



ŽDĚR NAD SÁZAVOU

## MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽDĚR NAD SÁZAVOU

ODBOR STAVEBNÍ A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

ŽIŽKOVA 227/1 591 01 ŽDĚR NAD SÁZAVOU

Č.j.: SÚP/10705/23/IS-4  
Spis zn.: SÚP/10705/23/IS  
Dopis ze dne: 6. 12. 2023  
Vyřizuje: Ing. Irena Škodová  
Tel.: 566 688 179  
E-mail: [irena.skodova@zdarns.cz](mailto:irena.skodova@zdarns.cz)  
Datum: 22. 12. 2023

Vypraveno dne: 22. 12. 2023

MěÚ, odbor SRI, p. Stejskalová [IČO: 002 95 841]  
Žižkova 227/1  
591 01 ŽDĚR NAD SÁZAVOU

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování, jako orgán územního plánování, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal dle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, záměr „Doplnění vybavenosti v okolí Velkého Žďárského rybníka“.

Záměr se nachází na pozemcích parc. č. 5293/1, 5294, 5330, 5331, 5333/1, 5335, 5336, 5589/1, 5590, 5591, 5592, 5595, 5730, 5731, 5732, 5815/1, 5817/4, 5820 a 5821 v k. ú. Město Žďár.

Stavebník záměru: **Město Žďár nad Sázavou, zastupované odborem strategického rozvoje a investic, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou [IČO: 002 95 841]**

Po přezkoumání záměru z výše uvedených hledisek městský úřad vydává dle § 4 a 96 b stavebního zákona a dle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů toto

#### **závazné stanovisko**

Záměr je přípustný.

Pro záměr se nestanoví podrobnější podmínky.

### Odůvodnění

Městský úřad, odbor stavební a územního plánování, jako orgán územního plánování, obdržel dne 6. 12. 2023 žádost Městského úřadu, odboru SRI, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, o vydání závazného stanoviska pro záměr „Doplnění vybavenosti v okolí Velkého Žďárského rybníka“.

Předmětem záměru je doplnění Velkého Žďárského rybníka o cestní síť, drobné stavby, vybavení, mobiliář a vegetaci. Prostor bude sloužit jako rekreační místo. Součástí stavby jsou stavební objekty: úprava terénu, komunikace a zpevněné plochy, autobusová zastávka, altán u zastávky, ornitologická pozorovatelna, altán s vodním hřištěm, molo, environmentální učebna, nová vegetace a mobiliář.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byl doložen:

- Projekt stavby pro společné povolení zpracovaný Mgr. Ing. Lucií Radilovou, Elišky Přemyslovny 50, 625 Brno, ČKA: 04 052.

Městský úřad pro své závazné stanovisko kromě podkladů předložených žadatelem vycházel také z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6, která nabyla účinnosti dne 1. 9. 2023 (dále též jen PÚR);
- Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9, vydané dne 5. 1. 2023, (dále též jen ZÚR);

- Územního plánu Žďár nad Sázavou, ve znění změny č. 1, 3, 4, 5, po vydání změny č. 2, který nabyl účinnosti dne 5. 4. 2023.

Záměr nepatří mezi záměry vyjmenované v § 96 b) odst. 1 a) – h) zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, záměrem dochází k vytvoření nových komunikací, mol, altánů, nové autobusové zastávky, ke změně využití území a velikosti zastavěné plochy, pro záměr bude vydáno společné povolení. Orgán územního plánování vyhodnotil záměr jako změnu v území, pro kterou je třeba vydat závazné stanovisko.

Městský úřad, jako orgán územního plánování, přezkoumal záměr dle §96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování s následujícím zjištěním:

a) Přezkoumání souladu s **Politikou územního rozvoje**:

Území města je zařazeno do specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Záměrem se nemění odvod dešťových vod a jejich vsakování na dotčeném území, což je v souladu se zadržováním vody v krajině a specifickou oblastí. Území města se nenachází v jiné rozvojové oblasti, rozvojové ose či specifické oblasti republikového významu, vymezených v Politice územního rozvoje. Koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v Politice územního rozvoje se nedotýkají území, ve kterém je záměr umísťován a pro předmětné území nevyplývají z PÚR ani další místně konkrétní úkoly. Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že záměr je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.

b) Přezkoumání souladu se **Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina**:

Předložený záměr nekřížuje, ani neprochází koridory nebo plochami vymezenými pro dopravu, technickou infrastrukturu nebo ÚSES nadmístního významu. Město Žďár nad Sázavou se dle ZÚR nachází v rozvojové oblasti OBk4 v níž jsou stanoveny prioritně pro dotčený záměr zásady:

- soustřeďovat novou výstavbu do měst Žďár nad Sázavou a Nového Města n. M.,
- ve městě Žďár nad Sázavou soustředit rozvoj bydlení pak zejména do SZ části města,
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Záměr je situován z větší části do zastavěného ale také do zastavitelného území, nezasahuje do zvláště chráněného přírodního území, nenarušuje volnou krajinu a nenarušuje přírodní hodnoty území. Po přezkoumání lze konstatovat, že záměr je v souladu se ZÚR.

c) Přezkoumání souladu s **územním plánem Žďár nad Sázavou**:

Záměr na pozemcích nebo jejich částech parc. č. 5820, 5821, 5595, 5335, 5536, 5333/1 a 5330 v k.ú. Město Žďár, se nachází dle územního plánu města v území zastavitelném. Ostatní pozemky a jejich části jsou v území stabilizovaném, zastavěném.

Záměr na pozemcích parc. č. 5590, 5817/4, 5732, 5331 a částech pozemků parc. č. 5821, 5820, 5815/1 a 5335 v k.ú. Město Žďár, je v ploše „**Plochy veřejných prostranství (PV)**“, ve které jsou hlavním využitím jednotlivé druhy veřejných prostranství vč. zeleně a další pozemky související dopravní infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství, přípustným využitím je umístění občanského vybavení slučitelného s účelem veřejných prostranství vč. obecního mobiliáře a informačních kiosků.

Záměr na pozemcích parc. č. 5731, 5730, 5592, 5330 a na částech pozemků parc. č. 5595, 5335, 5536 a 5333/1 v k.ú. Město Žďár, je v ploše „**Zeleň – veřejná (ZV)**“, ve které je hlavním využitím veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území. Přípustné jsou travníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář. Podmíněně přípustné jsou stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji, pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Nepřípustné jsou stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu veřejné zeleně, těžba nerostů.

Záměr na části pozemků parc. č. 5820 a 5821 v k. ú. Město Žďár, je v ploše pro „**Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM)**“, ve které jsou hlavním využitím plochy pro malé a střední obchodní areály. Přípustným využitím jsou pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně.

Záměr na pozemcích parc. č. 5294, 5293/1 a 5333/1 a části pozemku parc. č. 5333/1 v k.ú. Město Žďár, je v ploše „**Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**“, ve které je hlavním využitím bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu, přípustným využitím jsou 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.

Záměr na části pozemku parc. č. 5595 v k.ú. Město Žďár, je v ploše „**Bydlení – v bytových domech (BH)**“, ve které je hlavním využitím bydlení hromadné s převahou bytových domů, přípustným využitím jsou plochy veřejné zeleně a hřiště pro děti i dospělé, nezbytné stavby pro dopravu (např. komunikace) a pro technickou vybavenost.

Záměr na pozemcích parc. č. 5589/1 a 5591 v k.ú. Město Žďár, je v ploše „**Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**“, ve které jsou hlavním využitím plochy vodní a vodohospodářské, podmíněčně přípustný je drobný mobiliář, pokud nedojde k narušení či omezení hlavní funkce. Stavby a zařízení dopravní infrastruktury za podmínky, že nedojde k promítnutí nežádoucích účinků této infrastruktury na vodní plochy a toky.

Záměr na části pozemku parc. č. 5815/1 v k.ú. Město Žďár, je v ploše „**Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)**“, ve které jsou hlavním využitím plochy silnic a silničních těles, plochy páteřních komunikací. Přípustné jsou plochy staveb a zařízení dopravní povahy, mj. chodníky a veřejná prostranství, zeleň.

Stabilizované plochy jsou plochy bez větších plánovaných zásahů a mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem. Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Ve města 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.

Dešťové vody mají být v maximální možné míře uváděny do vsaku nebo zadrženy.

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.

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

Intenzita využití pozemků je u ploch pro bydlení regulována indexem zastavění max. 0,3 a stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů:

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – 30 %,
- plochy bydlení v rodinných domech (BI) – 40 %,
- plochy všech typů občanského vybavení (OM) – 20 %,
- plochy veřejných prostranství (PV) – 20 %,
- plochy dopravní infrastruktury (DS) – 20 %.

Účel jednotlivých stavebních objektů záměru tj. nová veřejně přístupná cestní síť, drobné stavby, mobiliář, vybavení, mola, altány a vegetace, je v souladu s hlavním případně přípustným využitím ploch pro veřejnou zeleň a prostranství, bydlení v bytových i rodinných domech, plochách občanského vybavení, vodních a dopravních.

Svým charakterem (hmotovou strukturou, výškou hladinou, způsobem zastřešení) a půdorysnou osnovou a použitými materiály, kterými jsou dlažby, mlatové cesty, stromy, mola, altány a zastávka, záměr nenarušuje okolní prostředí, doplňuje plochy zeleně a vodní plochy pro pohyb, odpočinek a krátkodobý pobyt obyvatel.



Využití prostoru mezi rybníkem a okolní zástavbou je funkčně a prostorově v souladu s podmínkami regulace uvedenými v územním plánu jak v textové tak i výkresové části.

Pozemek určený pro bydlení v bytových domech není zastavěn a plošné zastoupení zeleně na terénu činí 100 % což je víc než požadovaných min. 30 %. Na pozemcích pro bydlení v rodinných domech je zastavěno 50 m<sup>2</sup>, index zastavění činí 0,05 tj méně než požadovaných max. 0,3, zastoupení zeleně činí 76 % tedy víc než požadovaných 40 %. Na pozemcích pro občanskou vybavenost je zastavěno 75 m<sup>2</sup> a je na nich 95 % zastoupení zeleně tedy víc než požadovaných 20 %. Na pozemcích určených pro dopravní stavby je 1035 m<sup>2</sup> což činí 29 % zeleně a to je víc než požadovaných min. 20 %. Na pozemcích veřejných prostranství je 1.427 m<sup>2</sup>, tj. 63 % zeleně a to je víc než požadovaných min. 20 %. Dešťové vody jsou vsakovány na pozemcích ze zpevněných komunikací stékají ve spádu na přilehlé pozemky nebo do stávajících dešťových vpustí, což je v souladu se zadržováním vody v krajině. Lze konstatovat, že záměr je v souladu s územním plánem Žďár nad Sázavou.

**d) Přezkoumání z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona:**

Záměr se týká doplnění Velkého Žďárského rybníka o cestní síť, drobné stavby, vybavení, mobiliář a vegetaci. Prostor bude sloužit jako rekreační místo. Součástí stavby jsou stavební objekty úprava terénu, komunikace a zpevněné plochy, autobusová zastávka, altán u zastávky, ornitologická pozorovatelna, altán s vodním hřištěm, molo, environmentální učebna, nová vegetace a mobiliář.

Cíle a úkoly územního plánování jsou, jakožto obecné principy územního plánování, upřesňovány jednotlivými nástroji územního plánování v závislosti na měřítku jejich zpracování, a zákonodárce dle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona požaduje určit, „zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování...“. Při vlastním hodnocení souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování přitom nelze odhlédnout od již výše provedeného vyhodnocení souladu záměru s PÚR, ZÚR a ÚP.

Vzhledem k tomu, že v rámci ÚP jsou stanoveny podmínky funkční, plošné a prostorové regulace a další podmínky vztahující se k charakteru území a struktuře zástavby, je záměru v této fázi hodnocen na vyhodnocení souladu záměru s ÚP. V návaznosti na výše uvedené orgán územního plánování konstatuje, že záměr je v souladu s § 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona, když svým charakterem (hmotovou strukturou, výškou hladinou, způsobem zastřešení) a půdorysnou osnovou, respektuje okolní zástavbu. Tím je záměr v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání, které jsou specifikovány v ÚP. Tímto rovněž došlo k naplnění požadavku koordinace soukromých a veřejných zájmů uvedeného v § 18 odst. 4 stavebního zákona. Předmětný záměr je v souladu s § 18 odst. 2 a § 19 odst. 1 písm. c) umístován v zastavěném a zastavitelném území. Záměr tak naplňuje požadavky hospodárného využívání území a infrastruktury. Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Na základě výše uvedeného shledal městský úřad záměr přípustným.

**Poučení**

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne jeho vydání.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud by se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,

b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo

c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.



Ing. Irena Škodová  
odbor stavební a územního plánování

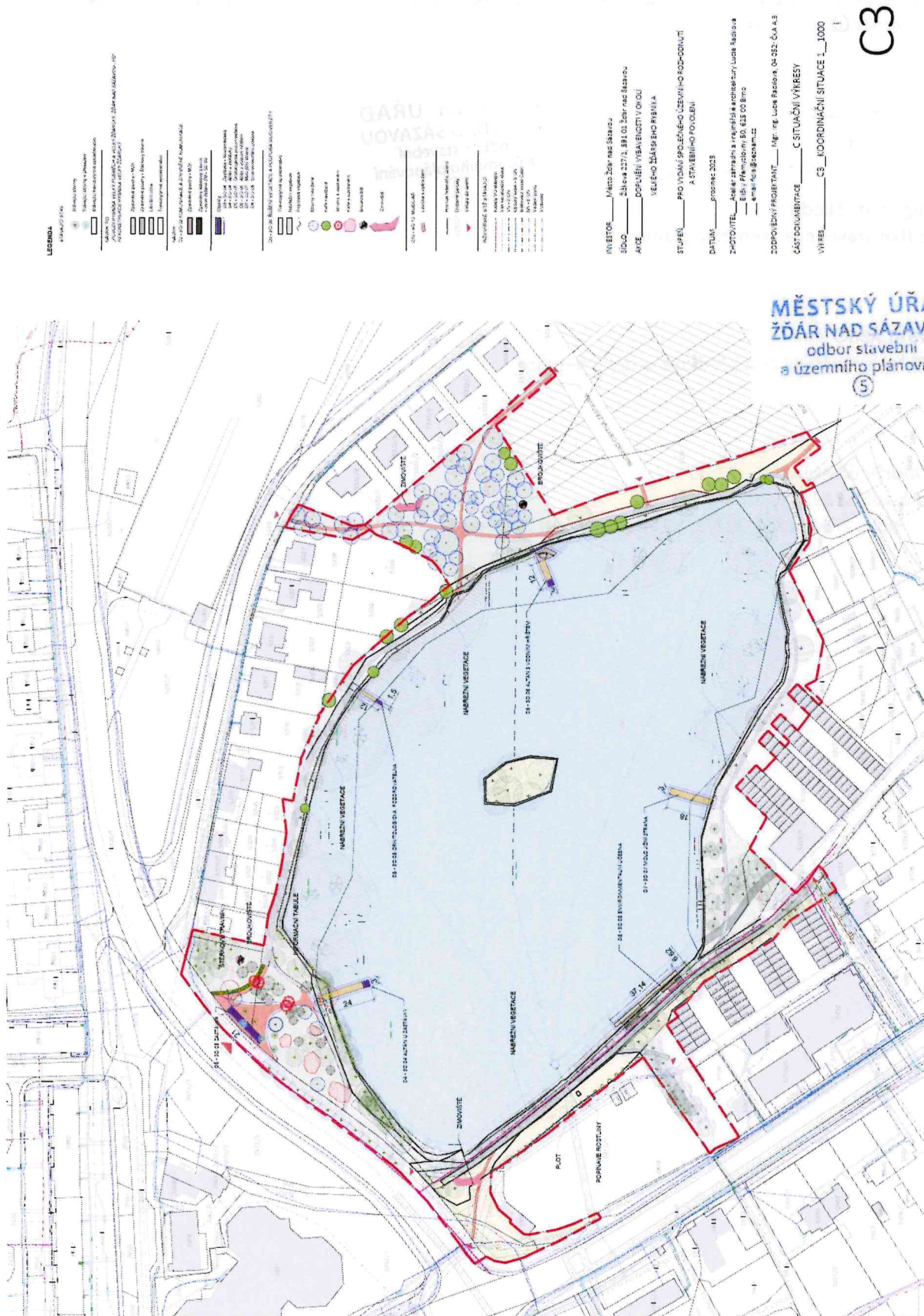
MĚSTSKÝ ÚŘAD  
ŽDÁR NAD SÁZAVOU  
odbor stavební  
a územního plánování  
(3)

**Příloha:** Ověřená část předložené dokumentace

**Obdrží:** účastníci (dodejky)

Městský úřad, SRI, IDDS: ybxb3sz

sídlo: Žižkova č.p. 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou 1



3