



Zpráva o uplatňování územního plánu SÁZAVA

**návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Kraje Vysočina
dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ve znění pozdějších předpisů**

- A. Úvod
- B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ORP Žďár nad Sázavou
- D. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina
- E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch
- F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu
- G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno
- I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny B) až E) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- J. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- K. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina

Zpracoval: **Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování**

Únor 2013

A. Úvod

Územní plán Sázava byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán Sázava vydalo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy dne 25.2.2008 a územní plán nabyl účinnosti dne 13.3.2008. V uplynulém období byla zároveň vydána změna č.1 ÚP Sázava, která nabyla účinnosti dne 02.02.2012.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Sázava vychází z § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že městský úřad předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil odbor rozvoje a územního plánování Městského úřadu Žďár nad Sázavou, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Sázava, která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Sázava.

Pořizovatel územního plánu před zahájením prací na zprávě vyzval dotčené orgány (dále jen DO), Krajský úřad Kraje Vysočina a významné správce dopravní infrastruktury (dále jen DI) a technické infrastruktury (dále jen TI) k zaslání požadavků a podnětů pro zprávu.

B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu Sázava včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán Sázava vydán a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

B1. Vyhodnocení uplatňování ÚP Sázava

K zásadním změnám ve volné krajině nedošlo. Nedošlo k posunu na úseku zvýšení ekologické stability území. Podíl orné půdy na výměře zemědělské půdy zůstal v převážné míře beze změny.

Využívání zastavěného území je v souladu s podmínkami územního plánu, základní hodnoty v obci jsou těmito aktivitami respektovány.

Koncepce řešení ÚP Sázava je založena rozvoji především obytné zástavby ve vhodných lokalitách, které jsou reprezentovány jednotlivými zastavitelnými plochami. V průběhu uplynulého období došlo k zástavbě na těchto zastavitelných plochách:

označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho		
			zastavěno (ha)	bez využití (ha)	probíhá výstavba (ha)
1	BV – bydlení v rodinných domech	0,11	0,11	-	-
9	BV – bydlení v rodinných domech	0,08	0,08	-	-
15	BV – bydlení v rodinných domech	0,17	0,17	-	-
26	B – bydlení v rodinných domech	4,06	1,90	2,16	-
38	B – bydlení v rodinných domech	0,10	0,10	-	-
součet		-	2,36	-	-

V uplynulém období došlo k využití pouze ploch bydlení v rodinných domech a to v rozsahu 2,36 ha. Z ostatních plošně významných zastavitelných ploch se připravuje zástavba plochy č.4, naopak záměry na využití plošně významných zastavitelných ploch č.27, 29 a 33 zatím žádné nejsou.

V rámci změny č.2 územního plánu Sázava by proto bylo vhodné prověřit možnosti vymezení nových zastavitelných ploch v rozsahu cca. 2,36 ha a zároveň prověřit vhodnost využití stávajících zastavitelných ploch č.27, 29 a 33, případně tyto plochy nahradit jinými.

B2. Vyhodnocení změn podmínek

Za uplynulé období došlo ke změně těchto podmínek vyplývajících ze širších vztahů:

1. zrušení koridoru územní rezervy pro vysokorychlostní trať
2. vymezení koridoru pro homogenizaci trasy silnice I/19

Výše uvedené koridory představují významné limity využití území a přestože byly v rámci změny č.1 do územního plánu zapracovány, do koncepce rozvoje řešeného území se tato výrazná úprava nijak nepromítá. Bylo by proto vhodné v rámci změny č.2 ÚP Sázava znovu zhodnotit vhodnost vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, případně navrhnout jiné.

B3. Vyhodnocení dopadů na udržitelný rozvoj území

V uplynulém období nedošlo k významným změnám vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj ani pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Mírně se zlepšily pouze podmínky pro soudržnost společenství obyvatel v území realizací veřejné infrastruktury pro zástavbu na nových zastavitelných plochách. Stávající rozsah občanského vybavení zůstává v obci Sázava zachován. Rozvoj obytné zástavby, včetně funkcí slučitelných s bydlením, bude přispívat k sociální stabilizaci obyvatelstva obce.

Podmínky pro příznivé životní prostředí zůstávají v řešeném území beze změny. Nedošlo k jejich zhoršení ani nebyla realizována opatření ke zlepšování životního prostředí (doplnění ÚSES, realizace kanalizace a ČOV).

Podmínky pro hospodářský rozvoj zůstávají v řešeném území beze změny. Pro rozvoj drobné výroby byly přestavěny objekty uvnitř bývalého vojenského areálu a vytváří tak základní předpoklady pro stabilizaci a rozvoj hospodářského potenciálu v obci, aniž by tím mohlo dojít k výraznému narušení životního prostředí nebo podmínek pro soudržnost společenství obyvatel v území. Vzhledem k charakteru obce by jakákoliv velkovýroba měla výrazný negativní dopad na příznivé životní prostředí.

Změny v území za uplynulé období odpovídají předpokladům územního plánu Sázava pro zajištění vyváženosti vztahu podmínek v území a jeho udržitelného rozvoje.

C. Problémy k řešení v územním plánu Sázava vyplývající z územně analytických podkladů ORP Žďár nad Sázavou

V územně analytických podkladech pro území obce s rozšířenou působností Žďár nad Sázavou (druhá úplná aktualizace ÚAP pořizena do 31.12.2012) nebyly zaznamenány žádné problémy k řešení v územním plánu Sázava.

ÚP Sázava respektuje hodnoty území a limity využití území dle ÚAP ORP Žďár nad Sázavou. V ÚP Sázava jsou zapracovány a zpřesněny záměry nadmístního významu dle ÚAP ORP Žďár nad Sázavou a zároveň jsou územním plánem řešeny stanovené okruhy problémů.

D. Vyhodnocení souladu územního plánu Sázava s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

D1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Území obce Sázava se nenachází v rozvojových oblastech, v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní infrastruktury, v koridorech technické infrastruktury ani v souvisejících rozvojových záměrech vymezených v Politice územního rozvoje ČR schválené dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929.

Územní plán Sázava respektuje republikové priority, je respektováno historické jádro sídla s nezaměnitelnou identitou i kulturní hodnoty řešeného území. Územní plán neumísťuje žádné stavby či zařízení, které by měly nežádoucí dopad na kulturní a přírodní charakter krajiny. Zastavitelné plochy jsou rozvíjeny ve vhodných lokalitách navazujících na zastavěné území, účelně je řešena problematika dopravní a technické infrastruktury. Vymezeny jsou prvky ÚSES. Do záplavového území řeky Sázavy územní plán neumísťuje žádnou zastavitelnou plochu a respektuje ochranné režimy záplavového území.

D2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

ÚP Sázava byl vydán před schválením Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Koridory nadmístního významu dle ZÚR Kraje Vysočina byly do ÚP Sázava zapracovány v rámci změny č.1 ÚP Sázava.

Dne 23.10.2012 nabyla účinnosti 1. aktualizace ZÚR Kraje Vysočina, která v jednotlivých částech řešeného území definuje tyto oblasti krajinného rázu:

Většina řešeného území patří do oblasti CZ0610-OB024 Žďárské vrchy

Západní okraj řešeného území patří do oblasti CZ0610-OB001 Havlíčkobrodsko

Západní okraj řešeného území patří do oblasti CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko.

ÚP Sázava je v souladu s obecnými zásadami ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny i se specifickými zásadami pro výše uvedené oblasti.

Jiné požadavky z 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina pro řešené území nevyplývají.

E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Z tabulky v bodě B1 je patrné vyčerpání některých zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu v rozsahu 2,36 ha. Využitelné zatím nejsou ani významné zastavitelné plochy č. 27, 29 a 33, především z důvodu technicky investičně náročného provedení potřebné infrastruktury a majetkové nedostupnosti pozemků. V rámci změny č.2 ÚP Sázava by proto měla být vyhodnocena účelnost využití těchto ploch, případně vymezeny jiné zastavitelné plochy.

Rozsah nově vymezených zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu by ale neměl být oproti rušeným plochám větší o více než 2,36 ha (viz bod B1).

Ostatní druhy zastavitelných ploch využity nejsou a nepředpokládá se proto vymezení dalších zastavitelných ploch.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Sázava

F1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. Urbanistická koncepce:

- Aktualizovat katastrální mapu a hranice zastavěného území.
- Provéřít vhodnost vymezení stávajících zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu a rekreaci s ohledem na změny podmínek v území – viz bod B2, případně nevhodné zastavitelné plochy zrušit.
- Vymezit vhodné nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v rozsahu vyplývajícím z kapitoly E.
- Vymezit zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu v prostoru mezi silnicí u nádraží a údolím řeky Sázavy. Pro tuto plochu řešit i napojení na veřejnou infrastrukturu a etapizaci.
- Změnit způsob využití jižní části zastavitelné plochy 27 tak, aby umožňovala realizaci kaple a příjezdové komunikace.
- Změnit způsob využití pozemků jižně od obecního úřadu (parc.č.712/23, 712/24 a 712/25) tak, aby umožňovaly realizaci rodinných domů.
- Vymezit zastavitelnou plochu pro rozvoj hospodářských budov v návaznosti na stávající statek pod vodojemem (parc.č.415/1 a 415/3).
- Změnit způsob využití ploch stávajícího hřiště v horní části obce (parc.č. 401/72 a část 283/13) z krajinné zeleně na občanské vybavení a zároveň v tomto rozsahu aktualizovat hranice zastavěného území.

2. Koncepce veřejné infrastruktury:

- Vymezit koridor pro realizaci posledního úseku cyklostezky podél silnice I/19 na hranice s obcí Hamry nad Sázavou.

3. Koncepce uspořádání krajiny:

- Provéřít stanovené podmínky využití ploch nezastavěného území s ohledem na aktuální legislativu (zejména § 18 odst. 5 stavebního zákona).

F2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení uvedených ploch a koridorů není požadováno.

F3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Jako veřejně prospěšná stavba bude označena cyklostezka podél silnice I/19 na hranice s obcí Hamry nad Sázavou

Upravit dle stávající legislativy možnosti využití předkupního práva u veřejně prospěšných staveb a opatření, které jsou vymezeny územním plánem.

F4. 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

Vzhledem k rozsahu a specifickým podmínkám podmínit zástavbu v prostoru mezi silnicí u nádraží a údolím řeky Sázavy zpracováním územní studie. Podmínky pro pořízení územní studie, včetně rozsahu a lhůt pro schválení, budou stanoveny v návrhu změny č.2 ÚP Sázava.

F5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu Sázava a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č.2 ÚP Sázava bude uspořádán následně:

- Návrh výrokové části opatření obecné povahy
- Grafická část:

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

Odůvodnění změny č.2 územního plánu Sázava

- Textová část
- Grafická část:

1. Koordinační výkres
2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Grafické části budou zpracovány jako výřezy příslušných výkresů územního plánu v měřítku 1:5000. Návrh změny č.2 ÚP Sázava bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě (formát *.pdf) pro každou fázi projednávání. Změna č. 2 ÚP po vydání v zastupitelstvu obce bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát *.pdf).

Po vydání změny č. 2 ÚP Sázava bude zpracován ÚP Sázava v právním stavu po vydání změny č.2.

ÚP Sázava v právním stavu po vydání změny č.2 bude obsahovat:

1. Textová část
2. Výkres základního členění území
3. Hlavní výkres
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
5. Koordinační výkres
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

ÚP Sázava v právním stavu po vydání změny č.2 bude odevzdán ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát *.pdf).

G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Sázava na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

V řešeném území ani v jeho nejbližším okolí se nenachází žádné evropsky významné lokality zařazené do soustavy Natura 2000 ani ptačí oblasti, které by mohly být řešením územního plánu Sázava ovlivněny. Lze proto vyloučit významný negativní vliv změny na uvedené oblasti.

Zároveň změna č.2 územního plánu Sázava nebude umožňovat realizaci záměrů které podléhají posuzování dle přílohy č.1 zák. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zpracování vyhodnocení vlivu změny č.2 územního plánu Sázava na životní prostředí proto rovněž není požadováno.

Ani jedna z dílčích změn územního plánu Sázava nebude území obce zatěžovat nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě nebo kumulativně. Využití stávajících zastavitelných ploch řešit v intencích platného ÚP Sázava, pro nové zastavitelné plochy budou stanoveny podmínky využití. Jak ochranu životního prostředí, tak ochranu veřejného zdraví lze zajistit standardními postupy dle stávajících platných předpisů.

H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Nejedná se o změny, které vyžadují variantní řešení změny č. 2 územního plánu Sázava.

I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny B) až E) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Při vyhodnocení uplatňování podmínek územního plánu Sázava nebyly zjištěny žádné nové požadavky na provedení změn v území, které by zásadně měnily koncepci řešení územního plánu, ani nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Bylo ověřeno, že územní plán Sázava není v rozporu s politikou územního rozvoje ani územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Z aktualizovaných ÚAP pro území ORP Žďár nad Sázavou pro území obce Sázava nevyplývají žádné problémy k řešení (blíže viz. body A až D této zprávy o uplatňování územního plánu).

Z těchto zjištěných skutečností není nutná potřeba pořízení nového územního plánu Sázava.

J. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Uvedené požadavky nebyly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu Sázava zjištěny.

K. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina

Z podmínek a vztahů v řešeném území pro pořízení aktualizace č. 2 ZÚR Kraje Vysočina žádné požadavky nevyplývají.