

Návrh zadání

Územního plánu Nížkov

červen 2016

V Y M E Z E N Í Ř E Š E N É H O Ú Z E M Í :

Řešené území odpovídá správnímu území obce Nížkov (okres Žďár nad Sázavou), které je tvořeno následujícími katastrálními územími:

- Buková u Nížkova (okres Žďár nad Sázavou); kód KÚ 704717
- Nížkov (okres Žďár nad Sázavou); kód KÚ 704725
- Špinov (okres Žďár nad Sázavou); kód KÚ 704733

Zastupitelstvo obce Nížkov stanovuje pro zpracování územního plánu Nížkov (dále jen ÚP) následující požadavky:

A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Ochrana a rozvoj hodnot území

A.1. Vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje (dle odst.1 ZÚR Kraje Vysočina). Řešené území vykazuje z hlediska vyváženosti územních podmínek vhodné podmínky pouze pro soudržnost společenství obyvatel v území (dle RURÚ ÚAP ORP Žďár nad Sázavou). Návrh ÚP bude proto především zlepšovat podmínky pro příznivé životní prostředí a hospodářský rozvoj.

A.2. Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. (dle odst. 6 ZÚR Kraje Vysočina) Přitom se soustředit zejména na:

- Zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability.
- Minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa.
- Ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje.
- Ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod.
- Snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod.
- Zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit fragmentaci krajiny.

A.3. Definovat podmínky pro ochranu nemovitých kulturních památek a dalších kulturně hodnotných objektů v řešeném území. Podmínky ochrany by ale neměly nadměrně bránit jejich využití (dle článku 14 PÚR ČR). V řešeném území jsou evidovány následující nemovité kulturní památky:

- boží muka v Nížkově, při cestě do Sázavy
- fara č.p.10 v Nížkově
- kostel sv. Mikuláše v Nížkově (včetně kostnice, hřbitova, ohradní zdi a kříže)
- venkovský dům č.p.13 v centru obce Špinov, u silnice směrem na Nížkov

A.4. 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. Urbanistické hodnoty ochraňovat především vhodným situováním rozvojových ploch a stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby.

A.5. Vytvořit podmínky pro ochranu následujících památných stromů v řešeném území:

- borovice u nádraží
- borovice u silnice na Bukovou

A.6. Dodržovat zejména následující zásady ochrany nezastavěného území a ZPF:

- Přednostně budou pro zástavbu využity především plochy uvnitř zastavěného území a proluky zastavěného území.
- Ve volné krajině nebudou vznikat nová zastavěná území.
- Rozvíjet zastavěné území jako kompaktní útvar. Zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěná území především tak, aby ucelovaly jejich tvar a byla minimalizována fragmentace zastavěného území.
- Zastavitelné plochy budou vymezeny pouze v nezbytně nutném rozsahu, který bude určen na základě konkrétních záměrů či předpokladů rozvoje a demografických trendů.
- Pro zástavbu využívat přednostně stávající nezemědělské půdy.
- Zábor půd I. a II. třídy ochrany umožnit pouze v případě převažujícího veřejného zájmu nebo pokud byly řešené plochy vymezeny v předcházející dokumentaci.

A.7. Respektovat limity využití území dle ÚAP ORP Žďár nad Sázavou. Tyto limity budou vyznačeny v koordinačním výkrese.

Urbanistická koncepce

A.8. Územní rozvoj bude navržen tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj všech místních částí v řešeném území a současně byl úměrný jejich významu a postavení v sídelní struktuře Kraje Vysočina. S ohledem na větší velikost a rozvinutější veřejnou infrastrukturu se předpokládá převažující rozvoj Nížkova oproti místním částem Buková a Špinov.

A.9. Koncepce řešení ÚP Nížkov bude vycházet z předcházející ÚPD (ÚPO Nížkov), ale u všech vymezených zastavitelných ploch bude nutné prověřit jejich aktuálnost, potřebnost a reálnou možnost využití s ohledem na aktuální legislativu a limity využití území.

A.10. S ohledem na předcházející bod bude odůvodnění územního plánu obsahovat výpočet nezbytného množství zastavitelných ploch, odůvodnění vhodnosti vymezení jednotlivých zastavitelných ploch i odůvodnění potřeby zrušení konkrétních zastavitelných ploch oproti předcházejícímu řešení tak, aby byla zajištěna kontinuita vhodných záměrů, a aby nebyly narušeny stávající dobré podmínky pro udržitelný rozvoj území (viz bod A.1.).

A.11. Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (dle článku 16 PÚR ČR).

A.12. Hlavní rozvojové plochy pro bydlení vymežit v návaznosti na jižní a jihovýchodní okraj hlavní části zastavěného území Nížkova.

A.13. Hlavní rozvojové plochy pro výrobu vymezit v návaznosti na zemědělský areál, areál vepřína a areál bramborárny.

A.14. Preferovat rekonstrukce chátrajících neobydlených domů před zástavbou na nových zastavitelných plochách.

A.15. Preferovat revitalizaci nevyužitých objektů a areálů v řešeném území (dle článku 19 PÚR ČR) před zástavbou na nových zastavitelných plochách. Jedná se především o území staré škrobárny, které je ne hospodárně využíváno (problém ZU-12 dle ÚAP ORP Žďár nad Sázavou). V ÚP Nížkov vytvořit podmínky pro víceúčelové využití této plochy s cílem zvýšit flexibilitu jejího dalšího užívání.

A.16. Rozvoj objektů individuální rekreace umožnit pouze ve výjimečných případech.

A.17. Zastavěné území vymezit dle § 58 zák.č.183/2006 Sb. ke dni aktualizace katastrální mapy. Zastavěné území bude vymezeno i s ohledem na využívání ploch a skutečné zastavění.

A.18. Urbanistickou koncepci uplatňovat především formou členění území na plochy s rozdílným způsobem využití a definováním jejich podmínek využití.

A.19. Bude vymezen systém sídelní zeleně. Pro plochy sídelní zeleně budou definovány podmínky využití, které budou zajišťovat její ochranu před nežádoucími zásahy.

A.20. Vyloučit možnosti vzniku staveb či aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí jako celku nebo zhoršovat podmínky pro udržitelný rozvoj území.

A.21. Provéřít možnosti vytvoření podmínek pro realizaci následujících konkrétních záměrů v území:

- Revitalizace historického centra obce – záměr obce
- Výstavba mostu přes Nížkovský potok – záměr obce
- Výstavba víceúčelového školního hřiště – záměr obce
- Výstavba autobusové zastávky – záměr obce
- Stavba kravína společnosti Niros s.r.o. Nížkov – záměr Niros s.r.o.
- Obytná zástavba na pozemku parc.č. ZE 641/1 v KÚ Nížkov (nesouhlas vlastníka pozemku).

Koncepce veřejné infrastruktury

A.22. Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny (dle odst. 23 PÚR ČR). Zkvalitnění dopravní infrastruktury se předpokládá pouze v rámci stávajících silničních tras.

A.23. Úroveň technické infrastruktury, zejména čištění odpadních vod, koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti (dle odst. 30 PÚR ČR)

A.24. Koncepci zásobování řešeného území pitnou vodou a koncepci likvidace odpadních vod řešit v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina, který předpokládá realizaci následujících záměrů:

- Výstavba splaškové gravitační kanalizace v místních částech Buková a Špinov
- Výstavba čerpací stanice a tlakového kanalizačního řadu z Bukové na stávající ČOV Nížkov.

- Výstavba čerpací stanice a tlakového kanalizačního řadu ze Špinova na stávající ČOV Nížkov.

A.25. Umožnit rozvoj veškeré místně dostupné dopravní a technické infrastruktury i uvnitř zastavitelných ploch.

Koncepce uspořádání krajiny

A.26. Vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj následujících přírodních hodnot v území (dle odst.114 ZÚR Kraje Vysočina):

- Realizovat opatření na růst biodiverzity a udržení ekologické stability.
- Prosazovat přirozená a přírodě blízká opatření na zvýšení retenční schopnosti krajiny jako jsou ochrana a tvorba přirozených mokřadních ekosystémů, lužních lesů, ekologicky příznivá revitalizace koryt a rybníků.
- Minimalizovat zábor kvalitní zemědělské půdy, zejména půd první a druhé třídy ochrany.

A.27. Respektovat následující základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich (dle odst.122 ZÚR Kraje Vysočina):

- Vytvářet podmínky pro ochranu všech přírodních zdrojů a pro jejich šetrné využívání.
- Chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu.
- Rozvíjet retenční schopnost krajiny.
- Preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině.
- Respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.
- Při navrhování rozvojových území, jejichž využití umožní umístování staveb, které mohou díky své výšce nebo svým plošným parametrům narušit krajinný ráz, vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

A.28. Řešené území je dle ZÚR Kraje Vysočina zahrnuto do krajin lesozemědělských ostatních. Respektovat následující zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou stanoveny pro uvedený typ krajiny (dle odst.135 ZÚR Kraje Vysočina):

- Zachovat v nejvyšší možné míře stávající využívání lesních a zemědělských pozemků.
- Respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami.
- Zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně, zvýšením podílu zahrad, trvalých travních porostů apod.

A.29. Chránit a rozvíjet charakteristické znaky krajiny vytvářející jedinečnost krajiny, jimiž jsou zejména (dle odst.146a ZÚR Kraje Vysočina):

- Typický reliéf v makro i mezo měřítku.
- Typická struktura kulturní krajiny včetně stop tradičních způsobů hospodaření.

- Přírodní složky krajiny, charakter zalesnění, lesních okraje, vzorek drobných ploch a linií zeleně apod.
- Hydrografický systém včetně typického charakteru údolí daného jak jeho morfologií tak historickým využitím toků.
- Typické kulturních dominanty v krajinné scéně a to včetně typické siluety.
- Sídlní struktura.
- Urbanistická struktura sídel.
- Měřítko a hmota tradiční architektury.
- Typické siluety sídel a charakter okrajů obcí s cennou architekturou, urbanistickou strukturou a cennou lidovou architekturou.

A.30. Řešené území leží na rozhraní oblastí krajinného rázu CZ 0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko a CZ 0610-OB001 Havlíčkobrodsko. ZÚR Kraje Vysočina ale nedefinují žádné specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro prvky, které se nachází v řešeném území.

A.31. Vymezit a zpřesnit v řešeném území následující regionální prvky ÚSES (dle ZÚR Kraje Vysočina):

- RBC 716 Ronov
- RBK 449 Peperek-Ronov

A.32. Vymezit v řešeném území strukturu ÚSES lokální úrovně zejména za následujících podmínek:

- Struktura ÚSES bude převzata z původního ÚPO Nížkov a upravena s ohledem na aktuální potřebu koordinace záměrů v území.
- Bude zajištěna koordinace prvků ÚSES na hranicích řešeného území (koordinace se stávající i rozpracovanou ÚPD sousedních obcí).
- Návrh ÚSES bude zpracován dle příslušné metodiky pro tvorbu ÚSES.

A.33. Skladebné prvky ÚSES vymezit jako přírodní plochy, v jejichž podmínkách využití bude zájem ochrany přírody nadřazen zájmům na hospodářské využití.

A.34. Vytvořit podmínky pro revitalizaci ekologicky nestabilních ploch v krajině a podmínky pro návrat původních biotopů.

A.35. Podél vodních toků zachovat nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m od břehu.

A.36. Rozvíjet systém mimosídlních cest a zvyšovat prostupnost krajiny. Pro podporu průchodnosti krajiny bude řešena doprovodná zeleň v krajině podél cest, remízků či mezí jako interakční prvky.

A.37. Vymezit vhodné plochy pro zalesnění a výstavbu či obnovu rybníků.

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

B.1. Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešit ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (dle článku 28 PÚR ČR). Koncepce dlouhodobého rozvoje proto bude charakterizována vymezením ploch územních rezerv. Při řešení veřejné infrastruktury bude zohledněna existence vymezených územních rezerv a jejich výhledový způsob využití.

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

C.1. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny navržené stavby dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a občanského vybavení.

C.2. Jako veřejně prospěšné opatření bude vymezeno založení ÚSES.

C.3. Asanační zásahy nejsou požadovány.

C.4. Možnost uplatnění předkupního práva pro stavby dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství bude v návrhu ÚP Nížkov individuálně posouzena na základě jejich charakteru.

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

D.1. Potřebu podmínit využití ploch zpracováním územní studie vyhodnotit v průběhu zpracování návrhu ÚP Nížkov v závislosti na charakteru konkrétních zastavitelných ploch a náročnosti koordinace jejich využití.

D.2. V řešeném území se nepředpokládá potřeba zpracování regulačního plánu.

E. Požadavek na zpracování variant řešení

E.1. Zpracování variant řešení není požadováno. Ke společnému jednání bude předložen invariantní návrh.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

F.1. ÚPD bude zpracována v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami. Obsah územního plánu a jeho odůvodnění bude členěn dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

F.2. Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:5000, výkres širších vztahů v měřítku 1:100000 nebo 1:50000. Počet kompletních tištěných vyhotovení ÚP Nížkov společně s elektronickou formou ÚPD (ve formátu *.pdf) je k předání pořizovateli je jednotlivé fáze projednávání stanoven takto:

- Návrh ÚP Nížkov ke společnému jednání 2x

- Upravený návrh ÚP Nížkov k veřejnému projednání 2x
- Čistopis ÚP Nížkov k vydání 4x

F.3. ÚP Nížkov bude zpracován v souladu s metodikou digitálního zpracování územních plánů MINIS v aktuální verzi. Digitální data čistopisu územního plánu budou odevzdané i ve formátech ArcGIS.

F.4. Textová grafická část ÚPD bude označena logem „podpořil Kraj Vysočina“.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

G.1. Potřeba zpracování nového ÚP Nížkov vyplývá ze Zprávy o uplatňování ÚPO Nížkov, která byla posouzena následně:

- Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona ve smyslu § 45i odst. 1 zák.č.114/92 Sb. konstatoval, že předložený návrh Zprávy o uplatňování územního plánu obce Nížkov nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) zák.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů, nepožaduje vyhodnocení vlivů návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Nížkov na životní prostředí. Předložený návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Nížkov byl posouzen na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a nebyla shledána nutnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

G.2. Z výše uvedeného lze předpokládat, že na základě uvedené zprávy pořízený návrh ÚP Nížkov nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a ani nebude shledána nutnost komplexního posouzení vlivů ÚP Nížkov na životní prostředí. Tento předpoklad je podpořen i následujícími charakteristikami návrhu ÚP Nížkov:

- Návrh řešení ÚP Nížkov bude vycházet ze stávající ÚPD (Územní plán obce Nížkov), především ve smyslu prověření a zpřesnění schválených záměrů, z nichž žádný posuzování vlivu na životní prostředí nepodléhá. Z výše uvedených částí zadání rovněž nevyplývá potřeba vymezení nových ploch pro umístování staveb, které by podléhaly posuzování vlivu na životní prostředí.
- 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 ÚP Nížkov ovlivněny.