

MATERIÁL PRO ZASTUPITELSTVO MĚSTA č. 7

DNE: 5.9.2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 7/2019/ORÚP/2

NÁZEV:

Žádosti o změnu ÚP města

ANOTACE:

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a se Směrnicí pro podání návrhu na změnu územně plánovací dokumentace města Žďáru nad Sázavou předkládá odbor rozvoje a ÚP návrhy žadatelů na pořízení změny ÚP

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města po projednání:

- neschvaluje návrh č. 1,
- neschvaluje návrh č. 2,
- neschvaluje návrh č. 3,
- schvaluje návrh 4 a,
- neschvaluje návrh 4 b,
- schvaluje návrh č. 5,
- schvaluje návrh č. 6,
- schvaluje návrh č. 7,
- schvaluje návrh č. 8 a,
- neschvaluje návrh č. 8 b

na pořízení změny územního plánu Žďáru n. S. v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění;

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

Dopad do rozpočtu města

Zpracování změny územního plánu bude uhrazeno z položky Územní plán, studie a cena celkem činí 465 000,- Kč bez DPH. V dubnu 2019 bylo uhrazeno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů z položky Územní plán, studie - cena 93 000,- Kč bez DPH.

Geneze případu

RM č. 67 ze dne 1.6.2009 usn. čj. 917/09/RUP
RM č. 79 ze dne 30.11.2009, usn. čj. 1086/09/RUP
RM č. 92 ze dne 14.6.2010, usn.čj. 1314/2010/ORÚP
RM č. 3 ze dne 29.11.2010, usn.čj. 27/2010/RÚP
RM č. 14 ze dne 2.5.2011, usn. č. 186/2011/ORÚP
RM č. 28 ze dne 28.11.2011, usn. čj 394/2011/ORÚP
RM č. 52 ze dne 19.11.2012, usn.čj.727/2012/ORÚP
RM č. 63 ze dne 29.4.2013, usn.čj.904/2013/ORÚP
RM č. 78 ze dne 25.11.2013, usn.čj.1100/2013/ORÚP
RM č. 97 ze dne 29.9.2014, usn.čj.1436/2014/ORÚP
RM č. 20 ze dne 29.6.2015, usn.čj.269/2015/ORÚP
RM č. 36 ze dne 22.2.2016, usn.čj.523/2016/ORÚP
RM č. 47 ze dne 15.8.2016, usn.čj.724/2016/ORÚP
RM č. 61 ze dne 27.2.2017, usn.čj 952/2017/ORÚP
RM č. 81 ze dne 15.1.2018, usn.čj. 1372/2018/ORÚP
RM č. 7 ze dne 28.01.2019, usn.čj. 100/2019/ORÚP

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

ZM č.16 ze dne 8.9.2016, 16/2016/ORÚP/7
ZM č.20 ze dne 23.3.2017, 20/2017/ORÚP/26
ZM č.26 ze dne 8.2.2018, 26/2018/ORÚP/4
ZM č. 3 ze dne 7.3.2019, 3/2019/ORÚP/6

Návrh řešení

- Schválit návrh usnesení v předloženém znění

Varianty návrhu usnesení

- viz. návrh usnesení na prvním listě materiálu

Doporučení předkladatele

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

Stanoviska

Odbor rozvoje a ÚP Městského úřadu ve Žďáře nad Sázavou, jako pořizovatel změny č. 2 ÚP, projednal návrhy na pořízení změny ÚP s architektem města dne 20.8.2019.

Ing. arch. Zbyněk Ryška souhlasí se stanoviskem pořizovatele k návrhům na pořízení změny č. 2 územního plánu Žďár nad Sázavou.

Název materiálu: Žádosti o změnu ÚP města

Počet stran: 17

Počet příloh: 1

Popis

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

Č.	Navrhovatel	Původní funkce	Navrhovaná funkce	Lokalita	Stanovisko
1	Ing. Vendula Jaitnerová [redacted]	„Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)“	„Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“	Plíčky	neschválit
2	Petr Vomela [redacted]	„Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)“	„Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)“	ulice Smíchov	neschválit
3	Společenství vlastníků domu [redacted]	„Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“.	Plochy smíšené obytné – centrální (SC)	ulice Nádražní	neschválit
4a	Město Žďár nad Sázavou Žižkova 227/1 591 01 Žďár nad Sázavou	plochy „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“	„Plochy smíšené obytné – městské (SM)“	ulice Jungmanova a Bezručova	schválit
4b	Město Žďár nad Sázavou Žižkova 227/1 591 01 Žďár nad Sázavou	„Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“.	„Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“.	ulice Jungmanova a Bezručova	neschválit
5	Martina Koláčná [redacted]	„Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)“ a „Zeleň – veřejná (ZV)“	„Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)“.	ulice Dr. Drože	schválit
6	Mgr. Petr Nezveda [redacted]	„Plochy zemědělské – orná půda (NZ.1)“ a „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)“.	„Plochy veřejných prostranství (PV)“.	ulice Alšova	schválit
7	ZDAR, a.s. [redacted]	„Plochy veřejných prostranství (PV)“.	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)“	pozemek parc. č. 6810/3, k.ú. Město Žďár	schválit
8a	CONGRESSUS-HOTEL s.r.o. [redacted]	„Plochy smíšené obytné - městské (SM)“	„Bydlení – v bytových domech (BH)“.	ulice Kovářova	schválit
8b	CONGRESSUS-HOTEL s.r.o. [redacted]	„Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“.	„Bydlení – v bytových domech (BH)“.	ulice Kovářova	neschválit

Návrh č. 1 na pořízení změny ÚP ze dne 6.2.2019

Navrhovatel:

Ing. Vendula Jaitnerová

Pozemek:

Plíčky

parc.č. 8410/1 v k.ú. Město Žďár,
(trvalý travní porost)

Navrhovaná změna:

„Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“

Hlavní využití je obslužné sféra v kombinaci s bydlením venkovského typu, přípustné využití je pro 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.

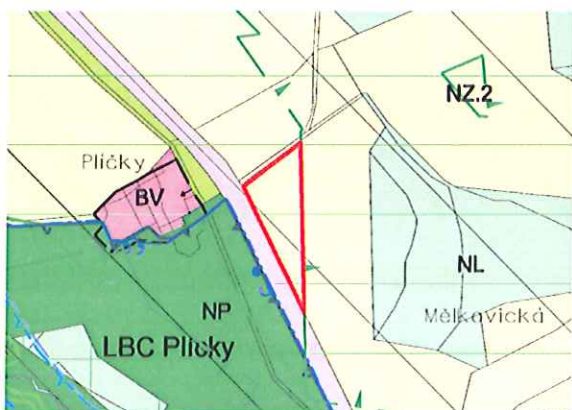
Důvody navrhovatele:

Důvodem navrhovatele je lepší využití pozemků, které vlastní v blízkosti dotčené parcely č. 8410/1 v k.ú. Město Žďár. Navrhovatel má zájem využít pozemky (trvalé travní porosty) na produkci sena a jako pastviny pro hospodářská zvířata (koně, eventuálně krávy, ovce, kozy). Pro možnost dohledu nad chovanými zvířaty má zájem v dané lokalitě umístit také bydlení pro hospodáře - stavební objekt by byl umístěn tak, aby navazoval na stávající samotu Plíčky a svým architektonicky-stavebním řešením by respektoval stávající zástavbu a místní tradice.

Současné využití ploch:

nezastavěné území „**Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)**“, jedná se o zemědělsky využívané plochy, na kterých není přínosné intenzivnější využití - nižší bonita půd, těžko přístupný terén, podmáčení. Hlavní využití je pro louky a pastviny se zemědělským využitím. Přípustné využití je pro extenzivně využívaná zemědělská půda, převážně louky a pastviny, v návaznosti na zástavbu lada (neobdělávaná půda, mn.č.). Podmínečně přípustné jsou 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.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)“ na plochy „**Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)**“

Stanovisko pořizovatele:

Rada města doporučuje návrh neschválit.

Návrh č. 2 na pořízení změny ÚP ze dne 22.3.2019

<u>Navrhovatel:</u>	Petr Vomela [REDACTED]
<u>Pozemek:</u>	ulice Smíchov parc. č. 6241 (zastavěná plocha a nádvoří), 6242 (zahrada), 6243 (zahrada), v k.ú. Město Žďár
<u>Navrhovaná změna:</u>	„Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)“ Hlavní využití je bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu. Přípustné využití mimo hlavní využití připouští příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Zahrady rodinných domů jsou obytného a okrasného charakteru, bez chovu hospodářského zvířectva. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m ² , 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.
<u>Důvody navrhovatele:</u>	Navrhovatel žádá o vyjmutí pozemků parc. č. 6241 (zastavěná plocha a nádvoří), 6242 (zahrada), 6243 (zahrada), v k.ú. Město Žďár, včetně rodinného domu, z asanace. Důvodem navrhovatele je využití pozemku parc. č. 6243 (zahrada) pro stavbu rodinného domu.
<u>Současné využití ploch:</u>	pozemky jsou umístěny v návrhových plochách Z132.9 „ Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) “, v ploše plánovaného obchvatu Žďár nad Sázavou, který je veřejně prospěšnou stavbou VPS - DK05. Objekt stávajícího rodinného domu je zařazený mezi objekty určené k asanaci ozn. VA14. Uvnitř koridoru veřejné infrastruktury nesmí být realizovány budovy či změny uspořádání krajiny, které mají charakter dlouhodobé investice. Navržená trasa úpravy silnice I/37 ve formě západního obchvatu města Žďáru nad Sázavou 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. 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. Posouzení bude provedeno nejpozději v rámci územního řízení.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)“ na plochu „**Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**“

Stanovisko pořizovatele:

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

- Dle v současnosti platné Technické studie stavby Přeložka silnice I/37 – obchvat města Žďáru nad Sázavou (ŘSD Praha, 2009) jsou pozemky parc. č. 6241 (zastavěná plocha a nádvoří), 6242 (zahrada), 6243 (zahrada), v k.ú. Město Žďár zahrnuté do plochy koridoru pro homogenizaci stávajícího tahu a umístění staveb silnice I/37 „Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)“. V této ploše v blízkosti plánovaného obchvatu nelze umožnit jakoukoliv výstavbu (např. stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 6243), protože v současnosti nelze vyloučit, že by tato stavba neznemožnila anebo významně neztížila realizaci záměru obchvatu;
- Navrhovaný záměr stavby rodinného domu se nachází v ploše, kde lze předpokládat působení negativních vlivů ze zvýšené dopravy, především hluk, prašnost atd.;
- Po realizaci stavby je možné tento záměr dle skutečného provedení stavby opět posoudit;
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

Návrh č. 3 na pořízení změny ÚP ze dne 26.4.2019

Navrhovatel:

Společenství vlastníků domu [redacted]
591 01 Žďár nad Sázavou

Pozemek:

ulice Nádražní
parc.č. 6141 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Město Žďár

Navrhovaná změna:

„Plochy smíšené obytné – centrální (SC)“

Hlavní využití je pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením.

Přípustné využití umožňuje do ploch smíšených obytných centrálních 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).

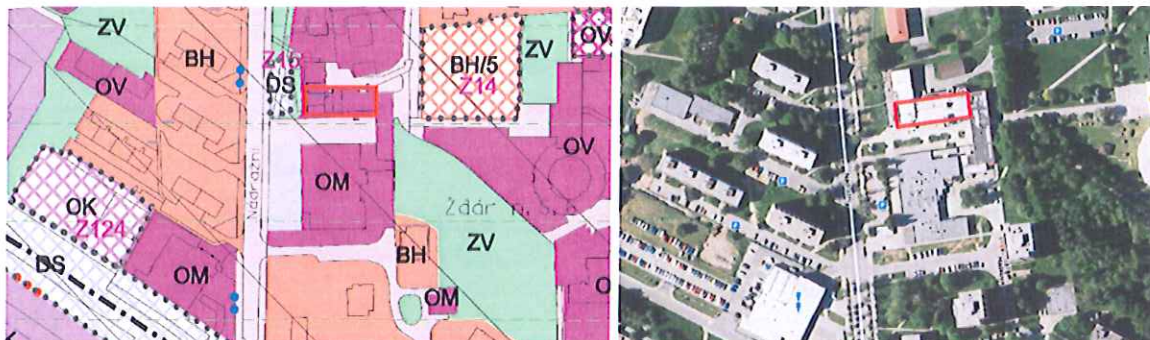
Důvody navrhovatele:

Umožnit využití stávajícího objektu občanské vybavenosti pro potřeby bydlení.

Současné využití ploch:

pozemky jsou umístěny v zastavěném území v ploše „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“. Hlavní využití je pro plochy pro malé a střední obchodní areály. V této funkční ploše není přípustné bydlení

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“ na plochu „**Plochy smíšené obytné - centrální (SC)**“

Stanovisko pořizovatele:

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

- Součástí návrhu Změny ÚP Žďár nad Sázavou je také úprava územního plánu v textové části „Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy“ pro plochy „Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)“, kde bude nově upřesněno podmíněně přípustné využití pro bydlení s podmínkou, že jako součást bydlení musí být vyřešeno také parkování pro byty (doprava v klidu je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5);
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

Návrh č. 4a na pořízení změny ÚP ze dne 30.4.2019

Navrhovatel:

Město Žďár nad Sázavou
Žižkova 227/1
591 01 Žďár nad Sázavou
Na podnět firmy REALSANT s.r.o., IČO: 25343246

Pozemek:

ulice Jungmannova a Bezručova
parc.č. 2197 (ostatní plocha – jiná plocha), 2161 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2196 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú.
Město Žďár

Navrhovaná změna:

„Plochy smíšené obytné – městské (SM)“

Žadatel navrhuje:

Změnu využití plochy „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“ na plochu „Plochy smíšené obytné – městské (SM)“. Hlavní využití je pro obslužnou sféru místního významu v kombinaci s bydlením. Přípustné využití je 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.

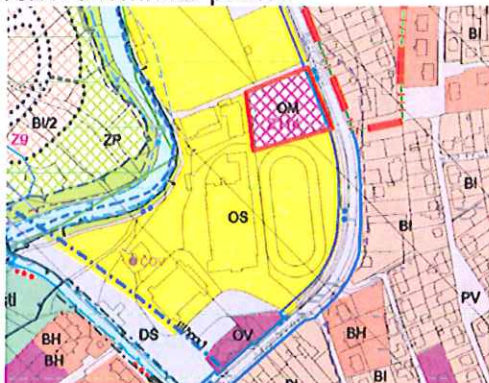
Důvody navrhovatele:

Umožnit výstavbu bytového objektu s menšími byty – záměr reaguje na poptávku obyvatel města Žďáru po bytech této kategorie. V přízemí bytového domu v parteru ulice je uvažováno s realizací prodejní plochy obchodního řetězce Billa. V širším centru tak bude posílena veřejná vybavenost v přímé vazbě na přilehlé městské části (Vysočany I. a Vysočany II.). To ve svém důsledku přinese výraznou časovou úsporu z hlediska dopravní dostupnosti a zatížení městských komunikací. Lze předpokládat snížení potřeby průjezdu centrem města, kdy nejbližší charakterem obdobné obchodní plochy se pro obyvatele Vysočan a kláštera nacházejí až na druhé straně města.

Současné využití ploch:

pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše Z 114 „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“. Hlavní využití je pro plochy pro malé a střední obchodní areály. V této funkční ploše není přípustné bydlení.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“ na plochu „**Plochy smíšené obytné - centrální (SC)**“ a navrhovaná změna v textové části územního plánu

Stanovisko pořizovatele:

Rada města doporučuje návrh **schválit.**

Návrh č. 4b na pořízení změny ÚP ze dne 30.4.2019

Navrhovatel:

Město Žďár nad Sázavou
Žižkova 227/1
591 01 Žďár nad Sázavou
Na podnět firmy REALSANT s.r.o., IČO: 25343246

Pozemek:

ulice Jungmannova a Bezručova

parc.č. 2197 (ostatní plocha – jiná plocha), 2161 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2196 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Město Žďár

Navrhovaná změna:

úprava textové části pro plochu „**Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**“

Žadatel navrhuje změnu znění textové části územního plánu v článku A.6.2.3.3. „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“ a v odstavci „Přípustné využití“ vypustit slovo „související“ a upravit znění z „vyhrazené plochy areálů pro tělovýchovu a sport a pozemků související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně“ na „vyhrazené plochy areálů pro tělovýchovu a sport a pozemků dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně“.

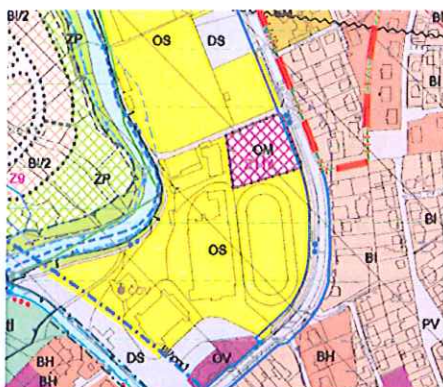
Důvody navrhovatele:

K předpokládané výstavbě bytového objektu s menšími byty umožnit výstavbu plochy pro parkování.

Současné využití ploch:

pozemky jsou umístěny v zastavěném území „**Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**“. Hlavní využití je pro tělovýchovu a sport (areály hřišť, tělocvičny, sokolovny apod.).

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu v textové části územního plánu pro plochu „**Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)**“

Stanovisko pořizovatele:

Rada města doporučuje návrh **neschválit**.

Návrh č. 5 na pořízení změny ÚP ze dne 9.5.2019

Navrhovatel:

Martina Koláčná

591 01 Žďár nad Sázavou

Pozemek:

ulice Dr. Drože

parc.č. 1182 (ostatní plocha – jiná plocha) v k.ú. Město Žďár

Navrhovaná změna:

„**Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)**“.

Žadatel navrhuje opravit v územním plánu chybně uvedené využití plochy částečně jako OV (Občanské vybavení – veřejná

vybavenost) a většina pozemku jako ZV (zeleň – veřejná). V rámci návrhu na změnu žádá o změnu využití výše uvedené plochy na BI (bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské).

Důvody navrhovatele:

Umožnit výstavbu rodinného domu se zastavěnou plochou cca 80 m², včetně napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

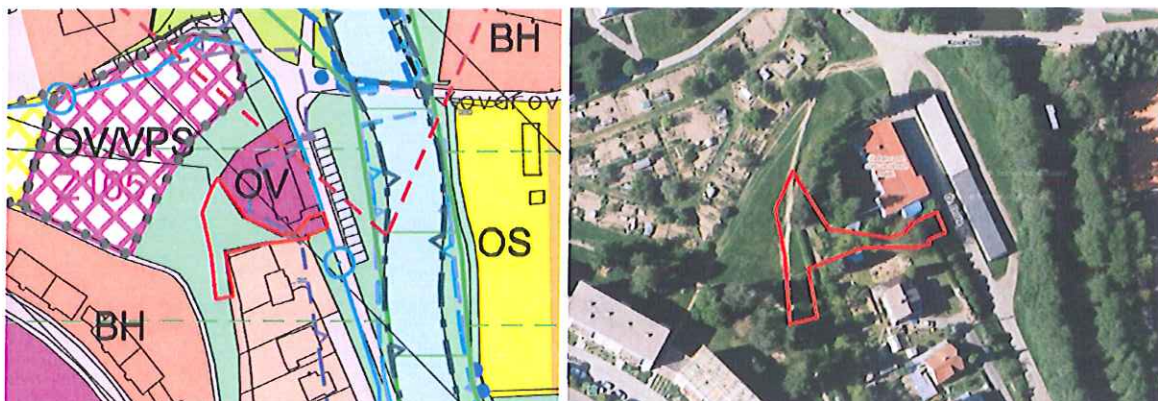
Současné využití ploch:

pozemek je z části umístěn v zastavěné ploše „Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)“ a z části v ploše „Zeleň – veřejná (ZV)“.

Hlavní plochy využití „Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)“ je pro plochy staveb veřejné občanské vybavenosti. Přípustné využití je pro plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti a pozemků související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně. 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).

Hlavní plochy využití „Zeleň – veřejná (ZV)“ je pro plochy veřejně přístupné parkově upravené zeleně v zastavěném území. Přípustné jsou plochy sloužící pro zlepšení životního prostředí města, zvýšení estetických kvalit a krátkodobou rekreaci občanů, travníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář. Nepřípustné jsou veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)“ a z plochy „Zeleň – veřejná (ZV)“ na plochu „**Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)**“.

Stanovisko pořizovatele:

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

- Součástí návrhu změny ÚP Žďár nad Sázavou je také náprava drobné chyby ve vyznačení funkční plochy využití pro pozemek parc. č. 1182 v k.ú. Město Žďár tak, jak bylo funkční využití pozemku v původním Územním plánu Žďár nad Sázavou. Část pozemku parc. č. 1182 v k.ú. Město Žďár bude opětovně zařazeno do funkční plochy „Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)“, a to přesně v takové výměře, jaká byla uvedena v původním

- Územním plánem Žďár nad Sázavou. Zbývající plocha zůstane ve funkčním využití „Zeď – veřejná (ZV)“;
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

Návrh č. 6 na pořízení změny ÚP ze dne 14.5.2019

Navrhovatel:

Mgr. Petr Nezveda

Pozemek:

ulice Alšova

parc.č. 8467 (ostatní plocha – jiná plocha), 8468 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 8469 (orná půda), v k.ú. Město Žďár

POZN.: v přiloženém grafickém návrhu komunikace je záměr umístěn také na pozemku 8498/1 (ostatní plocha – jiná plocha) v k.ú. Město Žďár

Navrhovaná změna:

„Veřejná prostranství (PV)“ a zakreslení komunikace do ÚP

Žadatel navrhuje zakreslit do územního plánu komunikační napojení Alšovy ulice na novou obslužnou komunikaci na pozemcích parc. č. 8467 a 8469 a navrhuje zařadit pozemky do zastavitelné plochy na zastavitelnou plochu „Veřejná prostranství (VP)“. Na pozemku parc. č. 8468 je stávající komunikace a její pokračování bude na pozemku parc. č. 8467 v k.ú. Město Žďár. Dále jako vlastník pozemku parc. č. 8469 v k.ú. Město Žďár rovněž navrhuje, aby v územním plánu byla zakreslena sběrná komunikace, která navazuje na stávající sběrnou komunikaci, čímž se zajistí průjezdnost tohoto prostoru.

Důvody navrhovatele:

Umožnit dostatečné propojení města Žďár nad Sázavou s okolní krajinou tak, jak je uvedeno i v Územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Žďár nad Sázavou. Textová část územního plánu část „C. 3. 2. Strategie rozvoje města Žďáru nad Sázavou“ uvádí obnovu původních cest, které umožňovaly např. vycházky ke kaskádě rybníků Škodů, Krčů atd.

Současné využití ploch:

„Plochy zemědělské – orná půda (NZ.1)“ a v ploše „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)“. Jedná se o travní porost, kde jsou vyšlapané cestičky zhruba v trase navržené komunikace. Pozemky parc.č. 8467 (ostatní plocha – jiná plocha), 8468 (ostatní plocha – jiná plocha), 8469 (orná půda) v k.ú. Město.

Pro plochy „Plochy zemědělské – orná půda (NZ.1)“ je hlavní využití pro ornou půdu se zemědělským využitím. Podmíněně přípustné využití je pro 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.

Pro plochy „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)“ je hlavní využití louky a pastviny se zemědělským využitím. Podmíněně přípustné využití je pro 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.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Plochy zemědělské – orná půda (NZ.1)“ a „Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (NZ.2)“ na zastavitelnou plochu „**Veřejná prostranství (PV)**“.

Stanovisko pořizovatele:

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

- Umožnit dopravní napojení z Alšovy ulice také pro nové zastavitelné plochy ozn. Z44 a Z45 ploch „Bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)“. Záměr není umístěn na pozemcích, které by měly I. a II. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Plochy pro umístění záměru jsou mimo ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně a mimo ochranné pásmo nebezpečného objektu (vodojem);
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

Návrh č. 7 na pořízení změny ÚP ze dne 22.5.2019

Navrhovatel:

ZDAR, a.s.
Jihlavská 759/4
591 01 Žďár nad Sázavou
IČO: 46965815
Miroslav Dolejš

Pozemek:

pozemek parc. č. 6810/3 (ostatní plocha – jiná plocha)
v k.ú. Město Žďár

Navrhovaná změna:

„Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)“

Žadatel navrhuje část pozemku parc. č. 6810/3 v k.ú. Město Žďár zařadit do funkční plochy „Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL)“ a v této části umístit objekt zastřešení nad manipulační plochou pro manipulování se zbožím. Objekt zastřešení bude lehká ocelová hala o půdorysném rozměru 15 x 30 m s celkovou zastavěnou plochou 450 m². Zbývající část plochy žadatel navrhuje ponechat v ploše „Plochy veřejných prostranství (PV)“ pro využití na komunikační propojení a zajištění dostupnosti pozemků veřejných prostranství a okolních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků.

Důvody navrhovatele:

Umožnit výstavbu objektu zastřešení nad manipulační plochou pro manipulování se zbožím.

Současné využití ploch:

pozemky jsou umístěny v zastavěném území ve funkční ploše „**Veřejná 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 včetně zeleně a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelé s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití je pro 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.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z plochy „Plochy veřejných prostranství (PV)“ na plochu „**Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)**“

Stanovisko pořizovatele:

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

- Po zmenšení plochy veřejného prostranství na pozemku parc. č. 6810/3 v k.ú. Město Žďár zůstane zabezpečen přístup a příjezd k okolním pozemkům a nemovitostem jiných vlastníků. Dojde ke zmenšení plochy veřejných prostranství a zvětšení přilehlé plochy výroby a skladování při zachování dobré dostupnosti;
- V současnosti je na pozemku parc. č. 6810/3 v k.ú. Město Žďár také dopravní prostor pro otáčení nákladních vozidel. Tento prostor a využití pro otáčení vozidel zůstanou zachovány;
- Současně bude díky rozšíření funkční plochy „Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)“ také na pozemek parc. č. 6815/1 (ostatní plocha – jiná plocha) v k.ú. Město Žďár uvedeno do souladu skutečné využití pozemku s územním plánem. Pozemek je celý využívaný jako plocha „Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)“ a v územním plánu je rozdělený na dvě funkční plochy – na plochu „Veřejná prostranství (PV)“ a na plochu „Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)“;
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

Návrh č. 8a na pořízení změny ÚP ze dne 24.5.2019

Navrhovatel:

CONGRESSUS-HOTEL s.r.o.

Zastupuje jednatel Ing. Jan Krobauer

Pozemek:

ulice Kovářova

Pozemky v majetku navrhovatele - parc.č. 2051/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 2055/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2059/1 (ostatní plocha – zeleň), 2050 (zastavěná plocha a nádvoří), 2049 (zastavěná plocha a nádvoří), 2055/10 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2055/11 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2059/3 (ostatní plocha – zeleň), v k.ú. Město Žďár.

Pozemky v majetku jiných majitelů – 2048/1, 2056, 2051/2, 2055/12, 2055/13, 2055/14, 2055/15, 2055/16, 2055/17, 2055/18, 2055/19, 2055/20, 2055/21, 2055/22, 2055/23, 2055/24, 2055/25, 2055/26, 2055/27, 2055/28, 2055/29, 2055/30, 2055/31, 2055/32, 2055/33, 2055/34, 2055/35, 2055/36, 2055/37, 2055/38, 2055/39, 2055/40, 2055/41, 2055/42, 2055/43, 2059/2, 2059/4, 2059/5, 2059/6, 2059/7, 2059/8, 2059/9 v k.ú. Město Žďár.

Navrhovaná změna:

„Bydlení – v bytových domech (BH)“.

Hlavní využití je bydlení hromadné s převahou bytových domů. Přípustné využití mimo hlavní využití 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.

Důvody navrhovatele:

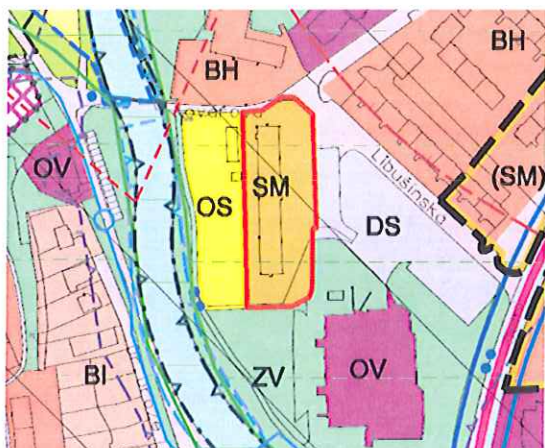
Záměrem navrhovatele je změnit objekt hotelového domu Jehla na pozemku parc. č. 2051/1 na bytový dům. Objekt hotelového domu je již z poloviny předělán na bytový dům. Žadatel jako majitel druhé poloviny objektu plánuje jeho úpravu z hotelu na bytový dům. Tímto vznikne objekt s převládající funkcí bydlení se zachováním funkce nedávné přístavby konferenčního sálu se zázemím. Součástí stavebních úprav objektu je i nástavba jednoho podlaží.

Současné využití ploch:

„Plochy smíšené obytné - městské (SM)“

Pro plochy „Plochy smíšené obytné - městské (SM)“ je hlavní využití obslužná sféra místního významu v kombinaci s bydlením. Přípustné využití je pro 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.

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z funkční plochy „Plochy smíšené obytné - městské (SM)“ na plochu „Bydlení – v bytových domech (BH)“

Stanovisko pořizovatele:

Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje návrh změny objektu hotelového domu Jehla na bytový dům **schválit**, a to z následujících důvodů:

- V současnosti je hotelový dům Jehla z poloviny předělán na bytový dům a v druhé polovině objektu se plánuje jeho úprava na bytový dům. Po přestavbě již nepůjde o hotel (i když částečný provoz konferenčního centra bude zachován), takže není nutné o území uvažovat jako o svébytném prostoru s oddělenou funkcí a nároky (parkování, oddělené sportoviště). Stabilizovaná plocha „Plochy smíšené obytné - městské (SM)“ bude převedena na plochu přestavby „Bydlení – v bytových domech (BH)“;
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.

Návrh č. 8b na pořízení změny ÚP ze dne 24.5.2019

Navrhovatel:

CONGRESSUS-HOTEL s.r.o.



Zastupuje jednatel Ing. Jan Krobauer

Pozemek:

ulice Kovářova

Pozemky v majetku navrhovatele - parc.č. 2051/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 2055/1 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2059/1 (ostatní plocha – zeleň), 2050 (zastavěná plocha a nádvoří), 2049 (zastavěná plocha a nádvoří), 2055/10 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2055/11 (ostatní plocha – ostatní komunikace), 2059/3 (ostatní plocha – zeleň), v k.ú. Město Žďár.

Pozemky v majetku jiných majitelů – 2048/1, 2056, 2051/2, 2055/12, 2055/13, 2055/14, 2055/15, 2055/16, 2055/17, 2055/18, 2055/19, 2055/20, 2055/21, 2055/22, 2055/23, 2055/24, 2055/25, 2055/26, 2055/27, 2055/28, 2055/29, 2055/30, 2055/31, 2055/32, 2055/33, 2055/34, 2055/35, 2055/36, 2055/37, 2055/38, 2055/39, 2055/40, 2055/41, 2055/42, 2055/43, 2059/2, 2059/4, 2059/5, 2059/6, 2059/7, 2059/8, 2059/9 v k.ú. Město Žďár.

Navrhovaná změna:

„Bydlení – v bytových domech (BH)“.

Hlavní využití je bydlení hromadné s převahou bytových domů. Přípustné využití mimo hlavní využití 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.

Důvody navrhovatele:

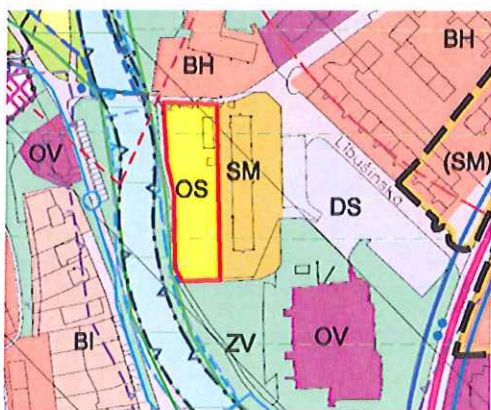
Navrhovatel má v území zájem postavit tři čtyřpodlažních bytové domy na ploše sportoviště na pozemku parc. č. 2055/1 – viz PŘÍLOHA č.1. Sportoviště byla původně realizovaná jako zázemí hotelu. Přestavbou hotelu na bytový dům ztratí sportoviště své původní využití. Parkovací místa pro potřeby těchto tří bytových domů budou navrhována v garážích jako součást objektů.

Současné využití ploch:

„Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“.

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

Výřez z územního plánu:



Navrhovaná změna způsobu využití z funkčních ploch „Plochy smíšené obytné - městské (SM)“ a „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“ na plochu „Bydlení – v bytových domech (BH)“

Stanovisko pořizovatele:

Odbor rozvoje a ÚP, jako pořizovatel ÚP, doporučuje záměr výstavby tří čtyřpodlažních bytových domů neschválit, a to z následujících důvodů:

- Další zahuštění zástavby vybudováním domů podél řeky není žádoucí, vzhledem k objemu stavby někdejšího hotelu Jehla (i s případnou nástavbou) je preferováno zachování plochy sportovišť a jejich případné otevření pro veřejnost nebo případně na tuto plochu rozšířit plochu veřejné zeleně. Vzrostlá zeleň podél řeky musí být zachována současně s obnovou nábřeží „zelená osa“, a tím bude vytvořeno hodnotné prostředí, které by mohlo být využíváno i obyvateli přilehlého sídliště. Navýšení velkého množství zpevněných ploch jako součást budování parkovišť a obslužné dopravy není v této lokalitě žádoucí. Je zde doporučeno ponechat plochu „Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“ s hlavním využitím sportovní areály a hřiště, případně zde umístit návrh plochy „Zeľeň – veřejná (ZV)“, kde je hlavním využitím veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území;
- Řešené území leží v CHKO Žďárské vrchy, veškeré změny v krajině musí být v souladu s jejím plánem péče i zájmy ochrany přírody a krajiny jako takové.