

# **Návrh zadání**

## **změny č.3**

### **Územního plánu Sázava**

- A. Úvod
- B. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
  - 1. Ochrana a rozvoj hodnot území
  - 2. Urbanistická koncepce
  - 3. Koncepce veřejné infrastruktury
  - 4. Koncepce uspořádání krajiny
- C. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- D. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- E. 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.
- F. Požadavek na zpracování variant řešení
- G. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění
- H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**listopad 2014**

## 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.

Dosud byly vydány změny č.1 a 2 ÚP Sázava. Změna č.2 ÚP Sázava byla zpracována v letech 2013 - 2014 a nabyla účinnosti dne 18.7.2014. V rámci řešení Změny č.2 byl ÚP Sázava uveden do souladu s nadřazenou ÚPD (ZÚR Kraje Vysočina, PÚR ČR 2008), aktuální legislativou a zároveň bylo provedeno odstranění formálních nedostatků předcházejícího zpracování. Vzhledem k aktuálnosti uvedených úprav lze předpokládat, že nebudou muset být opětovně prověřovány v rámci řešení Změny č.3 ÚP Sázava.

O pořízení Změny č.3 ÚP Sázava rozhodlo zastupitelstvo obce dne 14.4.2014, usnesením č.j. 2/2014/OZ. Pořizovatel změny územního plánu v rámci projednání zadání změny 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 na zpracování změny.

## B. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

### 1. Ochrana a rozvoj hodnot území

- Vytvářet podmínky pro rozvoj založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje (dle odst.1 ZÚR Kraje Vysočina). Řešené území vykazuje z hlediska vyváženosti územních podmínek, dle rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Žďár nad Sázavou, vhodné podmínky pro všechny tři sledované oblasti (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel v území). Návrh Změny ÚP bude muset být z hlediska dopadů na jednotlivé oblasti vyvážený a neovlivňovat negativně stávající příznivý stav.
- Respektovat urbanistické hodnoty v řešeném území, především ráz původní urbanistické struktury v řešeném území a struktury osídlení, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Vzhledem k tomu, že Změna č.3 ÚP Sázava předpokládá pouze úpravy uvnitř zastavěného území, nejsou stanoveny požadavky ochrany nezastavěného území ani ochrany půdního fondu.

### 2. Urbanistická koncepce

- Aktualizovat katastrální mapu a hranice zastavěného území.
- Provéřít možnost vymezení plochy přestavby na pozemcích parc.č. p.p.1062/6 a st.p.177 v KÚ Sázava z ploch výroby a skladování (PV) na plochy smíšené obytné (SV). Důvodem je potřeba provedení rekonstrukce a revitalizace této zchátralé části výrobního areálu. Vytváření podmínek pro opětovné využití nevyužitých výrobních areálů je v souladu prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR 2008 i ZÚR Kraje Vysočina.
- Provéřít možnost vymezení zastavitelné plochy pro plochy bydlení (B) na pozemcích parc.č. p.p. 283/88, 283/101 a části pozemku 283/89 v KÚ Sázava. Na uvedených pozemcích je vymezena plocha veřejného prostranství (ZV), která ale funkčně i z hlediska majetkových vztahů souvisí spíše s navazující obytnou zástavbou. Vymezení veřejných prostranství v této periferní poloze a o velikosti cca. 700 m<sup>2</sup> nemá urbanistickou logiku, a proto se úprava způsobu využití jeví jako vhodná.

- Provéřít nezbytnost stanovení podmínky odstupové vzdálenosti 25 m budov na ploše č.48 od katastrální hranice lesa. S ohledem na malou šířku plochy podmínka výstavbu budov fakticky vylučuje.

### 3. Koncepce veřejné infrastruktury

Úprava koncepce veřejné infrastruktury není požadována. Pouze do grafické části ÚP vyznačit jako stávající stav realizovaný úsek cyklostezky z obce Sázava ke koupališti.

### 4. Koncepce uspořádání krajiny:

Změna č.3 ÚP Sázava nebude řešit úpravu ploch či podmínek využití ploch mimo zastavěné území.

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

Vymezení uvedených ploch a koridorů není požadováno.

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

Změnou č.2 ÚP Sázava bylo zrušeno předkupní právo pro veškeré veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství bez ohledu na skutečnost, že pro některé stavby již bylo předkupní právo uplatněno. V rámci řešení Změny č.3 ÚP Sázava by proto bylo zapotřebí tuto otázku opět prověřit a případně pro některé stavby a veřejná prostranství možnost uplatnění předkupního práva opětovně stanovit.

Vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření či asanací není požadováno.

## **E. 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 jednoduchosti a malému rozsahu předpokládaných úprav není vymezení uvedených koridorů požadováno.

## **F. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Nejedná se o změny, které vyžadují variantní řešení změny č. 3 územního plánu Sázava.

## **G. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 3 ÚP Sázava a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh změny č.3 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.3 ÚP Sázava

- Textová část

- Grafická část:

1. Koordinační výkres
2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Součástí ÚPD bude i textová část územního plánu s vyznačením úprav.

Grafické části budou zpracovány jako výřezy příslušných výkresů územního plánu v měřítku 1:5000. Návrh změny č.3 ÚP Sázava bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i v elektronické formě (formát \*.pdf) pro každou fázi projednávání. Změna č.3 ÚP Sázava bude po vydání v zastupitelstvu obce odevzdána ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát \*.pdf).

Po vydání změny č. 3 ÚP Sázava bude zpracován ÚP Sázava v právním stavu po vydání změny č.3. ÚP Sázava v právním stavu po vydání změny č.3 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.3 bude odevzdán ve 4 vyhotoveních a v elektronické formě (formát \*.pdf).

#### **H. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 ÚP 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.3 ÚP 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.3 ÚP 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.