



Zpráva o uplatňování územního plánu Sazomín

**návrh 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 Sazomín 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) vyplývá 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

Březen 2013

A. Úvod

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

Územní plán Sazomín vydalo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy dne 27.8.2008 a územní plán nabyl účinnosti dne 13.09.2008.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Sazomín 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 Sazomín, která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Sazomín.

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 Sazomín včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán Sazomín vydán a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

B1. Vyhodnocení uplatňování ÚP Sazomín

K zásadním změnám ve volné krajině nedošlo. Úroveň ekologické stability je zachována a 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.

V uplynulém období došlo k zástavbě ploch Z9 (technická infrastruktura - ČOV, o výměře 0,07 ha) a Z10 (rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci, o výměře 0,26 ha). Využita je ještě plocha Z8 (dopravní infrastruktura – letecká), stavby ale doposud nejsou zapsány v katastru nemovitostí, proto je tato plocha i nadále posuzována jako návrhová.

Přehled všech zastavitelných ploch v ÚP Sazomín je uveden v následující tabulce:

označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho		
			bez využití (ha)	probíhá výstavba (ha)	zastavěno (ha)
Z1	bydlení - v rodinných domech (BI)	0,53	0,53	-	-
Z2	bydlení - v rodinných domech (BI)	1,06	1,06	-	-
Z3	bydlení - v rodinných domech (BI)	0,63	0,63	-	-
Z4	bydlení - v rodinných domech (BI)	0,83	0,83	-	-
Z5	veřejná prostranství (RV)	0,30	0,30	-	-
Z6	veřejná prostranství (RV)	0,10	0,10	-	-
Z7	dopravní infrastruktura – silniční (DS)	0,49	0,49	-	-

označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho		
			bez využití (ha)	probíhá výstavba (ha)	zastavěno (ha)
Z8	dopravní infrastruktura – letecká (DL)	0,15		0,15	-
Z9	technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)	0,07	-	-	0,07
Z10	rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci (RI)	0,26	-	-	0,26
součet		4,42	2,36	0,15	0,33

B2. Vyhodnocení změn podmínek

V řešeném území je nově naplánována realizace přeložky silnice I/37 mimo zastavěné území obce. V ÚP Sazomín jsou pro tento záměr vymezeny plochy územní rezervy R1 a R2 pro variantní řešení přeložky. ZÚR Kraje Vysočina, které byly vydány po schválení ÚP Sazomín, již tento záměr definují v návrhovém horizontu a zpřesňují na variantu „A“ (blíže k obci). V rámci změny ÚP Sazomín je proto zapotřebí tímto způsobem uvedený záměr zpřesnit.

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.

Podmínky pro soudržnost společenství obyvatel v území se mírně zhoršily vyčerpáním a nedostupností územním plánem navržených rozvojových ploch. Změna územního plánu by proto měla tento nežádoucí stav napravit.

Podmínky pro příznivé životní prostředí byly mírně zlepšeny realizací ČOV v obci. Z hlediska uspořádání krajiny nedošlo k žádným významným změnám.

Podmínky pro hospodářský rozvoj zůstávají v řešeném území beze změny. Rozvoj výroby se i nadále předpokládá pouze v rámci smíšených obytných ploch uvnitř zastavěného území obce a uvnitř zastavěného území zemědělského areálu.

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

C. Problémy k řešení v územním plánu Sazomín 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 pořízena do 31.12.2012) nebyly zaznamenány žádné problémy k řešení v územním plánu Sazomín.

ÚP Sazomín respektuje hodnoty území a limity využití území dle ÚAP ORP Žďár nad Sázavou. V ÚP Sazomín 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 Sazomín s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

D1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Území obce Sazomín 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 Sazomín 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 Oslavy územní plán neumísťuje žádnou zastavitelnou plochu a respektuje ochranné režimy záplavového území.

D2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina

ÚP Sazomín byl vydán před schválením Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. ZÚR Kraje Vysočina v řešeném území nově vymezují koridor DK05 pro realizaci přeložky silnice I/37 mimo zastavěné území obce. V ÚP Sazomín jsou pro tento záměr vymezeny plochy územní rezervy R1 a R2 pro variantní řešení přeložky. V rámci změny ÚP Sazomín je proto zapotřebí uvedený záměr zpřesnit a zpracovat.

ZÚR Kraje Vysočina definují řešené území jako krajinu lesozemědělskou ostatní. Řešení ÚP Sazomín je v souladu s hlavními cílovými využitími krajiny, se zásadami pro činnosti v území i se zásadami pro rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro uvedené typy krajiny.

Dne 23.10.2012 nabyla účinnosti 1. aktualizace ZÚR Kraje Vysočina, která řešené území definuje jako oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko-Bohdalovsko. ÚP Sazomín je v souladu s obecnými zásadami ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny i se specifickými zásadami pro výše uvedené oblasti.

Jiné požadavky ze ZÚR Kraje Vysočina a jejich 1. aktualizace 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 zastavitelných ploch v rozsahu cca. 0,5 ha. Zbývající plochy Z1 až Z7 vytvářejí společně jedinou zbývající rozvojovou lokalitu v obci. Část ploch je již rozparcelována ale k realizaci základní technické vybavenosti doposud nedošlo z důvodu majetkové nedostupnosti klíčových pozemků. Přesto by nebylo vhodné z důvodu momentálních problémů tuto lokalitu jakkoliv upravovat nebo zmenšovat, protože z hlediska dlouhodobé urbanistické koncepce představuje nejvhodnější řešení rozvoje obce. Rozsah lokality je navržen tak, aby vzniklo ucelené území, které je možné efektivně dopravně napojit ze tří různých směrů. Snižování velikosti lokality by vedlo k nekoncepčnímu řešení veřejné infrastruktury a k urbanistickým chybám.

Nicméně i při využitelnosti ploch Z1 až Z7 nejsou po zástavbě plochy Z10 v obci k dispozici žádné volné plochy, které by umožňovaly rozvoj drobné výroby a rekreace. Z hlediska

dosažení udržitelného rozvoje je proto zapotřebí vymezit minimálně v rozsahu zastavěných ploch Z9 a Z10 plochy nové, které budou určeny pro smíšenou obytnou zástavbu.

F. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Sazomín

F1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. Urbanistická koncepce:
 - Aktualizovat katastrální mapu a hranice zastavěného území.
 - Nově vymezit vhodné zastavitelné plochy pro smíšenou obytnou zástavbu v rozsahu vyplývajícím z kapitoly E. Zastavitelné plochy vymezit především v jihovýchodní části obce jako protiváhu rozvojové ose, která je dána plochami Z1 až Z7. Přesnou polohu prověřit v rámci řešení změny č.1 ÚP Sazomín.
2. Koncepce veřejné infrastruktury:
 - Vymezit koridor pro realizaci přeložky silnice I/37 mimo zastavěné území obce dle ZÚR Kraje Vysočina. Současně zrušit územním plánem navržené plochy územní rezervy pro uvedený záměr.
3. Koncepce uspořádání krajiny:
 - Prověřit 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 realizace přeložky silnice I/37 mimo zastavěné území obce.

Zrušit veřejně prospěšnou stavbu WD2 z důvodu její realizace.

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

Vymezení uvedených ploch a koridorů není požadováno.

F5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 územního plánu Sazomín a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 1 ÚP Sazomín 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.1 územního plánu Sazomín

- 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.1 ÚP Sazomín bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě (formát *.pdf) pro každou fázi projednávání. Změna č. 1 ÚP po vydání v zastupitelstvu obce bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát *.pdf).

Po vydání změny č. 1 ÚP Sazomín bude zpracován ÚP Sazomín v právním stavu po vydání změny č.1.

ÚP Sazomín v právním stavu po vydání změny č.1 bude obsahovat:

1. Textová část
2. Výkres základního členění území
3. Hlavní výkres
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
5. Výkres etapizace
6. Koordinační výkres – komplexní
7. Koordinační výkres – detail Sazomína
8. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

ÚP Sazomín v právním stavu po vydání změny č.1 bude odevzdán ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát *.pdf).

G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Sazomín 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 Sazomín ovlivněny. Lze proto vyloučit významný negativní vliv změny na uvedené oblasti.

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

Ani jedna z dílčích změn územního plánu Sazomín nebude území obce zatěžovat nad míru únosného zatížení, ať již jednotlivě nebo kumulativně. 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.1 ÚP Sazomín.

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

Při vyhodnocení uplatňování podmínek územního plánu Sazomín 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 Sazomín 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 Sazomín 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 Sazomín.

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 Sazomín 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.