

Zpráva o uplatňování Územního plánu Žďár se zadáním změny

období 1/2014 – 7/2025

(návrh pro projednání)

Zpráva je vypracována na základě ust. § 107, zák. č. 283/2021 Sb., (stavební zákon), v platném znění, za období 1/2014 – 7/2025.

V Blansku dne 31.07.2025

Zpracovala za pořizovatele: Ing. Jarmila Šejnohová, Ing. arch. Zita Řehůřková, referentka oddělení ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

Obsah

I. Zpráva o uplatňování územního plánu Žďár.....	4
I.A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	4
I.A.1 Úvod	4
I.A.2 Zastavěné území.....	4
I.A.3 Základní koncepce rozvoje území obce	4
I.A.4 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby.....	4
I.A.5. Vyhodnocení naplnění koncepce veřejné infrastruktury.....	5
I.A.6 Vyhodnocení naplnění koncepce uspořádání krajiny.....	7
I.A.7 Územní rezervy	9
I.A.8 Územní studie, regulační plán	9
I.A.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	10
I.B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	10
I.B.1 Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Blansko – úplná aktualizace 2024	10
I.B.2 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2021 – pátá úplná aktualizace z května 2022	10
I.C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	11
I.C.1 Vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje	11
I.C.2 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem.....	12
I.C.3 Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	13
I.D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	16
I.E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.....	16
I.F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	17
I.F.1 Vyhodnocení podnětů obce.....	17
I.F.2 Vyhodnocení podnětů fyzických a právnických osob	21
I.F.3 Vyhodnocení podnětů pořizovatele	26
I.G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	26
II. Zadání změny územního plánu.....	26
II.A.Vymezení řešeného území	26
II.B. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	26
II.B.1 – Změna 1.1 - převedení ÚP do jednotného standardu	26
II.B.2. – Změna 1.2 - uvedení ÚP do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	27

II.B.3 – Změna 1.3 - úpravy územního plánu z podnětu pořizovatele.....	27
II.B.4. – Změna 1.4 – úprava koncepce odkanalizování obce se zakončením na ČOV Žďár	27
II.B.5. – Změna 1.5 – manipulační prostor pro obecní techniku	27
II.B.6 – Změna 1.6 - plochy občanské vybavenosti u hřiště „V Bučkách“	28
II.B.7 – Změna 1.7 – návrh účelové komunikace a prověření změny využití sousedních pozemků na louky a pastviny.....	29
II.B.8 – Změna 1.8 - zalesnění pozemků	29
II.B.9 – Změna 1.9 - plochy výroby a skladování	30
II.B.10 – Změna 1.10 – plochy zahrad východně od obce	30
II.B.11 – Změna 1.11 – plochy bydlení na západním okraji obce	32
II.B.12 – Změna 1.12 – plochy bydlení a zahrad na jihozápadním okraji obce.....	32
II.B.13 – Změna 1.13 – plochy bydlení na severním okraji obce	33
II.B.14 – Změna 1.14 – plochy zahrad na severním okraji obce.....	33
II.B.15 – Změna 1.15 – plochy rekreace na západním okraji obce.....	33
II.C. Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	34
II.C.1 – Změna 1.1 – převedení ÚP do jednotného standardu	34
II.C.2 – Změna 1.2 - uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací	34
II.C.3 – Změna 1.3 – úpravy územního plánu z podnětu pořizovatele.....	34
II.C.4 – Změna 1.4 - úprava koncepce odkanalizování obce se zakončením na ČOV Žďár	35
II.C.5 – Změna 1.5 – manipulační prostor pro obecní techniku	36
II.C.6 – Změna 1.6 - plochy občanské vybavenosti u hřiště „V Bučkách“	36
II.C.7 – Změna 1.7 – návrh účelové komunikace a prověření změny využití sousedních pozemků na louky a pastviny.....	37
II.C.8 – Změna 1.8 - zalesnění pozemků	37
II.C.9 – Změna 1.9 - plochy výroby a skladování	37
II.C.10 – Změna 1.10 – plochy zahrad východně od obce	38
II.C.11 – Změna 1.11 – plochy bydlení na západním okraji obce.....	38
II.C.12 – Změna 1.12 – plochy bydlení a zahrad na jihozápadním okraji obce.....	38
II.C.13 – Změna 1.13 – plochy bydlení na severním okraji obce.....	39
II.C.14 – Změna 1.14 – plochy zahrad na severním okraji obce	39
II.C.15 – Změna 1.15 – plochy rekreace na západním okraji obce	40
II.D. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území	41
I.E. Další požadavky	41
II.E.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky	41
II.E.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem.....	41
II.E.3 Požadavky vyplývající z Územní studie krajiny ORP Blansko.....	42

II.E.4 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.....	42
II.E.5 Požadavky na upřesnění uspořádání obsahu změny	42
II.E.6 Požadavky dotčených orgánů	43

I. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

I.A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

I.A.1 Úvod

Územní plán Žďár (dále ÚP) byl vydán dne 09.12.2013, nabyl účinnosti dne 25.12.2013. Byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném v době projednání návrhu ÚP. Změna dosud nebyla vydána.

ÚP Žďár je zveřejněn na webových stránkách města Blansko na adrese:

<https://www.blansko.cz/mestsky-urad/odbor-stavebni-urad/uzemni-plan/582743#obsah>

a na webových stránkách obce Žďár na adrese:

<https://ou-zdar.cz/>

Součástí této Zprávy o uplatňování ÚP Žďár (dále „Zpráva“) je zadání změny č. 1 územního plánu.

I.A.2 Zastavěné území

Při vymezování zastavěného území bylo postupováno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném v době zpracování ÚP. Zastavěné území je vyznačeno ve všech výkresech grafické části. Na území obce je vymezeno celkem 8 samostatných zastavěných území – vlastní obec a 7 menších zastavěných území. Na východním okraji katastru se nachází chata v lokalitě zahrad a severně od obce prameniště s čerpací stanicí. Územní plán Žďár je zpracován pro celé správní území obce, které zahrnuje katastrální území Žďár.

Zastavěné území bude aktualizováno dílčí změnou 1.3.

I.A.3 Základní koncepce rozvoje území obce

V koncepci rozvoje území byly stanoveny hlavní cíle rozvoje území, které jsou postupně naplňovány. Obecné podmínky ochrany a rozvoje hodnot jsou respektovány.

Koncepce je blíže popsána v kapitole *1.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot* výroku a v kapitole *1.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*

I.A.4 Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby

I.A.4.1 Zastavitelné plochy

V ÚP byly vymezeny níže uvedené zastavitelné plochy:

Bs1 - Plocha smíšená obytná

Bs2 - Plocha smíšená obytná

Bs3 - Plocha smíšená obytná

Bs4 - Plocha smíšená obytná

Bs5 - Plocha smíšená obytná

Bs6 - Plocha smíšená obytná

Bs7 - Plocha smíšená obytná

Bs8 - Plocha smíšená obytná

Bs9 - Plocha smíšená obytná

Bs10 - Plocha smíšená obytná

Os1 – Plocha občanského vybavení zaměřená na veřejnou vybavenost – výstavba hřiště

Q1 - Plocha veřejných prostranství

Q2 - Plocha veřejných prostranství

Q3 - Plocha veřejných prostranství

Q4 - Plocha veřejných prostranství

Q5 - Plocha veřejných prostranství

V ÚP je celkem vymezeno 10,52 ha zastavitelných ploch, z nichž je aktuálně využito 27,92% (zdroj ÚAP ORP Blansko 2024). Zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné mají výměru celkem 8,81 ha. Z nich je zastavěno cca 1,97 ha, což je 22,41 %. Zčásti jsou využity pouze plochy smíšené obytné plochy Bs1- 4RD, BS2 – 1RD, BS6 - 2RD, BS7 - 4RD a BS9 - 4RD).

Částečně je využita plocha občanského využití Os1 pro hřiště pro hasiče.

Ostatní rozvojové plochy dosud využity nejsou.

Z vymezených ploch veřejných prostranství jsou postupně realizovány chodníky v ploše Q2, plocha Q3 je využívána postupně s využitím plochy B7. V ploše Q4 je byla v rámci pozemkových úprav realizována účelová komunikace propojující obce Žďár a Petrovice. Plocha veřejných prostranství Q5 zahrnuje prodloužení místní komunikace k ČOV Žďár.

I.A.4.2 Plochy přestavby (transformační plochy)

V ÚP je vymezena 1 plocha přestavby zasahující zastavěné území, která je označena P-I:

P-I Plocha obytná smíšená Bs8 0,235 ha

Plocha přestavby není dosud využita.

I.A.5. Vyhodnocení naplnění koncepce veřejné infrastruktury

I.A.5.1 Doprava

Silniční síť v zastavěné části obce nebude ve výhledovém období rozšiřována a upravována s výjimkou odstraňování dopravních závad a průběžné úpravy komunikací v třídách, požadovaných platnou legislativou. Funkční skupina průtahu silnice III/37724 C (obslužná).

Většinu dopravní obsluhy v obci je možné realizovat po silnici III/37724 zařazené do funkční skupiny C. Úpravy všech MK v obci lze zařadit do funkční skupiny D1 - zklidněné se smíšeným provozem. K obsluze ploch, rezervovaných pro obytnou výstavbu, je třeba vybudovat nové přístupové komunikace, navazující na současnou síť MK. Při zařazení do funkční skupiny D1 je možné navrhnout šířku 5,0 m, povrch zpevněný neprašný, s ohledem na finanční možnosti pravděpodobně asfaltový koberec.

Účelové komunikace v katastru slouží zejména zemědělské a lesní výrobě. K přímé obsluze obhospodařovaných pozemků slouží několik poměrně kvalitně zpevněných polních cest, které však nepokrývají celý rozsah pozemků. Je navrženo zkvalitnění jejich konstrukce a dále také napojení na silnice (DZ 4). Navržena je obnova záhumenních cest v obci.

S ohledem na malou kapacitu většiny objektů občanské vybavenosti je realizována u křižovatky silnic III/37724 - návěs sdílená odstavná plocha pro okolní zařízení (OÚ, školka, obchod), kde je doporučeno vybudovat i odpočívku pro cykloturisty. Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě se předpokládá především na vlastních pozemcích rod. domků (garáže, zahrady).

Nejsou požadavky na plochy pro budování dopravních zařízení pro hromadnou dopravu osob. Otáčení spojů je možné v rámci ploch veřejných prostranství na návsi. Konkrétní vymezení prostoru je nutné řešit v podrobnější dokumentaci.

Je navrženo dokončení chodníků (alespoň jednostranně) podél průtahu silnice III/37724. U MK ve funkční skupině D 1, vzhledem k jejich zařazení jako zklidněné, chodníky většinou nejsou.

Správním územím obce prochází zelená turistická značka. Obcí vede cyklotrasa číslo 5117. Na území obce lze vybudovat na vhodných místech podél této cyklotrasy odpočívky, informační body a další zařízení pro účely cestovního ruchu (na základě podrobnější projektové dokumentace). Součástí řešení ÚP je trasa hipostezky vedená v průtahu obcí v plochách současných veřejných prostranství.

I.A.5.2 Technická infrastruktura

Stávající plochy a vedení technické infrastruktury jsou zachovány ve svých polohách.

I.A.5.2.1 Zásobování vodou, odkanalizování

Obec Žďár má vodovod pro veřejnou potřebu, který je majetkem Svazku VAK měst a obcí okresu Blansko, provozován společností VAS, a.s. – divize Boskovice. Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Němčice, z vodojemu Žďár 500 m³ (max. hladina 602,5, min. hladina 599,2 m.n.m.). Stav je návrhem ÚP respektován. Stávající vodovodní potrubí budou s ohledem na stáří rekonstruována ve stávajících trasách. Byly navrženy nové řady, které budou sloužit k zásobování ploch určených k nové zástavbě pitnou vodou. Rozvoj vodovodní sítě bude úzce souviset s postupem naplňování navržených zastavitelných ploch podle konkrétních potřeb a požadavků v tom kterém období.

V obci byla postupně vybudována jednotná kanalizace především za účelem odvádění dešťových vod ze zastavěné části obce a přečištěných odpadních vod ze septiků. V roce 2011 byla zkolaudována nová splašková kanalizace a původní jednotná kanalizace je nadále využívána jako dešťová. Čistírna odpadních vod pro obec Žďár se nachází na východním okraji obce, na levém břehu Žďárského potoka.

Ve zpracované a projednané Zprávě o uplatňování ÚP sousední obce Petrovice je uveden požadavek na změnu koncepce odkanalizování obce. Nově mají být splaškové vody, na základě jednání s vodárny Boskovice a vypracované studie, odvedeny na stávající ČOV Žďár, která má být kapacitně upravena. Mapové podklady jsou k dispozici u p. Ing Mikuláška, Vodárny Boskovice. Dle popisu odkanalizování a čištění odpadních vod v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (Aktualizace schválená Zastupitelstvem JMK dne 27. 2. 2020 v platném znění po vydání změny dne 24.2. 2025) je toto řešení variantně možné a vybudování nové gravitační splaškové kanalizace, která bude ukončená na místní ČOV Žďár je možné považovat za splnění předpokladů uvedených v tomto plánu.

Úprava a napojení odkanalizování obce Petrovice bude řešeno dílčí změnou č. 1.4. Navržené odkanalizování v rámci koridoru Q4 ve stávajícím ÚP Žďár může být částečně využito pro navržené odkanalizování Petrovic.

I.A.5.2.2 Zásobování elektrickou energií

Návrh ÚP respektuje trasy stávajících vedení všech napěťových úrovní, navrhované dílčí úpravy VN sledují koordinované uvolnění návrhových ploch. V řešeném území obce nejsou vybudována žádná vedení přenosové soustavy v napěťové hladině 220 – 400 kV ani výrobní el. energie.

Řešené území obce je zásobováno elektrickou energií z rozvodny 110/22kV Boskovice nadzemními přípojkami z primárního venkovního vedení VN 22 kV č. 125. Stávající vedení vyhovuje současným i výhledovým přenosovým požadavkům, nepředpokládají se žádné zásadní úpravy. Předpokládaný potřebný příkon s ohledem na plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, modernizaci, rozšíření a výstavbě nové distribuční trafostanice.

Návrhem nových rozvojových ploch v jižní části obce (plocha Bs8) dochází ke kolizi s trasováním stávající nadzemní přípojky VN 22kV. Z tohoto důvodu je navrhováno její zrušení v celém úseku od místa odbočení v déle cca 300m. Novou přípojku realizovat podzemním kabelem s trasováním mimo plochy navrhované zástavby s odbočením přes kabelosvod na stávajícím odbočném bodě.

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu při zachování současné koncepce-nadzemní vedení s úseky podzemních kabelových rozvodů. Pro nově navrhované lokality soustředěné zástavby RD navrhujeme její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi, stejně tak i pro objekty občanského vybavení, případně podnikatelské aktivity.

Dosud došlo k přeložce trafostanice lokalita BS1. Nedošlo ke zrušení a přeložce vzdušného vedení VN 22kV kolidující s lokalitou BS 8.

I.A.5.2.3 Koncepce zásobování plynem

Veškeré požadavky na dodávky potřebného množství ZP vyplývající z návrhu ÚP lze zajistit prostřednictvím stávající sítě v obci po jejím rozšíření do příslušných lokalit případně k jednotlivým odběratelům. Nové odběry v návrhových plochách na jižním okraji obce – plochy Bs 5 – Bs 10 budou připojeny ze sítě STL, návrhové plochy Bs1 – Bs4 a Bs11 ze sítě NTL.

Navržená koncepce platí nadále, i když zatím nebyla využita.

I.A.5.3 Občanské vybavení

Stávající zařízení občanského vybavení jsou v území stabilizovaná a jsou respektována v současných plochách. Nově je navržena jediná plocha občanské vybavenosti Os1-Z-VII pro účely výstavby sportovně rekreačního areálu, plocha je z větší části již využívána jako cvičiště pro hasiče. Současné hřiště je v návrhu ÚP zahrnuto do návrhové plochy bydlení Bs8.

Díličí změnou č.1.6. bude prověřeno nové využití části ploch Bs8 zahrnující současné hřiště „ V Bučkách“. Rozvojová lokalita pro bydlení bude tak zmenšena.

I.A.5.4 Koncepce veřejných prostranství

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, které jsou respektovány ve svých polohách; a dále je navrženo pět nových, které doplňují nově navrženou obytnou zástavbu. V případě stávajících veřejných prostranství jsou do těchto ploch zahrnuty rovněž zahrady a předzahrádky, které předstupují před uliční nebo návesní frontu domů a jejichž zastavění by narušilo celistvost prostoru vymezeného fasádami stávajících objektů

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro revitalizaci a kultivaci stávajících veřejných prostranství, zejména v případě zanedbaných, avšak z hlediska urbanistické koncepce exponovaných prostorů.

Popis veřejných prostranství je uveden výše v kapitole I.A.4.1 Zastavitelné plochy.

I.A.6 Vyhodnocení naplnění koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází z respektování stávajícího stavu. Ze schváleného a zapsaného projektu Komplexních pozemkových úprav zpracovaných roku 2004 firmou Ageris, Brno byly převzaty níže uvedené návrhy:

- Návrh nových zpevněných a nezpevněných polních cest a směrových i povrchových úprav polních cest stávajících.
- Rušení vybraných stávajících polních cest
- Návrh cestních, svodných a záchytných příkopů
- Návrh záchytných a svodných průlehů
- Návrh propustků
- Návrh protierozních mezí
- Návrh ochranného zatravnění
- Návrh nových víceúčelových vodních nádrží
- Návrh dosadeb a doplnění alejí a stromořadí podél komunikací (místního významu i polního charakteru) s funkcí interakčních prvků
- Z pohledu protierozní ochrany a krajinného rázu je vhodné respektovat i nadále členění zemědělského půdního fondu na menší bloky střídající se orné půdy a TTP a dále návrhu protierozní ochrany nad novou rozvojovou plochou Bs1.
- Návrh menších víceúčelových vodních nádrží na severovýchodním okraji obce u lesa.
- Upřesnění polohy a následných opatření ve skladebných částech ÚSES.
- Vymezení skladebných částí ÚSES.

Územní plán respektuje ochranné pásmo lesa a žádné plochy k zalesnění nevymezuje.

Vodní plochy jsou respektovány, nové nejsou navrženy.

Územní plán nevymezuje žádné nové plochy zahrad a sadů. Plochy vymezené pro zástavbu RD budou umožňovat realizaci zahrad.

Velkoplošné zvláště chráněné území

Menší jihovýchodní část k.ú. Žďár náleží do Chráněné krajinné oblasti Moravský kras. Ta pokrývá nejcennější části Moravského krasu a byla vyhlášena v roce 1956. Celková výměra CHKO je 94 km². Je tvořena vápenci středního devonu až spodního karbonu táhnoucí se v severojižním směru mezi Sloupem a Brnem na vzdálenost 25 km. Pro tento krajinný celek jsou typické krasové plošiny se závrtky, hluboké žleby se soutěskami, ponory a vývěry vodních toků, propasti a množství jeskyní. V Moravském krasu jsou pestře zastoupena i vzácná rostlinná a živočišná společenstva a mnohé jeskyně jsou důležitými archeologickými lokalitami.

Do CHKO náleží většina významných krajinných prvků v k.ú. a rovněž LBC 1 Neselov a LBC Kopaniny. Opatření pro ně navržena jsou v souladu s „Plánem péče o chráněnou krajinnou oblast Moravský kras na období 2007 – 2016“.

Dílčí změnou č.1.3 budou doplněny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy nacházející se v CHKO Moravský kras.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability v územním plánu obce Žďár tvoří soubor následujících ploch:

- 4 lokální biocentra označená kódy LBC 1 až LBC 4;
- 3 lokální biokoridory označené kódy LBK 1 až LBK 3.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena respektováním stávajících účelových komunikací a návrhem nových cest v krajině na základě návrhu KPÚ.

Protierozní opatření

Vzhledem k určitému riziku vodní, popř. větrné eroze na poměrně rozsáhlých plochách orné půdy kolem obce jsou navržena opatření snižující soustředěný odtok a následnou erozi půdy:

- organizační opatření (úprava osevních postupů, zatravnění);
- agrotechnická a vegetační opatření;
- opatření stavebně technická (záchytné sběrné příkopy v kombinaci se svodnými příkopy, průlehy, protierozní příkopy, cesty s protierozním vedením atd.).

Vodní plochy a toky

Stav je návrhem ÚP respektován. V řešeném katastru se nenacházejí významné vodní nádrže, je tu umístěno pouze několik drobných vodních ploch. Na stávajících nádržích bude prováděna běžná údržba a manipulace dle platných manipulačních a provozních řádů.

Voda z řešeného území je odváděna Žďárským potokem, Němčickým potokem, Petrovickým potokem, pravostranným přítokem Němčického potoka a levostranným přítokem Ráječského potoka. Na tocích bude prováděna běžná údržba, revitalizační úpravy byly v mapových podkladech vymezeny plochy podél koryt vodních toků.

Odvodnění

Z ekonomických i ekologických důvodů se v zájmovém území s dalším melioračním odvodněním nepočítá.

Ochrana před povodněmi

V řešeném území není stanoveno záplavové území. Nejsou navrhována územně plánovací opatření.

I.A.7 Územní rezervy

V ÚP Žďár nebyly vymezeny plochy územních rezerv.

I.A.8 Územní studie, regulační plán

V ÚP Žďár byly k prověření územní studií navrženy: plocha Z-I, odpovídající návrhové ploše Bs1(US-I) a část zastavitelné plochy Z-VI, konkrétně návrhová plocha Bs8 (US-II). Obě tyto studie již byly pořizovatelem prověřeny ohledně možnosti jejich využití a byly vloženy do evidence. Jiné plochy, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno zpracováním územní studie, dohodou o parcelaci nebo regulačním plánem, navrženy nebyly.

Podle přechodných ustanovení § 317 stavebního zákona u územních studií, o nichž byly údaje ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, běží lhůta pro prověření aktuálnosti jejich řešení ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona a činí 4 roky, tj do 01.01.2028.

V září 2022 uplynula lhůta pro využití studie „Územní studie Žďár – lokalita US-II "V dílech" pro rozhodování v území. Vzhledem k faktu, že nedošlo k prověření aktuálnosti této studie, ani k jejímu naplňování, byla v roce 2023 z evidence územně plánovací činnosti vypuštěna.

Územní studie Žďár – lokalita US-I "Stodůlky" byla prověřena v 07/2016, na základě přechodného ustanovení §317 SZ se prodlužuje její platnost do 01.01.2028.

I.A.9 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

V ÚP Žďár byly vymezeny veřejně prospěšné stavby. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, vymezeny nebyly. Veřejně prospěšná opatření nebyla vymezena.

V ÚP byly vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit – viz. kapitola I.7 textové části ÚP:

- 1 Vybudování místní komunikace
- 2 Vybudování vodovodu
- 3 Vybudování systému odkanalizování včetně čerpacích stanic a výtlačných řadů
- 4 Vybudování STL a NTL plynovodu
- 5 Vybudování (přeložení) vedení VN 22 kV včetně nových trafostanic

Veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny ve výkresové části – výkres I/3.

Na základě informace obce byly některé veřejně prospěšné stavby již realizovány. Dílčí změnou 1.3 bude aktualizován výčet veřejně prospěšných staveb s ohledem na jejich realizaci a nové návrhy.

I.B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

I.B.1 Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Blansko – úplná aktualizace 2024

V posledních aktualizovaných Územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Blansko (dále ÚAP ORP Blansko) z prosince 2024 byly určeny problémy k řešení v ÚPD. Při určování problémů se vycházelo z negativ v území, problémových listů jednotlivých obcí kartogramů obcí, ve kterých byla vyhodnocována vyváženost pilířů udržitelného rozvoje na základě klíčových faktorů a kvantifikovatelných indikátorů a střetů záměrů.

V rámci vyhodnocení vyváženost pilířů udržitelného rozvoje bylo zjištěno, že jsou pozitivně hodnoceny všechny 3 pilíře (příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel). V obci se nenachází sesuvná ani poddolovaná území, na část území zasahuje CHKO Moravský kras, zatížení hlukem z dopravy je minimální, místy je území zatíženo zápachem ze zemědělského areálu z chovu dobytka. Nestabilní části krajiny jsou intenzivně zemědělsky využívané, nedostatečná je ochrana území před přívalovými dešti a povodněmi. Obec se sice nachází mimo rozvojovou oblast a osu, byl však naopak zjištěn stoupající trend salda dojížděky do zaměstnání v letech 2011 až 2021 (údaje ze SLDB) a nižší podíl nezaměstnaných, podíl ploch výrobních aktivit je nižší než je průměr v ORP. V obci byl sice zjištěn nárůst počtu obyvatel a pozitivní přirozený přírůstek obyvatel, ve sledovaném období nebyly realizovány byty, mírně přibývá počet obyvatel stěhováním do obce. Pozvolna se naplňují zastavitelné plochy bydlení.

Z důvodu přehlednosti byly vytvořeny tzv. karty obcí s pořadovými čísly (Žďár č.karty 42) obsahující 3 listy, z nichž listy č.1 a č. 2 jsou zaměřeny na negativa, závady a střety. Dle ÚAP 2024 nebyly zjištěny žádné urbanistické, dopravní ani hygienické závady, které by bylo nutné řešit v územním plánu.

I.B.2 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2021 – pátá úplná aktualizace z května 2022

V Územně analytických podkladech Jihomoravského kraje z roku 2021 je řešené území dotčeno vymezením CHKO MK, jsou vytipována území s archeologickými nálezy.

V severní části je vyznačeno poddolované území, v západní části je vyznačeno území staré ekologické zátěže.

Polohy biokoridorů a biocenter jsou situovány mimo správní území obce Žďár, nejbližší v sousedních správních územích obcí Vavřinec a Sloup.

Dle výkresu problémů se správního území obce netýká žádný problém, ani nebyly zjištěny střety záměrů na provedení změn, ani střety záměrů s limity využití území.

Prvky ÚSES nadmístního významu budou upřesněny a názvy opraveny dílčí změnou č.1.2.

I.C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

I.C.1 Vyhodnocení souladu ÚP s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, a je platná v úplném znění po změně č. 9 platné k 01.03.2025 (dále jen „PÚR ČR“).

Podle aktualizovaného podkladu patří obce západní části ORP Blansko do rozvojové osy OS9 Brno - Svitavy/Moravská Třebová, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/43, koridor připravované kapacitní komunikace SD20 a ŽD21 Česká Třebová– Brno.

V ZÚR JMK byly rozvojové oblasti a osy upřesněny. Správní území obce Žďár leží mimo rozvojové osy a oblasti.

Při zpracování ÚP byly zohledněny republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v Politice územního rozvoje ČR 2008.

ÚP Žďár není v rozporu s relevantními republikovými prioritami. Jedná se zejména o níže uvedené priority:

(14) ÚP vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem podmínek využití území chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a stanovuje v příslušných kapitolách podmínky využití.

(16) V ÚP je upřednostněno komplexní řešení – nová obytná zástavba je navrhována pouze v lokalitách navazujících na současné zastavěné území, v souladu s požadavky obce a zejména orgánů ochrany přírody a krajiny (část území je součástí CHKO Moravský kras).

19) V ÚP jsou návrhem nového využití zemědělského areálu a navazujících ploch vytvořeny předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání areálu. Návrhem ploch přestaveb bude možné hospodárně využívat zastavěné území a bude zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Navržené uspořádání území je řešeno zejména tak, aby bylo účelné a úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, a dojde ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů

(20) Rozvojové záměry dle ÚP nejsou směřovány do EVL systému NATURA 2000 – Moravský kras, je navržen systém územní ekologické stability.

(20a) V ÚP jsou zastavitelné plochy navrhovány v návaznosti na sídlo, nejsou vytvářeny podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(22). ÚP vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika) při zachování a rozvoji hodnot území. Podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

(23) ÚP zachovává prostupnost krajiny.

(25) ÚP přepokládá vsakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích. ÚP nenavrhuje konkrétní opatření řešící problém ohrožení území suchem. V kapitole výroku I.5.1 jsou pouze uvedeny obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, kde se mimo jiné uvádí, že v plochách je možná realizace staveb a opatření na udržení vody v krajině, protierozní opatření a zalesnění. V souvislosti se suchem bude ÚP další změnou prověřován z hlediska územních podmínek pro řešení problému sucha, případně budou navržena opatření pro zadržení vody krajině nebo i jiná opatření řešící problémy sucha pro specifickou oblast SOB9 v daném území.

Dle Aktualizace č. 4 je obec a celý Jihomoravský kraj součástí specifické oblasti SOB9 – oblast ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ÚP nenavrhuje konkrétní opatření řešící problém ohrožení území suchem. V kapitole výroku I.5 jsou uvedeny obecné předpoklady koncepce uspořádání a v kapitole 1.6 podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, kde se mimo jiné uvádí, že v plochách je možná realizace staveb a opatření pro zachování rovnováhy území, opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, vodní plochy a toky. Stávající řešení ÚP neomezuje budoucí využití koridorů řešených v PÚR ČR a jejich aktualizací. Kromě splněných obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplyvají pro obec z PÚR ČR ani jejich aktualizací žádné specifické požadavky.

Podle změny č. 9 je část ORP Blansko (vyjma obcí ve střední a jižní části) součástí specifické oblasti SOB10 - specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 - specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Stávající řešení ÚP neomezuje budoucí využití koridorů řešených v PÚR ČR, jejich aktualizací a změn. Kromě splněných obecných celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplyvají pro obec z PÚR ČR ani jejich aktualizací a poslední změny žádné specifické požadavky.

I.C.2 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Oznámení o vydání veřejnou vyhláškou bylo vyvěšeno 14.10.2024. V souladu s § 105 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 173 odst. 1 správního řádu nabývá Územní rozvojový plán účinnosti doručením této veřejné vyhlášky tj. 29.10.2024 (15. den po dni vyvěšení).

Při hodnocení souladu ÚP s územním rozvojovým plánem se přihlíží k přechodnému ustanovení obsaženému v ust. § 319 stavebního zákona. Jedná se o první ÚRP, který nepodléhá projednání, nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 stavebního zákona. První ÚRP převzal ze zásad územního rozvoje (dále také „ZÚR“) nepřezkoumatelné nadregionální územní systémy ekologické stability (dále také „ÚSES“) a záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v ZÚR a obsažené v politice územního rozvoje (dále také „PÚR“), které dosud nebyly dokončeny a u kterých marně uplynula lhůta pro jejich přezkum.

Vyhodnocení dle ZÚR JMK je uvedeno v kapitole I.C.3 Zprávy níže.

I.C.3 Vyhodnocení souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016. Nabyly účinnosti dne 03.11.2016. Aktualizace č. 1 a č. 2 nabyly účinnosti 31.10.2020, aktualizace č. 3a nabyly účinnosti 15.06.2024, aktualizace č. 3b nabyly účinnosti 26.10.2024 a aktualizace č. 4 nabyly účinnosti 18.04.2025.

V době zpracování a vydání ÚP Žďár neexistovala nadřazená územně plánovací dokumentace. ÚP Žďár bude dán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací dílčí změnou č. 1.2 ve znění poslední aktualizace č.4.

I.C.3.1 Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje (A)

ZÚR JMK k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje.

ÚP Žďár není v rozporu s prioritami. ÚP vytváří podmínky zejména k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (priorita č. 5), v urbanistické koncepci zohledňuje rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot (priorita č. 6), podporuje přístupnost a prostupnost krajiny, zejména předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny (priorita č. 10), ÚP podporuje péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje (priorita č. 14), vytváří územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny (priorita č. 15), vytváří územní podmínky pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, zajišťuje dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny (priorita č. 16).

I.C.3.2 Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, centra osídlení (B)

Správní území obce Žďár nebylo zařazeno do žádné rozvojové oblasti ani osy.

Obec Žďár nebyla zařazena mezi centra osídlení.

I.C.2.3 Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu (C)

Správní území obce je zařazeno do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. V kapitole C.1 ZÚR JMK pro plánování a usměrňování územního rozvoje SOB9 se stanovují požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování.

Obec má specifickou polohu v CHKO Moravský kras, kde se nenachází žádné vodní toky, ani plochy. Plochy krajinné zeleně jsou zachovány, nejsou navrhována opatření proti povodním ani opatření k zadržení vody v krajině.

Dílčí změnou č. 1.2 bude ÚP i změny vyhodnocen ve vztahu k těmto požadavkům a úkolům.

Obec Žďár je rovněž součástí specifické oblasti SOB10 a SOB11 převzaté z Politiky územního rozvoje ČR. V aktualizaci č. 4 nebyly stanoveny požadavky.

I.C.3.4 Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno (D)

I.C.3.4.1 Prvky nadmístního územního systému ekologické stability

Ve správním území obce nebyly dle ZÚR JMK vymezeny žádné nadregionální biokoridory ani biocentra.

Ve správním území obce Žďár se nachází pouze lokální biokoridory.

Prvky ÚSES budou upřesněny dílčí změnou č. 1.2 označeny dle nadřazené ÚPD.

I.C.3.4.2 Cyklotrasy

ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v *kap. D.1.7. textové části ZÚR JMK*, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivitu.

Územním správním území obce prochází pouze cyklotrasa místního významu č. 5117 (Blansko – Boskovice). Nové cyklotrasy nejsou v ÚP navrženy.

I.C.2.5 Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (E)

I.C.2.5.1 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

Správním území obce se týkají tyto přírodní hodnoty:

- Zvláště chráněná území přírody;
- Obecně chráněná území přírody a krajiny (skladebné prvky ÚSES);
- Prvky soustavy Natura 2000;
- Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem;

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovují v ZÚR JMK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování.

Výše uvedené přírodní hodnoty budou změnami zohledněny. Změny ÚP budou vyhodnoceny ve vztahu k těmto požadavkům.

I.C.2.5.2 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

Správním území obce se týkají tyto prvky kulturního dědictví kraje:

- Území s archeologickými nálezy
- Území významných urbanistických hodnot.

ÚP Žďár vytváří územní podmínky pro zajištění výše uvedených úkolů pro územní plánování. ÚP není v rozporu s požadavky. Výše uvedené hodnoty budou zohledněny změnami ÚP a budou vyhodnoceny ve vztahu k těmto požadavkům.

I.C.2.5.3 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

Správním území obce se týkají tyto významné prvky civilizačního dědictví kraje:

- Rekreační a turistická atraktivita
- Veřejná infrastruktura.

ÚP Žďár vytváří územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou. ÚP není v rozporu s požadavky.

I.C.2.6 Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení významné prvky civilizačního dědictví kraje (F)

Správní území obce je dle ZÚR JMK zařazeno do krajinného celku č.26 – Sloupsko – kořenecký. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách krajinných typů se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik.

Cílová charakteristika

Dynamická lesní až leso-zemědělská krajina s četnými údolními zářezy, středně velké až velké lesní porosty, středně velké až malé bloky orné půdy, malé bloky travních porostů.

Harmonická krajina enklávy sídel s okolní a zemědělsky obhospodařovanou krajinou v prostorovém rámci lesních porostů.

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrá strukturou využití území.
- b) Podporovat opatření k podpoře měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.).
- c) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

V ÚP Žďár se koncepce uspořádání krajiny nemění. Územní systém ekologické stability je funkční a v ÚP respektován. Prostupnost krajiny zajišťují stávající a navrhované účelové komunikace. Rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její přiměřené rekreační využití je v zásadě v souladu s podmínkami požadovanými ve vymezení krajinných typů, a územní plán naplňuje stanovené úkoly pro územní plánování.

I.C.2.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (G)

Ve správním území obce nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby vyplývající ze ZÚR JMK.

I.C.2.8 Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury (H)

I.C.2.8.1 Požadavky na koordinaci ploch a koridorů

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymežování ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. 1. 2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymežit níže uvedené plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci Žďár v návaznosti na sousední obce. Zde se jedná pouze o prvky ÚSES nadmístního významu.

I.C.2.8.2 Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.8. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivitu.

Ve správním území Žďár nebyly vymezeny žádné koridory cyklotras nadmístního významu. Správním územím obce Žďár prochází pouze cyklotrasa místního významu 5117 Blansko – Boskovice.

Výše uvedená cyklotrasa místního významu je v ÚP zohledněna. Nové cyklotrasy nejsou v ÚP navrženy.

I.C.2.8.3 Požadavky na koordinaci územních rezerv

Ve správním území obce není vymezena územní rezerva.

I.C.2.8.4. Požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí

Konkrétní požadavky, které vyplývají z této kapitoly ZÚR JMK pro správní území obce nevyplývají.

I.D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Během uplatňování ÚP Žďár nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

I.E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Podle ustanovení §16 stavebního zákona je obec povinna soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat ji podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, je obec povinna pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

V uplynulém období byly vydány aktualizace Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Podle § 112 odst.1) stavebního zákona je obec povinna uvést bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ÚPD) a to včetně její aktualizací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.

Změnou ÚP č. 1.2. bude provedeno uvedení ÚP Žďár do souladu se ZÚR JMK dle kapitoly II.B Zadání změny územního plánu.

Součástí řešení bude i uvedení ÚP Žďár do souladu s úplným zněním po poslední změně č. 9 Politiky územního rozvoje ČR dle kapitoly II.E.1 Zadání změny územního plánu.

Dle § 59 stavebního zákona se změna ÚP musí vyhotovit v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat a rovněž ve vektorové formě. **Vybrané části změny a úplné znění ÚP se zpracovávají v jednotném standardu.** ÚP Žďár byl zpracován a vydán podle zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů platných v době projednání návrhu ÚP. Tento zákon již pozbyl platnosti. Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení

vybraných částí územně plánovací dokumentace, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanoví vyhláška č. 157/2024 Sb., v platném znění.

Převedení ÚP Žďár do jednotného standardu bude součástí řešení dílčí změny č 1.1. dle kapitoly II. Zadání změny územního plánu.

Od doby vydání ÚP Žďár do současnosti byly na obec doručeny žádosti fyzických nebo právnických osob o změny ÚP. Obec Žďár se rovněž rozhodla pořídit i změny z vlastního podnětu.

Jedná se o první změnu ÚP označenou jako Změna č. 1 ÚP Žďár zahrnující 15 dílčích změn.

Přehled dílčích změn:

1.1 - převedení ÚP do jednotného standardu

1.2 - uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací

1.3 - úpravy územního plánu z podnětu pořizovatele

1.4 - úprava koncepce odkanalizování obce se zakončením na ČOV Žďár

1.5 - manipulační prostor pro obecní techniku

1.6 - plochy občanské vybavenosti u hřiště „V Bučkách“

1.7 - návrh účelové komunikace a prověření změny využití sousedních pozemků na louky a pastviny

1.8 - zalesnění pozemků

1.9 - plochy výroby a skladování

1.10 - plochy zahrad východně od obce

1.11 - plochy bydlení na západním okraji obce

1.12 - plochy bydlení a zahrad na jihozápadním okraji obce

1.13 - plochy bydlení na severním okraji obce

1.14 - plochy zahrad na severním okraji obce

1.15 - plochy rekreace na západním okraji obce

I.F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

I.F.1 Vyhodnocení podnětů obce

Jedná se o níže uvedené podněty obce, které Pořizovatel obdržel po dohodě s určeným zastupitelem dne 24.05.2025 s doplněním dne 29.05.2025.

I.F.1.1 Prověření návrhu splaškové kanalizace pro připojení obce Petrovice na čistírnu odpadních vod Žďár

Z podnětu sousední obce Petrovice po vzájemné dohodě bude prověřeno vybudování splaškové kanalizace, kterou se obec Petrovice napojí na čistírnu odpadních vod (dále „ČOV“) v obci Žďár.

V současné době je v platném Územním plánu Petrovice (dle „ÚP“) zohledněna jedna ze dvou variant aktuálního Plánu rozvoje vodovodu a kanalizace Jihomoravského kraje (dále „PRVK JMK“) možného odkanalizování obce na vlastní ČOV v jižní části obce.

V rámci konzultace o úplnosti poslední Zprávy o uplatňování ÚP Petrovice (schválena 02.05.2025) sděleno, že nově obec předpokládá na základě jednání s vodárnami Boskovice a

vypracované studie, že v ÚP navržená ČOV by měla být nahrazena přečerpávací stanicí s výtlačkem všech odpadních vod do obce Žďár, kde bude stávající ČOV kapacitně upravena.

Na základě nového předpokladu by měla být v obci Petrovice vybudována nová gravitační splašková kanalizace, kterou budou odpadní vody odváděny do jihozápadní části obce, kde bude vybudována centrální čerpací stanice odpadních vod. Z této čerpací stanice budou odpadní vody čerpány do vzdálenosti cca 1 km severně do stávající kanalizační sítě obce Žďár a dále odváděny navazující stokovou sítí k čištění na ČOV Žďár.

Podle schválené Zprávy o uplatňování ÚP Petrovice bude koncepce odkanalizování prověřována změnou ÚP Petrovice především na obecních pozemcích s tím, že současně musí být změnou ÚP Žďár prověřena možnost situování koridoru kanalizace směřující ke vzájemnému propojení obce Petrovice a Žďár.

Dle popisu odkanalizování a čištění odpadních vod v obci Petrovice ve výhledu dle PRVK JMK (Pozn. Aktualizace byla schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 27. 2. 2020 v platném znění po vydání změny dne 24.2.2025) je variantně možné uvažovat s vybudováním nové gravitační splaškové kanalizace, která bude ukončená na místní ČOV Petrovice (tuto možnost v platném ÚP obec využila) i odvedení splaškových vod do ČOV Žďár.

Vzhledem k připojení dalších splaškových odpadních vod na stávající kanalizaci a ČOV v obci Žďár, bude nutné provést posouzení stávající kanalizace a ČOV, a v případě potřeby navrhnout rekonstrukci/intenzifikaci ČOV a potřebná opatření na stokové síti. Před zaústěním do recipientu bude na odtoku z ČOV na vhodném místě vybudovaný dočišťovací biologický rybník, popř. bude navrženo jiné opatření pro splnění požadovaného účelu.

Změna ÚP Žďár bude koordinována se změnou ÚP Petrovice. Podkladem pro zpracování této změny je studie zpracovaná VAS, a.s. divize Boskovice, která je k dispozici u výrobně-technického náměstka Ing. Pavla Mikuláška.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.4.

I.F.1.2 Prověření změny využití pozemku parc.č. 1698/1 v k.ú. Žďár u Blanska na manipulační plochu pro obecní techniku a sběrné místo

Záměrem obce je prověření možnosti změny využití pozemku parc.č. 1698/1 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce o výměře cca 1000 m² z návrhových ploch zemědělských – zahrady, sady Zs1 na zastavitelné plochy, které bude možné obec využívat jako sběrné místo, manipulační plochu pro obecní techniku, uskladnění obecního materiálu, kontejneru apod. (např. plochy výroby a skladování).

Pozemek přímo navazuje na plochy zemědělského areálu, aktuálně je omezeně již obcí využíván. Je dopravně napojen na stávající účelovou zpevněnou komunikaci. Obec pro výše popsáný účel využití nemá adekvátní prostory, tento obecní pozemek na okraji obce se jeví pro tento účel využití jako velice vhodný zejména z důvodu velmi dobré dopravní dostupnosti a odstupu od obytné zástavby.

Podle poslední aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Blansko (dále „ÚAP ORP Blansko“) z roku 2024 pozemkem prochází nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma, jiné přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplývají.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku dle požadavku navrhovatele změny.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.5.

I.F.1.3 Prověření změny využití pozemků parc.č. 2014, 2016 a části 2018 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy občanské vybavenosti

Záměrem obce je prověření možnosti změny využití pozemků parc.č. 2014, 2016 a části 2018 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce o celkové výměře cca 0,55 ha ze zastavitelných ploch bydlení Bs na plochy občanského vybavení. Jedná se o území, které je aktuálně částečně využíváno jako zatravněné hřiště („hřiště V Bučkách“), nachází se zde částečně oplocení.

Plochy předmětných pozemků byly dle ÚP zařazeny do zastavitelných ploch bydlení Bs 8-rozvojová lokalita Z-VI (část plocha přestavby P-I), obec však záměr v průběhu času přehodnotila a zvažuje spíše podporovat sportovně rekreační aktivity s možností realizace moderního sportoviště s případným zázemím a možností parkování. V obci se takový areál nenachází, dle ÚP již vymezená plochy Os1 je využívána hasiči jako cvičiště. Pozemky jsou velmi dobře dopravně napojitelné z místní komunikace, lokalita se nachází na okraji obytné zástavby.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 je území dotčeno podzemním vedením NN, vodovodním řadem, kanalizací a NTL plynovodu včetně ochranného pásma, jiné přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplývají.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku dle požadavku navrhovatele změny.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.6.

I.F.1.4 Prověření změny využití pozemku parc.č. 1725 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy dopravní infrastruktury a navazující pozemky parc.č. 1739 až 1746 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy Zk – louky a pastviny

Záměrem obce je prověření možnosti změny využití pozemku parc.č. 1725 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce ze stabilizovaných ploch zemědělských Zk na plochy dopravní a navazující pozemky parc.č. 1739 až 1746 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp na plochy zemědělské Zk – louky a pastviny. Podle katastru nemovitostí se jedná u pozemku parc.č. 1725 o způsob využití ostatní komunikace, druh ostatní plocha a u pozemků parc.č. 1739 až 1746 v k.ú. Žďár u Blanska o způsob využití trvalý travní porost.

Obec zvažuje využití těchto pozemků uvést do souladu s údaji v katastru nemovitostí. Pozemek parc.č. 1725 zajišťuje podle katastrální mapy přístup k pozemkům parc.č. 1739 až 1746 ze západní strany. Účelová komunikace na tomto pozemku však nebyla realizována, pozemek je zatravněn.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku dle požadavku navrhovatele změny, s tím, že na pozemku parc.č. 1725 bude prověřen návrh účelové komunikace.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.7.

I.F.1.5 Prověření návrhu zalesnění pozemků parc.č. 1756, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1792, v k.ú. Žďár u Blanska

Záměrem obce je prověření možnosti změny využití pozemků parc.č. 1756 ve vlastnictví obce, a dále pozemků ve vlastnictví fyzických osob parc.č. 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1792 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zm – meze, lada a Zp - orná půda na plochy lesní.

Důvodem pořízení změny je zájem obce, aby část území zahrnující pozemky parc.č. 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1792 v k.ú. Žďár u Blanska nacházející se mezi lesními

plochami byla zalesněna a tím by došlo ke spojení sousedních zalesněných pozemků v jeden větší lesní celek. Pozemky fyzických osob obec zvažuje postupně směnit za pozemky ve vlastnictví obce.

Důvodem pořízení změny využití obecního pozemku parc.č. 1756 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře 1,94 ha je zájem obce jej postupně zalesnit a využívat jej ve výhledu jako lesní pozemek.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se pozemek parc.č. 1756 nachází ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, je součástí společně se všemi výše uvedenými pozemky tzv. jádrového území pod názvem „Drahanská vrchovina, CHKO Moravský kras, VVP Březina“ (biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců), pozemky, které mají být zalesněny, dále prochází kabelové komunikační vedení společnosti CETIN s.r.o.. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.8.

I.F.1.6 Prověření změny využití pozemku parc.č. 1969 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy výroby a skladování

Záměrem obce je prověření možnosti změny využití pozemku parc.č. 1969 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy výroby a skladování.

Důvodem pořízení změny je zájem obce nabídnout tento pozemek potenciálním zájemcům o podnikání a výstavbu provozovny související s výrobou a skladováním. Pozemek navazuje na stávající zemědělský areál, který se nachází na území sousední obce Petrovice. Je přímo dopravně napojitelný na zpevněnou účelovou komunikaci. Obec aktuálně nemá na území obce navrženy žádné plochy výroby a skladování. Pozemkem prochází nadzemní vedení VN, jehož část je dle ÚP navržena k přeložení (z důvodu uvolnění ploch v rozvojové lokalitě Bs8). Západním okrajem podél účelové komunikace prochází návrh interakčního prvku IP35 – aleje.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se pozemek nachází ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, jeho východní část je dotčena nadzemním vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Změnou bude rovněž prověřována jiná trasa návrhu přeložky venkovního vedení VN 22 kV, s minimálním dotčením předmětného pozemku.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.9.

I.F.1.7 Prověření změny využití pozemků parc.č. 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, část 1981 a část 1984 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy zemědělské zahrady, sady

Záměrem obce je prověření možnosti změny využití pozemků parc.č. 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy zemědělské – zahrady a sady. Na pozemku parc.č. 1976 byl sad již realizován. Severní okraj je dle ÚP dotčen návrhem revitalizace území u Žďárského potoka a jihovýchodní okraj je dotčen návrhem interakčního prvku IP 29.

Důvodem pořízení změny je zájem obce výše uvedené pozemky postupně v budoucnu využívat pro sadební účely, výsadbu a pěstování ovocných nebo jehličnatých stromů (školka) v návaznosti na již realizovaný sad na pozemku parc.č. 1976 v k.ú. Žďár u Blanska. Oplocení obec neuvažuje.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se pozemky nachází ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, jsou dotčeny ochranným pásmem radiových směrových spojů Ministerstva obrany ve výšce 0 až 50 m nad terénem. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplyvají.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.10.

I.F.2 Vyhodnocení podnětů fyzických a právnických osob

Jedná se o níže uvedené podněty obce, které Pořizovatel obdržel od obce 24.05.2025 s doplněním dne 30.07.2025:

I.F.2.1 Prověření změny využití pozemků parc.č. 84/1 a 1523 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy smíšené obytné Bs.

Záměrem navrhovatele změny je změna využití pozemku parc.č. 84/1 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch výroby Vd na plochy smíšené obytné Bs a pozemku parc.č. 1523 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy smíšené obytné Bs.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat rodinné domy na předmětných pozemcích. V době pořizování ÚP Žďár projektant vyhodnotil využití pozemku parc.č. 84/1 jako pozemek, který je součástí existujícího výrobního areálu společnosti BIOPHARM, spol. s r.o., stejně tak sousední pozemek parc.č. 84/10, který je užíván jako zahrada rodinného domu č.p. 145. Jedná se však o pozemek s druhem využití dle katastru nemovitostí jako „ovocný sad“ aktuálně není přímo touto společností užíván jako plochy výroby. Na výrobní areál navazují pozemky ploch smíšených obytných. Pozemek se nachází v zastavěném území, je dopravně napojitelný přímo na zpevněnou komunikaci.

Druhý pozemek navrhovatele změny parc.č. 1523 přímo navazuje na zastavitelné plochy bydlení Bs, rozvojová lokalita Z-II, je přímo dopravně napojitelný ze silnice III/37724, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury. Severní část pozemku se nachází na půdách vyšší kvality (II. třída ochrany, kód BPEJ 5.29.11), jižní část se nachází na půdách III. třídy.

Dále je třeba posoudit návrh na pořízení změny ve vztahu k aktuálnímu využití ploch navržených v ÚP a to zejména ploch pro bydlení. V ÚP je celkem vymezeno 10,52 ha zastavitelných ploch, z nichž je aktuálně využito 27,92% (viz. kapitola I.A.4.1 Zprávy). Zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné mají výměru celkem 8,81 ha. Z nich je zastavěno cca 1,97 ha, což je 22,41 %. Zčásti jsou využity pouze plochy smíšené obytné plochy Bs1- 4 rodinné domy, Bs2 – 1 rodinný dům, Bs6 – dva rodinné domy, Bs7 – 4 rodinné domy a Bs9 – 4 rodinné domy). Rozvojová lokalita Bs8 zatím není zastavěna, obec však zvažuje cca její polovinu v rozsahu obecních pozemků využít pro jiný účel – plochy občanského vybavení – viz. změna 1.6. Využití zbývající části plochy Bs1 je podmíněno realizací místní komunikace a přeparcelování pozemků dle územní studie.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplyvají.

Obec záměr předběžně projednala v souvislosti s dalšími návrhy změny v této části obce a souhlasí za podmínky, že do ploch bydlení bude zařazena pouze severní část pozemku v rozsahu stávající zastavitelné plochy Z-II, další část pozemku situovaná jižním směrem, bude prověřována jako plochy zahrad s možností oplocení, zbývající část pozemku zůstane v plochách zemědělských Zp – viz. níže výřez z hlavního výkresu s vyznačením předpokládaného rozsahu v kapitole II.B.12 Zadání.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a zařazení jeho části do ploch bydlení a ploch zahrad. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch zejména na půdách s vyšší třídou ochrany.

Závěr:

Využití pozemku parc.č. 84/1 bude prověřeno změnou pod označením dílčí změny 1.11. Zároveň bude prověřeno i změnou skutečné využití sousedního pozemku parc.č. 84/10, který je užíván jako zahrada rodinného domu č.p. 145.

Využití pozemku parc.č. 1523 bude prověřeno změnou pod označením dílčí změny 1.12, která zahrnuje i prověření prostorově a funkčně souvisejících pozemků.

I.F.2.2 Prověření změny využití zbývajících částí pozemku parc.č. 1522 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy smíšené obytné Bs.

Záměrem navrhovatelky změny je změna využití zbývajících částí pozemku parc.č. 1522 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy smíšené obytné Bs. Na severní části pozemky byla v rozsahu zastavitelné plochy Bs2 realizována stavba rodinného domu včetně doplňkových staveb, zbývajících část pozemku není možné dle ÚP oplocovat a využívat jako zahradu rodinného domu.

Obec záměr předběžně projednala v souvislosti s dalšími návrhy změny v této části obce a souhlasí za podmínky, že do ploch bydlení zůstane zařazena pouze severní část pozemku v rozsahu již vymezené zastavitelné plochy Z-II, další část pozemku situovaná jižním směrem, bude prověřována jako plochy zahrad s možností oplocení – viz. níže výřez z hlavního výkresu s vyznačením předpokládaného rozsahu v kapitole II.B.12 Zadání.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajících z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.12, která zahrnuje i prověření prostorově a funkčně souvisejících pozemků.

I.F.2.3 Prověření změny využití zbývajících částí pozemku parc.č. 1517/1 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy smíšené obytné Bs.

Záměrem navrhovatelky změny je změna využití zbývajících částí pozemku parc.č. 1517/1 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy smíšené obytné Bs. Na severní části pozemky byla již realizována stavba rodinného domu (č.p. 157) včetně doplňkových staveb, zbývajících část pozemku není možné dle ÚP oplocovat a využívat jako zahradu rodinného domu.

Obec záměr předběžně projednala v souvislosti s dalšími návrhy změny v této části obce a souhlasí za podmínky, že do ploch bydlení zůstane zařazena pouze severní část pozemku v rozsahu již vymezené zastavitelné plochy Z-II, zbývajících část pozemku situovaná jižním směrem, bude prověřována jako plochy zahrad s možností oplocení – viz. níže výřez z hlavního výkresu s vyznačením předpokládaného rozsahu v kapitole II.B.12 Zadání.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajících z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a jeho zařazení do ploch bydlení.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.12, která zahrnuje i prověření prostorově a funkčně souvisejících pozemků.

I.F.2.4 Prověření změny využití části pozemku parc.č. 1630 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy smíšené obytné Bs.

Záměrem navrhovatele změny je změna využití části pozemku parc.č. 1630 v k.ú. Žďár u Blanska v rozsahu cca 1200 m² ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy smíšené obytné Bs.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat rodinný dům na části pozemku přiléhající k účelové komunikaci. Pozemek přímo navazuje na zastavěné území na stabilizované plochy bydlení Bs, je přímo dopravně napojitelný na nepevněnou stávající účelovou komunikaci, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury. Jižní část pozemku, na které je uvažována stavba rodinného domu se nachází na půdách nižší kvality (V. třída ochrany BPEJ 5.32.14).

Dále je třeba posoudit návrh na pořízení změny ve vztahu k aktuálnímu využití ploch navržených v ÚP a to zejména ploch pro bydlení. V ÚP je celkem vymezeno 10,52 ha zastavitelných ploch, z nichž je aktuálně využito 27,92% (viz. kapitola I.A.4.1 Zprávy). Zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné mají výměru celkem 8,81 ha. Z nich je zastavěno cca 1,97 ha, což je 22,41 %. Zčásti jsou využity pouze plochy smíšené obytné plochy Bs1- 4 rodinné domy, Bs2 – 1 rodinný dům, Bs6 – dva rodinné domy, Bs7 – 4 rodinné domy a Bs9 – 4 rodinné domy). Rozvojová lokalita Bs8 zatím není zastavěna, obec však zvažuje cca její polovinu v rozsahu obecních pozemků využít pro jiný účel – plochy občanského vybavení – viz. změna 1.6. Využití zbývajících částí plochy Bs1 je podmíněno realizací místní komunikace a přeparcelování pozemků dle územní studie. Předmětný pozemek nebyl projektantem ÚP nikdy vyhodnocován jako plocha pro bydlení.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajících z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Obec záměr předběžně projednala a souhlasí s prověřením tohoto záměru.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a jeho zařazení do ploch bydlení. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.13.

I.F.2.5 Prověření změny využití pozemku parc.č. 1628 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Záměrem navrhovatele změny je změna využití pozemku parc.č. 1628 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře 0,52 ha ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy umožňující vybudování zemědělského zázemí pro chov včel.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat na pozemku stavby související s včelařstvím. Bližší údaje k záměru (počet staveb, jejich konkrétní využití, způsob napojení na sítě technické infrastruktury) navrhovatel změny nespecifikoval. Pozemek navazuje na stabilizované plochy bydlení Bs, je užíván jako louka, je přímo dopravně napojitelný na nepevněnou účelovou komunikaci, nejbližší sítě technické infrastruktury se nachází ve

vzdálenosti cca 60 m. Pozemek se nachází na půdách nižší kvality (V. třída ochrany BPEJ 5.32.14).

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplyvají.

Obec záměr předběžně projednala a nesouhlasí s návrhem ploch výroby a skladování v této části obce, doporučuje prověřit využití pozemku jako plochy zahrad Zs s možností oplocení.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a jeho zařazení do ploch zeleně Zs s oplocením.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.14.

I.F.2.6 Prověření změny využití pozemku parc.č. 1617/2 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy zahrad Zs

Záměrem navrhovatele změny je změna využití pozemku parc.č. 1617/2 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře 1154 m² ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy umožňující vybudování blíže nespecifikované jednoduché stavby.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat na pozemku blíže nespecifikovanou jednoduchou stavbu. Bližší údaje k záměru (typ stavby, její konkrétní využití, způsob napojení na sítě technické infrastruktury apod.) navrhovatel změny nespecifikoval. Pozemek navazuje na stabilizované plochy bydlení Bs, dle evidence nemovitostí se jedná o druh pozemku zahrada. Pozemek je přímo dopravně napojitelný na nezpevněnou účelovou komunikaci, nejbližší sítě technické infrastruktury se nachází na severním okraji obce ve vzdálenosti cca 200 m. Pozemek se nachází na půdách nižší kvality (V. třída ochrany BPEJ 5.32.14).

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplyvají.

Obec záměr předběžně projednala, vzhledem k blíže nepopsanému účelu využití doporučuje prověřit využití pozemku jako plochy zahrad Zs s možností oplocení v souladu s údaji v katastru nemovitostí.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a jeho zařazení do ploch zeleně Zs s oplocením.

Závěr:

Podnět bude prověřen pod označením dílčí změny 1.14.

I.F.2.7 Prověření změny využití pozemků parc.č. 1543 a části 1544 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy rekreace Ri, případně plochy smíšené obytné Bs.

Záměrem navrhovatelů změny je změna využití pozemků parc.č. 1543 a části pozemku 1544 v k.ú. Žďár u Blanska o celkové výměře cca 0,4 ha ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy rekreace Ri, případně plochy smíšené obytné Bs.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníků realizovat rekreační objekty, případně rodinné domy na předmětných pozemcích. Bližší údaje k záměru (počet staveb, způsob napojení na sítě technické infrastruktury apod.) navrhovatel změny nespecifikoval. Pozemek parc.č. 1543 přímo navazuje na zastavitelnou plochu bydlení Bs1, rozvojová lokalita Z-I, je přímo dopravně napojitelný ze silnice III/37724, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury.

Jižní části obou pozemků se nachází na půdách vyšší kvality (II. třída ochrany, kód BPEJ 5.29.11), severní část obou pozemků se nachází na půdách V. třídy.

Dále je třeba posoudit návrh na pořízení změny ve vztahu k aktuálnímu využití ploch navržených v ÚP a to zejména ploch pro bydlení a ploch rekreace. V ÚP je celkem vymezeno 10,52 ha zastavitelných ploch, z nichž je aktuálně využito 27,92% (viz. kapitola I.A.4.1 Zprávy). Zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné mají výměru celkem 8,81 ha. Z nich je zastavěno cca 1,97 ha, což je 22,41 %. Zčásti jsou využity pouze plochy smíšené obytné plochy Bs1- 4 (rodinné domy, Bs2 – 1 rodinný dům, Bs6 – dva rodinné domy, Bs7 – 4 rodinné domy a Bs9 – 4 rodinné domy). Rozvojová lokalita Bs8 zatím není zastavěna, obec však zvažuje cca její polovinu v rozsahu obecních pozemků využít pro jiný účel – plochy občanského vybavení – viz. změna 1.6. Využití zbývajících částí plochy Bs1 je podmíněno realizací místní komunikace a přeparcelování pozemků dle územní studie. Nové plochy rekreace v obci navržené nejsou, stávající plochy rekreace byly stabilizovány.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se jedná o pozemky vhodné k zatravnění nebo zalesnění, jsou ohroženy vodní a větrnou erozí. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplývají.

Obec záměr předběžně projednala v souvislosti s dalšími návrhy změny v této části obce a souhlasí za podmínky, že výše uvedené pozemky a jejich části budou prověřeny jako plochy rekreace, další rozšiřování ploch bydlení západním směrem obec nepodporuje.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a zařazení jeho části do ploch rekreace. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch zejména na půdách s vyšší třídou ochrany.

Závěr:

Využití pozemků parc.č. 1543 a části pozemku parc.č. 1544 v k.ú. Žďár u Blanska bude prověřeno změnou pod označením dílčí změny 1.15.

I.F.2.8 Prověření změny využití pozemků parc.č. 1527/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4 v k.ú. Žďár u Blanska na plochy rekreace R1

Záměrem navrhovatelů změny je změna využití pozemků parc.č. 1527/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4 v k.ú. Žďár u Blanska o celkové výměře cca 0,76 ha ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy rekreace R1.

Důvodem pořízení změny je původní záměr vlastníků samostatně obhospodařovat tyto pozemky členy rodiny jako vlastní zahrady sloužící k biologicky šetrnému a udržitelnému pěstování zemědělských plodin, se zaměřením na bobulovité keře. Po zvážení navrhovatelů změny uvažují využití těchto pozemků, nebo jejich částí spíše jako plochy pro individuální rekreaci s tím, že zbývajících částí pozemků by byly užívány jako plochy zahrad s možností oplocení. Bližší údaje k záměru (počet staveb k rekreaci, způsob napojení na síť technické infrastruktury apod.) navrhovatelé změny nespecifikovali. Pozemky nenavazují na zastavěné území ani na již vymezené zastavitelné plochy, jsou přímo dopravně napojitelné ze silnice III/37724, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury.

Severní části všech pozemků se nachází na půdách vyšší kvality (II. třída ochrany, kód BPEJ 5.29.11), jižní části se nachází na půdách III. třídy.

Dále je třeba posoudit návrh na pořízení změny ve vztahu k aktuálnímu využití ploch navržených v ÚP a to zejména ploch pro bydlení a ploch rekreace. V ÚP je celkem vymezeno 10,52 ha zastavitelných ploch, z nichž je aktuálně využito 27,92% (viz. kapitola I.A.4.1 Zprávy). Zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné mají výměru celkem 8,81 ha. Z nich je zastavěno cca 1,97 ha, což je 22,41 %. Zčásti jsou využity pouze plochy smíšené obytné plochy Bs1- 4 (rodinné domy, Bs2 – 1 rodinný dům, Bs6 – dva rodinné domy, Bs7 – 4 rodinné domy a Bs9 – 4 rodinné domy). Rozvojová lokalita Bs8 zatím není zastavěna, obec však zvažuje cca její polovinu v rozsahu obecních pozemků využít pro jiný účel – plochy občanského vybavení – viz. změna 1.6. Využití zbývajících částí plochy Bs1 je podmíněno realizací místní komunikace a

přeparclování pozemků dle územní studie. Nové plochy rekreace v obci navrženy nejsou, stávající plochy rekreace byly stabilizovány.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se jedná o pozemky vhodné k zatravnění nebo zalesnění, jsou ohroženy větrnou erozí. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajících z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplývají.

Obec záměr předběžně projednala v souvislosti s dalšími návrhy změny v této části obce a souhlasí za podmínky, že výše uvedené pozemky a jejich části budou prověřeny jako plochy rekreace, další rozšiřování ploch bydlení západním směrem obec nepodporuje.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětných pozemků a jejich zařazení do ploch rekreace. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch zejména na půdách s vyšší třídou ochrany.

Závěr:

Využití pozemků bude prověřeno změnou pod označením dílčí změny 1.15.

I.F.3 Vyhodnocení podnětů pořizovatele

Podněty Pořizovatele zahrnují zejména úpravy a doplnění textové a grafické části ÚP Žďár vyplývající zejména z právních předpisů. Dílčí změny č. 1.1 a 1.2 rovněž vyplývající z požadavků stavebního zákona, Pořizovatel doporučil jejich samostatné zpracování z důvodu přehlednosti a možného čerpání dotací.

Jedná se o:

- aktualizace zastavěného území obce dle ustanovení § 116 odst. 4 stavebního zákona
- prověření úpravy podmínek ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 19/2023 Sb., kterým se mění i stavební zákon, – výroby elektřiny s obnovitelných zdrojů.
- doplnění podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy nacházející se v CHKO Moravský kras v souvislosti s nařízením vlády č. 83/2019 Sb., o Chráněné krajinné oblasti Moravský kras a vyhláškou MŽP č. 84/2019 Sb., o vymezení zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras.

I.G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrh na aktualizaci z výše uvedeného nevyplývá a nebyl podán.

II. ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A.VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Jedná se o změny v katastrálním území Žďár. Konkrétní vymezení řešených území je uvedeno u jednotlivých změn v kapitole I.F Zprávy a kapitoly II.C – Zadání

II.B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

II.B.1 – Změna 1.1 - převedení ÚP do jednotného standardu

Změnou bude uveden ÚP Žďár do souladu s ust. § 59 stavebního zákona a vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění.

II.B.2. – Změna 1.2 - uvedení ÚP do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Změnou bude uveden ÚP Žďár do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje v úplném znění po aktualizaci č. 4 a Územní rozvojovým plánem. Bude rovněž provedeno vyhodnocení změn ve vztahu k aktuálnímu znění ZUR JMK. Vyhodnocení bude provedeno dle členění kapitol v ZUR JMK, ve kterých jsou uváděny požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování.

Odkaz na úplné znění ZUR JMK po aktualizaci č. 4:

https://www.jmk.cz/archiv/oup/zur_jmk_UZ_po_4/WEB/

II.B.3 – Změna 1.3 - úpravy územního plánu z podnětu pořizovatele

- **1.3.a** součástí řešení bude aktualizace zastavěného území obce (dle ustanovení § 116 odst. 4 stavebního zákona)
- **1.3.b** změnou budou upraveny podmínky ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 19/2023 Sb., kterým se mění i stavební zákon, – výroby elektřiny s obnovitelných zdrojů. Podkladem pro zpracování je Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k části tohoto zákona týkající se územního plánování č.j. MMR-17209/2023-81.
- **1.3.c** změnou budou doplněny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy nacházející se v CHKO Moravský kras v souvislosti s nařízením vlády č. 83/2019 Sb., o Chráněné krajinné oblasti Moravský kras a vyhláškou MŽP č. 84/2019 Sb., o vymezení zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras.
- **1.3.d** – změnou bude aktualizován výčet veřejně propěšných staveb s ohledem na jejich realizaci a nové návrhy

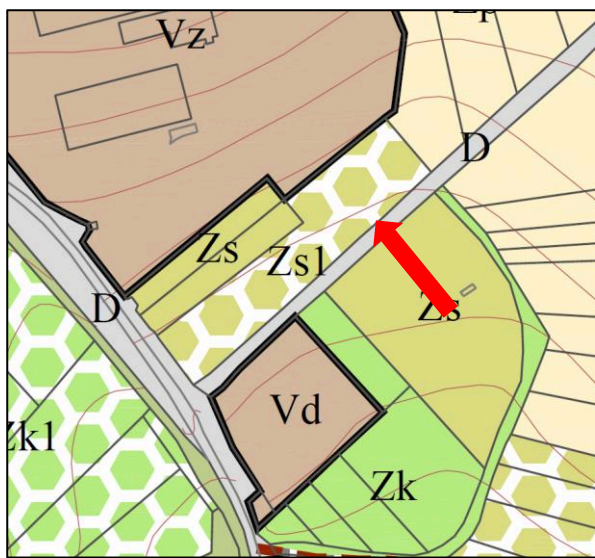
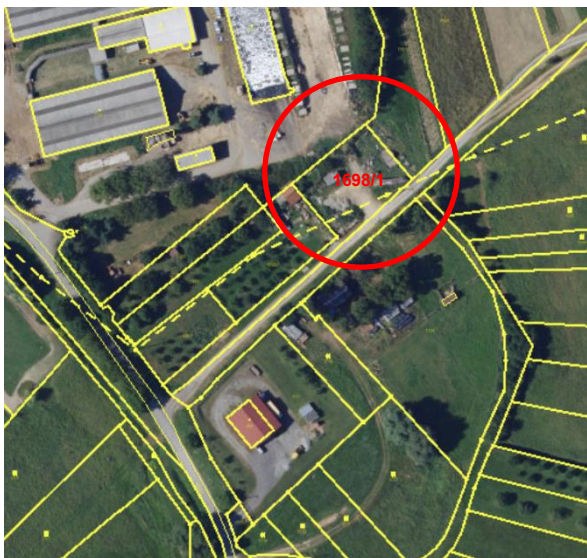
II.B.4. – Změna 1.4 – úprava koncepce odkanalizování obce se zakončením na ČOV Žďár

Změnou bude prověřen návrh splaškové kanalizace zajišťující připojení obce Petrovice na čistírnu odpadních vod obce Žďár. Změna bude koordinována s aktuálně pořizovanou změnou ÚP Petrovice. Podkladem pro zpracování je studie zpracovaná VAS, a.s. divize Boskovice, která je k dispozici u výrobně-technického náměstka Ing. Pavla Mikuláška.

Bude prověřena možnost vedení splaškové kanalizace na ČOV v navrhovaném veřejném prostranství Q4.

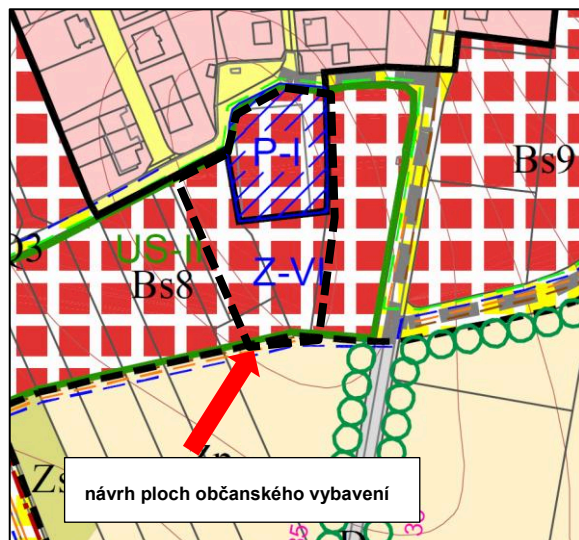
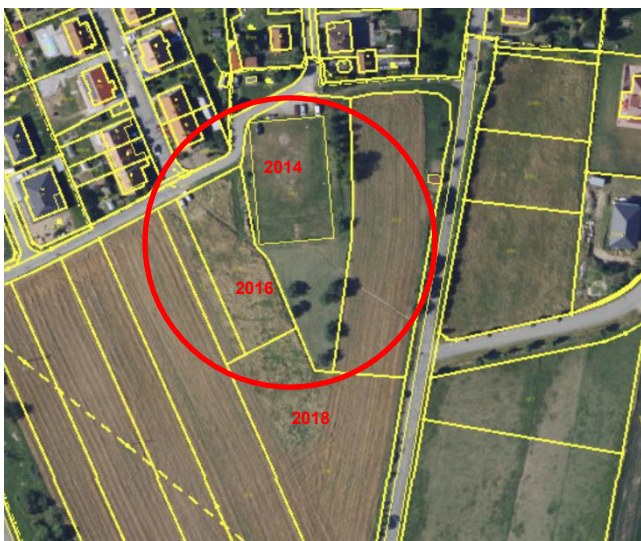
II.B.5. – Změna 1.5 – manipulační prostor pro obecní techniku

Změnou bude prověřeno využití pozemku parc.č. 1698/1 v k.ú. Žďár u Blanska z návrhových ploch zemědělských – zahrady, sady Zs1 na zastavitelné plochy, které bude možné obec využívat jako sběrné místo, manipulační plochu pro obecní techniku, uskladnění obecního materiálu, kontejneru apod. (např. plochy výroby a skladování).



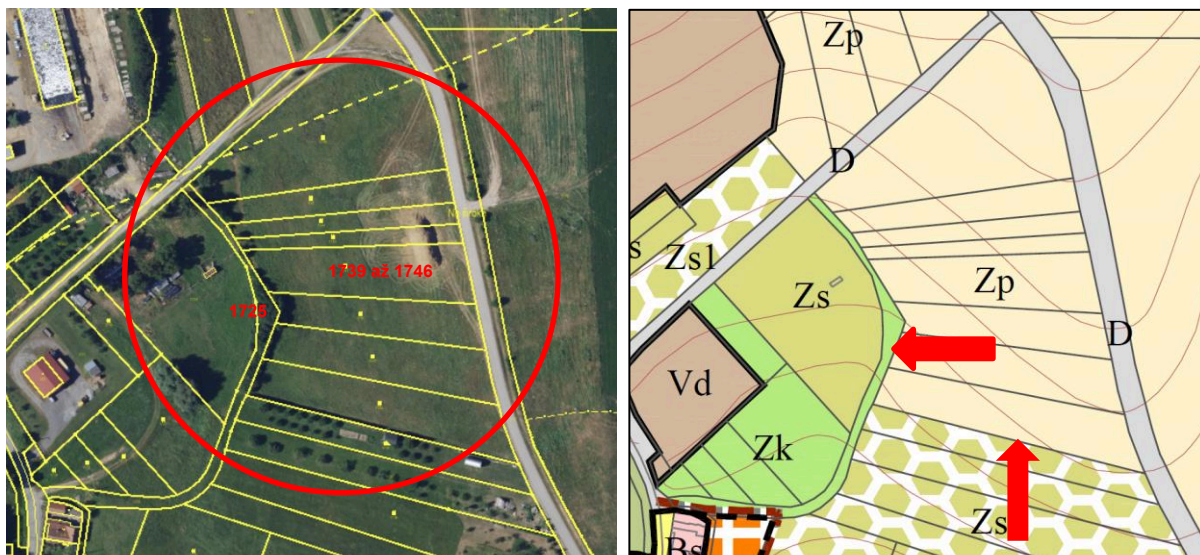
II.B.6 – Změna 1.6 - plochy občanské vybavenosti u hřiště „V Bučkách“

Změnou bude prověřeno využití pozemků parc.č. 2014, 2016 a části 2018 v k.ú. Žďár u Blanska o celkové výměře cca 0,55 ha ze zastavitelných ploch bydlení Bs (částečně z ploch přestavby P-I) na plochy občanského vybavení.



II.B.7 – Změna 1.7 – návrh účelové komunikace a prověření změny využití sousedních pozemků na louky a pastviny

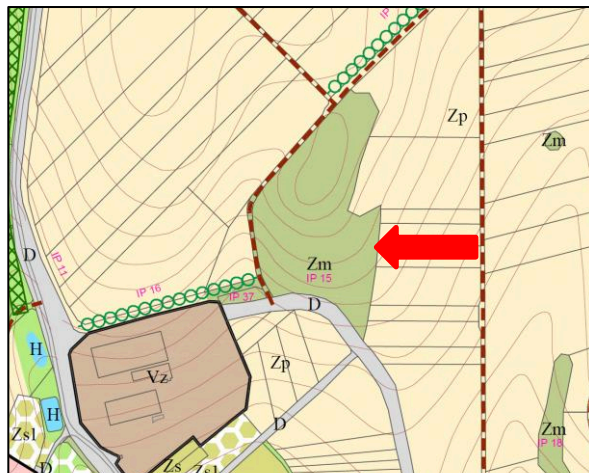
Změnou bude prověřeno využití pozemku parc.č. 1725 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zk na plochy dopravní - návrh účelové komunikace a navazující pozemky parc.č. 1739 až 1746 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp na plochy zemědělské Zk – louky a pastviny.



II.B.8 – Změna 1.8 - zalesnění pozemků

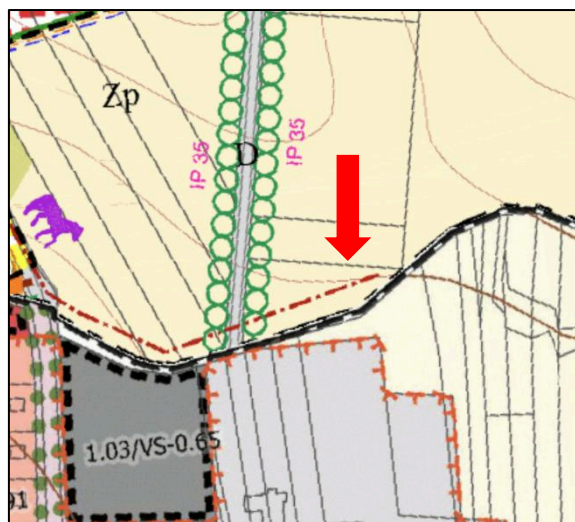
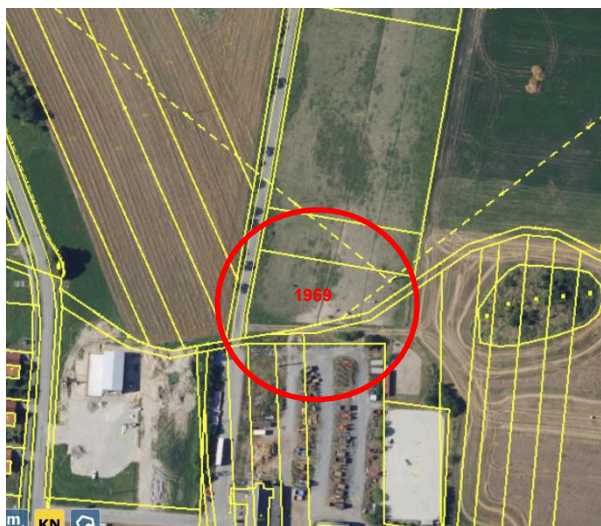
Změnou bude prověřeno využití pozemků parc.č. 1756, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1792 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zm – meze, lada a Zp - orná půda na plochy lesní.





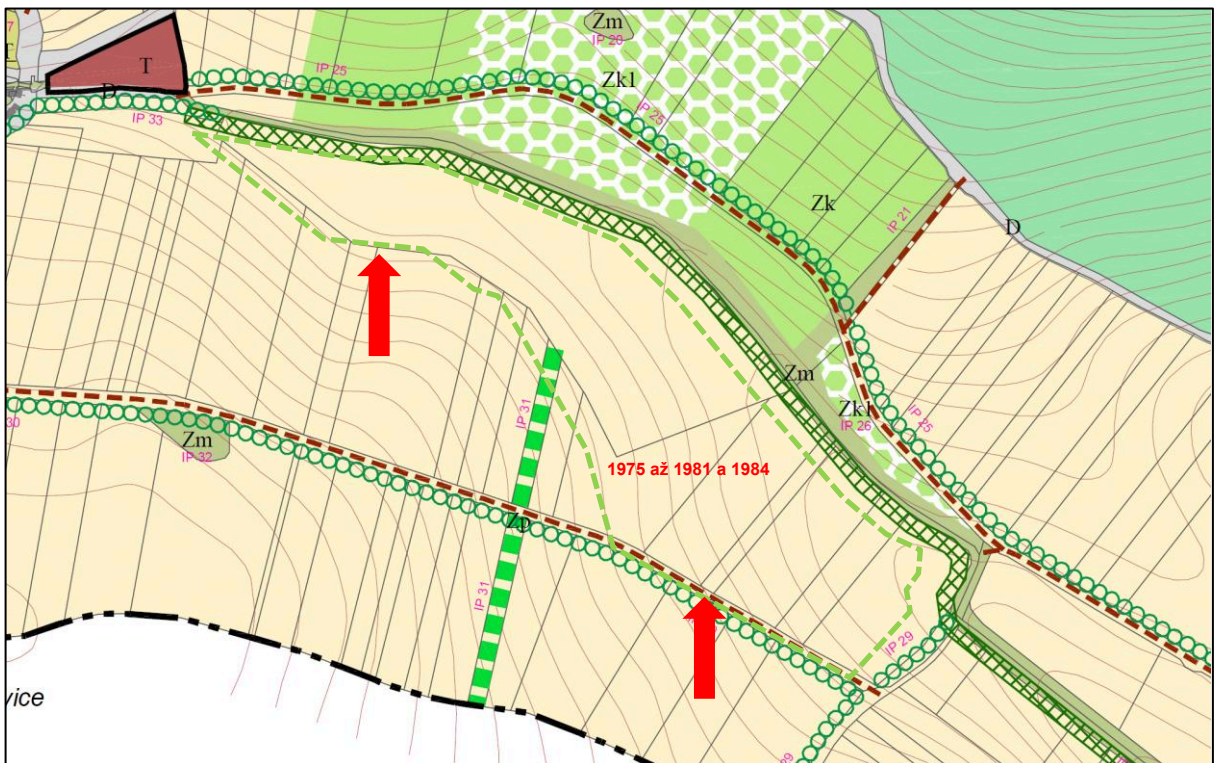
II.B.9 – Změna 1.9 - plochy výroby a skladování

Změnou bude prověřeno využití pozemku parc.č. 1969 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy výroby a skladování. Dále bude prověřena jiná trasa návrhu přeložky venkovního vedení VN 22 kV, s minimálním dotčením předmětného pozemku.



II.B.10 – Změna 1.10 – plochy zahrad východně od obce

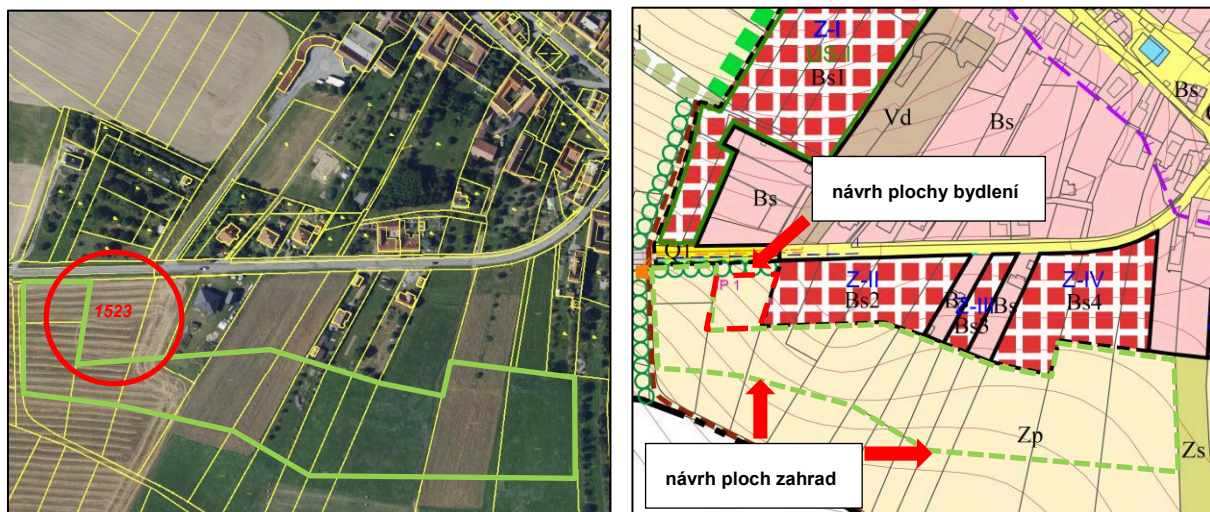
Změnou bude prověřeno využití pozemků parc.č. 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, část 1981 a větší část 1984 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy zemědělské – zahrady a sady bez oplocení.



Změnou bude prověřeno využití pozemku parc.č. 84/1 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch výroby a skladování Vd na plochy bydlení Bs (transformační plochy). Zároveň bude i prověřeno skutečné využití sousedního pozemku parc.č. 84/10 jako stabilizované plochy bydlení.

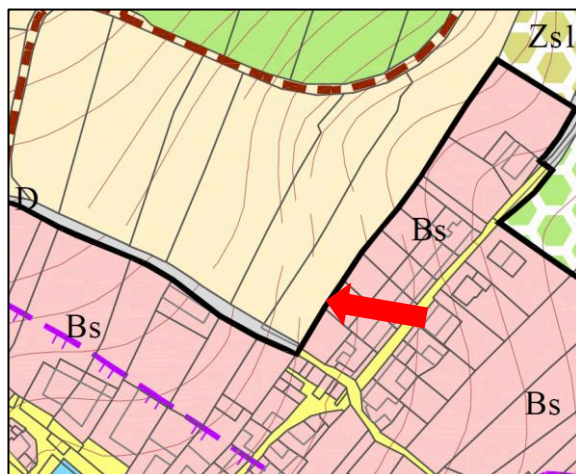


Změnou bude prověřeno rozšíření rozvojové lokality bydlení Bs2 západním směrem o část pozemku parc.č. 1523 v k.ú. Žďár u Blanska. Do ploch bydlení bude zařazena pouze severní část pozemku po hranici již vymezené zastavitelné plochy Z-II tj. v rozsahu cca 2 000 m², zbývající část pozemku situovaná jižním směrem, bude prověřována jako plochy zahrad s možností oplocení – viz. níže výřez z hlavního výkresu s vyznačením rozsahu řešených ploch. Součástí řešení změny bude i zařazení jižních částí pozemků, včetně pozemků navrhovatelů změny parc.č. 1522 a 1517/1 v k.ú. Žďár u Blanska, navazujících na rozvojové lokality Bs2, Bs3 a Bs4 do ploch zahrad v rozsahu dle zákresu.



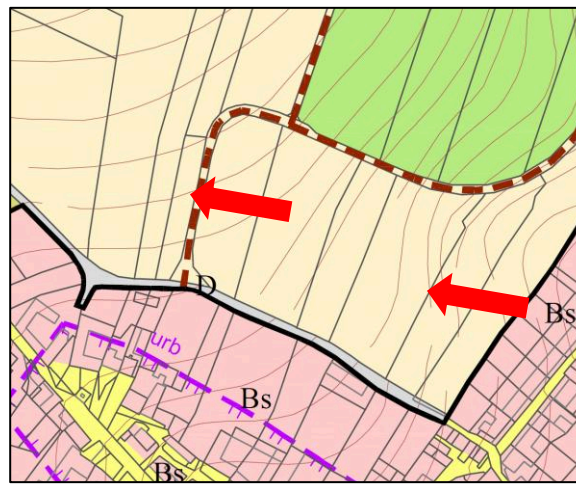
II.B.13 – Změna 1.13 – plochy bydlení na severním okraji obce

Změnou bude prověřeno využití části pozemku parc.č. 1630 v k.ú. Žďár u Blanska v rozsahu cca 1200 m2 ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy bydlení Bs.



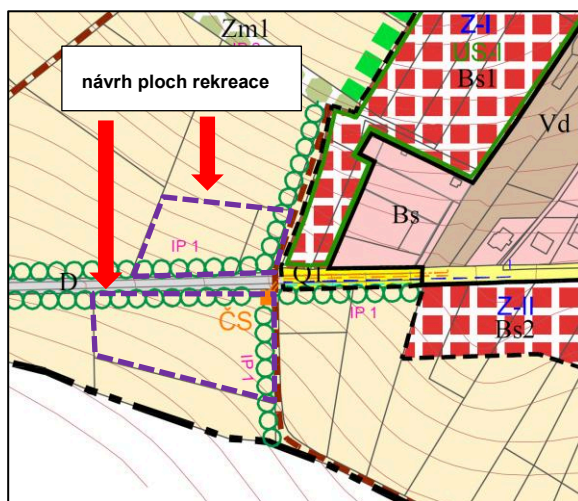
II.B.14 – Změna 1.14 – plochy zahrad na severním okraji obce

Změnou bude prověřeno využití pozemků parc.č. 1617/2 a 1628 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy zemědělské – zahrady, sady Zs.



II.B.15 – Změna 1.15 – plochy rekreace na západním okraji obce

Změnou bude prověřeno využití pozemků parc.č. 1543 a části pozemku parc.č. 1544 v k.ú. Žďár u Blanska v rozsahu cca 0,4 ha a dále pozemků parc.č. 1527/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4 v k.ú. Žďár u Blanska v rozsahu cca 0,76 ha ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy rekreace Ri.



II.C. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

II.C.1 – Změna 1.1 – převedení ÚP do jednotného standardu

Účelem změny je převedení ÚP Žďár do jednotného standardu dle §59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění.

Dle § 59 stavebního zákona se změna ÚP musí vyhotovit v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat a rovněž ve vektorové formě. Vybrané části změny a úplné znění ÚP se zpracovávají v jednotném standardu. ÚP Žďár byl zpracován a vydán podle zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů platných v době projednání návrhu ÚP. Tento zákon již pozbyl platnosti. Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanoví vyhláška č. 157/2024 Sb., v platném znění.

II.C.2 – Změna 1.2 - uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací

Účelem dílčí části této změny je uvedení ÚP Žďár do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, v úplném znění po aktualizaci č. 4, která nabyla účinnosti 18.04.2025 a dále Územní rozvojový plán. V době zpracování a vydání ÚP Žďár neexistovala nadřazená územně plánovací dokumentace.

Podle ust. § 112 stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala tj. ÚP Žďár, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vyhodnocení vlivů změny územně plánovací dokumentace se při uvedení navazující územně plánovací dokumentace do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nezpracovává.

II.C.3 – Změna 1.3 – úpravy územního plánu z podnětu pořizovatele

- Účelem je aktualizace zastavěného území obce dle ustanovení § 116 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého se zastavěné území aktualizuje vždy jeho změnou
- Účelem dílčí části této změny je prověřit v souvislosti s účinností zákona č. 19/2023 Sb, v platném znění, ve kterých plochách nezastavěného území (jedná se zejména o plochy zemědělské) bude umístění výroby elektřiny s obnovitelných zdrojů z důvodu veřejného zájmu vyloučeno. Za výslovné vyloučení těchto záměrů nelze považovat, že územní plán v dané ploše určí hlavní, přípustné a popř. podmíněně přípustné využití, a jako nepřípustné

využití určí vše ostatní. Zároveň však není nutné vyloučení formulovat konkrétně (tj. vyloučit výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů energie), ale lze použít i pojmově nadřazený termín, tj. termín, který zahrnuje více významů včetně významu „výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů“. Takovým pojmově nadřazeným termínem je např. formulace „výrobní energie“. Při vylučování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie je třeba v rámci odůvodnění brát však ohled na to, že tyto výrobní o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Při jejich vyloučení tedy musí nad tímto veřejným zájmem převážet jiný konkrétní veřejný zájem, a tuto úvahu je třeba uvést v odůvodnění územního plánu, resp. jeho změny, která vyloučení provedla. **Z dosavadních zkušeností pořizování této změny v jiných obcích lze předpokládat, že tyto stavby budou zcela vyloučeny na části území, které se nachází v CHKO Moravský kras.**

- Účelem dílčí části této změny je doplnění podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu pro plochy nacházející se v CHKO Moravský kras. V souvislosti s nařízením vlády č. 83/2019 Sb., o Chráněné krajinné oblasti Moravský kras a vyhláškou MŽP č. 84/2019 Sb., o vymezení zón ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras Správa CHKO Moravský kras informovala obce a stavební úřady o změnách týkajících se vydávání závazných stanovisek ke stavbám na území CHKO. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, odd. Správa CHKO bude prozatím posuzovat všechny stavební záměry na území CHKO v případě dotčení krajinného rázu, s tím, že bude závazná stanoviska vydávat i pro stavební záměry v zastavěném území IV.zóny, a to do doby než budou do územních plánů obcí zapracovány podmínky ochrany krajinného rázu, tak jak je uvedeno v § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny.
- Účelem dílčí části změn je aktualizace seznamu veřejně propěšných staveb s ohledem na jejich realizaci a nové návrhy

II.C.4 – Změna 1.4 - úprava koncepce odkanalizování obce se zakončením na ČOV Žďár

Účelem dílčí části této změny je prověření možnosti napojení sousední Petrovice na splaškovou kanalizaci a ČOV obce Žďár. Tento záměr vznikl z podnětu sousední obce Petrovice, po vzájemné dohodě obou obcí bude změnou prověřeno vybudování splaškové kanalizace, kterou se obec Petrovice napojí na čistírnu odpadních vod (dále „ČOV“) v obci Žďár.

V současné době je v platném ÚP Petrovice zohledněna jedna ze dvou variant aktuálního Plánu rozvoje vodovodu a kanalizace Jihomoravského kraje (dále „PRVK JMK“) možného odkanalizování obce na vlastní ČOV v jižní části obce.

V rámci konzultace o úplnosti poslední Zprávy o uplatňování ÚP Petrovice (schválena 02.05.2025) sděleno, že nově obec předpokládá na základě jednání s vodárnami Boskovice a vypracované studie, že v ÚP navržená ČOV by měla být nahrazena přečerpávací stanicí s výtlačkem všech odpadních vod do obce Žďár, kde bude stávající ČOV kapacitně upravena.

Na základě nového předpokladu by měla být v obci Petrovice vybudována nová gravitační splašková kanalizace, kterou budou odpadní vody odváděny do jihozápadní části obce, kde bude vybudována centrální čerpací stanice odpadních vod. Z této čerpací stanice budou odpadní vody čerpány do vzdálenosti cca 1 km severně do stávající kanalizační sítě obce Žďár a dále odváděny navazující stokovou sítí k čištění na ČOV Žďár.

Podle schválené Zprávy o uplatňování ÚP Petrovice bude koncepce odkanalizování prověřována změnou ÚP Petrovice především na obecních pozemcích s tím, že současně musí být změnou ÚP Žďár prověřena možnost situování koridoru kanalizace směřující ke vzájemnému propojení obce Petrovice a Žďár.

Dle popisu odkanalizování a čištění odpadních vod v obci Petrovice ve výhledu dle PRVK JMK (Pozn. Aktualizace byla schválena Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 27. 2. 2020 v

platném znění po vydání změny dne 24.2.2025) je variantně možné uvažovat s vybudováním nové gravitační splaškové kanalizace, která bude ukončená na místní ČOV Petrovice (tuto možnost v platném ÚP obec využila) i odvedení splaškových vod do ČOV Žďár.

Vzhledem k připojení dalších splaškových odpadních vod na stávající kanalizaci a ČOV v obci Žďár, bude nutné provést posouzení stávající kanalizace a ČOV, a v případě potřeby navrhnout rekonstrukci/intenzifikaci ČOV a potřebná opatření na stokové síti. Před zaústěním do recipientu bude na odtoku z ČOV na vhodném místě vybudovaný dočišťovací biologický rybník, popř. bude navrženo jiné opatření pro splnění požadovaného účelu.

Změna ÚP Žďár bude koordinována se změnou ÚP Petrovice. Podkladem pro zpracování této změny je studie zpracovaná VAS, a.s. divize Boskovice, která je k dispozici u výrobně-technického náměstka Ing. Pavla Mikuláška.

II.C.5 – Změna 1.5 – manipulační prostor pro obecní techniku

Účelem dílčí části této změny je záměr obce prověřit změnu využití obecního pozemku parc.č. 1698/1 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře cca 1000 m² z návrhových ploch zemědělských – zahrady, sady Zs1 na zastavitelné plochy, které bude možné obec využívat jako sběrné místo, manipulační plochu pro obecní techniku, uskladnění obecního materiálu, kontejneru apod. (např. plochy výroby a skladování).

Pozemek přímo navazuje na plochy zemědělského areálu, aktuálně je omezeně již obcí využíván. Je dopravně napojen na stávající účelovou zpevněnou komunikaci. Obec pro výše popsany účel využití nemá adekvátní prostory, tento obecní pozemek na okraji obce se jeví pro tento účel využití jako velice vhodný zejména z důvodu velmi dobré dopravní dostupnosti a odstupu od obytné zástavby.

Podle poslední aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Blansko (dále „ÚAP ORP Blansko“) z roku 2024 pozemkem prochází nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma, jiné přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

II.C.6 – Změna 1.6 - plochy občanské vybavenosti u hřiště „V Bučkách“

Účelem dílčí části této změny je záměr obce je prověřit změnu využití pozemků parc.č. 2014, 2016 a části 2018 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce o celkové výměře cca 0,55 ha ze zastavitelných ploch bydlení Bs na plochy občanského vybavení. Jedná se o území, které je aktuálně částečně využíváno jako zatravněné hřiště („hřiště V Bučkách“), nachází se zde částečně oplocení.

Plochy předmětných pozemků byly dle ÚP zařazeny do zastavitelných ploch bydlení Bs 8-rozvojová lokalita Z-VI (část plocha přestavby P-I), obec však záměr v průběhu času přehodnotila a zvažuje spíše podporovat sportovně rekreační aktivity s možností realizace moderního sportoviště s případným zázemím a možností parkování. V obci se takový areál nenachází, dle ÚP již vymezená plochy Os1 je využívána hasiči jako cvičiště. Pozemky jsou velmi dobře dopravně napojitelné z místní komunikace, lokalita se nachází na okraji obytné zástavby.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 je území dotčeno podzemním vedením NN, vodovodním řadem, kanalizací a NTL plynovodu včetně ochranného pásma, jiné přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

II.C.7 – Změna 1.7 – návrh účelové komunikace a prověření změny využití sousedních pozemků na louky a pastviny

Účelem dílčí části této změny je záměr obce prověřit změnu využití pozemku parc.č. 1725 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce ze stabilizovaných ploch zemědělských Zk na plochy dopravní a navazující pozemky parc.č. 1739 až 1746 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp na plochy zemědělské Zk – louky a pastviny. Podle katastru nemovitostí se jedná u pozemku parc.č. 1725 o způsob využití ostatní komunikace, druh ostatní plocha a u pozemků parc.č. 1739 až 1746 v k.ú. Žďár u Blanska o způsob využití trvalý travní porost.

Obec zvažuje využití těchto pozemků uvést do souladu s údaji v katastru nemovitostí. Pozemek parc.č. 1725 zajišťuje podle katastrální mapy přístup k pozemkům parc.č. 1739 až 1746 ze západní strany. Účelová komunikace na tomto pozemku však nebyla realizována, pozemek je zatravněn. Změnou bude prověřen návrh účelové komunikace na pozemku parc.č. 1725.

II.C.8 – Změna 1.8 - zalesnění pozemků

Účelem dílčí části této změny je záměr obce prověřit změnu využití pozemků parc.č. 1756 ve vlastnictví obce, a dále pozemků parc.č. ve vlastnictví fyzických osob 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1792 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zm – meze, lada a Zp - orná půda na plochy lesní.

Důvodem pořízení změny je zájem obce, aby část území zahrnující pozemky parc.č. 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1792 v k.ú. Žďár u Blanska nacházející se mezi lesními plochami byla zalesněna a tím by došlo ke spojení sousedních zalesněných pozemků v jeden větší lesní celek. Pozemky fyzických osob obec zvažuje postupně směnit za pozemky ve vlastnictví obce.

Důvodem pořízení změny využití obecního pozemku parc.č. 1756 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře 1,94 ha je zájem obce jej postupně zalesnit a využívat jej ve výhledu jako lesní pozemek.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se pozemek parc.č. 1756 nachází ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, je součástí společně se všemi výše uvedenými pozemky tzv. jádrového území pod názvem „Drahanská vrchovina, CHKO Moravský kras, VVP Březina“ (biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců), pozemky, které mají být zalesněny, dále prochází kabelové komunikační vedení společnosti CETIN s.r.o.. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

II.C.9 – Změna 1.9 - plochy výroby a skladování

Účelem dílčí části této změny je záměr obce prověřit změnu využití pozemku parc.č. 1969 v k.ú. Žďár u Blanska ve vlastnictví obce ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy výroby a skladování.

Důvodem pořízení změny je zájem obce nabídnout tento pozemek potenciálním zájemcům o podnikání a výstavbu provozovny související s výrobou a skladováním. Pozemek navazuje na stávající zemědělský areál, který se nachází na území sousední obce Petrovice. Je přímo dopravně napojitelný na zpevněnou účelovou komunikaci. Obec aktuálně nemá na území obce navrženy žádné plochy výroby a skladování. Pozemkem prochází nadzemní vedení VN, jehož část je dle ÚP navržena k přeložení (z důvodu uvolnění ploch v rozvojové lokalitě Bs8). Západním okrajem podél účelové komunikace prochází návrh interakčního prvku IP35 – aleje.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se pozemek nachází ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, jeho východní část je dotčena

nadzemním vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Změnou bude rovněž prověřována jiná trasa návrhu přeložky venkovního vedení VN 22 kV, s minimálním dotčením předmětného pozemku.

II.C.10 – Změna 1.10 – plochy zahrad východně od obce

Účelem dílčí části této změny je záměr obce prověřit změnu využití pozemků parc.č. 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, části 1981 a větší části 1984 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy zemědělské – zahrady a sady. Na pozemku parc.č. 1976 byl sad již realizován. Severní okraj je dle ÚP dotčen návrhem revitalizace území u Žďárského potoka a jihovýchodní okraj je dotčen návrhem interakčního prvku IP 29.

Důvodem pořízení změny je zájem obce výše uvedené pozemky postupně v budoucnu využívat pro sadební účely, výsadbu a pěstování ovocných nebo jehličnatých stromů (školka) v návaznosti na již realizovaný sad na pozemku parc.č. 1976 v k.ú. Žďár u Blanska. Oplocení obec neuvažuje.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se pozemky nachází ve 3. zóně ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Moravský kras, jsou dotčeny ochranným pásmem radiových směrových spojů Ministerstva obrany ve výšce 0 až 50 m nad terénem. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

II.C.11 – Změna 1.11 – plochy bydlení na západním okraji obce

Účelem dílčí části této změny je záměr navrhovatele změny prověřit využití pozemku parc.č. 84/1 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch výroby Vd na plochy smíšené obytné Bs.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat rodinné domy na předmětných pozemcích. V době pořizování ÚP Žďár projektant vyhodnotil využití pozemku parc.č. 84/1 jako pozemek, který je součástí existujícího výrobního areálu společnosti BIOPHARM, spol. s.r.o., stejně tak sousední pozemek parc.č. 84/10, který je užíván jako zahrada rodinného domu č.p. 145. Jedná se však o pozemek s druhem využití dle katastru nemovitostí jako „ovocný sad“ aktuálně není přímo touto společností užíván jako plochy výroby. Na výrobní areál navazují pozemky ploch smíšených obytných. Pozemek se nachází v zastavěném území, je dopravně napojitelný přímo na zpevněnou komunikaci.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Změnou bude prověřováno využití pozemku parc.č. 84/1 jako plochy bydlení (plochy přestavby). Zároveň bude prověřeno i změnou skutečné využití sousedního pozemku parc.č. 84/10, který je užíván jako zahrada rodinného domu č.p. 145.

Obec záměr předběžně projednala a záměr doporučila k prověření.

II.C.12 – Změna 1.12 – plochy bydlení a zahrad na jihozápadním okraji obce

Účelem dílčí části této změny je prověření rozšíření rozvojové lokality bydlení Bs2 o část pozemku parc.č. 1523 v k.ú. Žďár u Blanska z podnětu navrhovatele změny. V tomto území byly evidovány další dva návrhy na pořízení změny a to změnu využití zbývajících částí pozemku parc.č. 1522 a 1517/1 v k.ú. Žďár u Blanska ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy smíšené obytné Bs. Na severních částech pozemků byly realizovány v souladu

s ÚP stavby rodinných domů včetně doplňkových staveb, zbývající jižní části pozemků není možné dle ÚP oplocovat a využívat jako zahradu rodinného domu.

Pozemek parc.č. 1523 přímo navazuje na zastavitelné plochy bydlení Bs, rozvojová lokalita Z-II, je přímo dopravně napojitelný ze silnice III/37724, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury. Severní část pozemku se nachází na půdách vyšší kvality (II. třída ochrany, kód BPEJ 5.29.11), jižní část se nachází na půdách III. třídy.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Podle požadavku obce do ploch bydlení bude zařazena pouze severní část pozemku parc.č. 1523 v rozsahu již vymezené zastavitelné plochy Z-II, zbývající část pozemku situovaná jižním směrem, bude prověřována jako plochy zahrad s možností oplocení v rozsahu zákresu v kapitole II.B.1.12. Součástí řešení změny bude i zařazení nejen jižních částí pozemků parc.č. parc.č. 1522 a 1517/1 v k.ú. Žďár u Blanska, ale i dalších pozemků v tomto území navazujících na rozvojové lokality Bs2, Bs3 a Bs4 do ploch zahrad v rozsahu dle zákresu.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a zařazení jeho části do ploch bydlení a ploch zahrad. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch zejména na půdách s vyšší třídou ochrany.

II.C.13 – Změna 1.13 – plochy bydlení na severním okraji obce

Účelem dílčí části této změny je záměr navrhovatele změny prověřit využití části pozemku parc.č. 1630 v k.ú. Žďár u Blanska v rozsahu cca 1200 m² ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy smíšené obytné Bs.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat rodinný dům na části pozemku přiléhající k účelové komunikaci. Pozemek přímo navazuje na zastavěné území na stabilizované plochy bydlení Bs, je přímo dopravně napojitelný na nezpevněnou stávající účelovou komunikaci, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury. Jižní část pozemku, na které je uvažována stavba rodinného domu se nachází na půdách nižší kvality (V. třída ochrany BPEJ 5.32.14).

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Obec záměr předběžně projednala a po zvážení doporučila záměr prověřit jako plochy bydlení.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětného pozemku a jeho zařazení do ploch bydlení. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch.

II.C.14 – Změna 1.14 – plochy zahrad na severním okraji obce

Účelem dílčí části této změny je prověření dvou záměrů fyzických osob, které prostorově a funkčně souvisí.

Jeden záměr se týká změny využití pozemku parc.č. 1628 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře 0,52 ha ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy umožňující vybudování zemědělského zázemí pro chov včel. Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat na pozemku stavbu související s včelařstvím. Bližší údaje k záměru (počet staveb, jejich konkrétní využití, způsob napojení na sítě technické infrastruktury) navrhovatel

změny nespecifikoval. Pozemek navazuje na stabilizované plochy bydlení Bs, je užíván jako pastvina, je přímo dopravně napojitelný na nezpevněnou účelovou komunikaci, nejbližší síť technické infrastruktury se nachází ve vzdálenosti cca 60 m. Pozemek se nachází na půdách nižší kvality (V. třída ochrany BPEJ 5.32.14).

Druhý záměr se týká změny využití pozemku parc.č. 1617/2 v k.ú. Žďár u Blanska o výměře 1154 m² ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy umožňující vybudování blíže nespecifikované jednoduché stavby. Důvodem pořízení změny je záměr vlastníka realizovat na pozemku blíže nespecifikovanou jednoduchou stavbu. Bližší údaje k záměru (typ stavby, její konkrétní využití, způsob napojení na síť technické infrastruktury apod.) navrhovatel změny nespecifikoval. Pozemek navazuje na stabilizované plochy bydlení Bs, dle evidence nemovitostí se jedná o druh pozemku zahrada. Pozemek je přímo dopravně napojitelný na nezpevněnou účelovou komunikaci, nejbližší síť technické infrastruktury se nachází na severním okraji obce ve vzdálenosti cca 200 m. Pozemek se nachází na půdách nižší kvality (V. třída ochrany BPEJ 5.32.14).

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Obec oba záměry předběžně projednala a po zvážení doporučuje prověřit využití obou pozemků jako plochy zahrad Zs s možností oplocení.

II.C.15 – Změna 1.15 – plochy rekreace na západním okraji obce

Účelem dílčí části této změny je záměr navrhovatelů změny prověřit využití pozemků parc.č. 1543 a části pozemku 1544 v k.ú. Žďár u Blanska o celkové výměře cca 0,4 ha a dále pozemků parc.č. 1527/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4 v k.ú. Žďár u Blanska v rozsahu cca 0,76 ha ze stabilizovaných ploch zemědělských Zp – orná půda na plochy rekreace Ri, a u pozemků parc.č. 1544 a 1543 i na plochy bydlení.

Důvodem pořízení změny je záměr vlastníků pozemků parc.č. 1543 a části pozemku 1544 v k.ú. Žďár u Blanska realizovat rekreační objekty, případně rodinné domy na předmětných pozemcích. Bližší údaje k záměru (počet staveb, způsob napojení na síť technické infrastruktury apod.) navrhovatel změny nespecifikoval. Pozemek parc.č. 1543 přímo navazuje na zastavitelnou plochu bydlení Bs1, rozvojová lokalita Z-I, je přímo dopravně napojitelný ze silnice III/37724, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury. Jižní části obou pozemků se nachází na půdách vyšší kvality (II. třída ochrany, kód BPEJ 5.29.11), severní část obou pozemků se nachází na půdách V. třídy.

Důvodem pořízení změny je původní záměr vlastníků druhé skupiny pozemků parc.č. 1527/1, 1527/2, 1527/3, 1527/4 v k.ú. Žďár u Blanska samostatně obhospodařovat tyto pozemky členy rodiny jako vlastní zahrady sloužící k biologicky šetrnému a udržitelnému pěstování zemědělských plodin, se zaměřením na bobulovité keře. Po zvážení navrhovatelů změny uvažují využití těchto pozemků, nebo jejich částí spíše jako plochy pro individuální rekreaci s tím, že zbývající části pozemků by byly užívány jako plochy zahrad s možností oplocení. Bližší údaje k záměru (počet staveb k rekreaci, způsob napojení na síť technické infrastruktury apod.) navrhovatelé změny nespecifikovali. Pozemky nenavazují na zastavěné území ani na již vymezené zastavitelné plochy, jsou přímo dopravně napojitelné ze silnice III/37724, v dosahu jsou rovněž sítě technické infrastruktury.

Severní části všech pozemků se nachází na půdách vyšší kvality (II. třída ochrany, kód BPEJ 5.29.11), jižní části se nachází na půdách III. třídy.

Podle poslední aktualizace ÚAP ORP Blansko z roku 2024 se jedná o pozemky vhodné k zatravnění nebo zalesnění, jsou ohroženy vodní a větrnou erozí. Území není dotčeno žádným záměrem na provedení změn vyplývajícím z ÚAP ORP Blansko. Pro dané území problémy k řešení z ÚAP ORP Blansko nevyplynou.

Obec záměr předběžně projednala a po zvážení doporučila oba záměry prověřit jako plochy rekreace.

Na základě výše uvedeného je možné prostřednictvím změny ÚP prověřit využití předmětných pozemků a jejich zařazení do ploch rekreace. Nelze však vyloučit uplatnění nesouhlasu dotčených orgánů hájících zájmy ochrany zemědělského půdního fondu především z důvodu dalšího rozšiřování zastavitelných ploch zejména na půdách s vyšší třídou ochrany.

II.D. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Do správního území obce zasahuje pouze velmi okrajově EVL Moravský kras. Území řešené změnami se nachází mimo toto území.

Podle obsahu změn se nepředpokládá zpracování vyhodnocení vlivů návrhů změn na udržitelný rozvoj území ani na životní prostředí.

Kapitola bude doplněna po projednání.

I.E. DALŠÍ POŽADAVKY

II.E.1 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

Pro návrh řešení změn ÚP z PÚR ČR a jejich aktualizací vyplývá pouze splnění obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. ÚP byl vyhodnocen ve vztahu k aktualizacím č. 1 PÚR ČR. Ve vztahu k posledním aktualizacím vyhodnocen zatím nebyl. Změnou č.1 dojde k tomuto prověření.

Dle Aktualizace č. 4 je obec a celý Jihomoravský kraj součástí specifické oblasti SOB9 – oblast ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ÚP nenavrhuje konkrétní opatření řešící problém ohrožení území suchem. Změnou bude prověřeno možné řešení problémů.

Podle změny č. 9 je část ORP Blansko (vyjma obcí ve střední a jižní části) součástí specifické oblasti SOB10 - specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 - specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Stávající řešení ÚP neomezuje budoucí využití koridorů řešených v PÚR ČR a jejich aktualizací. Kromě splněných obecných celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro obec z PÚR ČR ani jejich aktualizací žádné specifické požadavky

II.E.2 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ÚP Žďár nebyl dosud dáván do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Změnou č. 1.2 bude prověřeno uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací a navazujícími aktualizacemi.

Podle § 112 odst.1) stavebního zákona je obec povinna uvést bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.

Změny budou vyhodnoceny ve vztahu k úplnému znění ZUR JMK.

II.E.3 Požadavky vyplývající z Územní studie krajiny ORP Blansko

Územní studie krajiny ORP Blansko (ÚSK), která byla předána 26.03.2019 a schválena její možnost využití 09.04.2019, je zveřejněna na odkaze:

<https://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie-krajiny-orp-blansko>

Dle hlavního výkresu ÚSK byly ve správním území Žďár vytipovány jevy, pro které jsou v textové části v kapitole 5.3 „Návrh rámcových podmínek a doporučení pro opatření v území“ přiřazeny podmínky využití a doporučená opatření.

Po prověření bylo zjištěno, že požadavky na řešení změn nevyplyvají, nicméně je zapotřebí navrhovat nové zastavitelné plochy a stanovovat podmínky regulací s ohledem na jejich polohu (v ÚSK je vyznačena exponovaná poloha) a zohlednit záměry v plochách s protierozními organizačními opatřeními.

II.E.4 Požadavky vyplývajících z územně analytických podkladů

II.E.4.1 Územně analytické podklady ORP Blansko – aktualizace 2024

Podrobněji jsou popsány v kapitole I.B.1 této Zprávy. Problémy (negativa v území), které byly zjištěny v řešeném území, jsou řešeny v platném ÚP, nové problémy k řešení pro změny P nevyplyvají.

II.E.4.2 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje – aktualizace 2022

Podrobněji jsou popsány v kapitole I.B.2 této Zprávy. Požadavky na řešení změn nevyplyvají.

II.E.5 Požadavky na upřesnění uspořádání obsahu změny

Změny budou zpracovány podle Přílohy č. 8 stavebního zákona. Měřítko výkresů budou vycházet z měřítek výkresů platného ÚP. Kapitoly odůvodnění II a), II c) a II h) doplní po projednání Pořizovatel.

Součástí textové části odůvodnění bude i posouzení souladu změny ÚP s jednotným standardem a text výroku s vyznačením změn.

Změna zahrnující dílčí změny bude zpracována v jedné dokumentaci.

Kapitoly výroku ÚP budou uvedeny do souladu s názvy kapitol dle Přílohy č. 8 stavebního zákona.

Dokumentace změny bude zpracována pouze v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat a rovněž ve vektorové podobě (§59 stavebního zákona). Pro účely projednání bude dokumentace změny dále předána v podobě využitelné pro prezentaci na webových stránkách města Blansko a obce a při projednání (ve formátu PDF). Pro účely projednání bude vytištěno jedno paré.

Změnou bude redukován počet výkresů grafické části výroku a názvy přejmenovány podle Přílohy č. 8 SZ v členění:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 5 000 nad mapovým podkladem katastrální mapy.

Úplné znění bude zpracováno dle § 57 a § 59 stavebního zákona.

II.E.6 Požadavky dotčených orgánů

Kapitola bude doplněna po projednání.