

# příloha odůvodnění změny č. 2 územního plánu Žďár

## text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 2 územního plánu Žďár je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 2 územního plánu Žďár se týká pouze některých článků textu územního plánu Žďár, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Žďár, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Žďár, zůstávají beze změny.

## a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni ~~2. 2. 2017~~ **30. 4. 2021**. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese.

## b) základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

**koncepce rozvoje území** vyplývá ze současných trendů vývoje menších sídel. Dále je zde podpora cestovního ruchu a funkce rekreační ve stávajících objektech, vytvoření podmínek pro agroturistiku, chalupaření, drobné služby. Tímto se zvýší stabilita a přispívá ke zlepšení sociálně společenského klimatu.

### Hodnoty území:

- centrální prostor návsi s kaplí a Kamenickým potokem - ochrana: tento velký nezastavěný protáhlý prostor obklopený z východní a západní strany stávající zástavbou je z velké části v záplavovém území. Ochrana: Modernizace stávajících objektů v okolí návsi, případně dostavba proluk je možná, musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu. Architektonický návrh staveb bude respektovat hmoty okolní zástavby a klasické materiály. Navržená nová zástavba bude respektovat charakter a výškovou hladinu stávající venkovské zástavby. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.
- památkově nechráněné drobné stavby (Boží muka, kapličky, kamenné nebo litinové kříže, apod. ) - ochrana: budou respektovány, zachovat, v jejich okolí ponechat odstup
- Vzrostlá zeleň na návsi - ochrana: zachovat. Stávající zeleň, typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci zeleně je nutno respektovat
- Stávající stromořadí - ochrana: zachovat v maximální možné míře.

Ochrana civilizačních hodnot (dobré napojení na inženýrské sítě a dopravní napojení) spočívá v jejich zachování a návrhu jejich rozšíření.

## ~~c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~ urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### Urbanistická koncepce

Koncepce řešení je podkladem pro optimální využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním sídle, jeho blízkém okolí a celém správním území. Jedná se zejména o

vymezení nových funkčních ploch.

Návrh nové zástavby musí akceptovat hlavní hodnoty sídla (viz kapitola b), dále je nutné respektovat prvky drobné architektury v krajině – kříže, boží muka, hraniční kameny..., prostor centra - zachování tradičního charakteru sídla. Viz ochrana hodnot – kapitola b.

Návrh řeší především rozšíření ploch pro bydlení. Objekty nově navržené zástavby v okolí hodnot (neplatí pro zastavitelné plochy 5,6,7) budou respektovat měřítko a hladinu stávající venkovské zástavby. Všechny nové objekty (s výjimkou staveb v plochách výroby a skladování, vč. zemědělských staveb a staveb technické infrastruktury) svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.

Rekreační objekty (chalupy) budou mít charakter trvalého bydlení, jsou tedy součástí ploch bydlení. Zřizování chat a zahradních domků v zastavěném území, či zastavitelných plochách je nepřijatelné. Rozvoj turistiky – penziony, občerstvení apod. mohou vznikat i v plochách bydlení.

~~V centrální části sídla je navržena plocha občanského vybavení OV 24 pro vybudování víceúčelového objektu občanské vybavenosti posilující kulturu a setkávání obyvatel v obci.~~

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň - nová plocha Pz4 je navržena severně od sídla (je zde možné zřídit vodní plochu pro zadržování přívalových dešťových vod – protipovodňová opatření... - viz regulativa). V sídle Malá Rosička je navržena plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň v rámci zastavitelné plochy č. 27, při levém přítoku říčky Včelnička.

Je nutné zabývat se problémem starých, nevyužitých objektů a stodol (jsou důležitým prvkem charakteru sídla), které je vhodné opravit a využít například pro bydlení. Za podmínky dodržení ochrany hodnot, pravidel uvedených v urbanistické koncepci a dodržení výstupních limitů je možné využít staré nevyužívané objekty stodol např. pro smíšené obytné plochy bydlení a podnikání – současně s dodržením ochrany hodnot a pravidel urbanistické koncepce.

### Vymezení zastavitelných ploch

označení plochy	název lokality	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
		Plocha [1] a [3] byla vypuštěna plocha [2] L- není zastavitelná plocha
		[4] Pz není zastavitelná plocha. Na ploše 4Pz je možné zřízení větší vodní plochy, obsluha - nutno vybudovat novou místní komunikaci současně sloužící i pro plochu [5] (příp. [6])
5	Bydlení Severových. okraj	Obsluha území – veřejně přístupná místní obslužná komunikace. Nutno vybudovat komunikaci ze severní strany současně sloužící i pro plochu [4] (příp. [6]). Uvnitř plochy bude nová místní obslužná komunikace. Limity využití území,;- nutno vybudovat TS, nový most a novou komunikaci ze severní strany. Území bude prověřeno územní studií (včetně řešení plochy veřejné zeleně, shromažďovacího místa pro komunální tříděný odpad a příslušné velikosti veřejného prostranství. Zástavba bude realizována až po 70% zastavění plochy [6]. Ochrana hodnot území – není vymezena

označení plochy	název lokality	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území
24	Občanské vybavení Střed	<del>Obsluha území – z komunikace III. třídy</del> <del>Limity využití území – op silnice</del> <del>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce využito</del>
25	Technická infrastruktura sever	Nejsou stanoveny
26	Smíšené obytné Malá Rosička	<del>Obsluha území – z komunikace III. třídy</del> <del>Limity využití území – op silnice</del> <del>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce využito</del>
27	Bydlení Malá Rosička	Obsluha území – z komunikace III. třídy Limity využití území – op silnice Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce
28	doprava letecká	nejsou stanoveny

### **Plochy přestavby**

Nejsou vymezeny. V rámci funkčních ploch je možno v souladu s přípustnými činnostmi realizovat dostavby a přestavby.

**System sídelní zeleně** Velice cenný je přírodní charakter břehů vodních toků a ploch. Hodnotou je vzrostlá zeleň na návsi a ve volné krajině. Uvnitř zastavěného území je nutno respektovat na plochách veřejných prostranství veřejnou zeleň, její typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně.

### **~~d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění~~ koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### **Návrh koncepce dopravy**

V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

Jsou navrženy plochy pro jednostranný chodník D1 podél komunikace III. třídy/0346 v zastavěném území sídla.

V lokalitě 5 je navrženo propojení D2 k lokalitě 5, ploše 4Pz a ke stávajícím objektům sídla ze severu, zároveň je umožněn přístup k lesu.

Je navrženo propojení a obsluha krajiny - plochy pro novou obslužnou komunikaci (- veřejně prospěšné stavby D3- D7). Je navržena plocha pro cyklostezku směr Štítná (- veřejně prospěšná stavba D8). Plochy těchto místních komunikací jsou vyznačeny jako plochy veřejného prostranství.

V severní části správního území obce Žďár je situováno stávající letiště s menším zázemím, které je možno v rámci navržené plochy letecké dopravy rozšířit.

## **Návrh koncepce vodního hospodářství**

### **Vodovody a vodní zdroje.**

**Žďár** - Zásobování pitnou vodou obce je vyhovující. Nové vodovodní řady budou realizovány v rámci nové zástavby, umístěny budou převážně v komunikacích a veřejných prostranstvích.

**Malá Rosička** - je navržen koridor technické infrastruktury – vodovodní řad označený V, který je napojen odbočkou na navrhovaný vodovod Nová Včelnice – Zdešov. Trasa bude vedena podél komunikace N.Včelnice - Zdešov.

### **Kanalizace a ČOV.**

**Žďár** – severně od sídla Žďár je navržena plocha technické infrastruktury (Ti-25) pro centrální čistírnu odpadních vod. Kanalizační řady budou převážně umístovány v komunikacích a veřejných prostranstvích.

**Malá Rosička** - na západním okraji sídla je navržena plocha technické infrastruktury (TI 19) pro čistírnu odpadních vod.

Pro hlavní kanalizační řad je vymezen koridor technické infrastruktury K4.

Plocha technické infrastruktury Ti-19 pro ČOV v Malé Rosičce má navrženou maximální hranici negativního vlivu – více viz kap. f).

**Dešťové vody** sídel budou i nadále odváděny stávajícím způsobem. Navrhujeme maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevňování ploch nepropustnými materiály.

### **Vodní toky a plochy.**

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Navrhuje se nová vodní plocha na návsi (12 Vv) a severovýchodně od obce v rámci přípustných činností na ploše veřejného prostranství – zeleň veřejná (4 Pz- vsakovací plocha pro přívalové deště). V obou místech se již v minulosti vodní plochy nacházely.

## **Návrh koncepce zásobování elektrickou energií**

### Návrh koncepce

Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze ojediněle jako doplněk k ostatním topným médiím.

Navrhujeme případně použít přímotopné a hybridní elektrické systémy, tepelná čerpadla v kombinaci se solárními kolektory. Je navrženo využití rezerv stávajících venkovních a kabelových vedení VN. Je navržen koridor technické infrastruktury (E1) pro vedení el. energie včetně plochy pro trafostanici v lokalitě „Plačkovská“.

### Telekomunikace a spoje

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů, zejména televizních a telefonních budou vedeny převážně kabely v chodnicích a zelených pásích u komunikace.

Trasy dálkových optických kabelů (DOK) jsou respektovány. Hlavní trasy dálkových a optických kabelů jsou provedeny podél komunikací.

### Radiokomunikační sítě

Řešené území nekoliduje s žádným radiokomunikačním zařízením.

### Včelín bez pobytových místností

Jedná se o typické stavby a zařízení sloužící pouze a jen pro chov včel. Tyto stavby, zařízení a objekty nesmí mít v žádném případě žádné jiné využití a to ani jako doprovodné, žádné pobytové místnosti, přípojky energií, vody, sociální zařízení atd. Jedná se čistě o možnost zastřešení úlů a uložení nezbytného včelařského nářadí.

### Přístřešek pro hospodářská zvířata

Otevřená nízkopodlažní stavba či zařízení chránící zvířata před povětrnostními vlivy zejména před průvanem, deštěm, sněhem a sluncem. Tyto přístřešky musí splňovat požadavky první věty a v žádném případě nesmí plnit jinou funkci zejména obsahovat pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění, nesloužící k úkrytu zvířat. Tyto stavby nejsou stavby pro zemědělství, definované v § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb., jelikož jejich hlavní účel není chov hospodářských zvířat s cílem produkce zemědělské prvovýroby a činnosti s touto prvovýrobou související.

### Nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla

Výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí hranice pozemků sousedních vlastníků, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území a slouží zejména obyvatelům obce. Jedná se například o kadeřnictví, květinářství, manikúru, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování, ubytování, oprava obuvi, oprava automobilů, kovárna, truhlárna).

Regulativy platí pro stávající i navrhované funkční využití.

## **D Plochy dopravní infrastruktury (Ds- doprava silniční, Dd – doprava drážní, DI – doprava letecká)**

a) hlavní využití:

- dopravní infrastruktura

b) přípustné využití:

**Ds:**

- plochy pro silniční dopravu (komunikace chodníků a zelených pásů pro automobilovou dopravu, zemědělskou a lesní dopravu, zastávky, garáže, pěší propojení, plochy a cesty pro pěší, cesty pro cyklisty )

- silnice III. třídy, místní a odstavné a parkovací plochy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.)

- veřejná parkoviště, veřejná zeleň převážně liniového charakteru podél komunikací a parkovišť, vybavení parkovišť, (kiosky apod.)

**Dd:**

- Plochy drážní dopravy (obvod dráhy včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty).

**DI:**

- správní budovy spojené s leteckou dopravou

- stavební záměry spojené s leteckou dopravou – např. hangáry, garáže, odstavné a parkovací plochy a další účelové stavby

stavební záměry technické infrastruktury spojené s leteckou dopravou

- veřejná prostranství
- zeleň
- vodní útvary
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

c.podmíněně přípustné využití :

- podmíněně přípustné je umístování sítí a technické infrastruktury, kdy toto umístění nesmí ohrozit ani omezit funkci hlavní (viz. přípustné). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístovány do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.

d.nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití

## **Ti Plochy technické infrastruktury**

a.hlavní využití: technická infrastruktura

b.přípustné využití:

- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- výstavba staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, tj. bodové technické infrastruktury, stavby liniové (vedení vzdušných, podzemních staveb energetických a vodohospodářských), stavby jako např. sběrný dvůr, místo tříděného odpadu, apod)
- pozemky související dopravní infrastruktury.

c.podmíněně přípustné využití :

- nejsou navrženy

d. nepřípustné činnosti:

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití

## **B Plochy bydlení**

a. hlavní využití: bydlení

b. přípustné využití:

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu- Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby)
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup> - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla (např.: kadeřnictví, květinářství, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení, opravná obuvi, opravná automobilů, kovárna, truhlárna)
- související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku)
- 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.
- plochy pro shromažďovací místa pro komunální tříděný odpad, veřejná prostranství

c. podmíněně přípustné využití :

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost – za podmínky splnění hygienických (zejména hlukových) limitů pro plochy bydlení.

- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty
- při využívání těchto ploch musí být zachována funkčnost skladebných prvků ÚSES

d. nepřipustné činnosti:

- bydlení a rekreace
- výroba, sklady
- zemědělská výrobní činnost
- jakékoli činnosti, které by mohly být, nebo jsou v rozporu s přípustnými způsoby využití

## **Pv Plochy veřejných prostranství**

a. hlavní využití:

- veřejná prostranství

b. přípustné využití:

- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- dopravní a technická infrastruktura
- území veřejně přístupné a vyhrazené zeleně, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.), odpočinkové plochy s lavičkami, hřiště
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

d. nepřipustné využití:

- nepřipustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné.

## **Pz Plochy ~~veřejných prostranství~~ veřejná zeleň**

a. hlavní využití:

- veřejná zeleň

b. přípustné využití:

- veřejně přístupná a vyhrazená zeleň, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.
- vegetační úpravy, které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin
- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami
- pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- hudební pavilóny, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
- dopravní a technická infrastruktura

d. nepřipustné činnosti:

- nepřipustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné.

## **Vz Plochy výroby a skladování**

a. hlavní využití:

- výroba a skladování

b. přípustné využití:

- výroba a skladování včetně staveb pro zemědělství
- drobné provozovny a služby
- administrativa

c. podmíněně přípustné využití:



**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní číslo pozemků, název katastrálního území a případně dalších údajů podle § ~~5 odst. 68~~ katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo nebyly vymezeny.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nejsou navrhována.

**j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území je uloženo prověřit zástavbu územní studií v lokalitě **5** a **6**. Lhůta pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 6 let od vydání změny č. 1 územního plánu Žďár.

**~~k) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)~~**

~~Plocha **5** bude realizována následně až po zastavění 70% plochy **6**.~~

**~~l)k) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části~~**

Textová část výrokové části územního plánu obsahuje celkem 27 stran.

Počet výkresů grafické části: 3