

Městský úřad Žďáru nad Sázavou
Odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1
591 31 Žďár nad Sázavou

Ve Žďáře nad Sázavou dne 30. 9. 2013

Věc: Námitky zástupce veřejnosti k návrhu územního plánu Žďáru nad Sázavou

K návrhu územního plánu města Žďár nad Sázavou předloženému veřejnosti na veřejném projednání dne 25.9.2013 předkládám, jako zmocněný zástupce veřejnosti ve smyslu Věcně shodné připomínky k návrhu územního plánu s 283 podpisy, následující námitky:

I. Námitky a odůvodnění

1. CHYBĚJÍCÍ RELEVANTNÍ A UCELENÉ PODKLADY

Zásadní námitkou, kterou předkládám je skutečnost, že územní plán nevychází z dlouhodobé koncepce rozvoje města, ale z nahodilých dílčích vizí, které s koncepčním přístupem nesouvisí a jejichž dopadu jsme v našem městě svědky. Tyto dílčí vize jsou jako jediné konkrétní uváděny ve Strategii rozvoje, jež je však především vedena v obecné rovině bez jasných vizí, kam se město bude v jednotlivých oblastech ubírat a s čím se proto začne. Tyto dílčí spolu nesouvisející vize jsou pak fixovány územním plánem, jehož největší slabinou je především ekonomicky i funkčně náročné prostorové uspořádání města. Výsledkem toho je postupná devastace městského prostoru vizemi, jejichž kořeny sahají do období 70. let minulého století. Při tom za koncepci rozvoje města nelze považovat krátké shrnutí uvedené v územním plánu.

Požaduji proto pozastavit projednávání tohoto návrhu do doby, než budou k dispozici dokumenty řešící:

- a. koncepci rozvoje města v následujících 15 - 20 letech, kde bude dán důraz na dožívající panelová sídliště, existenci nevyrovnané obchodní sítě a sítě služeb, celková revitalizace centra města, smysluplné začlenění hlavní komunikace procházející městem např. formou páteřního bulváru a další palčivá témata týkající se rozvoje města.
- b. variantně dopravu ve městě s dostatečným výhledem do budoucna,
- c. uspořádání ploch veřejné zeleně a jejich diferenciovaná funkce včetně správy a údržby veřejné zeleně (nelze upřednostňovat ve městě, kde zoufale chybí parky, místa k posezení zeleň přírodní a ochrannou),
- d. koncepce bydlení se zohledněním demografického vývoje města,
- e. koncepci rozvoje sociálních služeb města zaměřená na všechny vrstvy obyvatel
- f. koncepci rozvoje průmyslu, služeb a obchodu ve městě s rozvojem trhu práce a s analýzou vzdělanosti obyvatel, kupní síly apod.

Odůvodnění: Předložený návrh územního plánu (UP) fixuje řadu zásadních řešení, která lze jen těžko ve stávající podobě realizovat, aniž by nedošlo ke ztrátě kvality městského prostoru. Jde především o tzv. velký obchvat, který jak sám zástupce města sdělil není reálný a přesto je doprava ve městě řešena tak, že s ním počítá, jde o tzv. malý obchvat,

který na své trase nebere v potaz fakt existence obytných čtvrtí Vodojem, Průmyslovka, Vysočany, Klafar, a prvky zvyšující životní prostředí města (kaskáda rybníčku pod vodojemem obklopená zelení, dále průmyslovou zónu jejíž rozšíření zabírá velké množství orné půdy a zcela ignoruje pohledové faktory ve městě, neboť zóna je vymezena v pohledově exponovaném místě a její uspořádání ovlivní značně obraz města v krajině, sídliště Klafar, které je budováno jako okrajová suburbie v době, kdy je znám negativní ekonomický a sociální dopad takto vybudovaných sídlišť. Územní plán jak je předložen nepřináší fixaci kvalitního rozvoje města, ale předkládá jednostranně orientovaná řešení bez alternativ jak v rozmístění obytné zástavby, průmyslu, obchodní sítě a služeb, neboť plochy jsou situovány podle vzoru, "kde zbylo místo". Tím, že není shrnující koncepce nesoucí vize, jasný plán rozvoje města na několik desetiletí, připomíná postup realizace většiny akcí spíše práci v neznámém tunelu, kdy nikdo neví kde se nachází a nikdo neví kam to vede.

Je logické, že by se územní plán měl opírat o koncepční materiál, který strategicky řeší rozvoj města z různých pohledů v dostatečném časovém horizontu (min. 20 let) a to nejen z hlediska uspořádání funkčních ploch a pravidel jejich využití, ale především z hledisek: demografického, rozvoje dopravy, současného stavu životního prostředí, demografického vývoje, estetické kvality jednotlivých prostorů města i stavebních objektů, apod. Relevantní a trvale modernizované koncepce opírající se o zjištěná fakta a moderní trendy, jak jsme zjistili, zpracovány nejsou, což je na výsledném návrhu územního plánu zákonitě dobře patrné. UP tak vychází z nahodilých obecných tezí a konstatování a materiálů starých často jen jednostranně aktualizovaných nebo neaktualizovaných, nebo materiálů řešící jednotlivosti bez toho, že by zapadaly do širšího kontextu. Nebo alespoň takové materiály nejsou na MěÚ k nahlédnutí. Např. předložené průzkumy a rozborů (RUP/102/11/DF duben 2011) jsou zpracovány v obecné rovině bez návrhů komplexních řešení identifikovaných problémů. Návrh územního plánu fixuje vize rozvoje odpovídající spíše rozvoji města v 70. letech minulého století, navzdory tomu, že město od té doby ušlo již poměrně značný krok dopředu a nastala zde řada podstatných změn. Návrh podporuje nepromyšlený a ekonomicky drahý rozvoj města, který se dotkne všech jeho obyvatel (dopady jsou patrné již dnes v dopravě, nevyrovnaném rozmístění obchodních center, služeb, prostorů určených k rekreaci, k práci, v nejasném využití ploch, v rozvolněné neuspořádané zástavbě v centru města apod.). Převažují jednostranná řešení bez promyšleného provázání všech funkcí města. V celém návrhu se významně projevuje absence samostatného útvaru hlavního architekta nebo vnitřní agentury rozvoje, která hájí zájmy města na poli rozvoje, výstavby a životního prostředí.

Předložený územní plán sice předkládá koncepci, ta však ucelenou koncepcí z tohoto pohledu není. Návrh se tak jeví v rozporu s ustanoveními §18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavebního zákona), úkoly a cíle územního plánování.

2. FIXACE NEŘEŠENÝCH PROBLÉMŮ

Územní plán tak jak je předložen fixuje dlouhodobě neřešené problémy dopravy, bydlení, demografického vývoje, což může znamenat do budoucna ekonomicky náročný a hůře udržitelný rozvoj města uvnitř a v jeho okrajích:

- a. příliš jednostranné situování funkcí města vedoucí k přetížení vnitřní dopravy, nutící

uvnitř města dojíždět za službami, za prací i rekreací, neboť tyto funkce nejsou v prostoru města rovnoměrně rozvrstveny, chybí zde dostatečná diferenciací funkcí, situování nákupních center se neopírá o analýzu kupní síly a její přirozené spádovosti

- b. oddělené sídlištní formace bez adekvátních služeb nebo s nedostatečnými službami, absence soběstačných ucelených čtvrtí města s vlastní rozsahem odpovídající obchodní sítí, službami a drobnou výrobou, ale i rekreačními plochami jako jsou parky a sportoviště
- d. místy nevhodné zónování zástavby, kdy jedna funkce vyvolává konflikt s druhou (např. více podlažní domy sousedí s rodinnými domky Klafar)
- e. nejednoznačné definice ploch v centru města (SC) umožňující živelný rozvoj bez dostatečných a konkrétních regulativů pro zástavbu dle jejího charakteru a kvality
- f. nekoncepční plochy zeleně bez adekvátního využití s důrazem na zeleň ochrannou bez dalšího využití
- g. vymezení některých ploch vybízejících ke spekulacím s pozemky (např. plochy položené k obchvatu sloužící jako občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (Z113, Stalingrad), plochy navrhovaného rozšíření průmyslové zóny (Z160, Z161, Z159), drobné plochy ve městě, např. Z116, Z118, Z119 apod.
- h. nedostatečné využití nástroje funkčního a prostorového uspořádání ploch, kdy např. celé centrum je zahrnuto do plochy SC, což znamená že stejné podmínky platí pro fragmenty historické části a stejné pro obchodní domy, naopak prostor Klafaru, kde jsou zatím pole předurčuje již jeho urbanizaci, jakoby už byla, čímž předbíhá proces, který má následovat, rozšíření průmyslové zóny na Jamské nedává, žádné parametry, zónování, členění a dovoluje tak vznik halových objektů narušujících obraz města v krajině apod.
- i. v předloženém návrhu chybí aplikace pohledové ochrany dominanty kostela na Zelené hoře propisujícího se do mnoha prostorů uvnitř města a v jeho okrajích a přitom je tato stavba součástí kulturního dědictví UNESCO.

Navrhuji zpracovat transparentní řešení jednotlivých uvedených bodů územního plánu a včetně popisu možných alternativních řešení, která by byla projednána na veřejném jednání, a která by se opírala o odpovídající analýzy.

Odůvodnění: Pod jednotlivými body jsou uvedené problémy našeho města, které se významně uplatňují v jeho každodenním životě, předložený návrh nepředkládá ani jejich řešení, ale ani se jimi nijak nezabývá, naopak vymezením nových ploch spíše nevyhovující stav zhoršuje. V návrhu přibývá plošně velké množství ploch na Klafaru a v průmyslové zóně, kdy městu přibude mnoho km komunikací s povinností se o ně postarat avšak s malou hustotou obyvatel. Jmenované problémy čtvrtí, kde obchodní síť zanikla, nebo nevznikla vůbec ztěžují územním plánem podporovaná mohutná nákupní centra. Navíc jejich stávající jednostranné situování, které má být značně prohloubeno výstavbou obchodního domu na novoměstské, zatěžuje vnitřní dopravu ve městě právě na hlavním tahu a přilehlých komunikacích, jako jsou ulice Neumannova, Brodská či Smetanova. Jednotlivé části města jsou koncipovány spíše jako sídliště, kterým chybí služby a obchodní síť. Při tom dnes je jasné, že tento trend je pro jakékoliv město

ekonomicky nevýhodný a nutí obyvatele využívat vlastní dopravu. Návrh ÚP nestanovuje období, na které řeší rozvojové plochy, bude platný do doby aktualizace. Územní rezervy, až na výjimky, nenavrhuje. A přitom řada ploch právě v průmyslové zóně, v okolí západního obchvatu na okraji Klafaru by měla být spíše v územní rezervě podmíněná právě vznikem dopravních staveb, se kterými souvisí.

Návrh má dávat důraz na zeleň ochrannou, avšak ta je vymezena v územním plánu v minimálním množství přesto, že například takovou funkci má zeleň podél hlavní komunikace na sídlišti Libušín, a jistě by měla taková zeleň být v návrhu v prostoru uvedeného velkého obchvatu i obchvatu vnitřního. U Sázavy pod ulicí V Zahrádkách je vymezena louka jako přírodní plocha, přitom právě v tomto místě by měla být veřejná zeleň, neboť toto místo je bohatě občany využíváno. Uspořádání ploch veřejné zeleně (přitom jde většinou o jalové sečené trávníky se stromy bez jakéhokoliv mobiliáře) a ostatní zeleně ve městě jen vypovídá o absenci koncepce řešící zeleň a její údržbu jako celek.

Jako problematické se jeví nedostatečné využívání nástroje funkčního a prostorového uspořádání města což vede k vymezování velkých ploch o jediné funkci bez další konkrétnější diferenciaci (např. celé centrum je zahrnuto do ploch SC, což znamená stejné využití pro řadu obchodních domů bez obytné funkce, historickou, částečně obývanou, část náměstí a prostor tvrze a centrálního kostela, což je zcela nevyhovující). Sídliště Klafar je budován jako protipól památky na Zelené hoře, přitom nebyla zpracována žádná studie, která by na tento fakt reflektovala. Pohledová kontaminace této světově unikátní památky je již v současné době značná a hrozí její další prohloubení zástavbou nevalné architektonické kvality. Chybí zde posouzení vlivu záměru výstavby jak obchvatu, tak i výstavby sídliště na krajinný ráz. Totéž chybí v prostoru rozšířené průmyslové zóny neboť duch té stávající je pro krajinný obraz i obraz města v ní devastující.

Územní plán by měl předložit ekonomicky reálnou, smysluplnou, rozvojovou vizi šetrnou k životnímu prostředí nereálná vize území degraduje a znehodnocuje. Opět je nutné připomenout rozpor s ustanoveními §18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavebního zákona), úkoly a cíle územního plánování. Navíc v návrhu uvedené rozšíření průmyslové zóny koliduje s požadavkem zadání územního plánu v bodě 2.1., kde jsou stanoveny požadavky na Územní podmínky pro příznivé životní prostředí - Promyšleným způsobem řešit rozvoj města z důvodů omezení požadavků na zábor zemědělského půdního fondu a neodůvodněný růst zastavěného území.

3. NEDOSTATEČNÉ VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V Návrhu ÚP je nedostatečně prokázán a vyhodnocen soulad s cíli a úkoly územního plánování (Ust. § 18 a 19 stavebního zákona).

Odůvodnění: Hodnocení v kap. B.5 používá formálních a obecných formulací bez vazby na konkrétní řešení - např. definování regenerace centra, popis ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území aj.

4. NEVYHOVUJÍCÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY BEZ ALTERNATIV

Řešení dopravy vychází z predikce „Velkého obchvatu“ jehož umístění a řešení odpovídá požadavkům rozvoje města v sedmdesátých letech, ale již neodpovídá dnešním

dopravním požadavkům a velikosti města. Územní plán tak pokračuje v jednostranné dopravní strategii, která nenabízí variantní řešení ke konceptu velkého obchvatu. Přitom realizací obchvatu město získá pouze významné a téměř nepřekročitelné omezení jeho vlastního rozvoje. Chybí varianty řešení dopravy jak uvnitř města, tak možnosti obchvatu včetně řešení, které by obchvat nevynucovalo.

Odůvodnění: Uspořádání ploch a řešení dopravy se opírá o existenci obchvatu, který jak potvrdil 1. místostarosta Mgr. Jaromír Brychta se realizovat velice pravděpodobně nebude. Návrh při tom tuto skutečnost nepředpokládá a fixuje stav, který se s největší pravděpodobností nestane. Návrh ani nepřináší nové alternativní řešení s výhledem a etapizací, ale překresluje tzv. malý vnitřní obchvat (Z140.x), který je protažen obytnými zónami v okolí Neumannovy ulice. V návrhu se tak značně projevuje chybějící koncepce, která na základě znalosti stavu dopravy a predikcí jejího možného vývoje řeší variantně a dlouhodobě dopravu ve městě. Územní plán zde předkládá v podstatě „konečné řešení“ dopravy v městě. Přitom jsou investice do dopravní infrastruktury města velmi vysoké a je bezpodmínečně nutné znát alternativní řešení. Žádný územní plán nemůže navrhnout „konečný stav“. Navíc takto zafixované řešení dopravy je v rozporu s cíli územního plánování ve smyslu ustanovení §18 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavebního zákona) a též s úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení §19 téhož zákona, především písm. c). Proto je nutné oblast dopravy znovu přezkoumat a vytvořit smysluplný návrh, který naplní zásady územního plánování.

5. DOSTATEČNĚ NEODŮVODNĚNÝ ZÁBOR ZPF

Návrh ÚP ZR nedostatečně zdůvodňuje předložené řešení jako nejvhodnější dle §5 odst. 1 vyhl. 334/1992 Sb. v platném znění a proto jej považujeme za nevhodné.

Odůvodnění: Návrh územního plánu deklaruje nulový nebo minimální nárůst počtu obyvatel přesto kalkuluje potřebou 44ha nových ploch pro bydlení. Nejsou vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ve srovnání s jiným možným řešením. Není přednostně využíváno nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků v souladu s § 4. Navíc tento zábor neodpovídá demografickému vývoji města, kde počet obyvatel spíše stagnuje.

6. DOPAD NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Návrh územního plánu může ovlivnit kvalitu životního prostředí města i jeho okolí.

Odůvodnění: Předložený návrh předkládá řadu změn, například návrh rozšíření průmyslové zóny, změnu v komunikacích uvnitř města a novou výstavbu na Klafaru. Přestože jsou tyto změny značné není v návrhu zmínka ani doložení dopady o posouzení těchto vlivů na životní prostředí (EIA). Zákon sice přímo takové posouzení výslovně nevyžaduje, ale v tomto případě, kdy jde o značný zábor ZPF, je záhodno návrh takovému posouzení ve smyslu § 10i zákona č. 100/2001 Sb. (zákon EIA) podrobit.

7. ROZVOJ MĚSTA V PROSTORU “STARÝ DVŮR”

Územní plán předkládá rozsáhlý rozvoj v prostoru “STARÝ DVŮR” naproti dominantě města kostela sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. Vymezené funkční plochy jsou uspořádány podél předem daného vedení ulic. Řešení prostoru umožňuje vznik ekonomicky náročné suburbánní struktury individuálního bydlení na Klafaru s výrazným

deficitem města. Navíc zde územní plán už předvídá a fixuje uspořádání celé zástavby do uličního řádu, čímž předbíhá potřeby možného využití území, neumožňuje jakékoliv pozdější úpravy urbanizace tohoto prostoru, kde lze předpokládat dlouhodobý rozvoj města v etapách vzhledem k rozsahu rozvojového území. Návrh nepracuje se skutečností, že zástavba v tomto prostoru může ohrozit uplatnění významné dominanty kostela sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře.

Odůvodnění: Fixace předpokládané urbanizace této rozvojové plochy v návrhu územního plánu se jeví jako nepraktická a do budoucna problematická, neboť komplikuje možné změny vyplývající z aktuálních potřeb města. Nepočítá s jakoukoliv budoucí změnou umožňující aplikaci novodobých trendů (např. návratu řadové výstavby, lepší diferenciaci zástavby, vymezení veřejných prostorů, výstavbu veřejných budov apod.), přitom předkládá ekonomicky a ekologicky náročnou zástavbu samostatných rodinných domků. Z tohoto pohledu by takový rozvoj měl být podepřen jednak posouzením vlivu záměru na životní prostředí a zároveň by měla být zpracována ekonomická náročnost ve vztahu k předpokládané hustotě obyvatel v daném prostoru. Navíc tato rozvojová plocha není dostatečně podepřena demografickým vývojem města. Prostorové uspořádání sídliště spoléhá na existenci "velkého" obchvatu, který jak již bylo několikrát řečeno není reálný. Domníváme se, že takto deklarovaný zafixovaný rozvoj města je v rozporu s cíli územního plánování ve smyslu ustanovení §18 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavebního zákona) a též s úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení §19 téhož zákona. Proto je nutné přezkoumat tento návrh a případně jej zakreslit jako územní rezervu nebo rozvojovou plochu podmíněnou urbanistickou studií apod. Domníváme se též, že pro toto území by měly být stanoveny ochranné podmínky vzhledem k významné stavbě kostela na Zelené hoře, která je zapsána v seznamu kulturního dědictví UNESCO, které by vyplynuly z podrobné studie hodnocení krajinného rázu, neboť je zde evidentně ohrožena kulturní dominanta krajiny i města (ve smyslu ustanovení § 12 zákona č. 114/92 Sb.), návrh s tímto faktem vůbec nepracuje.

8. **NEODŮVODNĚNÉ VYMEZENÍ NOVÝCH PLOCH PRŮMYSLOVÉ ZÓNY**

Návrh předkládá vymezení nových ploch určených k rozvoji stávající průmyslové zóny, čímž dochází k záboru ZPF. vymezuje navíc v návrhu uvedené rozšíření průmyslové zóny koliduje s požadavkem zadání územního plánu v bodě 2.1. "Promyšleným způsobem řešit rozvoj města z důvodů omezení požadavků na zábor zemědělského půdního fondu a neodůvodněný růst zastavěného území." Dále v koncepci samotný návrh uvádí "Rozvoj průmyslové výroby přednostně řešit na dosud nezastavěných nebo nedostatečně využívaných plochách průmyslových zón." Kromě velkého záboru ZPF, zde může dojít (a příkladem je stávající průmyslová zóna) k významnému ovlivnění krajinného rázu místa ve smyslu zákona č. 114/92 Sb.

Odůvodnění: V návrhu není dostatečně zdůvodněno proč má být stávající průmyslová zóna dále rozšířena. V tomto případě by měl návrh pracovat spíše s institutem územní rezervy a plochy nevymezovat. Navíc se domníváme, že v tomto případě by měl být zpracován posudek EIA ve smyslu § 10i zákona č. 100/2001 Sb. (zákon EIA) a též posudek vlivu tohoto záměru na krajinný ráz ve smyslu zákona č. 114/92 Sb.

9. NEDOSTATEČNÁ A NEKONKRÉTNÍ KONCEPCE

Návrh územního plánu předkládá několik koncepcí: urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, koncepce dopravní infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin. Tyto koncepce jsou v návrhu postaveny však na obecných konstatováních a tezích mnohdy bez konkrétní vazby na samotný územní plán. Z koncepce v zásadě vůbec není jasné k čemu sama o sobě město v daných oblastech směřuje a o jaké rozborů se opírá. Není tedy možné jednoznačně určit, zda její obecné a místy konkrétní teze jsou opřeny o zdravý a všem srozumitelný základ.

Odůvodnění: Koncepce např. uvádí v kapitole A.3.1.1.1: Důraz je kladen na ochranu historického jádra města kolem farního kostela sv. Prokopa, které je a bude společenským centrem území i turistickým cílem (zóna smíšená centrální). Centrum je navrženo k revitalizaci (zejména východní část náměstí Republiky). Revitalizací dojde k jeho oživení a zkvalitnění prostředí. V sousedství historického jádra je navrženo doplnění zástavby o komerční občanskou vybavenost, služby a doplňkové bydlení (Neumannova). Zde koncepce požaduje ochranu historického jádra města, ta však v územním plánu transparentně řešena není. Koncepce uvádí, že centrum je navrženo k revitalizaci, ale návrh nikde nepředkládá co revitalizace je a jak bude provedena. Dále zde koncepce uvádí, že v sousedství při Neumannově ulici (plocha Z116) bude doplněna zástavba o komerční občanskou vybavenost, což vzhledem k tomu, že na velké části dané plochy je dnes zeleň popírá požadavek vyplývající v zadání uvedený v bodě 3.11 “Respektovat stávající plochy kvalitní sídelní zeleně jako nezastavitelné plochy.”

Návrh územního plánu se odkazuje na urbanistickou koncepci minulého územního plánu, jehož platnost však skončí schválením tohoto nového. Pak se dá předpokládat, že i jeho koncepce platit přestane. V koncepci, kterou návrh uvádí je řada nejasností, např. v kap. A.2 uvádí nepřiliš pravdivou informaci, že chráněnou přírodní hodnotou je dále údolní niva Staviště jako místo se zachovalým krajinným rázem a významné vyhlídkové body. Pokud je zde zachovalý krajinný ráz, pak k jakému referenčnímu období, niva samotná se nachází na dně údolí a jen těžko si lze představit v tomto prostoru vyhlídkové body. Tyto nejasnosti bohužel mohou snížit srozumitelnost a tedy kvalitu odevzdaného díla. Z předložených koncepcí navíc nevyplývá ucelené řešení dávající jednoznačný kontext územnímu plánu, jednotlivé body spíše přináší teze, než konkrétní vize, ze kterých je jasné patrné, kam se v dané oblasti má rozvoj města ubírat a na co přesně tedy se má vlastně soustředit. Z koncepce není navíc nikde jasné, proč se věnuje předloženému výčtu problémů, z čeho tento výčet vychází. Vzhledem k tomu, že územní plán je významným dokumentem řídícím rozvoj města, mělo by být každému srozumitelné vše co uvádí včetně zdůvodnění proč. V předložené koncepci chybí zdůvodnění předcházejícími rozborů, nebo je nejasné, navíc z textu koncepce místy vyplývá, že popisuje nějakou jinou koncepci, která avšak k územnímu plánu přiložena není. Domníváme se, že předložená koncepce a následně z ní vycházející územní plán je v

rozporu s cíli územního plánování ve smyslu ustanovení §18 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavebního zákona) a též s úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení §19 téhož zákona. Proto je nutné celou koncepci přezkoumat a zkonkretizovat a v řadě tezí opřít o předcházející rozbor.

10. CHYBÍ JEDNOZNAČNÁ DEKLARACE HODNOT MĚSTA

Dle našeho názoru chybí jednoznačná deklarace hodnot města a proto nemůže být stanovena jejich ochrana. Návrh v kapitole A.2 už v názvu “ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT” nepřilíší šťastně uvádí, že by se kapitola měla zabývat ochranou hodnot, avšak hodnotám se věnuje velmi obecně. Taktéž další text neuvádí jednoznačnou deklaraci hodnot.

Odůvodnění: Ochrana hodnot je jedním z hlavních úkolů územního plánování: “zajišťovat ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území”. Návrh nepředkládá jednoznačný seznam hodnot řešeného území, ani neuvádí jejich jednoznačnou ochranu. Ochranu hodnot řeší v obecném pojetí, což se pak v konkrétních případech jeví jako nedostatečné.

11. ÚZEMNÍ REZERVY

Návrh územního plánu dle našeho názoru nevyužívá možnosti dané vymezením územních rezerv.

Odůvodnění: V návrhu je vymezena řada ploch vázaných na existenci tzv “velkého obchvatu”, dále rozvojové plochy bydlení v lokalitě Starý dvůr, rozšíření průmyslové zóny, jež mnohdy nemají dostatečnou oporu v demografickém vývoji města, relevantní koncepci dopravy apod. Takové plochy při tom není nutné vymezovat jako funkční plochy, ale postačilo by v těchto případech zahájit území pomocí územní rezervy pro případ, že rozvoj města tímto směrem bude odůvodněný. Stávající způsob spíše přináší nebezpeční možnosti spekulace s pozemky na základě vymezení funkční plochy v územním plánu.

12. NEJASNÁ KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

Návrh uvádí v kapitole A.3.3, že součástí koncepce rozvoje města v zastavěném území a v zastavitelných plochách je ucelený systém sídelní zeleně tvořený jednak samostatně vymezenými plochami zeleně, jednak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch. Tento systém však nikde nepředkládá.

Odůvodnění: Sídelní zeleň je nedílnou důležitou součástí města, poskytuje určitou část tzv. ekosystémových služeb a funkcí. Koncepce správy a rozvoje sídelní zeleně by měla předcházet návrhu územního plánu, tak aby tento mohl relevantním a dostatečně podloženým způsobem předložit návrh řešení rozvoje v podobě vymezených ploch, tak aby byly naplněny cíle a úkoly územního plánování dané Stavebním zákonem. Taková koncepce však nikde uvedena není a návrh ani nepředkládá ve své koncepci deklarovaný systém sídelní zeleně, což se může jevit jako nedostatečné.

13. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V návrhu ÚP není prokázáno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a následně definována potřeba vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění: Hodnocení v kapitole B.13 používá formálních a obecných formulací a neobsahuje žádné vyhodnocení a prokázání účelnosti.

14. Návrh územního plánu navíc místy koliduje se zadáním. Jedná se např.:

- Zadání přináší v bodě 3.4 požadavek: Ověřit průběh hranice zastavěného území vymezeného v platném územním plánu města s aktualizací zastavěnosti území města, provedené v rámci doplňujících průzkumů a rozborů, se skutečnostmi známými v době započetí prací na řešení územního plánu.

Jednoznačné řešení tento požadavek návrh nepředkládá, ani se k tomuto bodu nijak nevyjadřuje.

- Zadání přináší v bodě 3.3 požadavek: Řešením územního plánu zajistit podmínky pro udržitelný rozvoj území vytvořením harmonického vztahu mezi pilíři udržitelného rozvoje – environmentálním, sociálním a ekonomickým.

Návrh tento požadavek nijak transparentně neřeší, k tomuto bodu se v dostatečné míře nevyjadřuje, přitom se jedná o jeden ze základních úkolů územního plánování vyplývajících ze zákona č. 183/2006 Sb.

- Zadání přináší v bodě 3.6 požadavek: Požadavky denní rekreace obyvatel řešit přímo v obytném prostředí a na plochách občanského vybavení sportovního s tím, že významnou část ploch budou tvořit pozemky zeleně nebo vodních ploch.

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

Více návrh s termínem denní rekreace nepracuje. Pojmout okolí řeky Sázavy jako dostatečné pro denní rekreace pro město s 22 tisíci obyvateli se zdá již na první pohled nedostatečné, nebo není jasný použitý termín.

- Zadání přináší v bodě 3.6 požadavek: Prověřit nové umístění zahrádkové kolonie jako náhradu za stávající stabilizovanou plochu u sídliště ve Žďáru nad Sázavou 3 v docházkové vzdálenosti s možným využitím pozemků ve vlastnictví města.

Na což návrh v koncepci rozvoje reaguje: Vyloučit rozptýlenou výstavbu rodinných domů v krajině včetně přestaveb chatových nebo zahrádkářských lokalit, neboť je z hlediska řešení dopravy a inženýrských sítí neekonomická a z hlediska ochrany krajiny nepřijatelná.

A při tom dále vymezuje: Lokalitu u rybníku Pihoun Pod Starým Dvorem - nová plochy navržena jako kompenzace za navazující stávající zahrádky, jichž se dotknou návrhy ploch dopravní infrastruktury, ploch komerčních zařízení i ploch pro sport a tělovýchovu. Menší plocha je k doplnění v místní části Mělkovice.

Zde je zadání i návrh v rozporu s koncepcí, kterou uvádí.

- Zadání přináší v bodě 3.11 požadavek: Rozvíjet přírodní prostředí při řece Sázavě a vodního toku Staviště, propojit sídelní zeleň se zelení krajinnou.

Návrh zcela opomíjí.

Odůvodnění: Uvedený výčet jsou jen příklady, neboť návrh územního plánu v mnoha případech neuvádí jednoznačné a srozumitelné vypořádání se s požadavky vyplývajícími ze schváleného zadání územního plánu. Z tohoto pohledu se pak jeví návrh jako nedokončený a nedostatečně zpracovaný. Takovéto zpracování územního plánu pak nevyvolává důvěru v tento koncepční materiál. Myslíme si, že tento postup také neodpovídá smyslu územního plánování, který vyplývá ze zákona č. 183/2006 Sb.

Uvedené námitky postihují zásadní nedostatky předloženého návrhu územního plánu města Žďár nad Sázavou. Byly sepsány na základě věcně shodné připomínky občanů. Dle našeho názoru je základním nedostatkem návrhu, že není jasné zda předkládá to nejlepší řešení rozvoje území města vycházející z úkolů a cílů územního plánování deklarovaných Stavebním zákonem a že se opírá o srozumitelné, relevantní a dostatečné analýzy území. tento nedostatek pak generuje řadu nejasností a problémů. Dalším nedostatkem návrhu, je že nebyl v dostatečné míře již během zpracování jeho dílčích částí podle oblastí veřejně projednáván, což sice zákon přímo neukládá, ale takový postup vede k snadnějšímu naplnění výše zmíněných cílů.

Z důvodu obsahu zásadních koncepčních nedostatků považuji Návrh územního plánu za nevyhovující a považuji za vhodné jej přepracovat tak, aby reflektoval zde předložené námitky. S ohledem na fakt, že se posunul zákonný termín pro vyhotovení nového územního plánu z roku 2015 na rok 2020 (dle § 188 odst. 1, zák. č. 183/2006 Sb.) považuji toto pozastavení za možné a ku prospěchu věci.

II. Vymezení území dotčeného námitkami:

Pro účely vymezení území dotčeného touto námitkou sděluji, že touto námitkou jsou dotčena katastrální území Město Žďár a Zámek Žďár.

III. Podpis:

.....
Ing. Roman Bukáček, zástupce veřejnosti
Bytem Na Úvoze 720, Žďár nad Sázavou, narozen dne 2.8.1968