

ZADÁNÍ ZMĚNY č. 4

ÚZEMNÍHO PLÁNU ZRUČ NAD SÁZAVOU

(Návrh)

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

Duben 2018

Obsah zadání Změny č. 4 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. 82/2017 ze dne 20.11.2017 pořízení změny č. 4 územního plánu. Důvodem pro pořízení změny je záměr – požadavek majitele pozemku o vytvoření plochy smíšené obytné venkovské pro stavbu tří rodinných domů pro rodinné příslušníky. Součástí bude příjezdová komunikace s možností průjezdu na zbývající část pozemku. Zbývající část pozemku zůstává jako územní rezerva R1 – plochy smíšené obytné venkovské, podle měněného územního plánu.

Změna č. 4 navazuje na zastavěné území města Zruč nad Sázavou – Dubina.

- 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 záměr pro vytvoření plochy smíšené obytné venkovské v současně nezastavitelné ploše. Zároveň dojde ke kompenzaci převedením území v zastavitelné ploše do plochy smíšené nezastavěného území a to ve stejném stupni ochrany ZPF.

- 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 – místní část Dubina

Změna 4.1a:

- část pozemku č. 2535/1 KN, (dle KN veden jako orná půda, BPEJ 5.29.11 se stupněm ochrany II.), výměra cca 2 800 m²;

- zbývající část pozemku bude ponechána jako územní rezerva R1 – plochy smíšené obytné venkovské - vymezená územním plánem Zruč nad Sázavou.

Návrh - změna funkčního využití části pozemku plochy územní rezervy R1 – plochy smíšené obytné venkovské - Dubina na *plochy smíšené obytné venkovské – zastavitelná plocha*.

Součástí bude příjezdová komunikace s možností průjezdu na zbývající část pozemku.

Lokalita se nachází na sever od centra Zruče nad Sázavou, v jeho místní části Dubina. Navazuje na zastavěné území. Stávajícím územním plánem je zařazena do plochy územních rezerv: R1 - plochy smíšené obytné venkovské. Rozšíření zastavitelných ploch touto dílčí změnou bude kompenzováno změnou využití v lokalitě zastavitelné plochy Z1 – části této plochy - plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční na *plochy smíšené nezastavěného území*, ve stejném rozsahu a třídě ochrany ZPF.

Změna 4.1b:

- část pozemku č. 2335/139 KN (dle KN veden jako orná půda, BPEJ 5.29.11 se stupněm ochrany II.), výměra cca 2 800 m² - *kompenzace z 4.1a*;

- část pozemku č. 2335/139 KN (dle KN veden jako orná půda, BPEJ 5.29.14 se stupněm ochrany III.), výměra cca 300 m² - *pro tvarové vyrovnání pozemku*.

Celkem výměra cca 3 100 m².

Návrh - změna funkčního využití části pozemku zastavitelné plochy Z1 – plochy individuálního bydlení, plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční – lokalita Na Pohoří, na *plochy smíšené nezastavěného území*, jako kompenzace ploch vymezených změnou č. 4.1a.

Lokalita se nachází na severozápad od centra Zruče nad Sázavou, v okrajové části navazující na volnou krajinu. Celá zastavitelná plocha Z1 navazuje na zastavěné území. Tato část pozemku je ve stejném rozsahu a třídě ochrany ZPF jako nově vymezovaná plocha změnou 4.1a.

4. Požadavky na řešení koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti 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. Změnou č.4.1a dojde ke zmenšení územní rezervy R1.

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. 4 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 úplné znění do digitalizované mapy celého území Města Zruč nad Sázavou (§ 55 odst. 5 stavebního zákona).

Návrh změny č. 4 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:

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.