

MATERIÁL PRO ZASTUPITELSTVO MĚSTA č. 10

DNE: 06.02.2020

JEDNACÍ ČÍSLO: 10/2020/RUP/6

NÁZEV:

Návrh na vydání Změny č. 3 ÚP

ANOTACE:

Předložení návrhu na vydání změny č. 3 ÚP Žďár nad Sázavou v zastupitelstvu města, týkající se zastavitelné plochy Z123 na ul. Dvořákova a vymezení zastavitelné plochy Z223 na ul. Hrnčířská.

NÁVRH USNESENÍ:

Zastupitelstvo města po projednání:

- I. **ověřilo** před vydáním Změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizací č. 1,2,3,5 a 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 námitkách v souladu s ustanovením § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů tak, jak je uvedeno v textové části návrhu Změny č. 3 ÚP, v kapitole „B16“;
- III. vydává formou opatření obecné povahy Změnu č.3 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 § 55b odst. 7 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, sportu a marketingu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: Odbor rozvoje a územního plánování		Předkládá: Rada města

Název materiálu: Návrh na vydání Změny č. 3 ÚP

Počet stran: 2

Počet příloh: 2

př. 1 – návrh Změny č. 3 ÚP Žďár nad Sázavou na vydání v zastupitelstvu města

př. 2 - stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 3 ÚP Žďár n.S.

Popis

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, předkládá zastupitelstvu města návrh na vydání Změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou formou opatření obecné povahy dle materiálu v příloze 1.

Zastupitelstvo města schválilo dne 5.9.2019 pořízení změny č. 3 ÚP včetně jejího obsahu. Obsahem změny č. 3 ÚP je změna funkčního využití zastavitelné plochy Z123 v ulici Dvořákova a vymezení plochy občanského vybavení Z223 v lokalitě Klafar. Jedná se o plochy, které jsou jako zastavitelné navrženy již v platném územním plánu a v podstatě stejném typu využití, stále se jedná o plochy občanského vybavení, ke změnám došlo pouze u jejich přesnějšího určení, u plochy Z123 je namísto komerčního využití (OM) navržena veřejná vybavenost (OV) a u plochy Z223 se jedná o změnu z určení pro tělovýchovu a sport (OS) na veřejnou vybavenost (OV).

Vzhledem ke skutečnosti, že změna č.3 územního plánu Žďáru nad Sázavou byla poměrně jednoznačně zadána, nebyly vytvářeny variantní řešení. Předložené řešení je v souladu s obsahem rozhodnutí o pořízení změny, obecnými principy územního plánování a ochrany krajinného rázu i půdního fondu.

Návrh změny č. 3 ÚP byl v souladu s ust. § 55a a §55b stavebního zákona projednán zkráceným postupem v období od 3.10.2019 do 13.11.2019 a ve veřejném projednání, které se konalo dne 6.11.2019. K návrhu Změny č. 3 ÚP bylo v průběhu pořizování uplatněno 9 námitek. Návrh rozhodnutí o námitkách byl v prosinci 2019 projednán s dotčenými orgány. O námitkách rozhodne zastupitelstvo města při vydání změny č. 3 ÚP.

Dopad do rozpočtu města

Nálady na pořízení Změny č. 3 ÚP činí 105 tis. Kč a jsou alokovány v rozpočtu pro rok 2020.

Geneze případu

- RM č. 20 ze dne 26.08.2019, usn.čj. 320/2019/ORÚP
- ZM č. 7 ze dne 05.09.2019, usn.čj. 7/2019/ORÚP/9
- RM č. 34 ze dne 27.01.2020, usn.čj. 521/2020/RUP

Návrh řešení

Schválit návrh usnesení v předloženém znění.

Varianty návrhu usnesení

- viz. návrh usnesení na prvním listě materiálu
- zastupitelstvo města předložený materiál neschvaluje a doporučuje

Doporučení předkladatele

Odbor rozvoje a ÚP doporučuje schválit materiál podle předloženého návrhu

Stanoviska

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 3 ÚP Žďár n.S.

Předkládací zpráva k návrhu na vydání změny č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou

Město Žďár nad Sázavou má územní plán (dále jen ÚP) vydaný zastupitelstvem města a změnu územního plánu č. 1, která nabyla účinnosti dne 22.09.2019.

Zastupitelstvo města schválilo dne 5.9.2019 pořízení změny č. 3 územního plánu, která je pořízena zkráceným postupem. Obsahem změny č. 3 ÚP je změna funkčního využití zastavitelné plochy Z123 z původního občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední z důvodu umístění sociálních služeb v ulici Dvořákova a vymezení zastavitelné plochy Z 223 v lokalitě Klafar z důvodu umístění budovy mateřské školy v ulici Hrnčířská.

Návrh změny č. 3 ÚP pro veřejné projednání zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o., Brno, v září 2019. Dokumentace byla zveřejněna od 3.10.2019 způsobem umožňujícím dálkový přístup. Veřejné projednání se konalo dne 6.11.2019 v zasedací místnosti zastupitelstva města.

V zákonné lhůtě bylo uplatněno 9 námitek dotčených osob, stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu změny č. 3 ÚP pro veřejné projednání jsou souhlasná. Návrh rozhodnutí o námitkách pořizovatel projednal s dotčenými orgány. Pořizovatel navrhuje námitkám nevyhovět. V příloze č. 1 - v textové části odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP, v kapitole „B.16“ je uveden text námitek a návrh rozhodnutí o podaných námitkách.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné podstatné úpravy návrhu Změny č. 3 ÚP a pořizovatel podává návrh na vydání Změny č. 3 ÚP v zastupitelstvu města podle § 55b odst. 7 stavebního zákona. Pořizovatel posoudil soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a č. 3 a soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a č. 6.

V příloze č. 1 - v textové části odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP v kapitole „B.1“ je popsán postup pořizování změny č. 3 ÚP a dále v kapitole „B.7“ je uvedeno vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu.

Pořizovatel po vydání Změny č. 3 ÚP zajistí zveřejnění změny způsobem umožňujícím dálkový přístup a oznámí vydání Změny č. 3 ÚP dotčeným orgánům jednotlivě. Změnu č.3 územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně město doručí veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny a úplného znění na úřední desce nabývá změna č. 3 ÚP Žďár nad Sázavou účinnosti.



Změna č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou

Brno, leden 2020

ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Změna č. 3 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

Město Žďár nad Sázavou

č.j. RUP/841/19/DF

ve Žďáře nad Sázavou dne 06. 02. 2020

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA č. 3 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 § 55b odst. 7 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. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou

Nedílnou součástí Změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je textová část Změny č. 3 ÚP (obsah dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Nedílnou součástí Změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je také grafická část Změny č. 3 ÚP (obsah dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Změna č. 3 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	4
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	4
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 vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	4
A.6.1	Návrh členění území města na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití	4
A.6.2	Návrh podmínek využití pro zastavěné a zastavitelné plochy:	4
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	5
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	5
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	5
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	5
A.8.1	Stavby veřejné vybavenosti	5
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	5
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	6
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	6
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.	6

A.13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	6
A.14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	6
A.15 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	6
A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	6

+ Příloha č. 1 – Výřez 1 – 1 / Výkres základního členění území

+ Příloha č. 2 – Výřez 1 – 2 / Hlavní výkres

+ Příloha č. 3 – Výřez 2 – 2 / Hlavní výkres

+ Příloha č. 4 – Výřez 1 – 7 / Výkres veř. prospěšných staveb

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

Beze změny.

A.3.2.3 Občanské vybavení (mimo veřejnou vybavenost)

- 1) V kapitole A.3.2.3.4 se ve výčtu ploch uvedeném ve čtvrtém odstavci vypouští z ploch pro občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední - plocha Z123.

A.3.2.4 Výroba a skladování

Beze změny.

- 2) Na konci kapitoly A.3.2 se mění tabulka *Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby*. Mění se rozsah 2 ploch Z89 a K1. Mění se využití plochy Z123 a doplňuje se 1 položka (= 1 řádek) plocha Z223. Následně se mění i celkové sumy v příslušných sloupcích, přičemž celková suma se nemění:

Číslo plochy	Funkce		Plocha [m2] využití podle funkčního											podmínky využití / pozn.
	kód	využití	Bx	Rx	Ox	Px	Sx	Dx	Px	Tx	Vx	Zx	Nx	
Z89	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek			8 590									zrušeno na 6760 m2 - zbytek vymezen jako Z223 (II. etapa)
Z123	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz., u okresního soudu			720									změna využití OM na OV, rozloha stejná

Z223	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek			6909								II. etapa
K1	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										12502	zrušeno na 149 m2 - zbytek vymezen jako Z223 (II. etapa)
Celkem					469 621							233 965	

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

3) V kapitole A.4.1.2.1 se doplňuje věta:

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

4) V kapitole A.4.1.2.2 se doplňuje věta:

„Na ulici Dvořákova je navržena plocha Z123 pro umístění zařízení sociálních služeb.“

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

Beze změny.

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

Beze změny.

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

A.6.2.1 Plochy bydlení

Beze změny.

A.6.2.2 Plochy rekreace

Beze změny.

A.6.2.3 Plochy občanského vybavení

- 5) V kapitole *A.6.2.3.1 Občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)* se na konec odstavce *Plochy změn* vkládá text: „pro sociální služby – Dvořákova.“
- 6) V kapitole *A.6.2.3.6 Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)* se v odstavci *Plochy změn* vypouští text: „v ulici Dvořákově;“

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

Beze změny.

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

A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti

- 7) V kapitole *A.8.1 Stavby veřejné vybavenosti* v odstavci *PO občanské vybavení, veřejná infrastruktura* se doplňuje text:
„PO 05 – mateřská škola Starý dvůr - Hrnčířská, p.č. 8043/1,2, 8044, 8045, 8047, 8048, 8051-8055, 8058, k.ú. Město Žďár“

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)

Textová část zůstává beze změny, plocha Z223 je však (oproti dosavadnímu vymezení v rámci plochy Z89) nově zařazena do II. etapy.

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

Beze změny.

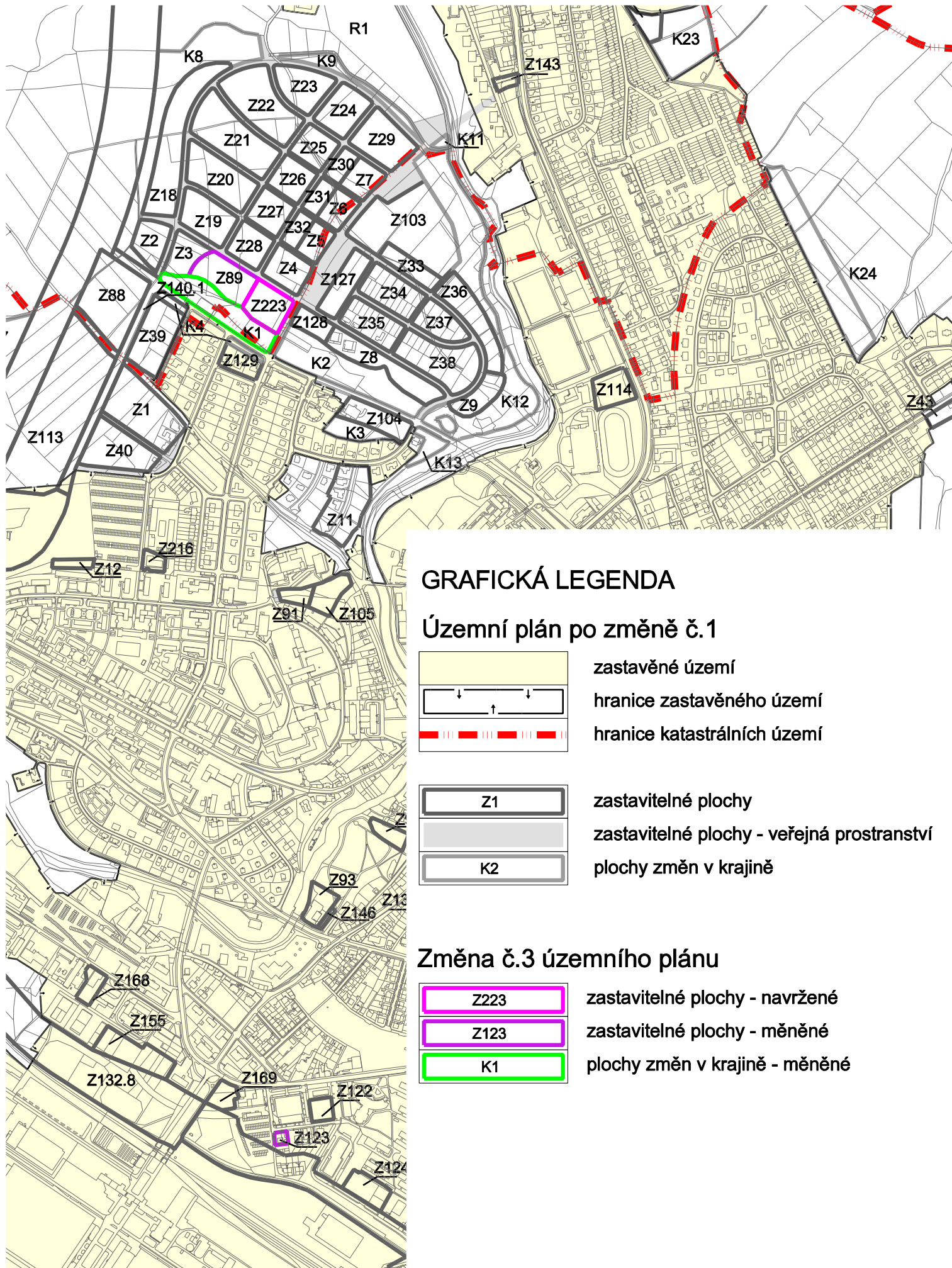
A.15 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Beze změny.

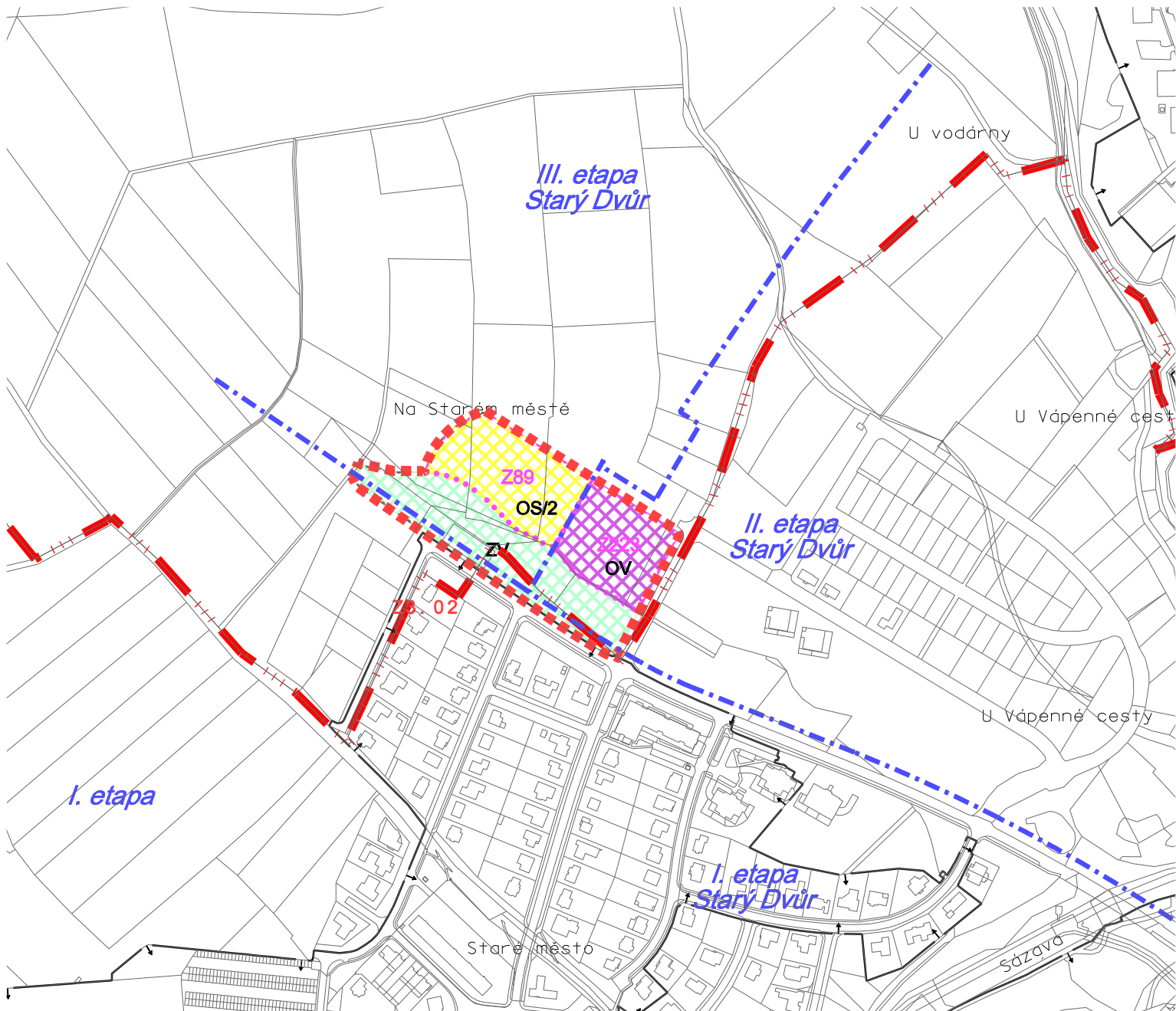
A.16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů a příloh územního plánu se nemění.

Změna č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou má 6 listů textu a 4 listy grafických příloh (výřezy výkresů č. 1, 2 a 7).



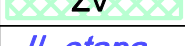
1/VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - výřez 1



GRAFICKÁ LEGENDA

stav

návrh

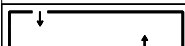
	 OV
	 OS/2
	 ZV
	 II. etapa

občanské vybavení - veřejná vybavenost

občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení

zeleň - přírodního charakteru

etapizace, hranice etap výstavby

	
	
	 Z3.02
	 Z223

hhranice katastrálních území

hranice zastavěného území

hranice území řešeného změnou č.3

hranice a označení zastavitelných ploch - nově změnou č.3

2/HLAVNÍ VÝKRES - výřez 1



GRAFICKÁ LEGENDA

stav	návrh	
	 OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost
	 Z3.01	hranice území řešeného změnou č.3
	 Z123	hranice a označení zastavitelných ploch - dle platného ÚP



GRAFICKÁ LEGENDA

Územní plán po změně č.1

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ:

	DK05	
	VT01	
		● VT02

silnice I.třídy (silnice I/37)

občanské vybavení - veřejná infrastruktura

veřejná prostranství

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA:

PO 01		
PV		



hranice katastrálních území

Změna č.3 územního plánu

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA:

PO 04		
-------	--	--

občanské vybavení - veřejná infrastruktura

7/VÝKRES VEŘ. PROSPĚŠNÝCH STAVEB - výřez 1

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

B.	Odůvodnění změny územního plánu	3
B.1.	Postup pořizování a zpracování změny územního plánu.....	3
B.2.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
B.2.1	Koordinace řešení se sousedními obcemi	4
B.3.	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
B.3.1	Nadřazená územně plánovací dokumentace	4
B.3.1.1	Politika územního rozvoje ČR.....	4
B.3.1.2	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR KrV)	5
B.3.1.3	Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Žďár nad Sázavou	6
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	7
B.5.1	Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou	7
B.5.2	Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou	7
B.6.	Soulad změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	7
B.7.	Soulad změny územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	7
B.7.1	Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu po veřejném projednání.....	7
B.8.	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	10
B.9.	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	10
B.10.	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	10
B.11.	Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	11
B.11.1	Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu (postup dle § 55 odst. 3 SZ)	11
B.12.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	12
B.12.1	Urbanistické řešení.....	12
B.12.1.1	Vymezení zastavěného území	12
B.12.1.2	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	12
B.12.2	Soulad s požadavky na ochranu civilizačních a přírodních hodnot území.....	13
B.12.2.1	Ochrana krajinného rázu	13
B.12.3	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.....	13
B.12.3.1	Zájmové území MO vzdušný prostor pro létání v malých a přizemních výškách	14

B.12.3.2	Zájmové území MO OP RLP	14
B.12.3.1	Zájmové území MO OP elektronické komunikace.....	14
B.13.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, asanace	14
B.13.1	Plochy bydlení.....	14
B.13.2	Plochy rekreace	14
B.13.3	Plochy občanského vybavení.....	14
B.13.4	Plochy smíšené obytné	15
B.13.5	Plochy výroby	15
B.14.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	15
B.14.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	15
B.14.1.1	Použitá metodika	15
B.14.1.2	Struktura půdního fondu v území.....	15
B.14.1.3	Agronomická kvalita půd	15
B.14.1.4	Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby	15
B.14.1.5	Opatření k zajištění ekologické stability	15
B.14.1.6	Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení	15
B.14.1.7	Popis lokalit předpokládaného záboru ZPF	16
B.14.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	16
B.15.	Vyhodnocení připomínek.....	16
B.16.	Rozhodnutí o námitkách	16

+ Srovnávací text

+ Příloha č. 1 odůvodnění – Výřez 1 - 8/Koordinační výkres

+ Příloha č. 2 odůvodnění – Výřez 2 - 8/Koordinační výkres

+ Příloha č. 3 odůvodnění – Výřez 3 - 8/Koordinační výkres

+ Příloha č. 4 odůvodnění – Výřez 1 - 9/Předpokládaný zábor ZPF a PUPFL

+ Příloha č. 5 odůvodnění – Výřez 2 - 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. Změnu č. 1 územního plánu Žďár nad Sázavou vydalo zastupitelstvo města z vlastního podnětu dne 5.9.2019 usnesením č.j. 7/2019/ORUP/9 a účinnosti Změna č. 1 ÚP nabyla dne 22.09.2019.

Zastupitelstvo města schválilo dne 5.9.2019 pořízení změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou včetně jejího obsahu.

Změna č. 3 ÚP, která řeší změnu způsobu využití zastavitelné plochy Z123 na pozemcích parc. č. 6224 (zahrada), 6223 (zahrada), 6225 (zahrada) v k.ú. Město Žďár a prověření podmínek pro využití zastavěných a zastavitelných ploch „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“ v podmíněně přípustném využití pro možnost umístění drobných školských zařízení pro výchovu a vzdělávání malého rozsahu, včetně aktualizace zastavěného území v lokalitě ulic Strojírenská a Dvořákova, je pořizována zkráceným postupem.

Dokumentaci pro veřejné projednání dle § 55b stavebního zákona „Změna č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou“, zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o. v září 2019.

Orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku k obsahu Změny č. 3 ÚP uvedl, že uvedený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany ani celistvost evropsky významných lokalit (Natura 2000) na území CHKO Žďárské vrchy. Krajský úřad jako příslušný úřad k navrhovanému obsahu změny č. 3 ÚP uvedl, že nepožaduje vyhodnocení vlivů obsahu změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

Veřejné projednávání návrhu změny č. 3 územního plánu oznámil Městský úřad Žďár nad Sázavou, zastoupený odborem rozvoje a územního plánování, veřejnou vyhláškou dne 3.10.2019. Veřejné projednání se konalo dne 6.11.2019 v zasedací místnosti zastupitelstva města v budově městského úřadu. K veřejnému projednání návrhu změny č. 3 ÚP přizval pořizovatel jednotlivě dotčené orgány a sousední obce. Dotčení vlastníci pozemků a staveb a zástupce veřejnosti mohli podat k návrhu Změny č. 3 ÚP nejpozději do 13.11.2019 své námítky a veřejnost své připomínky. Pořizovatel zajistil ve spolupráci s projektantem odborný výklad k návrhu Změny č. 3 ÚP a vede o průběhu veřejného projednání písemný záznam.

Návrh Změny č. 3 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 dne 20.11.2019 návrh Změny č. 3 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 93325/2019, OUP 375/2019 Mal-3 souhlasil s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou města, vyhodnotili výsledky veřejného projednání a konstatovali, že do jeho skončení bylo uplatněno 9 námitek dotčených osob (§ 52 odst. 2 stavebního zákona). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovali s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách. Návrh rozhodnutí o námítkách doručil pořizovatel dne 03.12.2019 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. 3 ÚP a pořizovatel podal návrh na vydání Změny č. 3 územního plánu v zastupitelstvu města podle § 54 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel před předložením návrhu Změny č. 3 ÚP Žďár nad Sázavou zastupitelstvu města přezkoumal soulad návrhu Změny č. 3 ÚP s požadavky obsaženými ve stavebním zákoně, jeho prováděcích vyhláškách a dalších právních předpisech. Návrh Změny č. 3 ÚP Žďár nad Sázavou byl řádně projednán ve veřejném

projednání s dotčenými orgány, s vlastníky pozemků a staveb a s veřejností. Byl posouzen soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2 a č. 3, se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 a č. 6. Při pořizování a projednávání Změny č. 3 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. 3 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a č. 3, 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. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou.

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

Charakter a rozsah záměrů, prověřovaných změnou č. 3 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 ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen PÚR ČR). 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. 3 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. 3 územního plánu Žďáru nad Sázavou týká priorita č. 15, která velí předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Na základě analýzy hlavních mechanismů, jimiž k segregaci dochází, byly zváženy existující a potenciální důsledky požadavku na změnu a bylo navrženo zařadit někdejší zastavitelnou plochu občanského vybavení Z123 namísto do ploch pro komerční zařízení malá a střední do ploch veřejné vybavenosti. V této ploše by mělo být umístěno zařízení sloužící pro sociální služby v území, kde se kromě občanského vybavení pro komerční využití nachází i bydlení a veřejná občanská vybavenost, to vše v blízkosti nádraží, které zajišťuje dobrou dopravní dostupnost. To vše je vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace.

Republiková priorita č. 27: „Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.“ Záměr na změnu využití plochy Z123 pro umístění zařízení sloužícího pro sociální služby je velmi vhodně umístěn i vzhledem k možnostem dopravního napojení, zejména blízkosti dopravního uzlu - nádraží a dalších ploch občanského vybavení. Umístění zastavitelné plochy Z223 je rovněž projevem koordinace umísťování veřejné infrastruktury, protože na část plochy občanského vybavení pro tělovýchovná a sportovní zařízení nově umísťuje veřejnou občanskou vybavenost, přičemž záměr na rozsáhlou plochu

pro sport není v průběhu času konkretizován a plocha by nebyla využita, kdežto umístění menšího zařízení pro výchovu a vzdělávání v blízkosti rozsáhlých, nově zastavěných a zastavitelných ploch pro bydlení je naléhavě potřeba.

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, 5 a 6 (a rozsudku Krajského soudu v Brně č.j. 64 A 1/2017-118) s datem nabytí účinnosti 14.06.2019.

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. 3 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 plochy občanského vybavení – veřejné vybavenosti (OV). To znamená, že se jedná se o jistý pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel tím, že je umožněna změna, která je v území pociťována, tedy naléhavá potřeba umístění zařízení předškolního vzdělávání v ploše Z223 v oblasti prudkého stavebního rozvoje obytné čtvrti. Současně je třeba v rámci města umístit zařízení sociálních služeb a to ve vhodné poloze s dobrou dosažitelností veřejné dopravy a bez nároků na individuální motorovou dopravu a to nejlépe v oblasti s rozmanitým zastoupením rozdílného způsobu využití, což umístění plochy Z123 zcela splňuje.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na: a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel a v souvislosti s tím zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;

Navržené plochy občanského vybavení – veřejné vybavenosti (OV) posilují kvalitu života obyvatel a to umístěním zařízení předškolního vzdělávání v ploše Z223 do nové obytné čtvrti, protože umožňují využití základní občanské vybavenosti přímo v potřebném území (odpadá tak potřeba náročných dopravních přesunů obyvatel v době dopravních špiček), a dále umístěním sociálního zařízení v ploše Z123, které je zařízením veřejné infrastruktury, které ve městě, které je výrazným centrem regionu dosud chybí a v takto vhodné poloze (blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti) je naprosto žádoucí. Dále je možné konstatovat, že umístění zastavitelné plochy Z123 naplňuje požadavek na efektivní a vyvážené využívání zastavěného území, jelikož se nachází uvnitř zastavěného území a zástavbu v sídle zahušťuje, přičemž nemá výrazné nároky na zajištění ploch pro individuální motorovou dopravu (parkování, dopravní obsluha) a nevznáší nároky na plochy ve volné krajině. Do určité míry tento požadavek splňuje i plocha Z223, protože pouze mění navrhované využití části zastavitelné plochy, která již byla pro zastavění odsouhlasena v předchozí dokumentaci, takto je využita plocha, která již byla vyhodnocena v rámci předpokládaného záboru ZPF, bezprostředně navazuje na zastavitelné plochy, které již jsou z větší části pro zástavbu využity, opět se tak nejedná o požadavek na zástavbu ve volné krajině.

Řešené území je zařazeno do **rozvojové oblasti OBk 4** a pro návrh změny č. 3 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. 3 územního plánu Žďáru nad Sázavou je bod b) novou výstavbu soustředit zejména do měst Žďár nad Sázavou a Nové Město na Moravě;

Změna č. 3 navrhuje zastavitelné plochy Z123 a Z223 ve městě Žďár nad Sázavou.

Úkoly pro územní plánování:

- jediným úkolem, který se vztahuje na řešení změny č. 3 územního plánu Žďáru nad Sázavou je bod b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny; v ÚPD obcí účinným způsobem regulovat rozvoj sídel na území CHKO Žďárské vrchy a zamezit rizikům nekoordinované výstavby z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, a to i v rámci vymezené rozvojové oblasti;

Změna č. 3 navrhuje zastavitelné plochy Z123 a Z223 ve městě Žďár nad Sázavou na základě prověření potřeby vymezených zastavitelných ploch a jejich využití a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

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. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání ZPF – toto bylo respektováno – rozvojové plochy nejsou navrhovány nad rámec ploch vymezených v původní dokumentaci, nejsou předmětem nového záboru ZPF, pouze jsou podrobněji vyhodnocovány v rámci změny využití ploch.

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

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. 3 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, územní plán totiž stanovuje v kap. A.6.4.3 podmínky prostorového uspořádání, konkrétně omezení výšky zástavby v plochách občanského vybavení tak, že bude navazovat na okolní stavby, kde je povoleno max. 2 NP + podkroví, anebo 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.

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. 3 je zpracovávána zkráceným postupem pouze pro dva záměry, další aktualizace ÚAP v rozsahu celého správního území města budou do ÚP zpracovány v rámci změny č. 2. Limity, zasahující území řešené změnou č. 3 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. 3 naplňuje tyto požadavky – umožňuje městu využívat pozemky k umístění staveb občanského vybavení – veřejné vybavenosti, čímž naplňuje potřeby generace současné a zlepšuje podmínky života generací budoucích. Z pohledu ochrany krajiny nemají uvedené záměry na krajinu podstatný vliv. Záměr v ploše Z223 je příkladem veřejného zájmu, který nemusí být v konfliktu se soukromým zájmem vlastníka pozemku, záměr v ploše Z123 je veskrze zájmem veřejným, kde vlastníkem pozemků je město, konflikt se soukromým zájmem tedy nevzniká.

B.5.2 Úkoly územního plánu Žďár nad Sázavou

Úkoly územního plánování se v podstatě týkají spíše koncepcí, která změnou č. 3 územního plánu Žďáru nad Sázavou měněna není. Řešení změny č. 3 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. 3 územního plánu je vyhotovena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Zároveň vychází z metodiky a postupů použitých při zpracování Územního plánu, na který navazuje, respektive který mění.

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

B.7.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu po veřejném projednání

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován v souladu s požadavky vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů. Návrh změny č. 3 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. 3 ÚP nevznikly.

Vyhodnocení všech stanovisek a připomínek uplatněných v rámci projednávání změny č. 3 návrhu ÚP Žďár nad Sázavou je uvedeno v tabulce č. 1:

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
Ministerstvo průmyslu a obchodu	S návrhem Změny č.3 územního plánu Žďár nad Sázavou souhlasíme.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství - ochrana ZPF Ze dne 17.10.2019	Z hlediska zákonem chráněných zájmů se uděluje kladné stanovisko. Z89 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), 0,86 ha na půdách v I. (0,55 ha) a III. třídě ochrany. Plocha zmenšena na úkor nově vymezované plochy Z223, občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV), 0,69 ha na půdách v I. (0,58 ha) a III. třídě ochrany. V uvedené lokalitě byla ze stejného důvodu zrušena část plochy K1, zeleň - veřejná (ZV) a to o 149 m2. Plocha Z223 vymezována z důvodu umístění budovy mateřské školy. Z123 – občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV), změna funkčního vymezení z původního „občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“ z důvodu potřeby umístění sociálního zařízení.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina odbor životního prostředí a zemědělství - stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny	S předloženým návrhem změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou souhlasíme. Předložený návrh respektuje zájmy ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v působnosti Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Toto stanovisko se vztahuje pouze na území v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, tj. území Kraje Vysočina mimo Chráněnou krajinnou oblast Žďárské vrchy.	- vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů	vydává k veřejnému projednání změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou následující stanovisko: Souhlasí s návrhem změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou, kterým nedochází k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků ve vzdálenosti do 50 m od lesa (tzv. ochranného pásma lesa). Předmětné plochy se nedotýkají pozemků určených k plnění funkcí lesa ani tzv. ochranného pásma lesa (do 50 m od 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. 3 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. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou“, s odkazem na § 77 odst. 1, § 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 <u>se souhlasí</u> . Z pohledu orgánu ochrany veřejného zdraví je prioritní zajistit obyvatelům obce v objektech k trvalému bydlení a na pozemcích k nim náležících jejich bezpečné užívání bez snižování úrovně kvality bydlení ve vztahu k obtěžování nadměrným hlukem, pachovými a jinými emisemi z možných blízkých zdrojů. Na základě posouzení a zhodnocení předloženého návrhu změny ÚPD s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví lze konstatovat, že předmětný návrh změny č. 3 ÚP Žďár nad Sázavou není v rozporu se zájmy na ochranu veřejného zdraví, ve smyslu ustanovení zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného	- vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	zdraví a souvisejících předpisů.	
HZS Kraje Vysočina, Územní odbor Žďár nad Sázavou	k návrhu Změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou vydává souhlasné stanovisko	- vzato na vědomí
Obvodní báňský úřad pro území krajů Libereckého a Vysočina, Liberec	Souhlasné stanovisko K dnešnímu dni v řešeném území změny č.3 územního plánu Žďár nad Sázavou nenachází dobývací prostory, není prováděna hornická činnost ani činnost prováděná návrhu hornickým způsobem – dobývání ložisek nevyhrazených nerostů.	- vzato na vědomí
Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina	Krajský pozemkový úřad pro kraj Vysočina, Pobočka Žďár nad Sázavou věcně a místně příslušný správní orgán v oblasti pozemkových úprav v souladu s § 19 písm. c) zák.č. 139/2002 Sb. k návrhu změny č.3 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 ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných ustanoveními zákona. V oblasti nacházející se v území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Žďárské vrchy je orgánem ochrany přírody příslušným k vydání stanoviska je dle ustanovení § 78 odst.1 zákona AOPK ČR, Regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy. <u>Ochrana ovzduší:</u> Dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 b., o ochraně ovzduší, v platném znění, vydává stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořízování Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Jihlava. <u>Státní správa lesů – ochrana PUPFL:</u> Dle ust. § 48a odst.2 písm. b) zák. č. 289/95 Sb., o lesích v platném znění uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností Krajský úřad Kraje Vysočina. <u>Ochrana zemědělského půdního fondu:</u> K vydání stanoviska je podle § 17a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění příslušný Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, Žižkova 57, Jihlava.	- vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí - vzato na vědomí
Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu nadřízený správní orgán na úseku územního plánování	Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasí s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou (dále též návrh Z3 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 Aktualizací č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) nemáme k návrhu Z3 ÚP připomínky. V odůvodnění návrhu Z3 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, 5 a 6 (dále jen „ZÚR KrV“), není správní území obce Žďár nad Sázavou součástí	- vzato na vědomí

Dotčený orgán	Připomínky	Komentář- návrh na vypořádání připomínky
	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, 5 a 6 - máme k předloženému návrhu Z3 ÚP tyto poznatky: - Návrh Z3 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 Z3 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. - Území obce se nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk4 a je zařazeno do oblastí krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko a CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Návrh Z3 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 jsou na území obce vymezeny konkrétní koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a pro veřejně prospěšné opatření ÚSES. Nenachází se zde koridory pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury. - Návrh změny Z3 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 Z3 ÚP nemá vliv na návaznost na území sousedních obcí.	

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. 3 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. 3 ÚP Žďár nad Sázavou na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 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

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 "Posouzení změny č.3 územního plánu

Žďár n.S.", vydala dne 26.08.2019 pod č.j. 03107/ZV/2019 v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona stanovisko, ve kterém bylo konstatováno, že 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)

OŽPZ KrÚ, jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“) vydal dne 26.08.2019 pod č.j. KUJI 66156/2019, OZPZ 2290/2015, ve kterém nepožaduje vyhodnocení vlivů obsahu změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou na životní prostředí.

B.11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 3 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. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou bude obsahovat:

- 1) *Prověření změny způsobu využití vymezené zastavitelné plochy Z 123 „Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“ na pozemcích parc.č. 6224 (zahrada), 6223 (zahrada), 6225 (zahrada) v k.ú. Město Žďár, na plochu nekomerční občanské vybavenosti, sloužící pro sociální služby.*

Byla navržena změna využití území zastavitelné plochy Z123 a na plochu občanského vybavení - veřejné vybavenosti (OV). Podmínky využití těchto ploch odpovídají vznesenému požadavku na umístění sociálního zařízení. Podrobněji popsáno a odůvodněno viz kap. B.12.1.1.

- 2) *Prověření změny podmínek pro využití zastavěných a zastavitelných ploch „Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)“ v podmíněně přípustném využití pro možnost umístění drobných školských zařízení pro výchovu a vzdělávání malého rozsahu.*

Byla vymezena nová zastavitelná plocha Z223 občanského vybavení - veřejné vybavenosti (OV), respektive navržena změna využití části zastavitelné plochy Z89 (OS). Podmínky využití těchto ploch lépe odpovídají vznesenému požadavku na umístění drobných školských zařízení pro výchovu a vzdělávání malého rozsahu, než původně požadovaná změna podmínek využití ploch občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). Požadavek byl takto formulován v souvislosti s faktem, že nebyla konkretizována lokalita, kde by toto umístění bylo vhodné, přičemž využití některé plochy OS (ať už stávající či navrhované) se jevílo jako nepřijatelnější. V průběhu prověřování změny se lokalita Starý Dvůr začala jevit jako nejvhodnější pro umístění tohoto zařízení, přičemž požadovaná změna podmínek využití ploch OS se ukázala být ne zcela vhodnou (nikoliv u všech ploch OS je jejich možné využití pro umístění požadovaných zařízení žádoucí). Rozhodující pro zvolení konečného postupu zpracování požadavku se ukázal fakt, že plocha Z89 (OS), kam se umístění školky jevílo nejvhodnější, je zahrnuta do III. etapy výstavby, a pro zahájení výstavby je třeba, aby plocha spadala do II. etapy výstavby, bylo by tedy třeba ji nějak dělit na části v různých etapách. Podrobněji popsáno a odůvodněno viz kap. B.12.1.1.

- 3) *Aktualizaci vymezení zastavěného území v lokalitě ulic Strojírenská a Dvořákova.*

Lokalita ulic Strojírenská a Dvořákova se nachází v zastavěném území, z toho vyplývá, že v rozsahu zastavěného území nedošlo ke změně.

Navržené řešení změny č. 3 je v souladu s požadovaným obsahem.

B.12. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

B.12.1 Urbanistické řešení

Změna č. 3 územního plánu Žďáru nad Sázavou je řešena pouze v rozsahu jedné lokality, tj. zastavitelné plochy Z123 v k. ú. Město Žďár a následně lokality Z223, někdejší plochy Z89 v k. ú. Zámek Žďár. Důvodem pro pořízení změny č. 3 byla akutní potřeba umístění potřebného občanského vybavení – veřejné vybavenosti, přičemž ostatní navržené plochy pro dané využití nesplňovaly požadavky na rozsah a umístění konkrétních záměrů.

B.12.1.1 Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se nemění (zůstává stejné od roku 2015), neboť lokality změn se nacházejí v zastavěném území (plocha Z123) nebo mimo zastavěné území (lokality Z223) – tato lokality nezasahují na plochy v zastavěném území. Změny v okolí těchto ploch, včetně vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a jejich převedení na plochy stabilizované, ať už úplné, či částečné, a změnu vymezení zastavěného území v celém správním území města, řeší souběžně pořizovaná Změna č. 2 ÚP Žďár nad Sázavou.

B.12.1.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

1. Plochy nově vymezené

Z223 - občanské vybavení - veřejná vybavenost (OV) - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek – byla vymezena zastavitelná plocha o rozloze 6909 m² pro umístění zařízení předškolního vzdělávání malého rozsahu. Tato plocha byla vymezena na místě dříve vymezené plochy Z89, která se tímto zmenšila, z malé části byla umenšena i plocha K1 (o 149 m²). Poněvadž se jedná opět o plochu občanského vybavení (mezi něž se počítá i plocha Z89 (OS)), z hlediska záborů ZPF se téměř nic nemění. Tato plocha byla nově zařazena do II. etapy výstavby, protože její využití je navázáno na stavby v sousedící lokalitě pro bydlení, která je v současnosti intenzivně zastavována. Vymezení této plochy reaguje na potřebu umístění takového zařízení, kterou obyvatelé města pociťují, a zejména v lokalitě, kde je navrženo velké množství ploch pro individuální bydlení, je rychle zastavována a lze předpokládat, že bude osídlena mladými rodinami, které toto zařízení budou potřebovat, anebo už dnes potřebují. Obsluha plochy bude dostatečně zajištěna z navržených a dnes již částečně vybudovaných komunikací v rámci ploch veřejných prostranství.

2. Plochy měněné

Z123 - občanské vybavení - veřejná vybavenost (OV) - Žďár nad Sáz., u okresního soudu – byla změněna z vymezené plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM), a to z důvodů městem pociťované potřeby umístit sociální zařízení v rámci města, přičemž ostatní navržené plochy, které toto umístění umožňují, jsou vymezené pro rozvoj jiných typů zařízení (pro školství apod.) anebo jsou umístěny v nevhodné poloze (tj. příliš daleko od zastávek VHD, v okrajových částech města). Někdejší plocha se jevila jako nevyužitá, protože nebyl artikulován žádný záměr, který by zajistil její využití v souladu s podmínkami pro plochy komerčních zařízení malých a středních. Požadované sociální zařízení nemá téměř požadavek na individuální motorovou dopravní obsluhu, což je v této lokalitě žádoucí (v sousedství ploch pro bydlení). Vzhledem k tomu, že má velmi dobrou polohu vůči uzlu veřejné hromadné dopravy, vhodnou docházkovou vzdálenost a také ostatní veřejná infrastruktura je odtud dobře dosažitelná (nákupní centra, veřejná vybavenost centra města), je umístění tohoto zařízení velmi vhodné. Vzhledem k tomu, že v lokalitě se nachází různé plochy s rozdílným využitím území, bydlení, občanská vybavenost, výroba (jako zdroj pracovních příležitostí), lze toto území považovat za vhodné pro umístění sociálního zařízení i z hlediska integrace a pomoci ohroženým a sociálně znevýhodněným obyvatelům, které kromě hlavního veřejného zájmu na umísťování potřebné veřejné infrastruktury, naplňuje i další veřejný zájem, a to předcházení prostorové sociální segregaci obyvatel. Rozloha plochy se nemění.

Z89 - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek – plocha byla zmenšena o 6760 m², na nichž byla vymezena plocha Z223 (OV), viz výše. Takovéto zmenšení plochy pro tělovýchovné a sportovní zařízení nebude mít významný negativní vliv na její využití, protože pro doplňkovou sportovní rekreační plochu, jak byla tato plocha navržena, postačí i menší rozloha, předpokládá se umístění hřiště pro děti i pro dospělé, tenisové kurty, apod..

K1 - zeleň - veřejná (ZV) - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek – plocha byla zmenšena o 149 m², na nichž byla vymezena plocha Z223 (OV), viz výše. Takovéto zmenšení plochy zeleně veřejné nebude mít významný negativní vliv na její využití, jedná se o drobnou změnu vyvolanou potřebou vhodného umístění rozvojových ploch, tedy nového bloku zástavby nejen v závislosti na terénu, ale i na vlastnických vztazích (katastru nemovitostí), s podporou vytvoření vhodných uličních struktur.

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

B.12.2.1 Ochrana krajinného rázu

Uvedené záměry nemají podstatný vliv na obecné charakteristické znaky krajiny (reliéf, typická struktura kulturní krajiny, přírodní složky krajiny, typické dominanty, siluety, sídelní struktura apod.), neumísťují výškové stavby, ani nemají vliv na utváření širšího krajinného rámce poutního kostela na Zelené hoře. Nadále totiž platí podmínky prostorového uspořádání stanovené v kap. A.6.4.3 územního plánu, konkrétně tedy omezení výšky zástavby v plochách občanského vybavení tak, že bude navazovat na okolní stavby, kde je povoleno max. 2 NP + podkroví, anebo 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.

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, 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.

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

Beze změny.

B.13.3 Plochy občanského vybavení

Jsou navrženy 2 plochy občanského vybavení, řešící aktuální požadavky města na využití území. U plochy Z123 (OV) se jedná pouze o převedení na jiné využití z někdejší plochy (OM), rozloha plochy se nemění, stále se jedná o plochu občanského vybavení. Pozemky pod plochou patří do majetku města, zastavitelná plocha se nachází v zastavěném území a pochází z dosud platné ÚPD. U plochy Z223 (OV)

se jedná o převedení části plochy Z89 (OS) na jiné využití, stále se jedná o plochu občanského vybavení, mírně byla umenšena i plocha K1 (ZV), jedná se o zastavitelnou plochu a malou část plochy veřejné zeleně (plochy změn v krajině) z dosud platné ÚPD.

B.13.4 Plochy smíšené obytné

Beze změny.

B.13.5 Plochy výroby

Beze změny.

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

B.14.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

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. Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení je popsána v kap. B.12.1 z urbanistického pohledu, z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu nedochází k podstatným změnám. Jedná se o plochy, které byly jako zastavitelné navrženy již v původní ÚPD a v podstatě stejném typu využití, stále se jedná o plochy občanského vybavení, ke změnám došlo pouze u jejich přesnějšího určení, u plochy Z123 je namísto komerčního využití (OM) navržena veřejná vybavenost (OV) a u plochy Z223 se jedná o změnu z určení pro tělovýchovu a sport (OS) na veřejnou vybavenost (OV). Změna týkající se plochy změn v krajině K1 (ZV) je nepatrná.

Vzhledem ke skutečnosti, že změna č. 3 územního plánu Žďáru nad Sázavou byla poměrně jednoznačně zadána, nevznikl prostor pro vytváření variantních řešení. Předložené řešení je v souladu s obsahem rozhodnutí o pořízení změny, 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 dva výřezy).

Původní tabulka se doplňuje o 1 řádek (1 navržená plocha na původním místě plochy zmenšené, změněno kvůli stanovení etapizace). Původně provedený zábor se mění pouze v rámci převodu plošných výměr mezi dotčenými plochami. Zábor č. 123 u plochy Z123 nebyl v původní dokumentaci uveden jako zábor ZPF, dle tehdy platných postupů nebylo nutné jej vyhodnocovat, protože se jednalo o plochu v zastavěném území o rozloze 0,07 ha, nyní je pro úplnost vyhodnocen. Celkové součty v příslušných sloupcích se mění jen nepatrně v řádu 0,01 ha. Jedná se o zpřesnění na základě nového měření ploch (z výpočtu jsou vyjmuty parcely vedené jako ostatní plochy, tedy mimo ZPF – 0,03 ha) a zaokrouhlování čísel. To v celkových součtech způsobí navýšení celkové výměry k záboru o 0,04 ha (faktické zmenšení o 0,03 ha vlivem zpřesnění a navýšení o zahrnutí plochy 123, tj. 0,07 ha), přičemž celková výměra ploch se zmenšuje o 0,01 ha, dochází ke zmenšení záboru na I a II. třídách ochrany BPEJ o 0,01 ha, k navýšení záboru na III. – V. třídách ochrany BPEJ o 0,05 ha. Území zasažených investic do půdy se zmenší o 0,01 ha.

Tabulka změn předpokládaných záborů ZPF:

Označení lokality záboru	Katastrální území	Kód využití území	Účel využití území	Celková výměra lokality [ha]	Druh pozemku ^{a)}	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			
89	Zámek Žďár	OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,86	orná, TTP	83421 85001	I. III.	0,86	0,55	0,31		0,86	0,86	změnou č. 3 ÚP zmenšeno o 0,68 ha	ano
123	Město Žďár	OV	občanské vybavení – veřejná vybavenost	0,07	zahra da	85001	III.	0,07		0,07	0,07			změnou č. 3 ÚP změněno na OV, původně nevyhodnoceno jako zábor ZPF	ano jako OM
180	Zámek Žďár Město Žďár	ZV	zeleň veřejná	1,25	orná, TTP	83421 85001	I. III.	1,23	0,03	1,20		1,23	1,25	změnou č. 3 ÚP zmenšeno o 0,02 ha	ano
223	Zámek Žďár	OV	občanské vybavení – veřejná vybavenost	0,69	orná	83421 85001	I. III.	0,69	0,58	0,11		0,69	0,69	vymezeno změnou č. 3 ÚP na původním záboru 89 a 180	ano jako OS
Celkem				303,35				252,11	127,70	124,41	34,47	211,81	94,31		

červeně označené položky se vlivem změny č. 3 mění

B.14.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Beze změny.

B.15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 13.11.2019 mohl každý uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou připomínky.

Při projednání návrhu Změny č. 3 územního plánu nebyla uplatněna žádná připomínka.

B.16. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

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 13.11.2019 uplatnit u pořizovatele k návrhu změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou námitky.

Námítka č. 1: REINPO KAPITAL, a.s.

Jako předmět změny a i v bodě B.3.1.1 Politika územního rozvoje ČR .. prioritě č.15 se konstatuje, že toto řešení je vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace. Současně dojde ke zvýšení nežádoucích vlivů v okolí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, a omezení našich vlastnických práv - poklesu ceny našich nemovitostí.

Odůvodnění námítky: Předkladatelé změny nejsou zřejmě zcela seznámeni s minulým a současným provozem v dané lokalitě. Nikdo tento stav adekvátně nevyhodnotil a ani neanalyzoval. Přesto je předkládáno tvrzení o údajné omezení sociální segregace, které může vzbuzovat dojem, že se bude jednat o zlepšení stávajícího stavu. Ke zklidnění nedojde. Přesto je to v návrhu argumentováno. Tedy tento argument je uveden, podle našeho názoru zcela nepravdivě, jako „omezení míry sociální segregace“. Naopak. Dojde ke zvýšení míry sociální segregace, protože v daném území Města ZR1 (centra) jsou v dosahu cca 200- 300 m již dvě zařízení obdobného typu se sociální náplní činnosti.

Dojde i k zásahu do našich vlastnických práv - pokles ceny nemovitosti, a to i díky kumulaci takovýchto zařízení do jednoho místa města. Nedojde tedy k omezení míry sociální segregace, ale naopak k další zátěži v daném území města.

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

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Jedním z důvodů pořízení změny č.3 Územního plánu Žďár nad Sázavou je záměr výstavby objektu Centra sociálních služeb Žďár nad Sázavou, v rámci kterého budou poskytovány služby pro osoby bez přístřeší, zařazené do Krajské sítě sociálních služeb Kraje Vysočina - azylový dům pro muže a noclehárna. Poskytovatelem služeb bude příspěvková organizace Sociální služby města Žďár nad Sázavou. Zahájení činnosti služby je plánováno na čtvrté čtvrtletí roku 2022. Výstavba objektu bude realizována za podpory Integrovaného regionálního operačního programu. V budoucnosti se může využití objektu veřejného občanského vybavení změnit a tento objekt může sloužit jako jiný druh veřejné občanské vybavenosti např. jako startovací byty.

Současná azylová ubytovna pro muže v části města se sociálně vyloučenou lokalitou bude zrušena a uvolněný objekt bude přestavěn na vícemetrážní či bezbariérové byty, kterými bytový fond města dnes nedisponuje. K záměru výstavby Centra sociálních služeb se uskutečnila 2 setkání s občany, a to 14.12.2016 a 13.03.2018. Na obou setkáních byli účastníky vlastníci sousedních pozemků a staveb dotčených tímto záměrem.

Záměr na změnu využití plochy Z123 pro umístění zařízení sloužícího pro sociální služby je vhodně umístěn vzhledem k možnostem dopravního napojení, zejména blízkosti dopravního uzlu – nádraží a dalších ploch občanského vybavení. Toto řešení je vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace.

V souladu s národní Strategii sociálního začleňování se neposuzují konkrétní lokální problémy, ale město jako celek. Město nemůže sociální služby umísťovat v krajině, mimo zastavěné území města. Pro potřeby služby je žádoucí dostupnost veškeré občanské vybavenosti a infrastruktury (pracovní příležitosti, dopravní dostupnost, obchody apod.).

Záměr přesunu azylové ubytovny pro muže a s ním související výstavba Centra sociálních služeb byl schválen mj. v Komunitním plánu sociálních služeb města Žďár nad Sázavou pro období 2018 – 2020 (bod 4.2, str. 25), v akčním plánu Strategie rozvoje města 2016 – 2028 (bod B1.2) a Konceptu bydlení města Žďár nad Sázavou pro období 2019 – 2023 (bod 5.1.).

Projekt je také v souladu se Střednědobým plánem sociálních služeb Kraje Vysočina na roky 2016 – 2020, a to v návaznosti na potřebnost zřizování nocleháren při azylových domech.

Podrobná analýza byla vytvořena formou studie proveditelnosti, která vychází z navržených postupů Ministerstva pro místní rozvoj a je jednou z příloh předkládané žádosti o dotaci. Tento dokument obsahuje podrobné informace potřebné pro komplexní vyhodnocení ze všech významných hledisek investičního záměru. Úkolem studie proveditelnosti je zhodnocení různých alternativ a posouzení uskutečnitelnosti investičního záměru. Cílem dokumentu je pak ověření, zda byla vybrána nejlepší možná varianta, byla prokázána trvalá udržitelnost investice a byla identifikována všechna rizika.

V rámci Centra sociálních služeb budou poskytovány dvě registrované sociální služby v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách (dále jen „zákon“), a vyhláškou č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách, Standardy kvality sociálních služeb a vnitřními dokumenty p. o. Sociální služby města Žďár nad Sázavou. Pobytová služba pro soběstačné muže bez přístřeší působí ve městě od 1. 7. 1992. V azylovém domě pro muže budou poskytovány následující činnosti dle § 57 zákona: základní sociální poradenství, vytvoření podmínek pro samostatnou přípravu nebo pomoc s přípravou stravy, poskytnutí ubytování, pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Noclehárna bude nově zřízená ambulantní služba pro soběstačné muže bez přístřeší, která bude poskytovat zázemí pro využití hygienického zařízení a přenocování.

Službu Centra sociálních služeb bude zajišťovat celkem 6 pracovníků a to nepřetržitě. Přes den zde budou přítomni vždy 2 pracovníci, v noci, o víkendech a ve svátky zajistí službu jeden pracovník. Povinností pracovníků je mj. udržování pořádku a klidu uvnitř i v okolí budovy. Pracovníci služby ve spolupráci s kurátorem pro dospělé a Městskou policií budou pravidelně mapovat osoby bez domova, které se zdržují ve městě a jeho okolí (jako je tomu doposud). V blízkosti bude umístěn kamerový bod, okolní prostor Centra sociálních služeb bude monitorován. Centrum sociálních služeb bude poskytovat podporu osobám, které služby sami vyhledají. Klienti budou pečovat nejen o prostory samotného azylového domu, ale i o jeho okolí.

V ploše občanského vybavení „OV“ je nepřipustné jiné než stanovené využití území, zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí včetně činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Lokalita ZR 1 (centrum) – „Žďár 1“ je označení pro jednu z nejrozsáhlejších městských částí, která zahrnuje 13 základních sídelních jednotek, mj. centrum města. Centrum města je pak definováno základní sídelní jednotkou „Žďár nad Sázavou - střed.“

Územní plán definuje centrum města jako plochy smíšené obytné – centrální „SC“. Dotčená lokalita je pak součástí základní sídelní jednotky „Strojírenská“ s charakterem „Areál občanské vybavenosti.“ Centrální zóna (centrum města) Žďáru nad Sázavou je jednoznačně fixována do historického jádra města. Její rozšíření s polyfunkčním využitím je navrženo východním směrem až k průmyslové škole a obytnému souboru Žďáru n.S. 4, západním směrem do prostoru tzv. Farských humen (Veselská ulice) a do vnitrobloku ulic Veselské, Husovy a Nádražní. Záměr na výstavbu Centra sociálních služeb je v souladu s požadavkem územního plánu na doplnění občanského vybavení v centru a širším centru města, ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím.

Záměr v zastavitelné ploše Z123 je veskrze zájmem veřejným, kde vlastníkem dotčených pozemků je město, konflikt se soukromým zájmem tedy nevzniká, k omezení vlastnických práv uživatelů sousedních pozemků nedojde.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námítka č. 2: REINPO KAPITAL, a.s.

Z jakého důvodu je veřejnou vyhláškou zahájeno řízení a realizováno veřejné projednání, když se v návrhu v bodě B.3.1.2 tvrdí, že není ve Žďáře nad Sázavou vhodnější lokality s takovou dostupností dopravy, železnice apod.

Odůvodnění námítky: V současně platném ÚP ale taková lokalita je - je tu vymezen prostor Z107, s již danou a odsouhlasenou charakteristikou území - občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad

Sáz. - u zdravotní školy /OV/VPS/ , který má mnohem lepší dostupnost dopravy, železnice (tak, jak je toto deklarováno a vyzdvihováno u území Z123) a je tento prostor taktéž ve vlastnictví Města.

Návrh rozhodnutí o námitce:

námitce se nevyhovuje

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Na základě rozhodnutí zastupitelstva města o pořízení změny č. 3 územního plánu bylo svoláno veřejné projednání. Předmětem jednání byl mimo jiné návrh změny způsobu využití zastavitelné plochy Z 123. Město má záměr v dané ploše umístit objekt občanského vybavení, který bude sloužit pro poskytování služeb města v oblasti sociální péče.

Objekt sociálních služeb nelze umístit v ploše „občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“. Podle platného územního plánu se jedná o plochu určenou pro občanskou vybavenost komerčního charakteru - obchody, restaurační provozovny, služby. Hlavní využití je určeno pro malé a střední obchodní areály. V blízkosti plochy Z 123 jsou v současné době provozovány dvě restaurace a nachází se zde několik obchodů (hypermarket, pekárna, prodejna elektro). V lokalitě ulice Dvořákova, v návrhové ploše Z123 proto není potřeba umísťovat další obchodní areál případně další restaurační provozovnu.

Zastavitelná plocha Z107 občanského vybavení – veřejná vybavenost Z107 je velikostně větší (0,437 ha) než plocha Z123 (0,072 ha). V této zastavitelné ploše Z107 (u zdravotní školy) je navrhováno dle zpracované studie ul. Nádražní – městská třída umístit kapacitnější objekt občanské vybavenosti nadmístního významu případně větší polyfunkční objekt. Z ankety občanů vyšel požadavek, aby zastavitelná plocha občanské vybavenosti Z107 nebyla zastavěna žádnou stavbou, ale aby tato plocha byla zahrnuta do ploch zeleně a napojena na stávající plochy zeleně (parková zeleň) a na plochy veřejné zeleně kolem řeky Sázavy, která tvoří „zelenou páteř“ města, na níž je vázána možnost každodenní rekreace obyvatel.

Umístění zastavitelné plochy Z123 naplňuje požadavek na efektivní a vyvážené využívání zastavěného území, jelikož se nachází uvnitř zastavěného území a zástavbu v sídle zahušťuje, přičemž nemá výrazné nároky na zajištění ploch pro individuální motorovou dopravu (parkování, dopravní obsluha) a nevznáší nároky na plochy ve volné krajině.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námitka č. 3: REINPO KAPITAL, a.s.

V bodě B.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území se tvrdí, že změna je lokálního charakteru, a že vliv na sousední území lze prakticky vyloučit a současně, že nevyvolá požadavky na další změny platné územně plánovací dokumentace (dále ÚPD).

Odůvodnění námitky: - viz výše uvedené, kdy touto změnou a následnou realizací domu sociálních služeb dojde naopak ke zvýšení sociální segregace v daném území, a to nedaleko centra Města, lokalita Žďár 1.

Ve vztahu k platné ÚPD - po nahlédnutí do hlavního výkresu jev naprosto těsné blízkosti tohoto pozemku zakreslen obchvat /DS/ - Z132.9 - plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sázavou. Nikde nevidíme posouzení této změny ve vztahu k této ploše, kdy při projednávání a schvalování pořízení této změny č.3 dne 5.9.2019 se samo Zastupitelstvo města negativně vyslovilo k žádosti ke změně ÚP v této lokalitě pro využití na obytné domy, a to z obavy na další investice případně následné výstavby odhlučňovacích zařízení a bariér. Toto sociální zařízení v daném území má mít také ubytovací kapacitu, kdy stejné hlukové limity musí být splněny i zde - není nikde posuzováno a hodnoceno.

Návrh rozhodnutí o námitce:

námitce se nevyhovuje

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Záměr výstavby Centra sociálních služeb bude posouzen až v rámci územního řízení. V platném územním plánu Žďár nad Sázavou je stanovena podmínka, že v případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a využitelnost ploch bydlení bude podmíněna tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření. Hygienické požadavky se budou vyhodnocovat v rámci územního a stavebního řízení. Občanská vybavenost a ubytovací zařízení mají jiné hygienické požadavky než obytná zóna. Podle Technické studie stavby „Přeložka silnice I/37 - obchvat města Žďáru nad Sázavou“ (ŘSD Praha, 2009) není ulice Dvořákova zahrnuta do koridoru pro umístění stavby silnice. Zastupitelstvo města se v září 2019 negativně vyslovilo k návrhu na pořízení změny územního plánu na pozemcích, které se přímo nacházely v trase plánovaného obchvatu města. Podle stanovených podmínek nelze v koridoru nadmístního významu, v trase plánované přeložky silnice, umožnit jakoukoliv výstavbu.

Záměr na změnu využití zastavitelné plochy Z123 pro umístění zařízení sloužícího pro sociální služby je vhodně umístěn vzhledem k možnostem dopravního napojení, zejména blízkosti dopravního uzlu – nádraží a dalších ploch občanského vybavení. Záměr se nachází uvnitř zastavěného území a zástavbu v sídle zahušťuje.

V kapitole B.2 odůvodnění této změny je vyhodnocováno využívání území z hlediska širších vztahů, tj. vliv na okolní správní území, okolní obce. Z tohoto hlediska jsou navrhované změny lokálního charakteru a lze konstatovat, že vliv na sousední území (obce) lze vyloučit a koordinace se sousedními obcemi není nutná.

V souladu s národní Strategií sociálního začleňování se neposuzují konkrétní lokální problémy, ale město jako celek. Město nemůže sociální služby umísťovat v krajině, mimo zastavěné území města. Pro potřeby služby je žádoucí dostupnost veškeré občanské vybavenosti a infrastruktury (pracovní příležitosti, dopravní dostupnost, obchody apod.).

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námítka č. 4: REINPO KAPITAL, a.s.

V bodě B.3.1.2 - Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina je zmíněno „Současně je třeba v rámci města umístit zařízení sociálních služeb a to ve vhodné poloze s dobrou dosažitelností veřejné dopravy a bez nároků na individuální motorovou dopravu a to nejlépe v oblasti s rozmanitým zastoupením rozdílného způsobu využití, což umístění plochy Z123 zcela splňuje“.

Dále v bodě (07) je zmíněno:

„a dále umístěním sociálního zařízení v ploše Z123, které je zařízením veřejné infrastruktury, které ve městě, které je výrazným centrem regionu dosud chybí a v takto vhodné poloze (blízkost uzlu veřejné dopravy a další veřejné vybavenosti) je naprosto žádoucí“

Odůvodnění: Nevíme jak byla vhodnost předkladatelem posouzena i s tím, že dané zařízení již ve Žďáře nad Sázavou v lokalitě Stalingrad je již provozováno, a to včetně splnění podmínky zastoupení rozdílných způsobů využití v oblasti.

Současně je tedy tímto doplnění pod bodem (07) zcela jasně nepravdivé, kdy se v něm uvádí, že takové zařízení ve městě chybí, a proto je žádoucí i v kontextu provést takovou změnu stávajícího ÚP.

Návrh rozhodnutí o námitce:

námítce se nevyhovuje

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Záměr na výstavbu Centra sociálních služeb si klade za cíl optimalizovat a zkvalitnit síť sociálních služeb pro osoby bez přístřeší ve městě Žďár nad Sázavou a celém regionu. Pravidelným mapováním osob, které jsou bez přístřeší, ale odmítají pobytovou službu, je zjišťováno, že tyto potřebují pomoc v jiných oblastech než osoby, které svou nepříznivou sociální situaci a bezdomovectví chtějí řešit změnou. Osoby, které se zdržují venku, jsou ohrožovány na zdraví vlivem nepříznivých klimatických podmínek či nedostatečnou hygienou, v době, kdy se potřebují doléčit po pobytu ve zdravotnických zařízeních.

Proto je vybudování a provoz ambulantní služby noclehárny potřebné k tomu, aby byly osobám bez přístřeší poskytnuty podmínky pro osobní hygienu a přenocování. Tato aktivita povede ke snižování konfliktů vznikajících mezi osobami bez přístřeší a společností, vyšší ochraně veřejnosti před šířením nežádoucích společenských jevů při shromažďování osob v nočních hodinách na veřejných prostranstvích a přímo i k ochraně osob bez přístřeší před vyšší mírou sociálního vyloučení. Služba noclehárny nabízí a umožňuje svým uživatelům provádění osobní hygieny a možnost přenocování v důstojném prostředí. Služba může nabídnout např. základní sociální poradenství. Město Žďár nad Sázavou a p. o. Sociální služby města si kladou za dlouhodobý cíl zlepšovat postavení osob bez domova ve společnosti a snižovat počty osoby závislých na sociálním systému a využívání služeb sociální prevence. Zřízení Centra sociálních služeb dojde ke zvýšení dostupnosti obou služeb osobám bez domova.

Rozšíření služeb pro osoby bez přístřeší o ambulantní služby však není v současných prostorách bytového domu (Brodská 1905/33) z dispozičních a kapacitních důvodů možné. Přesunem azylové ubytovny se pak bude mít město k dispozici další bytové jednotky, které lze upravit na vícemetrážní či bezbariérové byty, kterými město v dnešní době nedisponuje.

Projekt je v souladu s bodem 3.5 Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020 – Přístup k bydlení.

Přesun azylového domu pro muže a s ním související výstavba Centra sociálních služeb je zahrnuta také v Komunitním plánu sociálních služeb města Žďár nad Sázavou pro období 2018 – 2020 (bod 4.2 Přemístit azylovou ubytovnu – str. 25), v akčním plánu Strategie rozvoje města 2016 – 2028 (bod B1.2 Výstavba nového azylového domu vč. noclehárny) a Koncepti bydlení města Žďár nad Sázavou pro období 2019 – 2023 (bod 5.1. Do konce roku 2020 bude zřízeno Centrum sociálních služeb).

Projekt je také v souladu se Střednědobým plánem sociálních služeb Kraje Vysočina na roky 2016 – 2020, a to v návaznosti na potřebnost zřizování nocleháren při azylových domech.

V dnešní době ve městě nejsou poskytovány žádné ambulantní služby pro osoby bez přístřeší. Pouze v zimních obdobích, kdy dojde k poklesu teploty pod -10°C, mají osoby bez přístřeší možnost přečkat extrémní klimatické podmínky v prostorách azylového domu, kde jim je nabídnut teplý nápoj a polévka. Jedná se však pouze o provizorní řešení, kdy osoby bez přístřeší mohou tuto službu využívat jen při určitých klimatických podmínkách. Zároveň není osobám umožněno v prostorách chodby přenocovat či využít další prostory azylového domu např. pro osobní hygienu. Nově zavedená služba noclehárny nabídne těmto osobám důstojné podmínky pro osobní hygienu a přenocování.

Pro osoby závislé na návykových látkách je ve Žďáře poskytována služba v Kontaktním a poradenském centru (Kolpingovo dílo ČR). V rámci denních služeb poskytují pracovníci např. potravinový a hygienický servis, praní prádla či zdravotní ošetření. Tato služba však svým klientům neumožňuje přenocování a uživatelů noclehárny se týká pouze velice okrajově.

Z výše uvedeného vyplývá, že plánované zařízení v požadovaném rozsahu, velikosti a nabídce služeb ve městě chybí, respektive v rozvoji sociálních služeb je postupováno strategicky dle schváleného plánu rozvoje (Komunitní plán sociálních služeb města Žďár nad Sázavou pro období 2018 – 2020).

Současné využití zastavitelné plochy Z 123 je určeno pro malé a střední obchodní areály. V blízkosti vymezené zastavitelné plochy Z 123 jsou provozovány dvě restaurace a nachází se zde několik obchodů (hypermarket, pekárna, prodejna elektro). V návrhové ploše Z123 není potřeba umísťovat obchodní areál nebo restaurační provozovnu, která by zvýšila dopravní zátěž v území.

Záměr je v souladu s požadavkem územního plánu na doplnění občanského vybavení v centru a širším centru města, ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím. Záměr v ploše Z123 je veskrze zájmem veřejným, kde vlastníkem dotčených pozemků je město, konflikt se soukromým zájmem tedy nevzniká, k omezení vlastnických práv uživatelů sousedních pozemků nedojde.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námítka č. 5: REINPO KAPITAL, a.s.

V bodě B.3.1.2 bod (07) se konstatuje :

„přičemž nemá výrazné nároky na zajištění ploch pro individuální motorovou dopravu (parkování, dopravní obsluha)“

Odůvodnění: Předkladatelé změny nejsou zřejmě zcela seznámeni s minulým a současným provozem v dané lokalitě. Nikdo tento stav adekvátně nevyhodnotil a ani neanalyzoval, i když se tak píše v bodě Úkoly pro územní plánování. Přesně v tomto místě je umístěno odpadové hospodářství a zásobování hypermarketu Albert, současně byla časem silnice změněna na jednosměrnou, a již dnes v daném rohu dochází ke kolizním situacím včetně výše zmíněného zásobování, neoprávněného a nekontrolovaného parkování, a i průjezdu k dalším rodinným domům apod.

Návrh rozhodnutí o námitce:

námítce se nevyhovuje

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Změna způsobu využití zastavitelné plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední na plochu občanského vybavení – veřejná vybavenost nezvýší dopravní zátěž v této lokalitě. Záměr na výstavbu Centra sociálních služeb je v souladu s požadavkem územního plánu na doplnění občanského vybavení v centru a širším centru města, ve vazbě na pěší zónu mezi centrem města a vlakovým nádražím. Sociální služby nevykazují negativní vliv na okolní zástavbu ve formě hluku, prachu, zápachu, zásobování nákladními automobily a počtu motorizovaných zákazníků a tím i požadavků na parkování. Parkování a odstavování vozidel v zastavitelné ploše občanského vybavení Z 123 bude vyřešeno na vlastním pozemku.

Nároky na parkování na zastavitelné ploše Z 123 pro sociální služby nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu zatíženou stávajícím komerčním, polyfunkčním objektem v porovnání se způsobem využitím komerčního charakteru (obchody, restaurační provozovny, služby). Navržený záměr centra sociálních služeb tyto nároky nemá. Zároveň svým objemem a charakterem nenarušuje související funkci bydlení v rodinných domech.

Dle vyjádření Dopravního inspektorátu Žďár nad Sázavou ze dne 07.11.2019 v předmětném úseku místní komunikace ul. Dvořákova (prostor zásobování hypermarketu – veterinární ordinace) nebyla Policií ČR v období od 01.01.2018 do současné doby řešena a evidována žádná dopravní nehoda.

Podrobná analýza záměru byla vytvořena formou studie proveditelnosti, která vychází z navržených postupů Ministerstva pro místní rozvoj a je jednou z příloh předkládané žádosti o dotaci. Tento dokument obsahuje podrobné informace potřebné pro komplexní vyhodnocení ze všech významných hledisek investičního záměru. Úkolem studie proveditelnosti je zhodnocení různých alternativ a posouzení uskutečnitelnosti investičního záměru. Cílem dokumentu je pak ověření, zda byla vybrána nejlepší možná varianta, byla prokázána trvalá udržitelnost investice a byla identifikována všechna rizika.

Projekt je v souladu s bodem 3.5 Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020 – Přístup k bydlení.

Přesun azylového domu pro muže a s ním související výstavba Centra sociálních služeb je zahrnuta také v Komunitním plánu sociálních služeb města Žďár nad Sázavou pro období 2018 – 2020 (bod 4.2 Přemístění azylovou ubytovnu – str. 25), v akčním plánu Strategie rozvoje města 2016 – 2028 (bod B1.2 Výstavba nového azylového domu vč. noclehárny) a Konceptu bydlení města Žďár nad Sázavou pro období 2019 – 2023 (bod 5.1. Do konce roku 2020 bude zřízeno Centrum sociálních služeb).

Projekt je také v souladu se Střednědobým plánem sociálních služeb Kraje Vysočina na roky 2016 – 2020, a to v návaznosti na potřebnost zřizování nocleháren při azylových domech.

Námitka č. 6: REINPO KAPITAL, a.s.

V bodě B.5.1 Cíle územního plánu Žďár nad Sázavou se konstatuje :

„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. 3 naplňuje tyto požadavky - umožňuje městu využívat pozemky k umístění staveb občanského vybavení - veřejné vybavenosti, čímž naplňuje potřeby generace současné a zlepšuje podmínky života generací budoucích. Z pohledu ochrany krajiny nemají uvedené záměry na krajinu podstatný vliv. Záměr v ploše Z223 je příkladem veřejného zájmu, který nemusí být v konfliktu se soukromým zájmem vlastníka pozemku, záměr v ploše Z123 je veskrze zájmem veřejným, kde vlastníkem pozemků je město, konflikt se soukromým zájmem tedy nevzniká.“

Odůvodnění námítky: Dle výše uvedených Námitek a jejich odůvodnění daný návrh změny ÚP není naplněním výše uvedeného, protože jde proti souladu soudržnosti společenství obyvatel, a to další přidávanou zátěží v území a nenaplňuje tímto potřeby žádné ze zmiňovaných generací, kdy dané území tímto znevýhodňuje, a to i ve vztahu k následnému poklesu cen současných nemovitostí.

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

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Prioritou územního plánování je vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a vytvářet podmínky pro její rozvoj.

Zastavitelná plocha Z123 pro umístění zařízení sloužícího pro sociální služby je velmi vhodně umístěna i vzhledem k možnostem dostupnosti veškeré občanské vybavenosti a infrastruktury (pracovní příležitosti, dopravní dostupnost, obchody apod.).

Přesunem azylového domu ze současné sociálně vyloučené lokality bude mít město k dispozici bytové jednotky, které lze upravit na vícemetrážní či bezbariérové byty, kterými město v dnešní době nedisponuje. Změna č. 3 územního plánu umožní rozvoj města i pro budoucí generace. Centrum sociálních služeb bude moderní a komplexní služba, takže lokalitu nijak nezatíží.

Zájmem města, vyjádřeném např. v územním plánu, je právě vhodné rozložení sociálních služeb mezi jednotlivé části území tak, aby byly vzaty v úvahu potřeby jejich uživatelů, např. dopravní obslužnost, dostupnost navazujících služeb atd. Při zachování základní prostorové koncepce rozvoje města dané platným územním plánem města jsou rozvojové potřeby města řešeny tak, aby byla respektována identita jednotlivých městských částí, aby byl zajištěn trvale udržitelný rozvoj města i městských částí, tzn. dnešní rozvoj nesmí být na úkor potřeb dalších generací.

Dle vyjádření obyvatel lokality (viz záznam z veřejného projednání) problém s tzv. „nepříznivými“ jedinci v lokalitě existuje, lidé bez domova se zde pohybují, proto lze předpokládat, že umístění sociálního zařízení s kontrolovaným provozem (v lokalitě vznikne kamerový bod, v objektu sociálních služeb bude denní místnost asistentů prevence kriminality) je vhodným řešením problému jak pro osoby bez domova, které budou moci využívat nabízených služeb, tak pro obyvatele lokality, kteří budou před kriminalitou lépe chráněni pracovníky centra. Následný pokles ceny nemovitostí tedy nelze jednoznačně predikovat a lze spekulovat i o opačném vývoji cen nemovitostí v lokalitě.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námitka č. 7: REINPO KAPITAL, a.s.

V bodě B.12.1. Urbanistické řešení se konstatuje u lokality Z123 :

„Důvodem pro pořízení změny č. 3 byla akutní potřeba umístění potřebného občanského vybavení – veřejné vybavenosti, přičemž ostatní navržené plochy pro dané využití nesplňovaly požadavky na rozsah a umístění konkrétních záměrů.“

Odůvodnění námítky: - odůvodnění viz výše u jednotlivých námitek, týkající se jak již stávajícího objektu sociálního zařízení a i jiné lokality, která je již v současné době v ÚP k účelu OV povolena a dodnes nezastavěna, kdy tato je taktéž ve vlastnictví Města (Z 107) a její zátěž sociální segregace by byla mnohem menší než v tomto navrhovaném řešení.

Návrh rozhodnutí o námítce:

námítce se nevyhovuje

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Změna č. 3 mění způsob využití zastavitelné plochy Z123 ve městě Žďár nad Sázavou na základě prověření potřeby vymezených zastavitelných ploch a jejich využití a to zejména s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Zastavitelná plocha Z 107 občanského vybavení – veřejná vybavenost vybrána nebyla z důvodu, že zastavitelná plocha u zdravotní školy Z107 je velikostně větší (0,437 ha) než plocha Z 123 (0,072 ha). Na zastavitelné ploše Z 107 je ve studii navrhováno umístit kapacitnější objekt veřejné občanské vybavenosti.

Řešení územního plánu se snaží odstranit disproporce, které vývojem v prostorové a funkční struktuře Žďáru nad Sázavou vznikly. Využívány jsou rezervy stávajícího zastavěného území. Rozvojové plochy jsou koncipovány tak, aby byly vytvořeny podmínky pro kontinuální a harmonický rozvoj všech funkcí i v dalším vývoji města. Navržené rozvojové plochy zajišťují dostatečnou flexibilitu vůči budoucím, dnes nepředvídaným změnám, při zajištění optimálního životního prostředí pro obyvatele. Zájem města, vyjádřeným např. v územním plánu, je právě vhodné rozložení sociálních služeb mezi jednotlivé části území tak, aby byly vzaty v úvahu potřeby jejich uživatelů, např. dopravní obslužnost, dostupnost navazujících služeb atd. Stávající sociální služby jsou v současné době umístěny nejenom ve Žďáře n.S. 1 (centrum města), ale také ve Žďáře n. S. 3 a ve Žďáře n.S. 6.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námítka č. 8: REINPO KAPITAL, a.s.

V bodě B.12.1. Bod 2. Plochy měněné Z123 - občanské vybavení -veřejná vybavenost (OV) se konstatuje :

„Někdejší plocha se jevila jako nevyužitá, protože nebyl artikulován žádný záměr, který by zajistil její využití v souladu s podmínkami pro plochy komerčních zařízení malých a středních.“ a opět:

„ předcházení prostorově sociální segregaci obyvatel“

Odůvodnění: Komu a jak se plocha jevila jako nevyužitá? Bylo vyhlášeno např. nějaké výběrové řízení vlastníka (Města) na využití tohoto pozemku nebo je to jen konstatování předkladatele? Ve vztahu k předcházení prostorově sociální segregaci obyvatel se v daném území jedná o pravý opak – viz výše uvedená odůvodnění.

Rovněž nelze vyloučit, že osoby příslušné k podání námitek mohou být tímto materiálem nepřiměřeně a zavádějícím způsobem ovlivněny. Jsou jim, podle našeho názoru, v některých případech, deklarovány skutečnosti vyvolané změnou jako nepodstatné, někdy i s opačným vlivem než ve skutečnosti může nastat.

Závěr: S návrhem změny územního plánu č.3 vztahující se k lokalitě ZZ123 se nemůžeme ztotožnit. Důvodem je především, že pokládáme za nesporné, že realizace předmětné změny povede ke zhoršení stavu v dané lokalitě, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí a zvláště větší zátěží ve vztahu k sociální segregaci v dané lokalitě, tj. vytvoření nově zatížené lokality v lokaci centra města Žďár nad Sázavou.

Podatel proto požaduje, aby pořizovatel Územního plánu Změnu územního plánu označenou jako č.3 ZR týkající se plochy Z123 a výše specifikovanou z Návrhu zcela vypustil.

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

na základě ustanovení § 68 zákona č. 500/2004 Sb.,

správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Odůvodnění rozhodnutí:

Na zastavitelnou plochu Z123 byly již vyhlášeny dva záměry, které nakonec nebyly realizovány. Město samo nenabízí pozemky z vlastního podnětu, pouze z podnětu fyzické nebo právnické osoby.

Řešení územního plánu se snaží odstranit disproporce, které vývojem v prostorové a funkční struktuře Žďáru nad Sázavou vznikly. Využívány jsou rezervy stávajícího zastavěného území. Rozvojové plochy jsou koncipovány tak, aby byly vytvořeny podmínky pro kontinuální a harmonický rozvoj všech funkcí i v dalším vývoji města.

Umísťování občanského vybavení úměrné velikosti i rozsahu je možné i do jiných příhodných ploch s rozdílným způsobem využívání, pokud to nebude v rozporu s přípustným, případně podmíněně přípustným využíváním dané plochy.

Nepřípustné jsou v plochách občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV) aktivity, které zhoršují prostředí plochy nad míru přípustnou, ať již přímo anebo druhotně a které narušují estetické a kulturní hodnoty místa.

Ve stávajících objektech veřejného občanského vybavení pro sociální služby jsou správci, kteří zajišťují v objektech pořádek. V lokalitě ulice Dvořákova město nainstaluje kamerový bod, v navrhovaném objektu bude denní místnost asistentů prevence kriminality, v lokalitě bude zajištěno, aby zde nedocházelo k nezákonnému shromažďování.

Předkládané závěry namitatele jsou spekulativního charakteru a vycházejí ze subjektivního pocitu ohrožení ze strany osob ve znevýhodněné sociální situaci. Dále je zcela nepochopen princip umísťování zařízení sociálních služeb v souladu s republikovými i krajskými prioritami zohledňujícími vymezování ploch s rozdílným způsobem využití takovým způsobem, aby nedocházelo k sociální segregaci obyvatel. Objektivní důvody, proč je umístění záměru nevhodné, doloženy nebyly.

Navržené místo realizace Centra bylo prokonzultováno s odbornou veřejností. Byly vzaty v úvahu všechny prostory, ve vlastnictví města, a posouzeny s ohledem na aspekty k danému objektu a sociální službě. Po výběru nejvhodnější lokality, bylo dvakrát projednáno v území s vlastníky dotčených nemovitostí. Došlo k ubezpečení, že služby nebudou nijak omezovat místní obyvatele, naopak pomohou lokalitě s ohledem na parkovací místa, a menší zátěží území než komerční služby.

Služby Centra sociálních služeb bude zajišťovat celkem 6 pracovníků, a to nepřetržitě. Povinností pracovníků je mj. udržování pořádku a klidu uvnitř i v okolí budovy. Pracovníci služby ve spolupráci s kurátorem pro dospělé a Městskou policií budou pravidelně mapovat osoby bez domova, které se zdržují ve městě a jeho okolí (jako je tomu doposud). V blízkosti bude umístěn kamerový bod, okolní prostor Centra sociálních služeb tedy bude monitorován.

Centrum sociálních služeb bude poskytovat podporu osobám, které služby samy vyhledají. Klienti budou pečovat nejen o prostory samotného azylového domu, ale i o jeho okolí. Již v současné době je pro azylový dům pro muže sestaven vnitřní řád, který stanovuje přísná pravidla pro klienty, a v případě jeho porušování jsou klienti vyloučeni z domova. Tento řád bude rozšířen o službu noclehárny a aktualizován. Bude důsledně sledováno jeho dodržování a případně uplatňování postihů, jako je tomu doposud.

V současnosti je pod jejich patronací hřiště „U Věžičky“ a u nízkoprahového zařízení pro děti a mládež Esko. Klienti pomáhají v ostatních zařízeních sociálních služeb (drobná údržba, malování, stěhování, apod.). V rámci poskytovaných služeb je plánováno rozšíření působnosti i na lokalitu „Smíchov“ (tj. místo plánované budoucí výstavby CSS) a okolí.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Námítka č. 9: Petr Vomela

Nesouhlasím se změnou způsobu využití plochy Z123 – Občanské vybavení –OM parc. č. 6224, 6223, 6225 v k.ú. Město Žďár na plochu nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro sociální služby.

Odůvodnění námítky:

V naší lokalitě chybí služby pro občany. Sociální služby už zde máme. V blízkosti se nachází Ječmínek – azylový dům a Ústav pro mládež. Proto by nebylo vhodné azylový dům umísťovat do této lokality, kde jsou problémy s nepřizpůsobivými občany. Má se zde budovat obchvat ZR, kolem silnice má být ochranná zóna 150m, což by nebylo dodrženo. Kvůli stavbě by se v budoucnu muselo financovat protihlukové stěny, což by bylo pro obec nákladné. Potýkáme se s velkým hlukem, který se nese z překladiště za Kauflandem (rány při nakládání klád do vagónů). Děje se to i v době nočního klidu. Nikoho nezajímá, jestli nejsou překračovány hygienické limity hluku. Stavbou azylového domu by se hluchost ještě zhoršila.

Návrh rozhodnutí o námitce:

námítce se nevyhovuje

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

Odůvodnění rozhodnutí:

Záměr na změnu využití plochy Z123 pro umístění zařízení sloužícího pro sociální služby je vhodně umístěn vzhledem k možnostem dopravního napojení, záměr se nachází uvnitř zastavěného území a zástavbu v sídle zahušťuje. V zastavitelné ploše „občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)“ lze umísťovat občanskou vybavenost komerčního charakteru - obchody, restaurační provozovny, služby. Hlavní využití je určeno pro malé a střední obchodní areály. V bezprostřední blízkosti zastavitelné plochy Z123 jsou provozovány dvě restaurace a nachází se zde několik obchodů (hypermarket, pekárna, prodejna elektro). Proto v lokalitě ulice Dvořákova v ploše Z123 není potřeba umísťovat obchod nebo restauraci.

Výstavba Centra sociálních služeb je zahrnuta také v Komunitním plánu sociálních služeb města Žďár nad Sázavou pro období 2018 – 2020 (bod 4.2 Přemístit azylovou ubytovnu – str. 25), v akčním plánu Strategie rozvoje města 2016 – 2028 (bod B1.2 Výstavba nového azylového domu vč. noclehárny) a Koncepti bydlení města Žďár nad Sázavou pro období 2019 – 2023 (bod 5.1. Do konce roku 2020 bude zřízeno Centrum sociálních služeb).

Projekt je také v souladu se Střednědobým plánem sociálních služeb Kraje Vysočina na roky 2016 – 2020, a to v návaznosti na potřebnost zřizování nocleháren při azylových domech.

Záměr centra sociálních služeb bude posouzen z hlediska hluku až v rámci územního řízení. V územním plánu je stanovena podmínka, že v případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové zátěže na navrhované plochy bydlení a využitelnost ploch bydlení bude podmíněna tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření. Občanská vybavenost a ubytovací zařízení mají jiné hygienické požadavky než obytná zóna.

Objekt Centra sociálních služeb nebude po ukončení realizace výstavby zdrojem hluku, prachu ani jiných škodlivin, nedojde ani k výraznému zvýšení dopravního zatížení okolí objektu.

Návrh změny č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou je zpracován s ohledem na cíle a úkoly územního plánování deklarované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

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

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

Navržená koncepce rozvoje města je postavena na novém dopravním skeletu:

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

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 Láznického 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 sídlištní výstavbou nebo výstavbou kapacitních obchodních jednotek k narušení uličních front a městských prostorů navrhuje ÚP přestavbu (ve výhledu). Nutno prověřit podrobnější dokumentací.

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

Jsou navrženy tyto plochy:

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

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

Odstraněno: Z123,

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:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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		
Z77	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - Staré město		10 152											zrušeno na 13 610 m ² - zbytek vymezen jako Z221 (II. etapa)
Z78	RZ	rekreace - zahrádkové osady - Žďár nad Sáz - Mělkovice		2 312											
Z79	RH	rekreace - plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - U Tokožu		41 530											
Z80	RH	rekreace - plochy hromadné rekreace - Žďár nad Sáz. - Na kačíně		2 560											
Z81	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Stržanov					2 847							podíl bydlení 50%	
Z82	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Stržanov					888							podíl 50%	
Z83	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Stržanov					10 392							podíl 50%	
Z84	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Stržanov					1 341							podíl 50%	
Z85	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Stržanov					2 603							podíl 50%	
Z86	SV	plochy smíšené obytné - venkovské - Radotín					3 443							podíl 50%	
Z88	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek			17 954										
Z89	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek			8 590										zrušeno na 6760 m ² - zbytek vymezen jako Z223 (II. etapa)
Z91	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz., u Biskupského gymnazia			2 194										
Z92	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz., ulice Nábřežní			2 671										
Z93	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz., ulice Husova			3 922										
Z94	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz., Lázníkův rybník			3 638										
Z95	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - Žďár nad Sáz., Mělkovice			3 704										
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)
Z97	OX	občanské vybavení se specifickým využitím (golf) - Žďár nad Sáz. Rajč			234 811										v dokumentaci pro územní rozhodnutí zajistit pěší propojení pro veřejnost z ulice Santiniho k loukám pod Stržanovem

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	
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	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz., u okresního soudu			720									změna využití OM na OV, rozloha stejná
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 m ²
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
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	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.					20 232							
Z132.2	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.					25 185							
Z132.5	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.					265 369							v lokalitě u Převorského rybníka musí konkrétní technické řešení akceptovat stávající biotopy a odpovídat charakteru daného území
Z132.6	DS	plochy dopravní infrastruktury silniční - obchvat Žďár nad Sáz.					25 343							

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	
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						
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						

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	
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 m ²
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			
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			

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	
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 Pilské 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 ŽĐÁR NAD SÁZAVOU														Atelier URBÍ, 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 krejtdským 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
Z223	OV	občanské vybavení - veřejná vybavenost - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek			6909										II. etapa
K1	ZV	zeleň - veřejná - Žďár nad Sáz. - Starý Dvůr, Zámek										12 502			zrušeno na 149 m² - zbytek vymezen jako Z223 (II. etapa)
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			

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		
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		
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	469 621	0	87 560	715 526	161 440	2 082	497 940	233 965	189 353	
Celkem všechny návrhové plochy			3 009 209											

pozn.

dílčí plochy

červeně

vyznačené položky se mění

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 navržené plochy dopravy, v menší míře i v návaznosti na jiné typy ploch, které vyžadují odclonění.

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

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

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

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

A.4.1 Občanské vybavení, služby – veřejná infrastruktura

A.4.1.1 Výchozí údaje:

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

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

A.4.1.2 Návrh

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

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

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

A.4.1.2.1 Vzdělání a výchova

Mateřské školy

Stávající mateřské školy jsou stabilizovány.

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

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

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

Základní školy

Stávající základní školy jsou stabilizovány.

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

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

Střední a odborné školy

Stávající střední a odborné školy jsou stabilizovány.

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

A.4.1.2.2 Sociální služby

Stávající domovy důchodců a domovy s pečovatelskou službou budou respektovány.

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

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

Na ulici Dvořákova je navržena plocha Z123 pro umístění zařízení sociálních služeb.

A.4.1.2.3 Zdravotní služby

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

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

A.4.1.2.4 Kultura

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

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

A.4.1.2.5 Veřejná správa

Budou respektována stávající zařízení veřejné správy:

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

A.4.1.2.6 Ochrana obyvatelstva

Bude respektováno stávající zařízení ochrany obyvatelstva.

A.4.2 Koncepce dopravní infrastruktury

V návrhu Územního plánu je

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ostatní místní komunikace jsou ve funkční skupině D1.

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 pěši 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 z 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 přepočet 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, Počitzky 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 Pilské nádrže vybudovat stoku splaškové kanalizace ústící do stoky A,
- z níže položených ploch za tratí ČD přečerpávat splaškové vody, stejně jako z plochy u silnice Jihlavské. Dešťové vody z těchto ploch zaústit do Kamenného rybníka,
- v lokalitě Veselíčko vybudovat novou splaškovou kanalizaci s přečerpáváním (společně s Mělkovicemi) do kanalizace města. Stávající kanalizaci ponechat jako dešťovou,
- v lokalitě Mělkovice srážkové vody ze stávající a nové zástavby zaústit do povrchových odtoků, vybudovat novou splaškovou kanalizaci a napojit ji přečerpáním na kanalizaci města Žďáru společně s Veselíčkem,
- v lokalitě Stržanov je vybudována nová splašková kanalizace, z nejnižšího místa u rybníka jsou splašky čerpány do kanalizační sítě města Žďáru. Kanalizaci rozšířit do nové zástavby. V dimenzi kanalizace zachovat rezervu pro splaškové vody z Polničky. Ze ZD napojit pouze splaškové vody ze sociálního zařízení, močůvkové vody jímat v jímkách na vyvážení,
- v lokalitě Radonín srážkové vody zaústit do Radonínského rybníka. Splaškové vody napojit přečerpáváním na kanalizaci města Žďáru (upřesnit investičním záměrem společně s průmyslovou zónou),
- u rozptýlené zástavby je možné místo vyvážení jímek alternativně povolit domovní čistírny odpadních vod, nebo jim odpovídající technologie v souladu s legislativou.

A.4.4 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 kotlen,
- 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 výkrese energetiky označené jako TSN. Tam, kde bude z prostorových důvodů možné napojení venkovním vedením, budou i trafostanice jako venkovní, jinak se předpokládá výstavba kioskových stanic.

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

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

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

A.4.4.3 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 nejceněnějších území – zejména zvláště chráněných území, významných krajinných prvků a částí krajiny chráněných soustavou NATURA 2000. V těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem případného dalšího posilování přírodních hodnot, výjimku tvoří IV. zóna CHKO zasahující i do aktuálně zastavěného území.

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

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

A.5.2 Územní systém ekologické stability

A.5.2.1 Koncepce vymezení územního systému ekologické stability

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

- část nadregionálního biokoridoru 125 (NRBC 81 Žákova hora – 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 Q₁₀₀ Sázavy a její aktivní zóna,
- záplavové území Q₁₀₀ 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 sídlištích 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, 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 nespĺňují 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 – 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 plochy – 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, pro sociální služby – Dvořákova.

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.).

Odstraněno: .

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 Bezručově u stadionu, v lokalitě Malé Hrázky, v ulici Santiniho u ČSPH, Veselíčko – u nádraží.~~

Odstraněno: v ulici Dvořákově,

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. hlukostí 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 převažující zemědělskou funkcí areálů, stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

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

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

A.6.3.1 Plochy sídelní zeleně

A.6.3.1.1 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 umísťované na plochy výroby prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorách staveb.

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

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

4. V případě souběžného návrhu plochy dopravní stavby a návrhu plochy pro bydlení bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhovaného řešení z hlediska předpokládané hlukové

zátěže na navrhované plochy bydlení a využitelnost ploch bydlení bude podmíněna tím, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření.

5. V případě návrhu plochy pro bydlení u stávajících dopravních staveb bude nejpozději v rámci územního řízení posouzena vhodnost navrhované lokality z hlediska předpokládané hlukové zátěže ze 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%

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
- PO 05 – mateřská škola Starý dvůr - Hrnčířská, p.č. 8043/1,2, 8044, 8045, 8047, 8048, 8051-8055, 8058, k.ú. Město Žďár

PV veřejná prostranství

k.ú. Město Žďár: 4272, 4669/1, 4990, 5335, 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 nevyplývá potřeba zpracovat nové regulační plány.

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

A.13 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

A.13.1 I. etapa výstavby

Etapizace výstavby je navržena v rozsahem velkých lokalitách (např. Starý Dvůr, průmyslová zóna U Jamské cesty, rekreace u Velkého krejbského rybníka). Dále je navrhovaná výstavba etapizována v místních částech Mělkovice a Veselíčko. Smyslem etapizace je soustředění výstavby do ucelených ploch tak, aby byla snížena rozestavěnost.

A.13.1.1 Bydlení

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

Součástí I. etapy je i revitalizace sídlišť.

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

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

A.13.1.2 Rekreace

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

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

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

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

II. a III. etapa výstavby

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

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

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

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

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

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

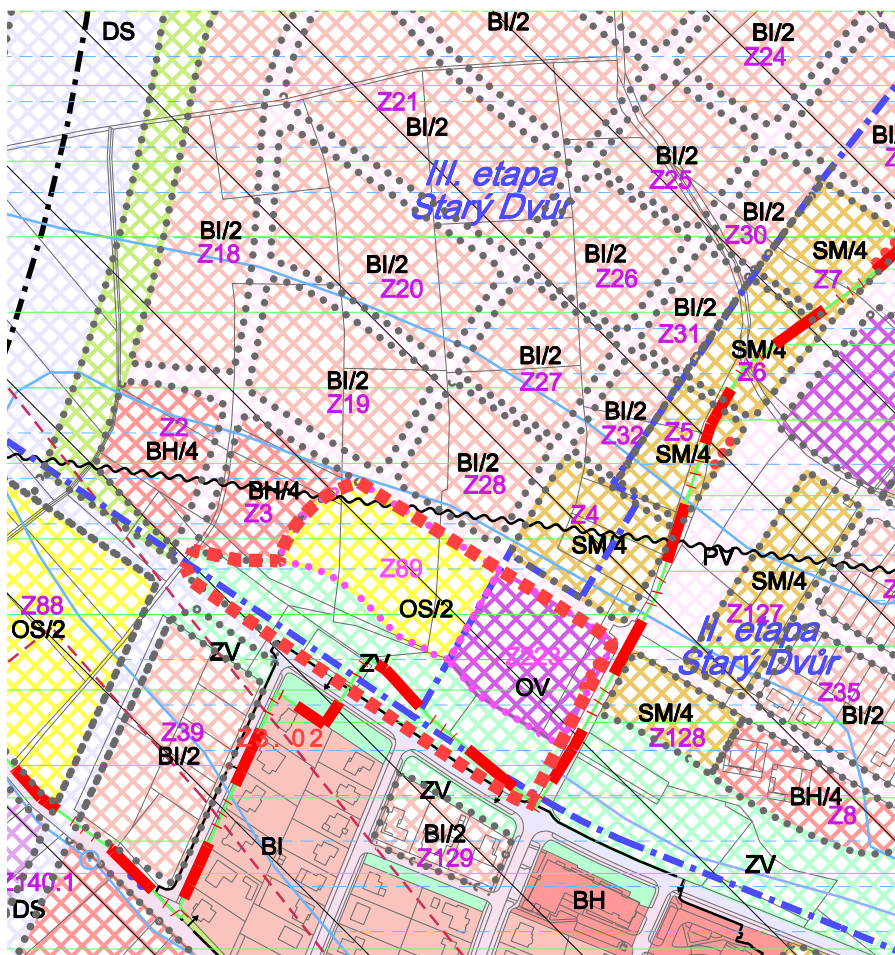
- Bývalé měšťanské domy, Havlíčkově náměstí 254 a 256, 2187, ZR 1
- „Tomanova vila“, Brněnská 548/13, rok 1931
- RD (Víznerovi), Sychrova 42, ZR 2, rok 1976-79
- Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Studentská 761/1, ZR 4, rok 1957-59

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.



ÚZEMNÍ PLÁN PO ZMĚNĚ Č.1

PODMÍNKY PROST. USPOŘÁDÁNÍ

stav	návrh
	<i>l. etapa</i>
	Z28

.../4

etapizace, hranice etap výstavby

hranice a označení zastavitelných ploch

hranice zastavěného území obce

hranice katastrálních území

výšková hladina zástavby (vyjádřená maximálním počtem podlaží)

DOPR. INFRASTRUKTURA

hlavní pěší trasy

silnice I. třídy - osa návrhového koridoru

cyklistické trasy a stezky

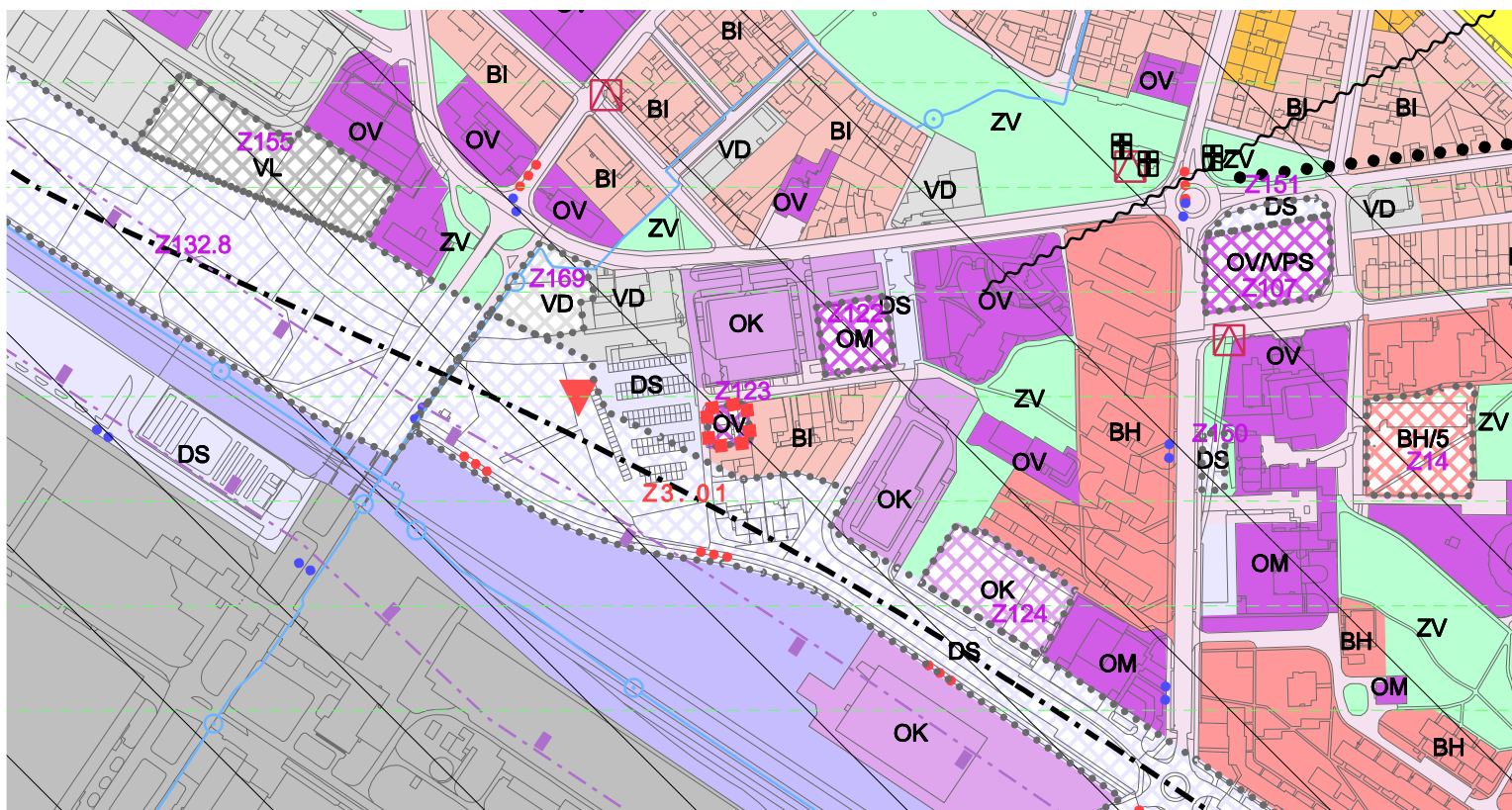
ZMĚNA Č.3 ÚP

	Z89

hranice území řešeného změnou č.3

hranice a označení zastavitelných ploch

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 1



LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- ochranné pásmo železnice
- sesuvné území
- trasa optického (dálkového) kabelu
- nemovitá kulturní památka
- území s archeologickými nálezy
- pietní místo
- III. zóna CHKO
- IV. zóna CHKO
- investice do půdy
- radioreléové trasy
- ochranné pásmo RRT

zájmové území MO ČR (celé území)

8/KOORDINAČNÍ VÝKRES - výřez 2

stav	návrh	úz. rezerva
BH	 BH	
BI	 BI	
OV	 OV	
OK	 OK	
OM	 OM	
OS	 OS	
		
SC		
	 SM	
DS	 DS	
DZ		
VL	 VL	
VD	 VD	
ZV	 ZV	
	 ZP	

Plochy s rozdílným způsobem využití

bydlení - v bytových domech

bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské

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 smíšené obytné - centrální

plochy smíšené obytné - městské

plochy dopravní infrastruktury - silniční

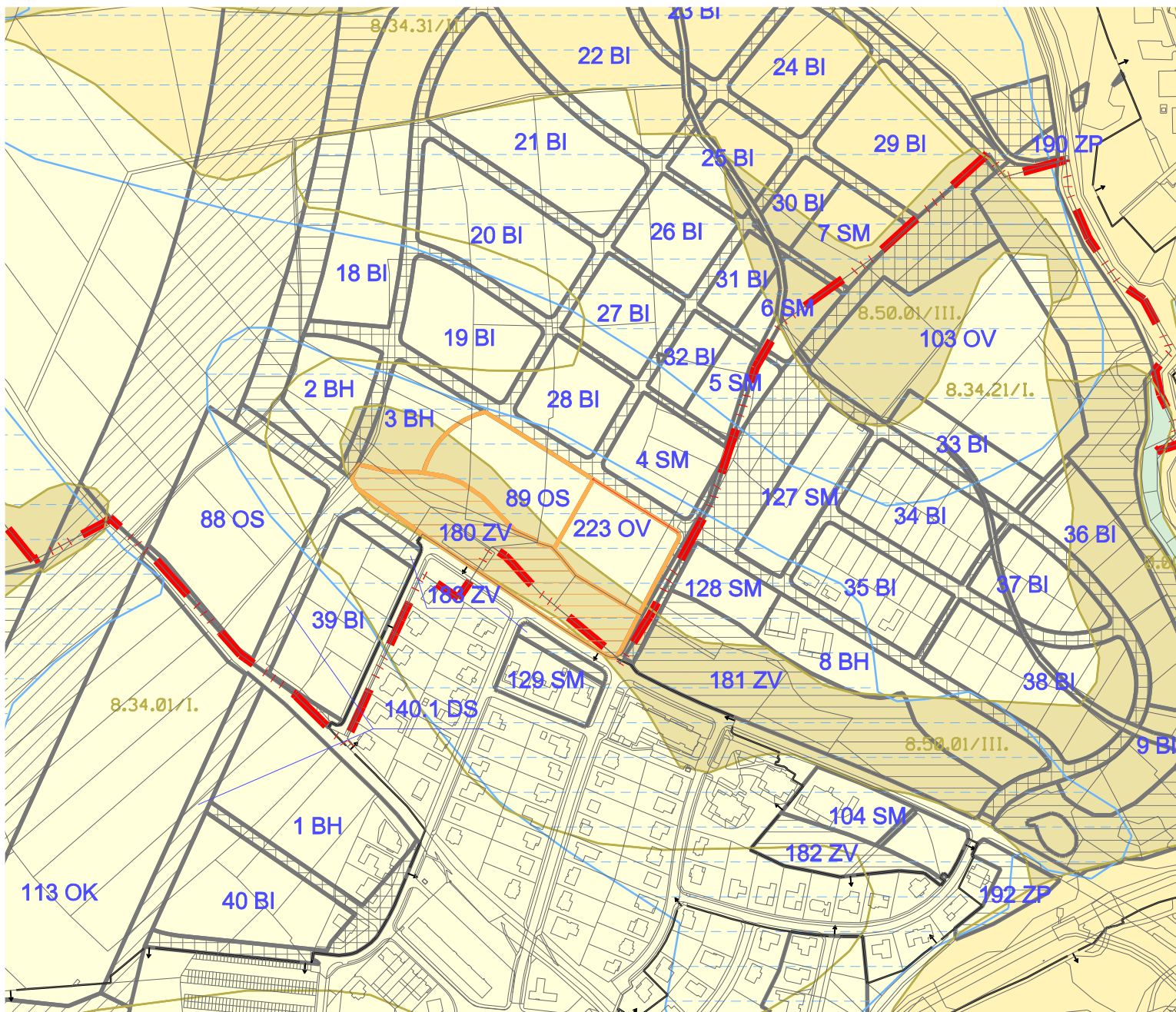
plochy dopravní infrastruktury - železniční

výroba a skladování - lehký průmysl

výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

zeleň - veřejná

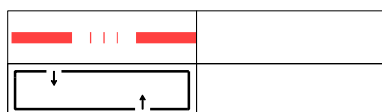
zeleň - přírodního charakteru



GRAFICKÁ LEGENDA

stav

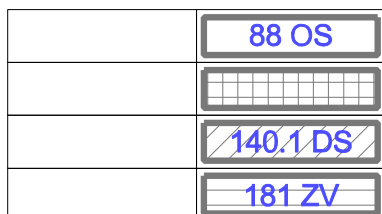
návrh



hranice katastrálních území

hranice zastavěného území

Územní plán po změně č.1



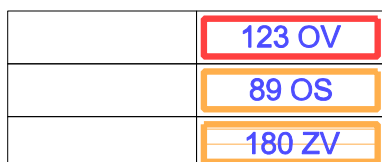
lokalita záboru ZPF

lokalita záboru ZPF - zábor pro veřejná prostranství

lokalita záboru ZPF - zábor pro plochy dopravy

lokalita záboru ZPF - pro zeleň

Změna č.3 územního plánu

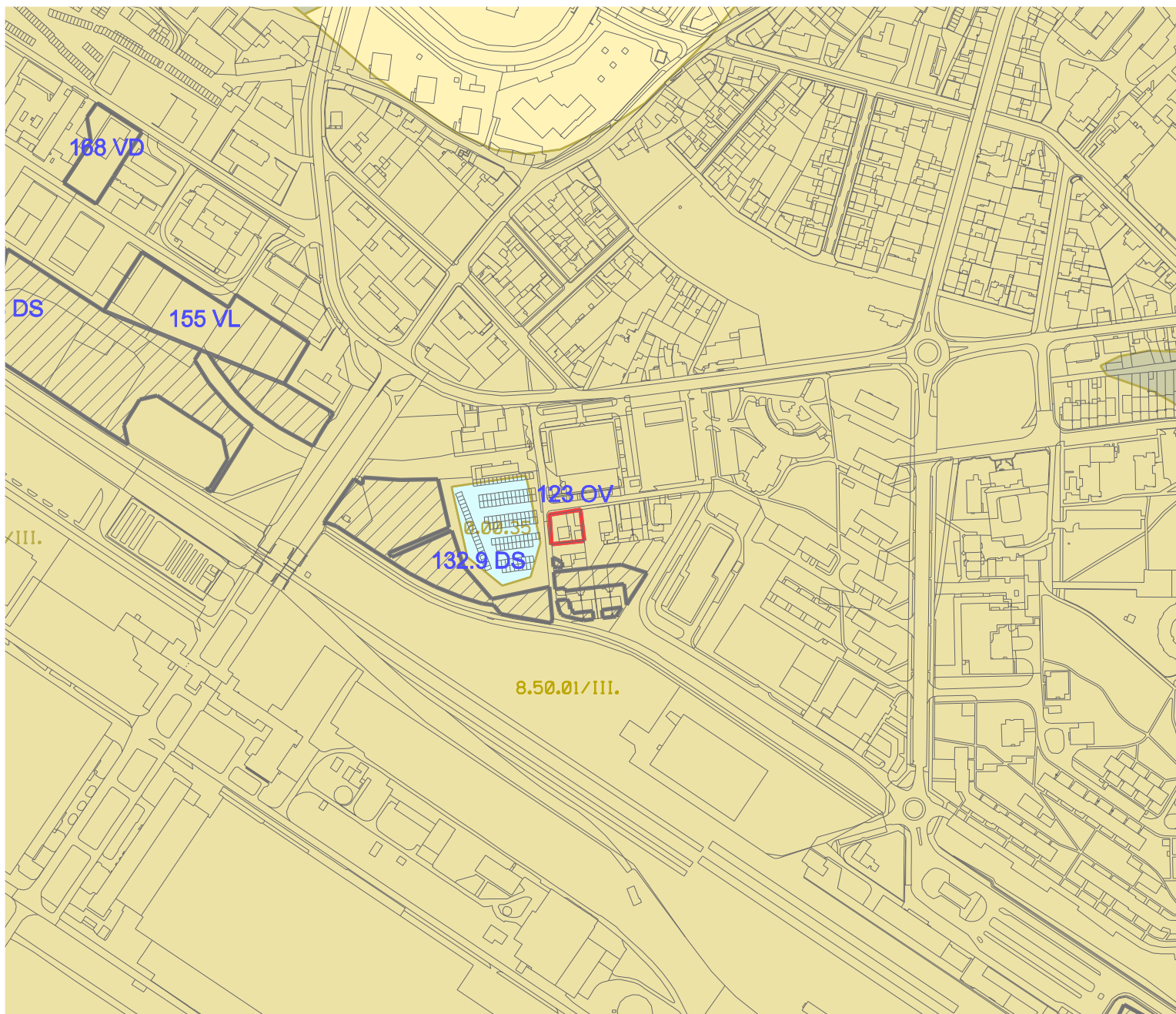


lokalita záboru ZPF nově vyhodnocená

lokalita záboru ZPF upravená

lokalita záboru ZPF pro zeleň - upravená

9/PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF A PUPFL - výřez 1



GRAFICKÁ LEGENDA

stav

návrh

5.26.11/2	

hranice bonitovaných půdně ecol. jednotek (BPEJ)

kód / třída ochrany BPEJ

odvodňované pozemky

půda I. třídy ochrany

půda II. třídy ochrany

půda III. třídy ochrany

půda V. třídy ochrany

pozemky určené k plnění funkcí lesa

vodní plochy

9/PŘEDPOKLÁDANÝ ZÁBOR ZPF A PUPFL - výřez 2

Poučení

Změna č. 3 územního plánu Žďár nad Sázavou dle § 173 odst. 1 nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Do Změny č. 3 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. 3 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

KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Oddělení právní a krajského živnostenského úřadu
Žižkova 57, 587 33 Jihlava, Česká republika
tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

Městský úřad Žďár nad Sázavou
odbor rozvoje a územního plánování

Žižkova 227/1
591 31 Žďár nad Sázavou

Váš dopis značky/ze dne
57450/2019/MUZR
RUP/841/19/DF

Číslo jednací
KUJI 93325/2019
Sp. Zn. OUP 375/2019 Mal-3

Vyřizuje/telefon
M. Malec
[REDACTED]

V Jihlavě dne
20. 11. 2019

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 3 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. 3 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. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou (dále též návrh Z3 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. 3 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), doručil Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu dne 3. 10. 2019 dle § 55, odst. 4 stavebního zákona podklady k posouzení návrhu Z3 ÚP (návrh Změny č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou, stanoviska a připomínky). Změna č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou je pořizována zkráceným postupem. Návrh Z3 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. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou“, kterou zpracoval Atelier URBI, spol. s r. o. v září 2018.

Návrh Změny č. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou řeší zejména:

- vymezení nové zastavitelné plochy Z223 občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)
- mění se vymezení plochy Z123 OM na občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV)
- mění se rozsah plochy Z89 občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- mění se rozsah plochy K1 zeleň – přírodního charakteru (ZV)

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán posoudil návrh Z3 ÚP z následujících hledisek:

Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (PÚR ČR) nemáme k návrhu Z3 ÚP připomínky.

V odůvodnění návrhu Z3 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, 5 a 6 (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, 5 a 6 - máme k předloženému návrhu Z3 ÚP tyto poznatky.

- Návrh Z3 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 Z3 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.
- Území obce se nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk4 a je zařazeno do oblastí krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko a CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Návrh Z3 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 jsou na území obce vymezeny konkrétní koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a pro veřejně prospěšné opatření ÚSES. Nenachází se zde koridory pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury.
- Návrh změny Z3 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 Z3 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. 3 Územního plánu Žďár nad Sázavou sděluje, že k předloženému návrhu nemá žádné požadavky.

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

S pozdravem

Ing. Petr Průža
vedoucí oddělení územního plánování