

# ŽĎÁR



návrh ZADÁNÍ  
**REGULAČNÍHO PLÁNU**  
**LOKALITY ZD18 DOUBRAVA - U POMNÍKU, ŽĎÁR**

**pořizovaného z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí**

Zastupitelstvo obce Žďár na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále též jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

**ŘÍJEN 2019**

## Identifikační údaje

**Místo:** pozemky parc.č. 776/6, parc.č. 776/7, parc.č. 776/10, parc.č. 776/11, parc.č. 776/12, parc.č. 776/13, parc.č. 776/15, parc.č. 776/16, parc.č. 776/17, parc.č. 783/1, parc.č. 783/2, parc.č. 788, parc.č. 789, parc.č. 816/51, parc.č. 1385/1, vše k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště

**Pořizovatel:** Městský úřad Mnichovo Hradiště  
Odbor výstavby a územního plánování, zastoupený Ing. Martinou Nikodemovou  
Masarykovo náměstí 1  
295 21 Mnichovo Hradiště

**Žadatel:** Obec Žďár, zastoupení starostou Janem Süssem  
Břehy č.p. 20  
294 11 Loukov

**Zpracovatel regulačního plánu:** doc. Ing. arch. Petr Durdík - Atelier D+  
Na Okraji 2024/11  
162 00 Praha 6  
IČ: 16106318  
ČKA: 00613

## OBSAH ZADÁNÍ

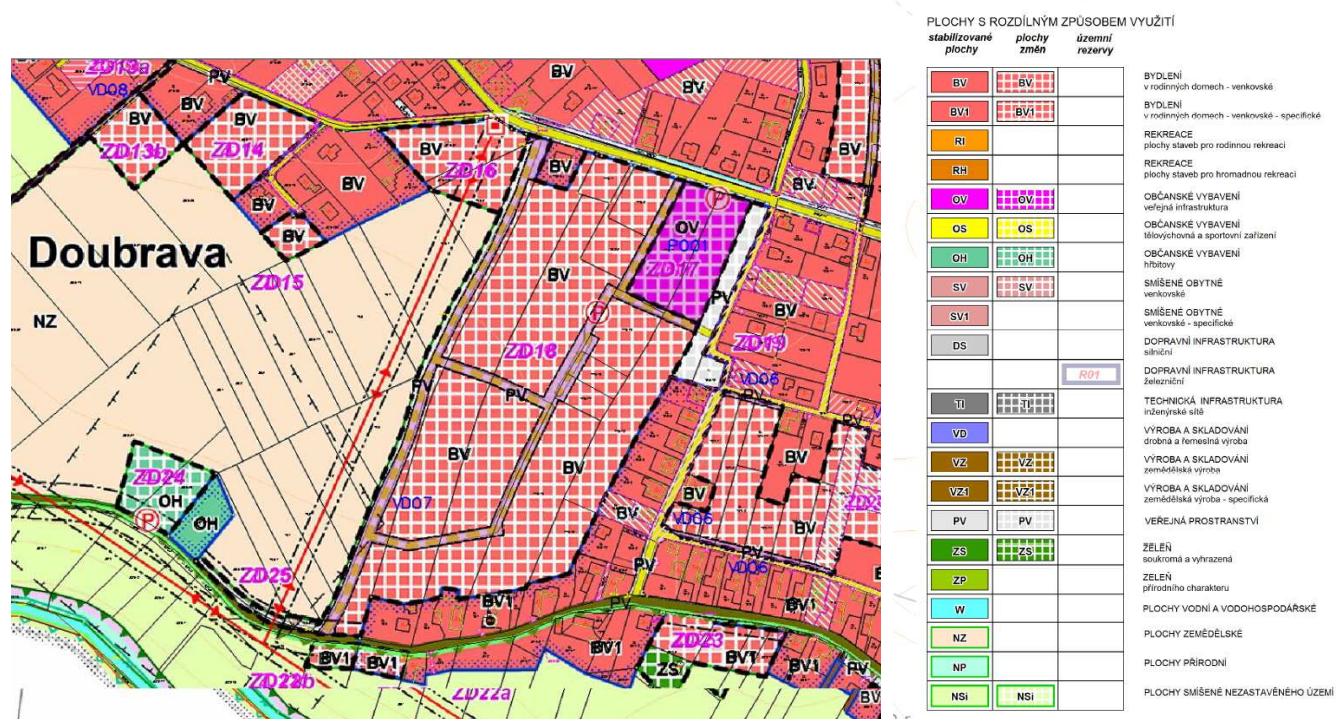
a) Vymezení řešeného území.....	4
b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití .....	5
c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb .....	5
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	5
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury ... ..	5
f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	6
g) Požadavky na asanace .....	6
h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) .....	6
i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí .....	6
j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují .....	6
k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci .....	6
l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	6
m) Požadavky vyplývající z územního plánu.....	8

**a) Vymezení řešeného území**

Obec Žďár má územní plán Žďár, účinný od 10.05.2018 (dále jen „ÚP“). Řešeným územím regulačního plánu (dále také RP) je okrajová část obce Žďár, katastrální území Žďár u Mnichova Hradiště, která je vymezena územně plánovací dokumentací jako rozvojové plocha „ZD 18 Doubrava – u pomníku“ o výměře cca 6,29ha. Rozvojová plocha ZD 18 se nachází na okraji zastavěného území obce Žďár. Z jižní strany navazuje na zastavěné území a přiléhá k silnici III.třídy (III/27922), z východní a severní strany přiléhá k zastavěnému území a dále ze severní strany je vymezena místní komunikací. Hranice řešeného území je vyznačena graficky níže.

Seznam dotčených pozemků:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku podle katastru nemovitostí	Celková výměra
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/6	Orná půda	1735 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/7	Orná půda	987 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/10	Orná půda	6903 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/11	Orná půda	4349 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/12	Orná půda	1866 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/13	Orná půda	8419 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/15	Orná půda	2628 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/16	Orná půda	954 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	776/17	Orná půda	907 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	783/1	Orná půda	15699 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	783/2	Orná půda	1734 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	788	Orná půda	14902 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	789	Orná půda	6788 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	816/51	Trvalý travní porost	3790 m <sup>2</sup>
Žďár	Žďár u Mnichova Hradiště	1385/1	Ostatní plocha, ostatní komunikace	1753 m <sup>2</sup>



Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního infrastruktury mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů. Z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury je možné hranice řešeného území překročit.

## b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro výstavbu cca 45 rodinných domů. Rozvojová plocha byla navržena k zástavbě předchozí územně plánovací dokumentací a podrobně byla řešena územní studií (Anitas s.r.o. 9/2010), ze které bylo řešení do územního plánu převzato. Zpracovaná studie předpokládá v ploše výstavbu cca 45 RD, na západní straně je navržena komunikace s doprovodnou zelení. Lokalita ZD 18 je ze tří stran obklopena stávající zástavbou, ze čtvrté uzavřenou účelovou cestou, která je v ÚPD navržena na rozšíření.

Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro plochy veřejného prostranství a zeleně, plochy pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technické infrastruktury. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb nebude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí. Regulace využití pozemků bude odpovídat platnému územnímu plánu Žďár. V rámci řešení lokality může být řešeno umístění místa na tříděný odpad.

Plochy s rozdílným způsobem využití území budou převzaty podle platné územně plánovací dokumentace, prioritně budou respektovány stávající pozemky veřejného prostranství. Dále je třeba zahrnout do řešení všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

## c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, z ÚP Žďár a zastavitelné území ZD18. Regulační plán bude obsahovat podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury. Pro stavby, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, bude řešit podmínky ochrany charakteru území, například uliční a stavební čáry popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzity využití pozemků.

U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací mohou být umístěny parkovací plochy. Regulace využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu Žďár. V platném územním plánu se v řešeném území nachází v ploše s rozdílným způsobem využití: bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a veřejná prostranství (PV).

V regulačním plánu se požaduje uvedení urbanistických a architektonických podmínek, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb.

V řešeném území se nachází odvodňovací zařízení.

Území nebude obsahovat žádné stavby, které by kolidovaly s požadavky.

## d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby. Regulační plán bude rovněž řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.

Dále se v regulačním plánu požaduje řešení území s ohledem na podrobné podmínky ochrany a rozvoje hodnot a charakteru řešeného území, včetně zohlednění přírodních podmínek území a krajinářských hodnot. S ohledem na to, kde se řešené území nachází, bude v regulačním plánu zohledněny např. zásady pro zachování panoramatu (zejména prostřednictvím výškové regulace).

## e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace popř. chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů.

Požaduje se komplexní řešení technické infrastruktury, nezbytné pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových a splaškových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, veřejné osvětlení).

Požaduje se členění podle druhů veřejné infrastruktury na:

- veřejnou dopravní infrastrukturu,
- veřejnou technickou infrastrukturu (včetně kapacity jednotlivých systémů, jejich polohy a místa napojení na stávající infrastrukturu),
- veřejná prostranství včetně zeleně



#### **f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.

Požaduje se uvést požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, na vymezení veřejně prospěšných opatření, včetně staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nepožaduje se uvedení katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením, neboť regulační plán nenahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí.

#### **g) Požadavky na asanace**

Vzhledem k tomu, že se v řešeném území žádná asanace nepředpokládá, tato skutečnost bude uvedena v regulačním plánu. Žádné požadavky se nestanovují.

#### **h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Podle Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1 a č.2, jejíž součástí je i obec Žďár žádné speciální požadavky nevyplynuly.

Při řešení je třeba vzít v úvahu limity daného území, kterými je odvodňovací zařízení.

Podle plánovaného počtu objektů v lokalitě bude stanovena koncepce zásobování vodou, likvidace splaškových odpadních vod a dešťových vod. Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou případně navrženy zásady nutných opatření. Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě. Bude navržen způsob likvidace odpadních vod. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

#### **i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

#### **j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují**

Záměrem regulačního plánu je území pro výstavbu rodinných domů. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Proto se nepředpokládá posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb. V okolí řešeného území se nevyskytují evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

*kapitola bude upravena, popř. doplněna dle výsledků projednávání návrhu zadání regulačního plánu*

#### **k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

#### **l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

- Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000 popř. 1:500.
- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací bude zpracován a vydán v měřítku katastrální mapy.

- Výkres širších vztahů bude zpracován a vydán v měřítku hlavního výkresu územního plánu, tj: 1:5000

Dokumentace bude dodána v počtu 4 vyhotovení (grafická i textová část) a 4 x ve formátu včetně digitální formy na datovém nosiči (CD nebo DVD) ve formátu PDF a DOC (textová část), standardním GIS nebo CAD formátu (grafická část).

Pro jednotlivé fáze v průběhu projednávání bude dokumentace dodána vždy ve 2 vyhotoveních včetně digitální formy (grafická i textová část).

#### I. Obsah regulačního plánu:

Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:

- vymezení řešené plochy,
- podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zjišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona,
- výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím na nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje:

- druh a účel umísťovaných staveb,
- podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- podmínky pro změny využití území,
- podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizace),
- technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona, vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část regulačního plánu obsahuje:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Grafické část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace dále obsahuje:

- jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu
- výkres pořadí změn v území (etapizace).

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

## II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §68 odst. 1 stavebního zákona, zejména:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst.3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména:

- a) koordinační výkres v měřítku
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

## **m) Požadavky vyplývající z územního plánu**

Regulační plán bude v souladu s platným Územním plánem Žďár, popř. je možné se odchýlit od Územního plánu Žďár s tím, že regulační plán bude sloužit jako podklad pro vyvolání změny územního plánu.

vypracovala:

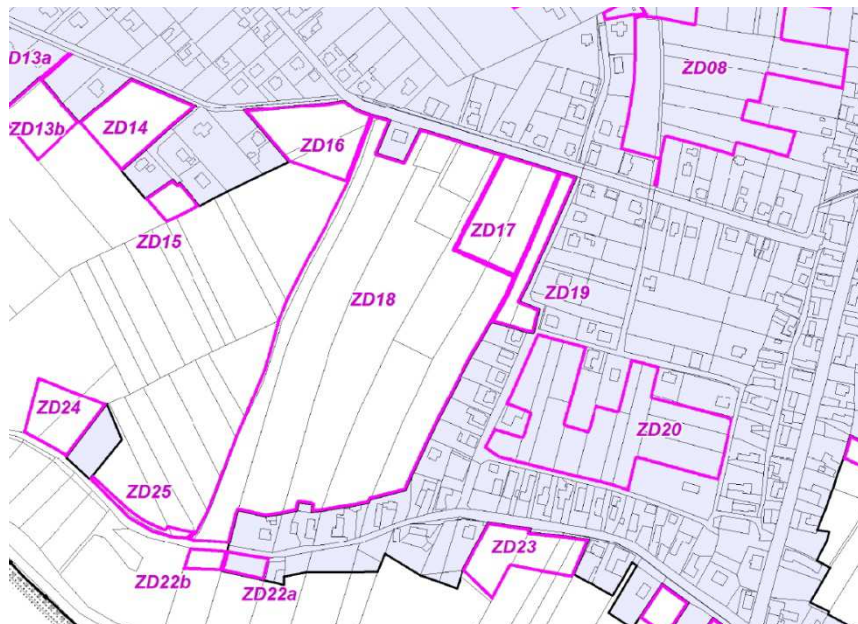
Ing. Martina Nikodemová  
odborný referent  
oprávněná úřední osoba pořizovatele

ve spolupráci s Jiřím Dumkem, určeným zastupitelem



**Příloha:**

- výřez z ÚP Žďár – z výkresu základního členění



- výřez z ÚP Žďár – z výkresu veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace



**Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)**

**Veřejně prospěšné stavby**

**Dopravní infrastruktura**

- VD01 komunikace místního významu pro vstup do zastavitelné plochy ZD01 ze silnice II/819
- VD02 komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD01
- VD03 komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD05
- VD04 komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám ZD06 a ZD08
- VD05 komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD08
- VD06 úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD20
- VD07 komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZD18
- VD08 komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZD13 a k napojení na úložkovou cestu K03
- VD09 úprava a rozšíření komunikace místního významu u školky
- VD10 propojení záhumení cesty se silnicí II/279 ve Žďáru
- VD11 úprava a rozšíření komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZD01
- VD12 komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZS04 a k propojení stávajících komunikací
- VD13 úprava a rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelným plochám ZS04 a ZS05
- VD14 rozšíření komunikace místního významu pro přístup k zastavitelné ploše ZS03
- VD15 komunikace místního významu pro dopravní obsluhu v zastavitelné ploše ZP01
- VD16 obnova úložkové cesty Bláhů
- VD17 obnova úložkové cesty Doubrava
- VD18 rozšíření záhumení cesty ve Žďáru
- VD19 rozšíření komunikace místního významu ve Skokovech od křižovatky k jihu

**Technická infrastruktura**

- VT01 čistírna odpadních vod Skokovy

**Veřejně prospěšná opatření**

**Územní systém ekologické stability - prvky navržené k založení nebo doplnění**

- VULK40 část lokálního biokoridoru LBK 40 navržené k založení
- VULK351 část lokálního biokoridoru LBK 351 navržená k založení

**Poznámka:**

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.

**Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)**

**Veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení**

- PO01 Doubrava, plocha pro nový obecní úřad a další vybavenost obce
- PO02 - Skokovy, plocha pro vybavenost obce