatky.

- Návrh Z1 ÚP je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Řešené území je zařazeno mezi „krajinu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace“. Návrh Z1 ÚP je v souladu s hlavními cílovými využitími krajiny, se zásadami pro činnost v území a se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR KrV stanoveny pro tento typ krajiny.
- Řešené území se nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk4 a je zařazeno do oblastí krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko. Návrh Z1 ÚP je v souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro tyto oblasti krajinného rázu.
- V ZÚR KrV není na řešeném území obce vymezen konkrétní koridor pro veřejně prospěšné stavby dopravní či technické infrastruktury a ani pro veřejně prospěšné opatření ÚSES.
- Návrh změny Z1 ÚP je zpracován v souladu se stanovenými úkoly pro územní plánování dle ZÚR KrV.

Z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy návrh Z1 ÚP nemá vliv na návaznost na území sousedních obcí.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený správní orgán na úseku územního plánování, po posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Žďár nad Sázavou sděluje, že k předloženému návrhu nemá zásadní připomínky, avšak požadujeme:

- návrh vyhodnotit z hlediska souladu se ZÚR KrV a jimi stanovenými prioritami územního plánování Kraje Vysočina
- doplnit vyhodnocení souladu s obecnými a specifickými zásadami pro činnost v území a rozhodování o změnách v území stanovenými pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko

Toto stanovisko není rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat.

S pozdravem

Ing. [redacted]

vedoucí oddělení územního plánování