

ZADÁNÍ ZMĚNY č. 3

ÚZEMNÍHO PLÁNU ZRUČ NAD SÁZAVOU

(Návrh)

Pořizovatel: Městský úřad Kutná Hora
Odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Havlíčkovo náměstí 552
284 01 Kutná Hora

Květen 2017

Obsah zadání Změny č. 3 územního plánu Zruč nad Sázavou

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Město má územní plán vydaný opatřením obecné povahy dne 6. 6. 2012 usnesením zastupitelstva.

Zastupitelstvo města schválilo usnesením č. 8/2017 ze dne 30. 1. 2017 pořízení změny č. 3 územního plánu. Důvodem pro pořízení změny je záměr vytvoření plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení) pro výstavbu tenisové haly, včetně příjezdové komunikace a parkoviště pro uživatele a to na části současně nezastavitelné plochy – zeleň soukromá a vyhrazená.

1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace vydané krajem, z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů*

Z hlediska politiky územního rozvoje nejsou na plochy zahrnuté do změny územního plánu kladeny žádné nové požadavky.

Z hlediska územně plánovací dokumentace vydané krajem ZÚR (Zásady územního rozvoje) Středočeského kraje bude prověřen soulad s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem.

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro dotčený pozemek žádné nové požadavky. („Nevymezovat další zastavitelné plochy v údolní nivě Sázavy ani mimo záplavové území“ – jedná se o pozemek mezi již vymezenými zastavěnými pozemky a daná lokalita nemá přímou vazbu na vlastní sídelní zeleň).

V řešeném území se bude vycházet z koncepce stávajícího územního plánu. Nebylo třeba zpracovávat doplňující průzkumy a rozborů.

2. *Další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností*

Důvodem pro pořízení změny je požadavek obce na výstavbu nové tenisové haly. Pozemek je ohraničen areálem ČOV, železniční tratí Zruč – Kácov, průmyslovou zónou Sázavan a plochou veřejného prostranství na břehu řeky Sázavy. Předpokládaná výměra je cca 5 600 m².

3. *Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch*

Na základě návrhu Města Zruč nad Sázavou je požadována a projektantem bude prověřena změna územního plánu takto:

**k.ú. Zruč nad Sázavou u Kutné Hory
sídlo Zruč nad Sázavou**

Změna 3.1:

- části pozemku p. č. 1886/1, o výměře cca 5 600 m² (dle KN veden jako trvalý travní porost, BPEJ 5.56.00 se stupněm ochrany I.),

Návrh - změna funkčního využití části pozemku z plochy zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená na *plochy občanského vybavení*.

Lokalita se nachází na západ od centra Zruče nad Sázavou, v jeho okrajové části. Navazuje na zastavěné a zastavitelné území. Stávajícím územním plánem je zařazena do ploch zeleně.

Pozemek je ohraničen areálem ČOV, železniční tratí Zruč – Kácov, průmyslovou zónou Sázavan a plochou veřejného prostranství na břehu řeky Sázavy. Zbývající část k LBC 7936505 bude ponechána jako zeleň (soukromá a vyhrazená) a to cca za hranici záplavového území Q 100.

Předpokládaná výměra je cca 5 600 m².

Změna 3.2:

- část pozemku p. č. 1946/3 KN, o výměře cca 7 000 m² (dle KN veden jako ostatní plocha, nemá evidované BPEJ).

Návrh - změna funkčního využití části pozemku z plochy výroby a skladování na *plochy občanského vybavení*.

Lokalita se nachází na západ od centra Zruče nad Sázavou, v jeho okrajové části. Navazuje na zastavěné a zastavitelné území. Stávajícím územním plánem je zařazena do plochy výroby a skladování.

Pozemek je ohraničen průmyslovou zónou Sázavan, plochou veřejného prostranství na břehu řeky Sázavy, plochou zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená a železniční tratí Zruč – Kácov. Část zastavitelné plochy výroby a skladování z územního plánu bude ponechána pro možný rozvoj, doplnění průmyslové zóny a to cca k nové cyklostezce. Větší rozšiřování výroby se v této části nepředpokládá. Zbývající část k LBC 7936505 bude jako zeleň (soukromá a vyhrazená) a to cca za hranici záplavového území Q 100.

Změnou funkční plochy bude respektována stávající cyklostezka – komunikace a její průjezd nebude ohrožen.

4. Požadavky na řešení koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn

Řešenou změnou nedojde k základním změnám koncepce veřejné infrastruktury navržené v územním plánu. Změnou bude prověřeno napojení zastavitelné plochy (touto změnou navrhovanou) na síť veřejné infrastruktury v územním plánu, případně bude doplněno.

5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Nejsou takovéto požadavky.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Nejsou požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Nejsou požadavky.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Nejsou požadavky na vymezení takovýchto ploch a koridorů.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Z důvodu jednoduchosti navržené změny se variantní řešení nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Dokumentace Změny č. 3 Územního plánu Zruč nad Sázavou bude po obsahové stránce zpracována v přiměřeném rozsahu požadavků na zpracování územního plánu (viz příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění).

Navržené členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití včetně regulace a uspořádání budou vycházet z platného Územního plánu Zruč nad Sázavou, regulativy platného územního plánu mohou být v rámci změny upřesněny.

Grafická část zahrne výřezy nově zpracovaných výkresů ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku grafické části Územního plánu Zruč nad Sázavou. Po vydání této změny bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání poslední změny (§ 55 odst. 5 stavebního zákona).

Návrh změny č. 3 územního plánu bude vypracován a předán v tištěné podobě ve formátu A4:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání
- v 1 vyhotovení pro Krajský úřad (v případě potřeby úpravy na základě stanoviska Krajského úřadu)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o územním plánu (v případě úpravy na základě došlých stanovisek a připomínek po společném jednání)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání územního plánu (upravené po všech projednáních)

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na internetu.

Konečné zpracování dokumentace bude posléze uloženo u:

Městského úřadu Zruč nad Sázavou, stavebního úřadu

Městského úřadu Kutná Hora, odboru regionálního rozvoje a územního plánování – úřad územního plánování,

Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Požadavek na vyhodnocení z hlediska vlivů územního plánu na životní prostředí nebo z hlediska významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast se nepředpokládá.