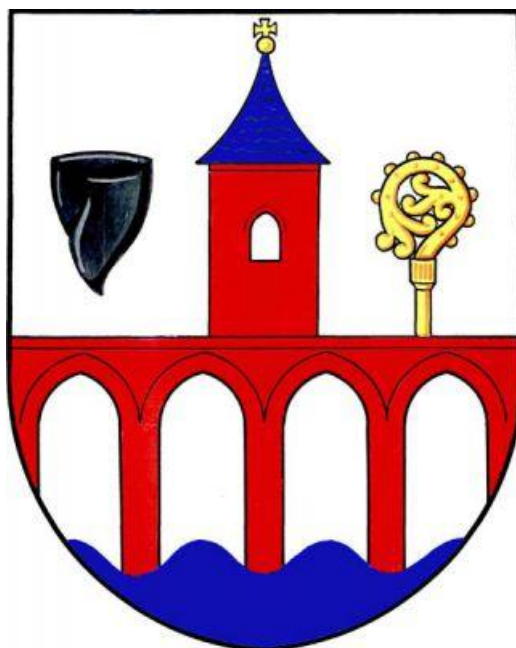




ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA

za období 2014–2025

včetně návrhu zadání Změny č. 5 územního plánu Sázava

Návrh určený k projednání

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Sázava dle § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a návrh zadání Změny č. 5 územního plánu Sázava podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Sázava

Určený zastupitel: Petr Šibrava, zastupitel města Sázava

Pořizovatel: Městský úřad Sázava, nám. Voskovce a Wericha 356, 285 06 Sázava

Zástupce pořizovatele: Ing. Michal Vršecký

zástupce pořizovatele ve smyslu § 50 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

tel.: 723 977 184

e-mail: michal.vrsecky92@seznam.cz

Datum: září 2025

Zpráva o uplatňování územního plánu Sázava byla schválena Zastupitelstvem města Sázava
dne, usnesením číslo

I. Obsah

1. ÚVODNÍ INFORMACE.....	3
2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA.....	4
A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	4
B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	16
C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	17
D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	23
E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	24
F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	25
G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.	34
3. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE VE VĚCI DALŠÍHO POSTUPU	35
Příloha č. 1 - NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA	1

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Město Sázava má v současnosti vydaný územní plán, který nabyl účinnosti dne 17. 10. 2014, ve znění Změny č. 1 ÚP, která nabyla účinnosti dne 6. 10. 2018, Změny č. 2 ÚP, která nabyla účinnosti dne 27. 12. 2019, Změny č. 3 ÚP, která nabyla účinnosti dne 12. 4. 2023 a Změny č. 4, která nabyla účinnosti dne 25. 12. 2024, jako územně plánovací dokumentaci vydanou podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který pozbyl aplikovatelnosti dne 30. 6. 2024.

Od vydání Územního plánu Sázava nebyla pořízena žádná Zpráva o uplatňování územního plánu Sázava.

Zpráva o uplatňování ÚP Sázava za období 2014–2025 je zpracována na základě ustanovení § 106 odst. 1 stavebního zákona, obsah zprávy je dán ustanovením § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona, obsah zadání změny je dán přílohou č. 6 vyhlášky.

V souladu s ustanovením § 106 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedeného a v souladu s usnesením Zastupitelstva města Sázava zpracoval Městský úřad Sázava, jako pořizovatel příslušný k pořizování Zprávy o uplatňování a změny územního plánu podle § 26 stavebního zákona, v součinnosti s určeným zastupitelem **návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Sázava za uplynulé období 2014–2025 (dále jen „Zpráva“).**

Před jejím předložením Zastupitelstvu města Sázava musí být její návrh projednán. Na projednání a schválení návrhu této Zprávy a návrhu zadání změny se použijí § 88 až 90 stavebního zákona obdobně. Obsahové náležitosti Zprávy jsou pak stanoveny v § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona, v tomto smyslu je zpracována následující Zpráva. Obsah a struktura zadání změny územního plánu jsou stanoveny v příloze č. 6 vyhlášky.

Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s určeným zastupitelem shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Vycházel zejména z řízení o povolení záměrů a vlastního šetření. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad územního plánu Sázava s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 5., 4., 6. a 7. a Změny č. 9 (dále jen „PÚR ČR“) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15 a 16 (dále jen „ZÚR SČK“) a prověřeny a zapracovány byly i nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Benešov.

Návrh Zprávy bude projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem jako nadřízeným orgánem, územně samosprávnými celky s řešeným územím přímo sousedícím, oprávněnými investory a veřejností. Po doplnění návrhu dle výsledků projednání bude Zpráva předložena zastupitelstvu města ke schválení.

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

ÚP Sázava byl pořízen podle legislativy platné v době pořizování a schválení této územně plánovací dokumentace a aktuálně platných prováděcích předpisů. Ve sledovaném období byla vydána Změna č. 1., 2., 3., a 4. ÚP Sázava. Zpráva o uplatňování ÚP Sázava za období 2014–2025 tedy vyhodnocuje platnou dokumentaci Úplného znění ÚP Sázava po vydání Změny č. 4.

Územní plán Sázava stanovuje základní koncepci rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, zastavitelé plochy a plochy přestavby, nezastavitelné plochy, plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

A.1. **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území města bylo v územním plánu vymezeno k 1. 4. 2014. Změnou č. 1 územního plánu byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 1. 3. 2018. Změna č. 2 aktualizovala zastavěné území k datu 1. 5. 2019. Změna č. 3 aktualizovala zastavěné území k datu 1. 3. 2022. Změna č. 4 aktualizovala zastavěné území k datu 31. 3. 2024. Vzhledem k tomu, že od té doby došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

Vyhodnocení: Změnou č. 5 ÚP Sázava aktualizovat zastavěné území v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

A.2. **Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Koncepční uspořádání rozvoje území města je definováno jako prostorově koncentrické, přičemž respektuje kontinuitu a návaznost na stávající zastavěné plochy jednotlivých sídelních útvarů.

Koncepce stanovuje vyváženou kapacitu ploch určených k bydlení v návaznosti na předpokládaný demografický vývoj, strategické rozvojové záměry obce a zohlednění záměrů soukromoprávních subjektů.

Koncepce vymezuje strategii revitalizace nevyužívaných, funkčně či technicky degradovaných stavebních objektů a území typu brownfield za účelem jejich opětovného začlenění do urbanistické struktury města.

Vzhledem k tomu, že nedošlo k plnému využití zastavitelných ploch, koncepce rozvoje území nepotřebuje přehodnocení. Očekávaným vývojem bude další pozvolný rozvoj města.

Územní plán dále stanovuje ochranu a rozvoj historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot území a civilizačních hodnot.

V rámci ochrany nezastavitelného území, přírody a krajiny je respektováno zachováním lesních ploch nebo ploch určených pro zemědělství. Dále platný ÚP respektuje a chrání přírodní rezervaci Posázavské bučiny, EVL Posázavské Bučiny a EVL Dolní Sázava a stanovuje podmínky pro minimalizaci zásahu do těchto přírodních území.

Vyhodnocení: Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot je v ÚP stanovena a není nutné ji měnit.

A.3. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce zástavby je založena na rozvoji jádrového sídla města Sázava a návrhu rozvoje menších venkovských sídel.

Územní rozvoj sídel Dojetřice, Bělokozly a Čeřenice je koncipován převážně s ohledem na realizaci venkovského a individuálního bydlení v rozsahu odpovídajícím charakteru, kapacitě a rozvojovému potenciálu jednotlivých sídel.

Dále je řešena koncepce nadřazené silniční sítě, a to jednak návrhem přeložky II/110 západně od Dojetřic a návrhem přeložky severozápadně od Bělokozel.

Z urbanisticko-prostorového a kompozičního hlediska je rozvoj zástavby strukturován jako koncentrický růst sídel, navazující na stávající zastavěná území. Koncepce rozvoje usiluje o zachování urbanistické identity území prostřednictvím respektování charakteru a měřítka stávající zástavby, přičemž prioritně zohledňuje limity a regulativy vyplývající z požadavků na ochranu kulturně-historických hodnot.

Vyhodnocení: Základní urbanistickou koncepci je možné i nadále zachovat. Rozvojové plochy jsou navrhovány v souladu s principy vhodných urbanistických zásad. Celkovou urbanistickou koncepcí není potřeba přepracovat. Využívání zastavěného území ale i nezastavěného území je v souladu s požadavky územního plánu. Základní hodnoty území města Sázava jsou respektovány. Změnou ÚP bude prověřena možnost rozvoje výrobních ploch, ploch sportovních a ploch pro bydlení.

A.4. Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů, terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.

Plochy bydlení

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení navržených územním plánem je uvedeno v následující tabulce. Veškeré zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území města Sázava, konkrétně se jedná o následující plochy:

Přehled zastavitelných ploch/ploch přestavby bydlení

Označení plochy dle ÚP Sázava	kód rozdílného způsobu využití	výměra (ha)	naplněnost (ha)	využitelná plocha (ha)	vyhodnocení naplňování plochy v uplynulém období 2014–2025
k. ú. Bělokozly					
Z. B2	BV	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z. B3	BV	0,2	0	0,2	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z. B4	BV	0,2	0	0,2	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z. B5	BV	0,6	0	0,6	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z. B6	BV	1,3	0	1,3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z. B7	BV	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.

Z. B9a	BV	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
k. ú. Černé Budy					
P.ČB5	SM	0,5	0	0,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB1a	SX	0,5	0	0,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB1b	BI	0,1	0	0,1	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB2a	SX	0,6	0	0,6	Plocha zastavěna stavbou pro samoobslužné mytí aut, na dalších 2 pozemcích probíhá výstavba RD. Stavby zatím nejsou v evidovány KN.
Z.ČB2b	BI	1,2	0	1,2	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB3a	BI	0,5	0	0,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB3b	BI	0,1	0	0,1	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB4a	BI	2,6	0,1	2,5	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Sázava bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z.ČB4b	BI	0,3	0	0,3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB4c	BI	0,1	0	0,1	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB5a	BI	3	0	3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB5b	BI	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB6a	BI	0,7	0,2	0,5	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Sázava bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z.ČB6b	BI	0,5	0	0,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB6c	BI	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.ČB1	BI	0,2	0	0,2	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB7a	BI	1,3	0	1,3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB7b	BI	1,3	0	1,3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB8	BI	1,4	0	1,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB9	BI	2,5	0	2,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.ČB7	BI	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.ČB8	BI	0,3	0	0,3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.ČB9	BI	0,5	0	0,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.ČB16	BI	3,4	0	3,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
k.ú. Čerenice					
Z.Č1	BV	0,6	0	0,6	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.Č2	BV	0,9	0	0,9	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.Č3	BV	1,1	0	1,1	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.Č4	BV	0,1	0	0,1	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.

					žádný požadavek na změnu ÚP.
k.ú. Dojeřice					
ZD.1	BV	0,4	0	0,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
ZD.2	BV	1,5	0	1,5	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
PD.1	BV	1,9	0	1,9	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
k.ú. Sázava					
Z.S3	SM	1,6	0	1,6	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.S4	BI	3,9	0	3,9	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.S9	BI	0,7	0	0,7	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.S12	BI	0,2	0	0,2	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.S7	BI	2,4	0	2,4	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z.S8	BI	0,3	0	0,3	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
P.S5	SM	0,7	0	0,7	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
PS.10	BI	0,1	0	0,1	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
PS.11	BI	0,6	0	0,6	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
		43,3	0,3	43	

Ve výše uvedené tabulce je uvedeno označení jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení dle platného ÚP. Dále je zde uvedeno navržené funkční využití, jejich výměra, naplněnost ploch, využitelná plocha a vyhodnocení naplňování ploch.

Od nabytí účinnosti Změny č. 4 Sázava (25. 12. 2024) uběhla poměrně krátká doba, proto v mezidobí mezi zpracováním Zprávy a nabytím účinnosti Změny č. 4 ÚP Sázava došlo k zapsání do KN pouze 3 RD a k částečnému využití zastavitelných ploch Z.ČB4a a Z.ČB6a. V dalších lokalitách probíhá výstavba dalších rodinných domů.

Stávající územní plán města vymezuje celkem **43,3 ha** zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení. Celkově bylo od nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP využito **0,3 ha** zastavitelných ploch pro bydlení.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny uvnitř i vně zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezené především pro bydlení BI – bydlení individuální. V území se tak stále nachází dostatek vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení, které nejsou využité dle koncepce platné územní plánovací dokumentace města.

Platný územní plán dále vymezuje zastavitelné plochy občanského vybavení sportovního (OS) tj. plochy Z.ČB13 a Z.S1 v rozsahu **2,4 ha**, zastavitelné plochy a plochy přestaveb občanského vybavení veřejného (OV), tj. plochy P.ČB2, Z.ČB11a, P.S2 a P.S3 v rozsahu **2,6 ha**.

Dále stávající územní plán vymezuje zastavitelnou plochu občanského vybavení komerčního Z.S2b v rozsahu **0,1 ha**.

Platný územní plán vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestaveb pro rekreaci RO, RI a RH v celkovém rozsahu **10 ha**. Dále vymezuje plochy výroby VZ a VL v celkovém rozsahu **3,4 ha**.

Vyhodnocení: Změnou územního plánu budou využité zastavitelné plochy a plochy přestaveb

stabilizovány.

A.5. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

Dopravní infrastruktura

Řešeným územím prochází silnice II. třídy II/110 a II/335 a silnice III. třídy III/1109. Město Sázava leží na železniční trati 212 Čerčany – Sázava – Zruč nad Sázavou – Světlá nad Sázavou. Je to jednokolejná regionální trať.

Koncepce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna ve výkrese základního členění, hlavním výkrese a koordinačním výkrese.

Územní plán vymezuje následující koridory pro dopravní infrastrukturu:

- ✓ koridor CPU.D1 – na současném vedení silnice II/110 je navrhováno její přeložení v prostoru západně od Dojetřic;
- ✓ koridor CPU.B1 – u silnice III/1109 je navrhována přeložka části místní komunikace v prostoru Bělokozelské ve směru na Xaverov;
- ✓ koridor CPUD3 – v souladu s potřebami zlepšení bezpečné dopravy vytvořit předpoklady pro úpravy šířkového uspořádání silnice II/110 mimo zastavěné území sídel;
- ✓ koridor CNU.D1 – komunikační síť se doplňuje o nově vymezené úseky místních obslužných komunikací v rozvojových lokalitách k.ú. Dojetřice.

Územní plán dále navrhuje zásady pro napojení a komunikační zpřístupnění zastavitelných ploch.

Územní plán vymezuje územní rezervy pro dopravní infrastrukturu.

Doprava v klidu je řešena na vlastních pozemcích. ÚP nevymezuje samostatně nové plochy pro parkování. Parkovací plochy budou řešeny na veřejných prostorech a navrhovaných místních komunikací nebo v podzemí staveb.

ÚP Sázava stanovuje povinnost zajišťovat podmínky pro systematický rozvoj pěší a cyklistické dopravy, a to jak v rámci každodenní dopravní obslužnosti, tak i rekreačního využití, s důrazem na postupné prostorové oddělování těchto forem dopravy od dopravy motorové a jejich převádění na samostatně vedené stezky a trasy.

Podmínky téměř všech druhů ploch s rozdílným způsobem využití připouští dopravní (turistickou) infrastrukturou jako přípustnou funkci.

Vyhodnocení:

Územní plán respektuje komunikační systém a nové zastavitelné plochy napojuje na tyto stávající komunikace. Popisuje podmínky napojení a zpřístupnění rozvojových ploch.

Koridory pro dopravní infrastrukturu jsou v platném územním plánu Sázava vymezeny jako plošné (neprůhledné) nebo jako koridory vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití (průhledné).

Platným ÚP Sázava, tedy ÚP Sázava po Změně č. 4 byly vymezeny 4 koridory pro dopravní infrastrukturu. Koridory nebyly doposud využity, není stanoveno žádné doporučení pro změnu ÚP.

Územní plán dostatečně řeší požadavky na odstavení vozidel na pozemcích určených k zastavení pro bydlení.

Územní plán respektuje systém pěší a cyklistické trasy. Počet tras pro pěší a cyklistickou dopravu je

dostačující. Další možnosti vedení pěších nebo cyklistických tras nebude dále prověřeno.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury je zobrazena ve výkresu – Schéma koncepce technické infrastruktury. V rámci tohoto výkresu jsou části území zařazeny do pěti kategorií pro jednotlivé subsystémy technické infrastruktury dle míry deficitu obslužnosti území.

Územní plán vymezuje následující plochy a koridory pro veřejnou technickou infrastrukturu.

- ✓ Plocha Z.Č5 – zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu
- ✓ Plocha Z-D3 – zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu
- ✓ Koridor CNZ.E09 – koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace

Územní plán respektuje Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Územní plán vymezuje trasy zásobovacích vodovodních řadů pro připojení rozvojových ploch ve veřejných prostorech.

Územní plán zachovává systém zásobování vodou v místních částech Bělokozly, Čeřenice a Dojetřice.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů a vodárenských zařízení.

ÚP Sázava vymezuje trasy kanalizačních stok splaškové kanalizace pro napojení rozvojových ploch na stávající kanalizaci v místních částech Černé Budy a Sázava.

V místních částech Belokozly, Čeřenice a Dojetřice není splašková kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v jímkách.

ÚP Sázava vymezuje územní rezervu pro výstavbu ČOV a trasy splaškové kanalizace v místní části Bělokozly. Plochu pro výstavbu ČOV a trasy splaškové kanalizace v místních částech Čeřenice a Dojetřice.

ÚP vymezuje koridor CNZ.E09 nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro vedení 110 kV (č.1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. rozvodny Sázava.

ÚP vymezuje plochu Z.S13 pro vybudování kompostové deponie.

ÚP respektuje systém nakládání s odpady stanovený Obecně závaznou vyhláškou města Sázava.

Vyhodnocení: *Koncepce v oblasti zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod odpovídá stávajícímu stavu v území.*

Platným ÚP Sázava, tedy ÚP Sázava po Změně č. 4 byly vymezeny zastavitelné plochy Z.Č5 v Čeřenicích a Z.D3 v Dojetřicích pro umístění čistíren odpadních vod. Plochy nebyly doposud využity, není stanoveno žádné doporučení pro změnu ÚP.

Změnou č. 5 ÚP respektovat na území města Sázava koridor pro umístění stavby vedení 110 kV (č. 1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. TR110kV Sázava a TR110kV Kostelec n. Č. lesy vymezený v platných ZÚR SČK jako VPS E09 a respektovat jeho vymezení jako koridor veřejně prospěšné stavby.

Občanské vybavení

Rozvoj a zajištění občanské vybavenosti se předpokládá v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, které umožňují ve vybraných plochách výstavbu související občanské vybavenosti.

Samostatně jsou vymezeny funkční plochy s rozdílným způsobem využití určené primárně pro umístění zařízení občanské vybavenosti, a to v následujících kategoriích: RH, RO, OV, OH, OK, OS, SC, SM a SX.

Územní plán považuje současné občanské vybavení za plošně stabilizované. V současné době je ve městě městský úřad, pošta, lékárna, divadlo, kino, knihovna, společenský dům, komunitní centrum, kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí, turistické informační centrum, fotbalový stadion, multifunkční hřiště, dětské hřiště, sokolovna, sportovní hala, tenisové kurty, základní a mateřská škola.

Základní občanská vybavenost je na dobré úrovni, která odpovídá charakteru sídla a jsou zde zabezpečeny veškeré základní potřeby občanů.

Územní plán navrhuje následující nové plochy P.S2, P.S3, P.ČB2, Z.ČB11a pro občanské vybavení veřejné a plochy Z.ČB13 a ZS.1 pro sportovní občanské vybavení.

Vyhodnocení: *Koncepce veřejného občanského vybavení odpovídá charakteru obce. Považuje se za stabilizovanou. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu. Změnou ÚP bude prověřena změna plochy přestavby P.ČB4 a P.ČB6 s funkčním využitím ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy na plochu OS – občanské vybavení – sport za účelem výstavby kryté sportovní haly, zázemí pro sportoviště a výstavby hřiště.*

A.6. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je založena vymezením ploch a stanovením podmínek pro změny v jejich využití, které zajišťují plnění funkcí krajiny jako přírodního prostředí, dále ochranný režim a limitující omezení ve využití v plochách zvláště chráněných území a vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES). Řešení územního plánu neobsahuje vymezení ploch změn v krajině.

V zájmovém území, při severozápadní hranici zasahuje ochranné pásmo NPR "Ve Studeném", která zahrnuje lokality prudkých vysokých svahů údolí Sázavy s přirozenými listnatými porosty. Lokalita je součástí regionálního biocentra. Dále se zde nachází přírodní rezervace Posázavské bučiny a její ochranné pásmo, které platný ÚP respektuje.

V území se nacházejí dvě evropsky významné lokality a to EVL "Posázavské bučiny" - lokalita CZ0210028 a EVL "Dolní Sázava" - lokalitu CZ0213068, které rovněž platný ÚP respektuje. Území EVL je vymezeno mimo zastavěné a zastavitelné území.

Vyhodnocení: *Koncepce uspořádání krajiny je územním plánem založena a není nutné ji měnit.*

A.7. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu jako rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků, intenzita využití území a výšková regulace zástavby.

Předmětem předchozí změny ÚP byl převod územního plánu do jednotného standardu územního plánu dle v té době platné legislativy.

Vyhodnocení: *V období od vydání poslední změny územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona a nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dále došlo k vydání třetí verze Metodického pokynu MMR Standard vybraných částí územního plánu, který byl přepracován tak, že reflektuje požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky.*

Proběhly změny podmínek u podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na aktualizaci jednotného standardu územních plánů. Plochy s rozdílným způsobem využití budou upraveny na základě aktuálně platné prováděcí vyhlášky. Bude prověřena úprava nebo doplnění typu ploch s rozdílným způsobem využití. Využívání ploch je ale jinak využíváno v souladu s představami

územního plánu a nejsou zde vyhodnoceny závažné nedostatky.

Změnou č. 5 ÚP Sázava bude provedena úprava jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání).

A.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pro protipovodňové opatření dle projektu Povodí Vltavy. Veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci v územním plánu vymezeny nejsou. Požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření nebyly evidovány.

Vyhodnocení: Případnou změnou bude vymezení VPS prověřeno; zrealizované stavby budou vypuštěny.

A.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nenavrhuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Vyhodnocení: Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které by bylo možné uplatnit předkupní právo nebyly vymezeny. Předkupní právo nebylo vymezeno a podle stávajících právních předpisů jej není možné ani již vymezit.

A.10. Vyhodnocení vymezených územních rezerv

Plochy územních rezerv jsou plochy, kde navržené nebo stávající funkční využití je určeno k prověření a k realizaci v dlouhodobém horizontu. V územní rezervě jsou zakázány změny, které by mohly její budoucí využití ztížit nebo znemožnit.

Stávající platný územní plán města Sázava, tedy ÚP Sázava ve znění po Změně č. 4 vymezuje následující plochy územních rezerv R.ČB1, R.D1, R.S5, R.S1, R.S2a, R.S2b, R.S2c, R.S3, R.S4a, R.S4b, R.B1, R.B2 a R.B3.

Pořizovatel prověřil navržené plochy územních rezerv ve vazbě na uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Označení dle ÚP Sázava	Popis územní rezervy	Katastrální území	Plocha (ha)	Vyhodnocení územní rezervy v uplynulém období 2014–2025
R.ČB1	SM – smíšené obytné městské	Černé Budy	5,0	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy pro smíšené bydlení na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat funkci zeleně a parku a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města.

R.D1	BV – bydlení venkovské	Dojetřice	6,6	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy pro bydlení venkovské na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města. Podmínkou pro prověření umístění dle ÚP je vyčerpání disponibilních ploch pro novou výstavbu v sídle a realizace přístupové komunikace v rámci VPS VD.3a přes plochu Z-D2. Tyto podmínky nejsou splněny.
R.S5	BH – bydlení hromadné	Sázava	2,0	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy pro bydlení hromadné na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat funkci výrobní a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města. Ve změně ÚP Sázava bude prověřeno vypuštění územní rezervy R.S5.
R.S1	BI – bydlení individuální	Sázava	2,3	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy pro bydlení individuální na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města.
R.S2a R.S2b R.S2C	SX - smíšené obytné jiné BI - bydlení individuální	Sázava	3,6 6,3 1,2	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení ploch územní rezervy pro bydlení smíšené a bydlení individuální na plochy návrhové momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města. Podmínkou pro prověření umístění je zpracování společné územní studie pro všechny dílčí plochy a řešení celkové koordinace zastavovací dispozice (vč. parcelace) a nároků na infrastrukturu. Územní studie nebyla doposud zpracována.
R.S3	BI - bydlení individuální	Sázava	1,9	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení ploch územní rezervy pro bydlení individuální na plochy návrhové momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města. Podmínkou pro prověření umístění je zpracování územní studie s řešením celkové koordinace zastavovací dispozice (vč. parcelace) a přehodnocení vlivu na soustavu Natura 2000. Územní studie nebyla doposud zpracována.
R.S4a R.S4b	VL - výroba lehká ZP – zeleň - parky a parkově upravené plochy	Sázava	1,4 0,5	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení ploch územní rezervy pro výrobu a park na plochy návrhové momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití a potřebu výroby uspokojovat v jiných částech území města. Podmínkou pro prověření umístění je přehodnocení vlivu na soustavu Natura 2000. V následné změně územního plánu se toto nepředpokládá.
R.B1	DS – doprava silniční	Bělokozly	0,2	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení ploch územní rezervy pro dopravní infrastrukturu na plochy návrhové momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití.
R.B2	BV – bydlení venkovské	Bělokozly	0,5	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy pro bydlení venkovské na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující zemědělské využití a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města. Podmínkou pro prověření umístění je zpracování územní studie s řešením celkové koordinace zastavovací dispozice (vč. parcelace) a nároků na infrastrukturu. Tyto podmínky nejsou splněny.
R.B3	TU-technická infrastruktura všeobecná	Bělokozly	1,1	Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy technickou infrastrukturu na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat převažující

				zemědělské využití. Podmínkou pro prověření bude vyjasnění lokalizačních, ale i technologických aspektů realizace ČOV. Tyto podmínky nejsou splněny.
--	--	--	--	---

A.11. Vyhodnocení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií, regulačním plánem, plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží

Územní plán s ohledem na měřítko a míru detailu řešení územního plánu nenavrhuje ve většině případů konkrétní vnitřní uspořádání zástavby, veřejných prostranství včetně komunikací, zeleně apod. v rámci jednotlivých dílčích zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. K tomu účelu slouží územní studie, které v rámci širších urbanistických souvislostí navrhnou v nejčastějších případech koncepci uspořádání určité lokality, zejména způsob napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a stanoví uliční a stavební čáry. V některých případech může upřesňovat zásady prostorové regulace, jako je stanovení výšek zástavby a intenzity využití pozemků, nebo navrhuje uspořádání veřejných prostranství (zeleň, parkovací plochy, hřiště, apod.).

Územní plán vymezil 13 lokalit, pro které se má zpracovat územní studie: US.1 (Z.ČB8, P.ČB7), US.2 (Z.ČB9, P.ČB8), US.3 (Z.ČB16), US.4 (Z.D2), US.5 (Z.S1), US.6 (Z.S2a, Z.S2b), US.7 (Z.S3), US.8 (Z.S4), US.9 (Z.S10), US.10 (Z.S7).

Některé z územních studií již byly pořízeny jedná se o následující územní studie:

1. US1 (Z.ČB8, P.ČB7) – schválení možnosti využití územní studie dne 21. 2. 2019;
2. US.2 (Z.ČB9, P.ČB8) - schválení možnosti využití územní studie dne 21. 2. 2019;
3. US.8 (Z.S4) – schválení možnosti využití územní studie dne 3. 4. 2023;
4. US.9 (Z.S10) - schválení možnosti využití územní studie dne 21. 2. 2019;
5. US.10 (Z.S7) - schválení možnosti využití územní studie dne 21. 2. 2019.

Lhůta pro pořízení výše uvedených územních studií je stanovena na 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu tj. od 17. 10. 2014. Marným uplynutím této lhůty v říjnu 2018 omezení změn v některých plochách dotčených podmínkou zpracování územní studie zaniklo. S ohledem na možnost a vhodnost pořízení územní studie z vlastního či jiného podnětu pro tyto plochy je jejich vymezení ponecháno v územním plánu, i když právní nárok na vymahatelnost podmínky zpracování územní studie z titulu uložení v územně plánovací dokumentaci zanikl.

Plochy k prověření regulačním plánem ani dohodou o parcelaci nejsou v územním plánu navrženy. Institut podmínění ploch a koridorů plánovací smlouvou a urbanistickou nebo architektonickou soutěží nebyl v době pořizování územního plánu a jeho změn legislativně možný.

Vyhodnocení: K pořízení územních studií US.3, US.4, US.5, US.6 a US.7 ve stanovené lhůtě pro jejich pořízení nedošlo. Územní plán Sázava nabyl účinnosti dne 17. 10. 2014, lhůta pro pořízení územních studií tedy již propadla dne 17. 10. 2018. Opětovné stanovení podmínky zpracování územní studie pro tyto lokality se nepředpokládá.

A.12. Vyhodnocení změn podmínek závazných dokumentací a právních předpisů, na základě, kterých byl územní plán vydán

Ustanovení § 16 stavebního zákona ukládá obcím soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě, kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Podmínky, za kterých byl územní plán vydán v roce 2014 včetně Změny č. 1 ÚP (nabytí účinnosti dne 6. 10. 2018), Změny č. 2 ÚP (nabytí účinnosti dne 27. 12. 2019), Změny č. 3 ÚP (nabytí účinnosti dne

12. 4. 2023) a Změny č. 4 ÚP (nabytí účinnosti dne 25. 12. 2024) se v průběhu let změnily. Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu a jeho Změny č. 4 došlo k následujícím změnám, aktualizacím v nadřazených dokumentacích a právních předpisech:

Novela stavebního zákona

Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Nový stavební zákon nabyl plné účinnosti od 1. července 2024.

Vyhodnocení: Změnou č. 5 ÚP Sázava prověřit soulad platného územního plánu Sázava se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Je nutné uvést platný územní plán do souladu s obsahem a strukturou územního plánu dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Stavební zákon.

Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu

V průběhu sledovaného období vstoupila v platnost řada novelizací prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. V současné době je v platnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu, s účinností od 1. 7. 2024, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Novelizace upravuje především zpracování a předávání územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Předmětem předchozí změny ÚP byl převod územního plánu do jednotného standardu územního plánu dle v té době platné legislativy v souladu s požadavky vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění a 501/2006 Sb. v platném znění.

Vyhodnocení: V období od vydání poslední změny územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona a nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dále došlo k vydání třetí verze Metodického pokynu MMR Standard vybraných částí územního plánu, který byl přepracován tak, že reflektuje požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky.

Proběhly změny podmínek u podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na aktualizaci jednotného standardu územních plánů. Plochy s rozdílným způsobem využití budou upraveny na základě aktuálně platné prováděcí vyhlášky. Bude prověřena úprava nebo doplnění typu ploch s rozdílným způsobem využití. Využívání ploch je ale jinak využíváno v souladu s představami územního plánu a nejsou zde vyhodnoceny závažné nedostatky.

Změnou č. 5 ÚP Sázava bude provedena úprava jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání).

Aktualizace územně analytických podkladů

Od nabytí účinnosti Změny 4. ÚP Sázava nabyla účinnosti 6. Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Benešov.

Vyhodnocení: Soulad platného územního plánu Sázava s aktuálními ÚAP je uveden v samostatné kapitole B.

Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

Od nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Sázava nabyla účinnosti Změna č. 9 PÚR ČR. Změna č. 9 PÚR ČR schválená usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64 je závazná od 1. března 2025. Řešení Změny č. 9 PÚR ČR se týká území města Sázava.

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Sázava s aktuální PÚR ČR je uveden v samostatné kapitole C.*

Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK)

Od nabytí účinnosti Územního plánu Sázava nabyly účinnosti Aktualizace č. 8., 9., 12., 14., 15. a 16. ZÚR SČK.

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Sázava s aktuální ZÚR SČK je uveden v samostatné kapitole C.*

Územní rozvojový plán

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

ÚRP vymezuje na území města Sázava Nadregionální biokoridory NRBK 24-57 Štěchovice (24) – Chraňbožský les (57) a NRBK 55-61-81 NRBK (51-61) – Žákova hora (81).

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Sázava s prvním územním rozvojovým plánem je uveden v samostatné kapitole C.*

A.13. Nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání Územního plánu Sázava do vyhotovení této Zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

A.14. Požadavky na rozvoj obce, požadavky na změny v území

Zastupitelstvo města Sázava rozhodlo dne 9. 6. 2025 usnesením č. 7/10/13/11/4/2025 v souladu s § 109 odst. 5 stavebního zákona o předání uplatněných podnětů na pořízení změny územního plánu Sázava příslušnému pořizovateli, tj. Městskému úřadu Sázava, pro potřeby zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Sázava.

Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu je uvedeno v kap. F) této Zprávy.

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

K řešenému území se vztahují **Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Benešov (6. aktualizace 2024)**, do jehož správního obvodu náleží řešené území města Sázava. Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Benešov byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace č. 6 proběhla k datu 31. 12. 2024.

V 6. aktualizaci ÚAP SO ORP Benešov a v problémovém výkrese jsou uvedeny následující problémy:

kód závady/problému dle ÚAP	specifikace závady/problému	řešení v platném ÚP Sázava	požadavek na změnu ÚP
ÚP-U-D-034	Střet zastavěných a zastavitelných ploch se záplavovým územím	V grafické části platného ÚP, v koordinačním výkrese je vyznačena aktivní zóna záplavového území, záplavové území s periodicitou 100 let a území zvláštní povodně. V textové části ÚP je stanoveno, že výstavbu v záplavových území lze podmínit realizací protipovodňových opatření. V platném ÚP je řešeno vymezením zastavitelných ploch mimo aktivní zóny záplavových území a v ostatním území záplavovém jen v nezbytných případech. Požadavek na respektování záplavového území v souladu s § 67 vodního zákona je zapracován do podmínek využití plochy v rámci stanovených podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a to jednak vymezením nepřipustných staveb a činností, a dále podmíněnou přípustností vázanou na realizaci protipovodňových opatření.	NE

C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Podle § 112 odst. 1 stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

C.1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění:

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,

Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542

Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89,

Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.

závazné od 1. března 2025 (dále jen „PÚR ČR“) **neleží** řešené území města Sázava v žádné rozvojové oblasti a ani rozvojové ose celostátního významu. Leží i mimo nejbližší rozvojové osy OS5 (Praha – Jihlava) a OS6 (Praha – Benešov – Tábor - České Budějovice - hranice ČR/Rakousko).

Město Sázava se nachází ve specifické oblasti celostátního významu **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje.

Dále se město Sázava nachází ve specifické oblasti celostátního významu **SOB10 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z **energie slunečního záření** a ve specifické oblasti celostátního významu **SOB11 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby **energie z větrné energie**.

Do řešeného území nezasahují žádné záměry dopravní a technické infrastruktury a ani jiné záměry celostátního významu.

Ve Změně č. 4 ÚP Sázava byl vyhodnocen soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1., 2., 3., 4., 5., 6. a 7. Ve Změně č. 9 PÚR ČR byly provedeny následující změny PÚR ČR relevantní pro území města Sázava, u nichž je vyhodnoceno, zda vyvolávají potřebu prověření změny ÚP Sázava:

změna PÚR ČR provedená Změnou č. 9	vyhodnocení vlivu na ÚP Sázava	požadavek na změnu ÚP
75c) SOB10 Specifická oblast , která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.	V současné době stále platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů	ne
(75d) SOB11 Specifická oblast , která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z		

větrné energie.

energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Zákon č. 249/2025 Sb. Zákon o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) byl vyhlášen ve sbírce zákonů dne 25. 7. 2025. Podmínka zpracovaných podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) doposud není splněna.

Na skutečnosti vyplývající z vymezení SOB10 a SOB11 účinný územní plán přímo nereaguje, neboť tato specifická oblast byla vymezena až Změnou č. 9 PÚR ČR v roce 2025. Rovněž dosud nejsou k dispozici navazující dokumentace zpřesňující rozsah těchto SOB a zpracované podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů.

Vyhodnocení: Územní plán Sázava je v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje.

C.2.Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP)

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

ÚRP vymezuje na území města Sázava Nadregionální biokoridory NRBK 24-57 Štěchovice (24) – Chraňbožský les (57) a NRBK 55-61-81 NRBK (51-61) – Žákova hora (81), které platný územní plán respektuje.

Vyhodnocení: Územní plán Sázava je v souladu s aktuálním zněním Územního rozvojového plánu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Sázava jsou ZÚR SČK, které nabylly účinnosti dne 22. 2. 2012.

1. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

2. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Řešení 2. Aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

7. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022. Předmětem 7. Aktualizace ZÚR SČK je rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Řešení 7. Aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

6. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Obsahem 6. aktualizace ZUR SČK je vymezení koridoru D327 pro železniční trať, která je mimo zájmové území správního území města Sázava. Řešení 6. aktualizace ZÚR SČK se tedy netýká území města Sázava.

3. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Obsah 3. aktualizace ZUR SČK se dotýká správního území správního území města Sázava a vymezuje v dotčeném území koridor E09 pro vedení 110 kV (1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. rozvodny Sázava a rozvodny Kostelec nad Černými Lesy.

10. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy „Vysokorychlostní trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje. Řešení 10. Aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

11. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přivaděč řad Vysoký Chlumeck. Řešení 11. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

8. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D328 – koridor pro silniční dopravu v oblasti Mladá Boleslav (silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících). Řešení 8. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

9. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 11. 2024. Obsahem 9 Aktualizace ZÚR SČK je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících. Řešení se netýká území města Sázava.

12. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 12. 4. 2025. Obsahem aktualizace je změna vymezeného koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu „D137 – silnice II/246: Cítov obchvat“ a s tím související změny v přilehlé silniční síti“. Řešení 12. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

14. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 15. 4. 2025. Obsahem aktualizace je „Přeložka silnice II/610 v úseku dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa“. Řešení 14. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

15. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025. Obsahem aktualizace je vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá. Řešení 15. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

16. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace, včetně staveb souvisejících tzv. „Velké Přílepy, obchvat, část 2“. Řešení 16. aktualizace ZÚR SČK se netýká území města Sázava.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR SČK ve znění aktualizace 1., 2., 7., 6., 3., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., a 16. stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.

Územní plán Sázava naplňuje priority vymezené v ZÚR SČK.

Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR upřesněné v ZÚR SČK v platném znění.

Rozvojové osy dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové osy republikového významu vymezené v PÚR ČR upřesněné v ZÚR SČK v platném znění.

Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SČK v platném znění.

Centra osídlení

ZÚR vymezují Sázavu jako lokální centrum. Z čehož vyplynuly tyto zásady a úkoly:

(81) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;*
- b) posilovat funkci měst Březnice, Městec Králové, Neveklov, Rožmitál pod Třemšínem, Sázava, Sedlec-Prčice, Uhlířské Janovice a Velvary, v městysu Zlonice a obce Vrды jako spádových center osídlení, mj. též za účelem stabilizace jejich počtu obyvatel v řídko osídleném území;*
- c) zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území.*

Dané úkoly jsou naplněny koncepcí územního plánu a jeho předchozích změn. Potřeba saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídko osídleném území je naplněna návrhem ploch občanské vybavenosti, smíšených obytných ploch a ploch bydlení venkovského a individuálního.

(82) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti spádového území.*

Situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území je v územním plánu řešena návrhem dopravní infrastruktury a zejména navržených úprav silnice II/110.

Specifické oblasti dle PÚR ČR

Město Sázava se nachází v republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Úkoly spojené s touto specifickou oblastí jsou stanovené pro ministerstva a kraje, bez přímého vlivu na ÚP Sázava.

Podporu přirozeného vodního režimu v krajině řeší územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a skladebných prvků ÚSES tak, aby bylo zajištěno zachování odolné stabilní vyváženosti pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků, cestní síť a orné půdy.

Posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů jsou zajištěny respektováním stávající klíčové vodohospodářské infrastruktury. Stávající systém zásobování vodou má dostatečnou kapacitu vodních zdrojů pro plánovaný rozvoj obce a územní plán zohledňuje návrh rozšíření kanalizace a plochy pro budování ČOV v sídlech, kde tato infrastruktura dosud není vybudována.

Zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, jsou zajištěny respektováním možnosti přiměřeného rozvoje stávající klíčové vodohospodářské infrastruktury a zejména kapacity vodních zdrojů pro územním plánem plánovaný rozvoj obce.

Rozvoj a údržba vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách, jsou zajištěny přiměřeným návrhem plošného rozvoje sídla.

Prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav je zajištěno respektováním nadřazené ÚPD, dokumentace PRVKÚK a projektů a studií investičních záměrů pro klíčovou technickou infrastrukturu.

Rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí je územním plánem řešen jednak stabilizací ploch zeleně různých typů a dále návrhem ploch změn určených pro veřejná prostranství.

Plochy a koridory dopravy

V řešeném území se nenachází návrhy ani územní rezervy ploch a koridorů dopravy vymezených v ZÚR Středočeského kraje.

Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

Elektroenergetika

(171) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění staveb distribuční soustavy (VVN):

c) E09 – vedení 110 kV (č. 1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, včetně rozvodny Sázava a rozvodny Kostelec nad Černými Lesy;

Zpracováním koridoru E09 dle ZÚR bylo provedeno jeho zpřesněním a vymezením ve Změně č. 4 ÚP jako koridoru CNZ.E09 (je vymezený dle jednotného standardu jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití dle nadřazené ÚPD).

V platném územním plánu je tedy pro umístění stavby E09 – vedení 110 kV (č. 1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, včetně rozvodny Sázava a rozvodny Kostelec nad Černými Lesy vymezen koridor s ozn. CNZ.E09.

Vyhodnocení: V platném ÚP je předmětný koridory technické infrastruktury vymezen a zpřesněn.

Společné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí

Koridor E09 elektroenergetické infrastruktury – vedení 110 kV (1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. rozvodny Sázava. Záměr dle ZÚR splňuje úkoly, neboť vedení VVN 110 kV je plánováno na stávajících stožárech resp. ve stávající trase jako nadzemní a vlastní plocha pro rozvodnu je uvnitř zástavby a je minimalizován vliv na okolní zástavbu.

Plochy a koridory ÚSES

Na území města Sázava se nacházejí následující prvky nadregionálního a regionálního ÚSES vymezené v ZÚR SČK:

- Nadregionální biokoridory: NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les;
- Regionální biocentra: RC 941 - Ve Studeném, RC 970 - Sázava
- Regionální biokoridory: RK 1285 - Kachní louže – Sázava, RK 1319 - Smilovský potok – K78

Vyhodnocení: Platný ÚP Sázava tyto prvky nadregionálního a regionálního ÚSES respektuje. Všechny prvky ÚSES vymezené v ZÚR jsou v ÚP Sázava zpřesněny dle místních podmínek a při dodržení parametrů dle platných oborových předpisů a metodik.

Přírodní hodnoty území kraje

Územní plán respektuje stanovené přírodní hodnoty kraje, které představují zejména prvky soustavy Natura 2000 a prvky obecné a speciální ochrany přírody. ÚP vymezil skladebné prvky ÚSES a akceptoval relevantní limity využití území (tyto jsou zakresleny v koordinačním výkresu). Při tvorbě koncepce byly respektovány zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území.

Kulturní hodnoty území kraje

Na území města Sázava se nachází národní nemovitá kulturní památka Černé Budy – Sázavský klášter.

Územní plán respektuje stanovené kulturní hodnoty kraje a jejich limity (tyto jsou zakresleny v koordinačním výkresu). Při tvorbě koncepce byly respektovány a zohledněny požadavky pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot a zejména s ochranou hodnot ve vztahu k navrženým plochám změn a potřebné podmínky byly jednak zohledněny do podmínek využití ploch a dále se uplatnily uložením územních studií pro dotčená rozvojová území a plochy. Podmínky ochrany se zejména uplatnily ve vztahu k ochraně NKP Sázavský klášter a jeho ochranného pásma.

Územní plán Sázava vylučuje zástavbu s narušením historického charakteru širšího okolí klášterního areálu a stanovuje regulativy, které zamezují negativnímu dopadu na pohledy na Sázavský klášter. Regulační podmínky rozvojových ploch v dotčeném území zajišťují zachování měřítka, proporcí, struktury a urbanistického kontextu. Výšková hladina zástavby, hmotové členění a charakter architektury jsou stanoveny s ohledem na zachování autenticity a vizuální integrity kulturní památky.

Ochrana historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot v koncepci územního plánu se uplatňuje vymezením architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekti, těmi jsou např. nemovité kulturní památky a nemovité národní kulturní památky a budovy v jejich ochranném pásmu.

Civilizační hodnoty území kraje

Územní plán respektuje stanovené civilizační hodnoty kraje. Při tvorbě koncepce byly respektovány zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování v souvislosti s ochranou a rozvojem civilizačních hodnot. Konkrétně se ochrana civilizačních hodnot v ÚP uplatnila při vymezení veřejně prospěšných staveb pro infrastrukturu vymezenou za účelem ochrany území před živelními pohromami.

Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR SČK ve výkresu A.3 Výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality vymezují na území města Sázava krajinný typ H15 – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot. Pro tyto typy krajiny ZÚR stanoví zásady a úkoly, které platný ÚP respektuje.

Žádná z vymezených zastavitelných pro bydlení a jiná využití by neměla mít vliv na strukturu, fungování a obraz volné krajiny. Pro zastavitelné plochy jsou z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu stanoveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – výšková regulace zástavby, rozmezí výměr pro vymezování stavebních pozemků a intenzita využití území.

Veřejně prospěšné stavby

(231) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb pro zásobování elektrickou energií: E09 - Vedení 110 kV (č. 1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. TR110kV Sázava a TR110kV Kostelec n. Č. lesy

Územní plán vymezuje koridor CNZ.E09 nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace pro vedení 110 kV (č.1928) Sázava – Kostelec nad Černými Lesy, vč. rozvodny Sázava. V platném ÚP Sázava se jedná o veřejně prospěšnou stavbu s ozn. VT.E09.

Veřejně prospěšná opatření

(237) ZÚR vymezují tyto plochy a koridory ÚSES v rámci nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory, veřejně prospěšná opatření lze také navrhnout jen pro nefunkční části biocenter a biokoridorů.

Na území města Sázava se nacházejí následující prvky nadregionálního a regionálního ÚSES vymezené v ZÚR SČK:

- Nadregionální biokoridory: NK 61 Štěchovice – Chraňbožský les;
- Regionální biocentra: RC 941 - Ve Studeném, RC 970 - Sázava
- Regionální biokoridory: RK 1285 - Kachní louže – Sázava, RK 1319 - Smilovský potok – K78

Všechny zmíněné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu zapracovány a zpřesněny.

V rámci územního plánu nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Vyhodnocení: Územní plán Sázava je v souladu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

ÚP a jeho změny, byly při zpracování řešeny s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek, při respektování příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje sídla a soudržnosti společenství obyvatel v sídle.

Při vyhodnocování ÚP za sledované období, nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný dopad na žádnou uvedenou složku.

Rozvoj města probíhá převážně ve stabilizovaných plochách zkapacitněním zástavby, rekonstrukcemi apod. a dále pozvolným využíváním zastavitelných ploch.

Obsahem případné Změny č. 5 ÚP Sázava se nepředpokládají žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne xxx (bude dopracováno) vydaného pod č. j. xxx (bude dopracováno) je/není (bude dopracováno) nutno posoudit návrh změny ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí, lze/nelze (bude dopracováno) vyloučit negativní vliv návrhu změny ÚP na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) nebo ptačí oblasti (PO), tedy na soustavu NATURA 2000.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

- ✓ Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu v území bylo zjištěno, že bude nutné již využitě nebo částečně využitě zastavitelné plochy stabilizovat.
- ✓ Je nutné uvést platný územní plán do souladu s obsahem a strukturou územního plánu dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Stavební zákon.
- ✓ Proběhly změny podmínek u podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na aktualizaci jednotného standardu územních plánů. Plochy s rozdílným způsobem využití budou upraveny na základě aktuálně platné prováděcí vyhlášky. Bude prověřena úprava nebo doplnění typu ploch s rozdílným způsobem využití.
- ✓ Ve změně ÚP Sázava bude prověřeno vypuštění územní rezervy R.S5.
- ✓ Od nabytí účinnosti Změny 4. ÚP Sázava nabyla účinnosti 6. Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Benešov. Podrobněji viz kapitola B.
- ✓ Od nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Sázava nabyla účinnosti Změna č. 9 PÚR ČR. Podrobně viz kapitola C.
- ✓ Od nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP Sázava nabyly účinnosti Aktualizace č. 8., 9., 12., 14., 15. a 16. ZÚR SČK. Podrobněji viz kapitola C.
- ✓ Je doporučeno prověřit záměry na změny v území.
- ✓ **Z analýzy Zprávy o uplatňování ÚP Sázava vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu.**

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

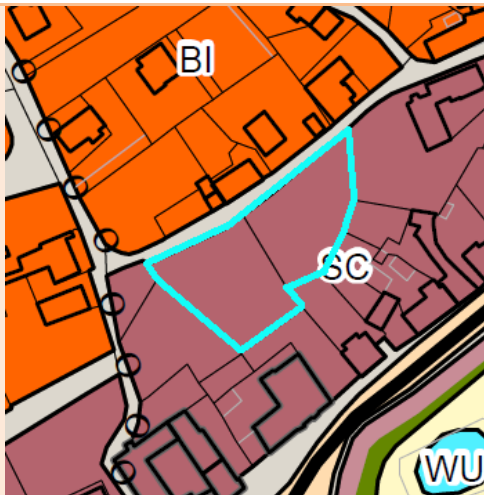
Zastupitelstvo města rozhodlo o předání uplatněných podnětů na pořízení změny územního plánu Sázava pořizovateli pro potřeby zpracování Zprávy o uplatňování usnesením č. 710/13/11/4/2025 ze dne 9. 6. 2025.

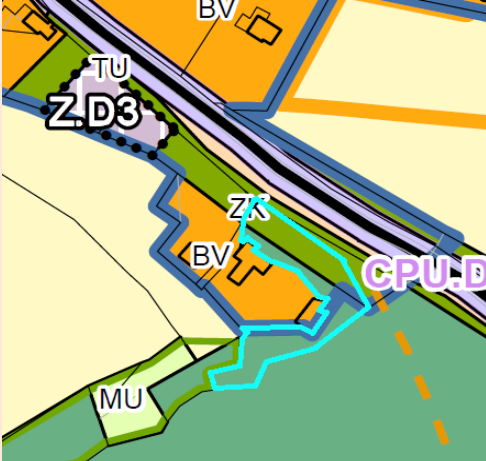
Celkově bylo uplatněno 9 podnětů na věcnou změnu územního plánu od osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na území města a 1 podnět města Sázava.

Podané podněty na změnu ÚP, neobsahují přílohy podle § 109 odst. 3 stavebního zákona, a proto jsou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Tzn. vyhodnocení, zda podněty splňují náležitosti podání podle § 109 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a dále **odborné posouzení pořizovatelem** v součinnosti s určeným zastupitelem.

Pořizovatel při **vyhodnocení jednotlivých podnětů na změnu územního plánu vycházel zejména:**

- ze zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích právních předpisů;
- z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění;
- ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění.

označení podnětu na změnu ÚP Sázava vyhodnocení podnětu na změnu ÚP Bílina	znění podnětu na změnu ÚP Sázava	grafické zobrazení podnětu na změnu ÚP Sázava nad hlavním výkresem platného ÚP Sázava
P1	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 22/2 a 22/3 v k. ú. Černé Budy v zastavěném území z plochy SC – smíšené obytné centrální na plochu BI – bydlení individuální za účelem výstavby rodinného domu.	
Podnět je v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území města.		
Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona.		
Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 5 ÚP.		
Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území města a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BI). Změna neohrožuje veřejné zájmy v území, nezatíží veřejnou infrastrukturu obce, neztíží podmínky dostupnosti veřejné infrastruktury ani její hospodárné využití. Jedná se pouze o změnu funkčního využití z plochy SC, jejímž hlavním využitím je bydlení v bytových domech na plochu BI umožňující individuální formy bydlení v rodinných domech městského charakteru.		
Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.		

P2	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 28 v k. ú. Dojetřice v zastavěném území z plochy ZK – zeleň krajinná na plochu BV – bydlení venkovské za účelem stavby garáže, případně dalšího RD. Změna způsobu využití pozemku parc. č. 30 v k. ú. Dojetřice z plochy LU – lesní všeobecné na plochu BV – bydlení venkovské za účelem stavby garáže, případně dalšího RD.	
------------------	---	--

Podnět je v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická k pozemkům na území města.

Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona.

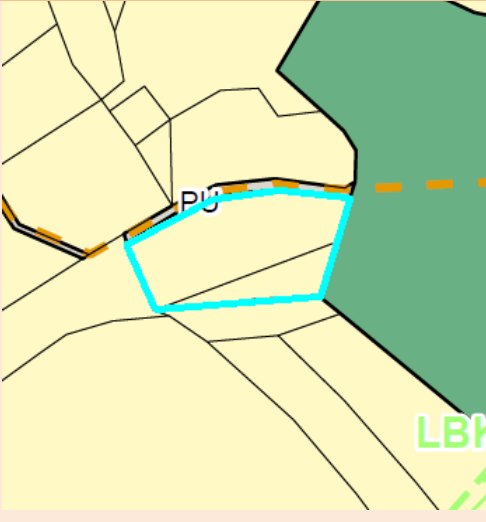
Pořizovatel nemá námitek ke změně funkčního využití na pozemku parc. č. 28 v k. ú. Dojetřice.

Jedná se o akceptovatelnou změnu funkčního využití v zastavěném území a v návaznosti na plochy se stejným funkčním využitím. Pozemek tvoří společně s pozemky parc. č. 26 a st. 27 v k. ú. Dojetřice jeden funkční celek pod společným oplocením.

Změna funkčního využití na pozemku parc. č. 30 v k. ú. Dojetřice bude prověřena.

Dle KN se jedná o lesní pozemek, což představuje omezující faktor pro možné rozšíření zastavitelného území a realizaci staveb pro bydlení či rekreaci. Záměr tak bude nutné prověřit v rámci zpracování změny územního plánu s ustanoveními zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, a s principy ochrany krajinného rázu. Projektant změny navrhne plochu v minimálním rozsahu a zdůvodní zásah do lesního pozemku.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

P3a	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 433/2 a 433/4 v k. ú. Bělokozly v nezastavěném území z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu LU – lesní všeobecné z důvodu, že pozemky nejsou dlouhodobě využívány k zemědělské činnosti a jsou částečně zarostlé stromy a náletovými dřevinami.	
-------------------	---	--

Podnět je v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území města.

Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona.

Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 5 ÚP.

Jedná se o akceptovatelnou změnu funkčního využití v nezastavěném území a o uvedení do souladu se skutečným stavem využití území.

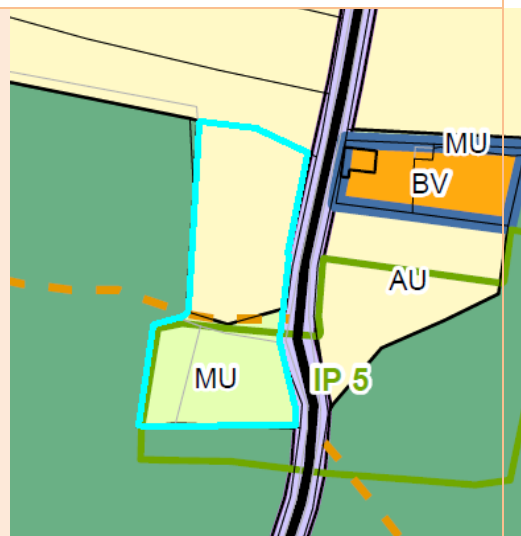
Pozemky se nacházejí v nezastavěném území a dle dostupných informací nejsou v současné době ani v delším časovém horizontu zemědělsky obhospodařovány. Územní šetření a fotodokumentace nasvědčují tomu, že se jedná o území postupně zarůstající stromy a náletovou dřevinnou vegetací. Tato skutečnost je v souladu s předloženým návrhem na změnu způsobu využití a odpovídá přirozenému vývoji území.

Z hlediska zásad územního plánování, krajinného rázu a obecného zájmu na ochraně přírodních hodnot lze navrženou změnu považovat za odůvodněnou, přínosnou a v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Převod do kategorie „LU – plochy lesní všeobecné“ přispěje k ekologické stabilitě krajiny, zvýšení retenční schopnosti území a podpoře přirozené biodiverzity.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

P3b Změna způsobu využití pozemku parc. č. 102 v k. ú. Dojetřice v nezastavěném území z plochy MU – smíšené nezastavěného území všeobecné na plochu W – vodní a vodohospodářské všeobecné v předpokládaném územním rozsahu cca 1 600 m², z důvodu toho, že se zde v současnosti nachází vodní plocha. Změna využití na vodní plochu umožní stavbu zpevněné hráze, prohloubení a rozšíření vodní plochy.

Změna způsobu využití pozemku parc. č. 103 v k. ú. Dojetřice v nezastavěném území z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu BV – bydlení venkovské za účelem výstavby hájovny.



Podnět je v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území města.

Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona.

Požizovatel nemá námitek ke změně funkčního využití na pozemku parc. č. 102 v k. ú. Dojetřice.

V případě pozemku parc. č. 102 v k. ú. Dojetřice se jedná o akceptovatelnou změnu funkčního využití v nezastavěném území a o uvedení do souladu se skutečným stavem využití území.

Navrhovaná změna na plochu „W – plochy vodní a vodohospodářské“ není pouze věcně opodstatněná z důvodu zajištění souladu s existujícími terénními a hydrologickými podmínkami, ale současně umožňuje další rozvojové záměry směřující k technickému a ekologickému zhodnocení území. Konkrétně jde o možnost realizace zpevněné hráze, prohloubení a rozšíření vodní plochy, čímž dojde ke zvýšení retenční schopnosti území, stabilizaci vodního režimu a podpoře krajinnotvorných a ekologických funkcí dané lokality.

Změna funkčního využití na pozemku parc. č. 103 v k. ú. Dojetřice bude prověřena.

V případě pozemku parc. č. 103 v k. ú. Dojetřice je navrhovaná změna funkčního využití území z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěné území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV).

Záměr výstavby hájovny je funkčně i krajinářsky opodstatněn specifickým určením stavby, která je typicky umísťována v blízkosti lesních porostů a v jejich ochranném pásmu, a zároveň plní funkci krajinně začleněného objektu vázaného na hospodaření v lese a péči o přírodní území. Umístění hájovny v krajině, v kontaktu s lesem,

odpovídá tradičním typologiím venkovské zástavby a krajinné struktury.

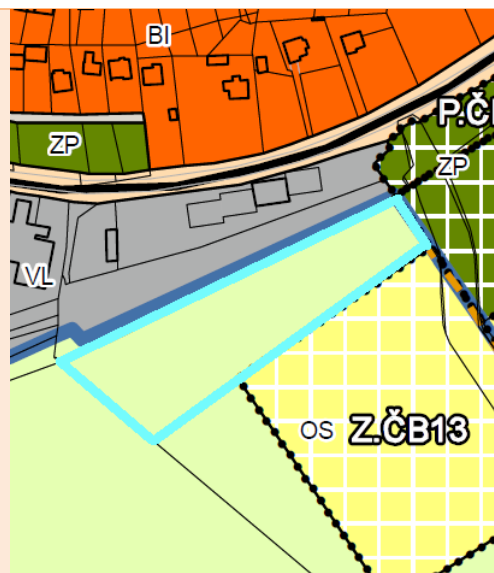
S ohledem na skutečnost, že se jedná o pozemek zařazený v rámci zemědělského půdního fondu do II. třídy ochrany ZPF, bude při dalším prověřování nezbytné posoudit míru dopadu záměru na půdní fond, a to z hlediska nezbytnosti záboru kvalitních zemědělských půd. Vymezení plochy pro výstavbu hájovny bude muset být prokazatelně odůvodněno, zejména z hlediska veřejného zájmu, účelového využití a minimalizace zásahů do vysoce kvalitní zemědělské půdy.

Na základě výše uvedeného lze podnět označit za územně plánovací nástroj dále prověřitelný, a to za předpokladu respektování limitů využití území (zejména ochrany ZPF), souladu se širší urbanistickou koncepcí, a podrobného projednání s dotčenými orgány veřejné správy, zejména orgánem ochrany ZPF.

Vlastníkem pozemku je společnost Forestlaan s.r.o., která se dlouhodobě věnuje správě a obhospodařování lesních celků. Vzhledem k předmětu činnosti vlastníka je záměr výstavby hájovny zcela v souladu s jeho profesní činností, a nehrozí tak, že by došlo ke komerční či rezidenční výstavbě klasického rodinného domu bez vazby na území a krajinu.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: V případě pozemku parc. č. 102 je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zpracování tohoto podnětu do změny ÚP. V případě pozemku parc. č. 103 lze tento požadavek zařadit do změny územního plánu a prověřit vymezení plochy. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

P4 Změna způsobu využití pozemku parc. č. 688/12 v k. ú. Černé Budy v nezastavěném území z plochy MU – smíšené nezastavěného území všeobecně na plochu VL – výroba lehká za účelem výstavby skladovací haly.



Podnět je v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemku na území města

Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona.

Změna funkčního využití na pozemku parc. č. 688/12 v k. ú. Černé Budy bude prověřena.

Podnět lze prověřit, avšak pouze na části pozemku mimo aktivní zónu záplavového území. Na pozemek parc. č. 688/12 v k.ú. Černé Budy zasahuje záplavové území Q100 a částečně aktivní zóna záplavového území. V souladu s ustanovením § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), není přípustné vymezovat zastavitelnou plochu pro výstavbu haly v aktivní zóně záplavového území. Aktivní zóna představuje nejvíce ohrožené území při povodni, kde musí být zachována průtočnost a nesmí být omezována překážkami, jako jsou budovy a haly. Z tohoto důvodu doporučujeme vymezit případnou rozvojovou plochu pouze mimo aktivní zónu.

Navrhovaná zastavitelná plocha pro výrobu se nachází ve I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně.

Z urbanistického hlediska plocha vhodně navazuje na zastavěné území a na plochy se stejným funkčním

využitím (VL). Jedná se o plochu malého plošného rozsahu s minimálním zásahem do zemědělského půdního fondu. Jedná se o jakousi proluku mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou Z.ČB13 s funkčním využitím OS. Vymezení plochy bude projednáno v rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Sázava s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Rozvoj ploch pro výrobu v dané lokalitě je z pohledu územního rozvoje žádoucí, neboť přispívá k diverzifikaci ekonomických aktivit a vytváření pracovních příležitostí ve městě i širším regionu. Vzhledem k tomu, že ve městě není nadbytek podnikatelských ploch a s ohledem na poptávku po výrobních areálech, může být rozvoj v této oblasti v souladu se strategickými cíli rozvoje území. Zároveň je však nutné respektovat podmínky ochrany před povodněmi a další limity využití území.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

P5 Úprava podmínek prostorového uspořádání stávající zastavitelné plochy Z.ČB8 vymezené na pozemcích parc. č. 737/1, 737/5 a 737/6 v k. ú. Černé Budy a navýšení výškové regulace na dvě nadzemní podlaží a podkroví či ustupující podlaží z důvodu stavby RD pro větší rodinu.



Podnět je v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území města.

Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu.

Pořizovatel považuje navrhovanou úpravu podmínek prostorového uspořádání za nevhodnou.

Stávající platný ÚP stanovuje pro plochy v rozvojovém území Na Beletínu Z.ČB 8, 9; P.ČB 7, 8, 9 s funkčním využitím BI – bydlení individuální minimální velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů 3000 m². U uvedených rozvojových ploch je požadována zároveň nízkopodlažní zástavba, která naváže na charakter tradiční zástavby se šikmými střechami.

Nízkopodlažní zástavba platí rovněž v plochách změn v nezastavěném území se stejným funkčním využitím BI – bydlení individuální, kde je maximální limit podlažnosti jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží. Tyto plochy tvoří většinu zastavitelného území místní části Černé Budy.

S ohledem na výše uvedené je zcela nevhodné v dané lokalitě navyšovat výškovou regulaci a umožnit výstavbu vícepodlažních rodinných domů. V této části území se jedná o charakter zástavby izolovaných rodinných domů městského charakteru a forem s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Rodinné domy se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím či ustupujícím podlažím se v dané části území nenacházejí a urbanistická koncepce stanovená v platném územní plánu s nimi v této obytné části města nepočítá.

Vícepodlažní stavba je stavbou odlišného měřítka a netradičního tvaru narušující urbanistickou strukturu a charakter okolní zástavby této lokality. Důvody, proč respektovat urbanistickou strukturu a charakter zástavby je, že tradiční urbanistická struktura a charakter zástavby patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny. Nevhodné narušení urbanistické struktury a charakteru zástavby působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Respektovat tradiční urbanistickou strukturu a charakter zástavby znamená předejít ztrátě její identity a identity celého regionu – zamezit nevhodným změnám struktury osídlení a změnám struktury samotných sídel, vážit si

tradičních kulturních hodnot krajiny. Výstavbou dvoupodlažního domu s podkrovím nebo ustupujícím podlažím by bylo znehodnoceno estetické vnímání zástavby rozvojové lokality a celého veřejného prostoru před objekty rodinných domů.

Dalším důvodem zachování stávající výškové regulace je zachování krajinného rázu a vyloučit možnost negativního pohledového ovlivnění ve směru od NKP Sázavský klášter.

Pro předmětnou lokalitu Z.ČB8 byla dne 21. 1. 2019 již schválena územní studie, která je v souladu s územním plánem a byla projednána v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Tato územní studie stanovuje zásady prostorového a funkčního uspořádání území, včetně maximální výšky zástavby. Studie předpokládá nízkopodlažní charakter zástavby (1 nadzemní podlaží s možností podkroví), který je přiměřený měřítku a charakteru okolní zástavby i krajinného rázu.

Podnět je motivován individuální potřebou jednoho stavebníka, nikoli širším veřejným zájmem nebo potřebou aktualizace koncepce rozvoje území. Územní plán a navazující územní studie však musí být stabilními nástroji pro předvídatelné plánování a nelze je měnit na základě individuálních požadavků, které mohou být v rozporu s přijatým urbanistickým řešením.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva obce: Doporučujeme zastupitelstvu města nezařazovat podnět do změny územního plánu. **Podnět nebyl zařazen do zadání změny ÚP a nebude dále projednáván.**

P6 Změna způsobu využití pozemku parc. č. 683/5, 683/6 a 689/2 v k. ú. Černé Budy z plochy přestavby P.ČB4 a P.ČB6 s funkčním využitím ZP – zeleň – parky a parkové upravené plochy na plochu OS – občanské vybavení – sport za účelem výstavby kryté sportovní haly, zázemí pro sportoviště (šatny, sociální zařízení) a výstavby hřiště.



Podnět města Sázava. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu.

Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 5 ÚP.

Jedná se o akceptovatelnou změnu funkčního využití v zastavěném území a v návaznosti na stabilizované plochy stejného funkčního využití OS – občanské vybavení – sport.

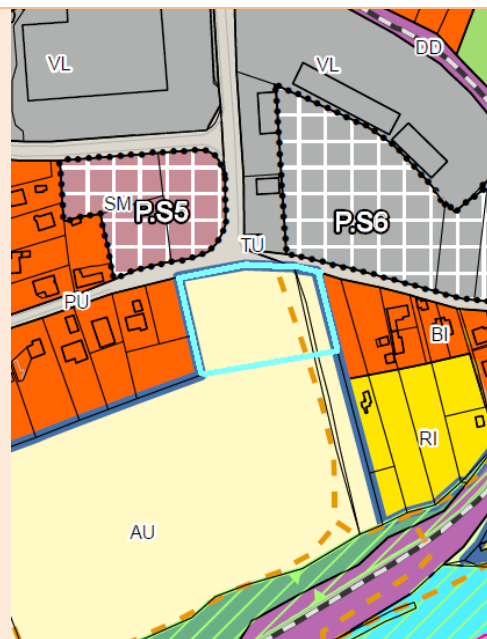
Hlavním důvodem vymezení plochy s funkčním využitím OS je rozšíření stávajícího sportovního areálu a předpokládaná výstavba kryté sportovní haly, zázemí pro sportoviště (šatny, sociální zařízení) a výstavba hřiště.

Vymezením plochy OS na výše uvedených pozemcích dojde k posílení veřejné infrastruktury města a ke zvýšení sportovního vyžití. Změna na výše uvedených pozemcích je umístěna v naprosto strategické poloze na území obce (stávající sportovní areál) a v optimální pěší docházkové vzdálenosti z ploch bydlení.

Sportovní plochy jsou pro obec nezastupitelné a mají zásadní vliv na soudržnost společenství obyvatel obce, jsou místem setkávání různých generací obyvatel, navíc vytvářejí podmínky pro trávení volného času zejména dětí a mládeže (ale přirozeně také dospělé populace), jsou prevencí kriminality a v neposlední řadě jsou předpokladem pro udržení zdravé populace obce.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

P7 Změna způsobu využití na části pozemků parc. č. 1511/1, 1510 a 835 v k. ú. Sázava v nezastavěném území z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu BI – bydlení individuální v předpokládaném územním rozsahu cca 3 000 m² za účelem výstavby rodinných domů.



Podnět není podán současným vlastníkem pozemku dle katastru nemovitostí.

Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Nedostatečná identifikace pozemku ke změně ÚP a další nedostatky.

Změna funkčního využití na části pozemků parc. č. 1511/1, 1510 a 835 v k. ú. Sázava bude prověřena.

V dotčeném území se nachází významné limity využití území, zejména vedení vysokotlakého plynovodu včetně jeho bezpečnostního ochranného pásma a nadzemní vedení elektrické energie VVN 110 kV. Tyto limity představují zásadní omezující faktor pro případné rozšíření zastavitelného území a realizaci staveb pro bydlení. S ohledem na tyto skutečnosti se navrhuje vymezení plochy ponechat, přičemž podmínkou jejího případného využití je projednání s příslušnými správci technické infrastruktury a plné respektování příslušných ochranných a bezpečnostních pásem.

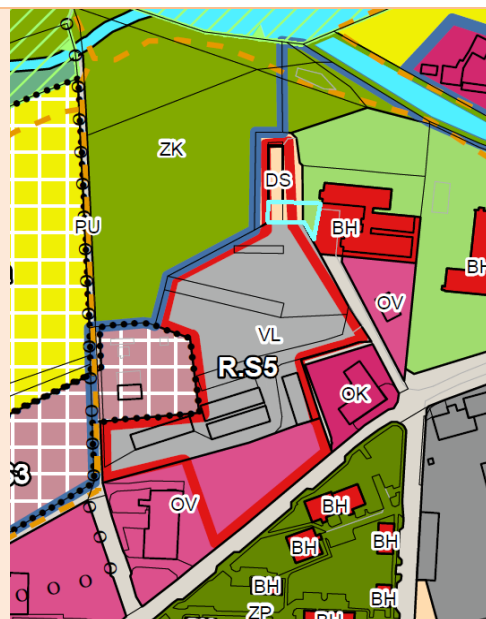
Z hlediska urbanistické koncepce plocha vhodně navazuje na stávající zastavěné území obce se shodným funkčním využitím BI – Bydlení individuální, přičemž představuje proluku v souvislé zástavbě rodinných domů.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

P8 Provéřit vypuštění územní rezervy R.S5 s navrženým využitím BH - bydlení hromadné a ponechat zde stávající funkční využití.

Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 429 v k. ú. Sázava v zastavěném území z plochy územní rezervy RS.5 s navrženým využitím BH – bydlení hromadné na plochu VL – výroba lehká v předpokládaném územním rozsahu 124 m² za účelem výstavby skladovací haly.

Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 1480/2 v k. ú. Sázava v zastavěném území z plochy územní rezervy RS.5 s navrženým využitím BH – bydlení hromadné a plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady na plochu VL – výroba lehká v předpokládaném územním rozsahu 370 m² za účelem výstavby skladovací haly.



Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu.

Změna funkčního využití na části pozemků parc. č. 429 a 1480/2 v k. ú. Sázava bude prověřena.

Předmětné části pozemků i navazující stávající výrobní a skladovací areál společnosti PRECISION GLASS HOLDING a.s. se nachází na území vymezeném jako územní rezerva pro budoucí rozvoj bydlení hromadného.

Na základě vyhodnocení podmínek území není pro převedení plochy územní rezervy pro bydlení hromadné na plochu návrhovou momentálně důvod, je žádoucí i nadále respektovat funkci výrobní a potřebu bydlení uspokojovat v jiných částech území města. Ve změně ÚP Sázava bude prověřeno vypuštění územní rezervy R.S5.

Přibližování výrobní funkce k plochám BH – bydlení hromadné, která se nachází v bezprostřední blízkosti, je z urbanistického a hygienického hlediska obecně nevhodné. Výstavba skladovací haly v těsném sousedství ploch bytových domů může negativně ovlivnit kvalitu prostředí pro bydlení (např. zvýšením dopravní zátěže, hlukem, světelným ruchem apod.). V daném případě se v blízkosti plochy výroby nachází stavba ubytovacího zařízení č. p. 364, která je součástí výrobního areálu a slouží jako ubytování pro zaměstnance.

Rozvoj ploch pro výrobu v dané lokalitě je z pohledu územního rozvoje žádoucí, neboť přispívá k diverzifikaci ekonomických aktivit a vytváření pracovních příležitostí ve městě i širším regionu. V daném případě se jedná o největšího zaměstnavatele v předmětném území.

Vzhledem k tomu, že ve městě není nadbytek podnikatelských ploch a s ohledem na poptávku po výrobních areálech, může být rozvoj v této oblasti v souladu se strategickými cíli rozvoje území.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

- P9** Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1488/3 v k. ú. Sázava v zastavěném území z plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady a ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy na plochu BI – bydlení individuální za účelem výstavby RD.



Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu.

Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 5 ÚP.

Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením.

Záměr je v souladu s charakterem území a navazuje na plochy stejného či obdobného funkčního využití, čímž nedochází k narušení územní struktury ani ke zjevnému střetu s okolní urbanistickou nebo krajinnou koncepcí. Na předmětný pozemek zasahuje vysokotlaký plynovod, jehož trasa a ochranné pásmo podléhá specifickým legislativním a technickým omezením dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, a souvisejících prováděcích předpisů.

Plocha pro rodinný dům je navrhována uvnitř zastavěného území. Důvodem pro vymezení plochy je vytvoření podmínek pro hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území. Dalším důvodem je také stabilizace počtu a struktury obyvatelstva města, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rodinných domech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva města: Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. **Podnět byl zařazen do zadání změny ÚP.**

- P10** Změna způsobu využití pozemku parc. č. 379/11 v k. ú. Dojetřice v nezastavěném území z plochy AU – zemědělské všeobecné a převedení z územní rezervy R.D1 na zastavitelnou plochu BV – bydlení venkovské za účelem vybudování malé rodinné farmy.



Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu.

Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné.

Rozsah požadované změny je nepřiměřeně velký (cca 30 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území města definované platným územním plánem.

Město disponuje v současnosti rezervou zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru. Případné vymezení této zastavitelné plochy by muselo být zřejmě kompenzováno vypuštěním jiné zastavitelné plochy. Tato kompenzace sebou však nese jisté riziko uplatnění nároku na náhradu dle § 133 stavebního zákona.

Záměr je z pohledu koncepce rozvoje obtížně akceptovatelný, neboť v rámci sídla existují zastavitelné plochy pro bydlení např. Z.D1, Z.D2 a P.D1, které jsou dosud nezastavěné a jejichž využití je v souladu s platným územním plánem upřednostňováno.

V dotčeném území se rovněž nachází řada limitů využití území jako je nadzemní vedení elektrické sítě VN 22 kV a ochranné pásmo lesa, které představují omezující faktor pro možné rozšíření zastavitelného území a realizaci staveb pro bydlení. Navrhované zastavitelná plocha pro bydlení na části předmětného pozemku se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V daném případě se nejedná o veřejný zájem. Jedná se o nadprůměrně produkční půdy, které jsou vysoce chráněné.

Dále je nutno uvést, že část předmětného pozemku má již vymezenou část o rozloze cca 4 000 m² jako zastavitelnou plochu, což je z hlediska plochy dostatečné pro plánovaný záměr menší rodinné farmy nebo pro individuální bydlení s hospodářským využitím.

Většinová část předmětného pozemku je vymezena jako územní rezerva pro bydlení (R.D1). Územní rezerva slouží jako potenciál pro budoucí rozvoj v případě prokázané potřeby a naplnění regulačních a infrastrukturních podmínek. V současnosti není důvod k předčasnému převodu územní rezervy na zastavitelnou plochu, neboť není identifikována reálná potřeba další expanze zastavitelných ploch v dané lokalitě. Stávající zastavitelné plochy nejsou plně využity a neexistují konkrétní důvody (např. naplnění kapacit, veřejný zájem) k přednostní aktivaci této rezervy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti není možné podnět akceptovat a změnu funkčního využití uvedeného pozemku v rámci územního plánu nelze v současnosti prověřovat.

Návrh rozhodnutí zastupitelstva obce: Doporučujeme zastupitelstvu města nezařazovat podnět do změny územního plánu. **Podnět nebyl zařazen do zadání změny ÚP a nebude dále projednáván.**

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Město Sázava neuplatňuje žádné podněty na změnu nadřazené dokumentace, tj. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

3. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE VE VĚCI DALŠÍHO POSTUPU

Ze Zprávy vyplynula potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, proto je součástí Zprávy návrh zadání změny (viz. Příloha č. 1 – Návrh zadání Změny č. 5 územního plánu Sázava).

Návrh Zprávy bude ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona, před jeho předložením ke schválení zastupitelstvem města, projednán přiměřeně v souladu s § 88 až § 90 stavebního zákona.

V době projednání bude návrh Zprávy včetně návrhu zadání Změny č. 5 ÚP Sázava zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a úřední desce města Sázava, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh Zprávy doplněný a upravený na základě výsledků projednání bude předložen Zastupitelstvu města Sázava k projednání a schválení, dle § 27 odst. 1 písm. b), e) stavebního zákona. Po svém schválení zastupitelstvem města se Zpráva o uplatňování, v rozsahu přílohy č. 1 stane zadáním změny územního plánu Sázava.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Sázava za uplynulé období byl zpracován a projednán ve spolupráci s určeným zastupitelem panem Petrem Šibravou, zastupitelem města Sázava.

Doporučení bude dopracováno pořizovatelem na základě výsledků zákonného projednání.

Příloha č. 1 - NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA

Návrh zadání Změny č. 5 územního plánu Sázava je zpracován v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Podle § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vyplýne-li z vyhodnocení podle § 107 odst. 2 písm. e) stavebního zákona potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace.

a) Vymezení řešeného území

Celé území města Sázava, tj. katastrální území Bělokozly, Dojetřice, Čeřenice, Sázava a Černé Budy.

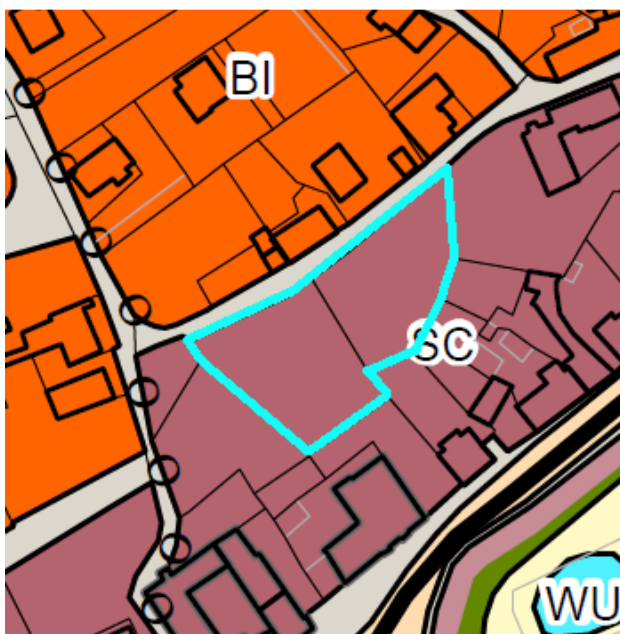
b) Popis obsahu navrhované Změny č. 5 územního plánu Sázava

- 1) Změnou č. 5 ÚP Sázava **aktualizovat zastavěné území** v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Změnou č. 5 ÚP Sázava bude provedena **úprava jednotného standardu** v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání).
- 3) Změnou č. 5 ÚP Sázava prověřit soulad územního plánu Sázava se **zákonem č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
✓ Je nutné uvést platný územní plán do souladu s obsahem a strukturou územního plánu dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Stavební zákon.
- 4) Změnou č. 5 ÚP Sázava prověřit soulad územního plánu Sázava s **nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR.**
- 5) Změnou č. 5 ÚP Sázava prověřit možnost **vypuštění územní rezervy R.S5** s navrženým využitím BH - bydlení hromadné a ponechat zde stávající funkční využití.

Obsahem Změny č. 5 územního plánu Sázava jsou následující **věcné změny**:

1. Pozemky parc. č. 22/2 a 22/3 v k. ú. Černé Budy, obec Sázava

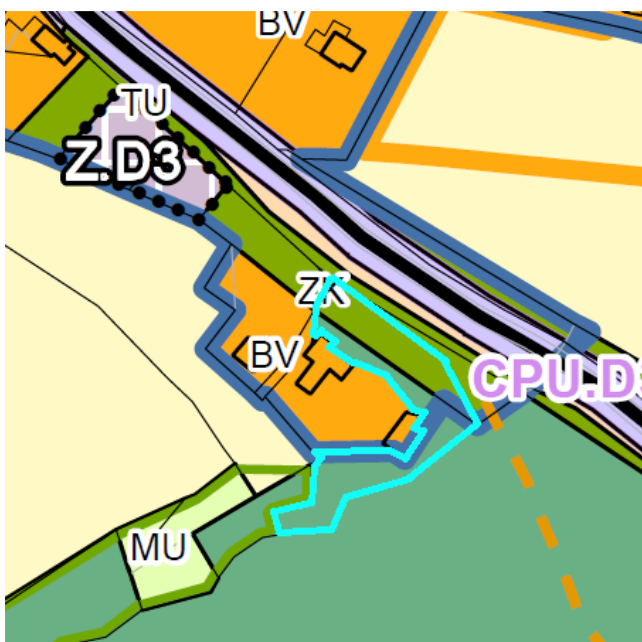
Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 22/2 a 22/3 v k. ú. Černé Budy z plochy SC – smíšené obytné centrální na plochu BI – bydlení individuální za účelem výstavby rodinného domu. *[podnět vlastníka P1]*



2. Pozemky parc. č. 28 a 30 v k. ú. Dojetřice, obec Sázava

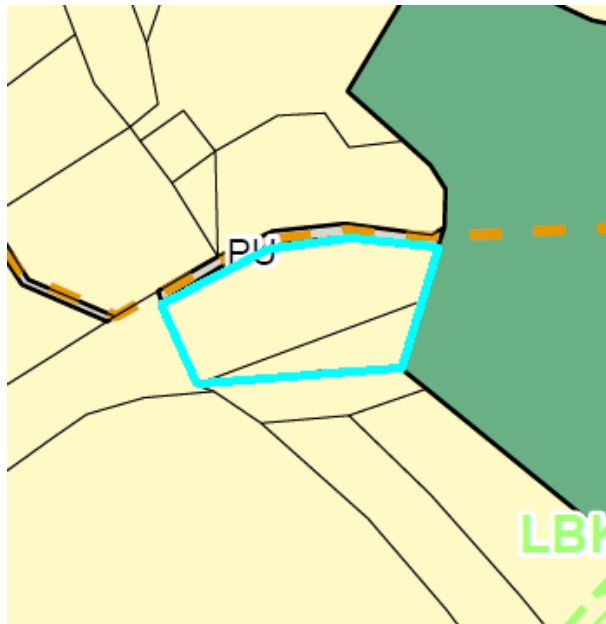
Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 28 v k. ú. Dojetřice z plochy ZK – zeleň krajinná na plochu BV – bydlení venkovské za účelem stavby garáže, případně dalšího RD.

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 30 v k. ú. Dojetřice z plochy LU – lesní všeobecné na plochu BV – bydlení venkovské za účelem stavby garáže, případně dalšího RD. *[podnět vlastníka P2]*



3. Pozemky parc. č. 433/2 a 433/4 v k. ú. Bělokozly, obec Sázava

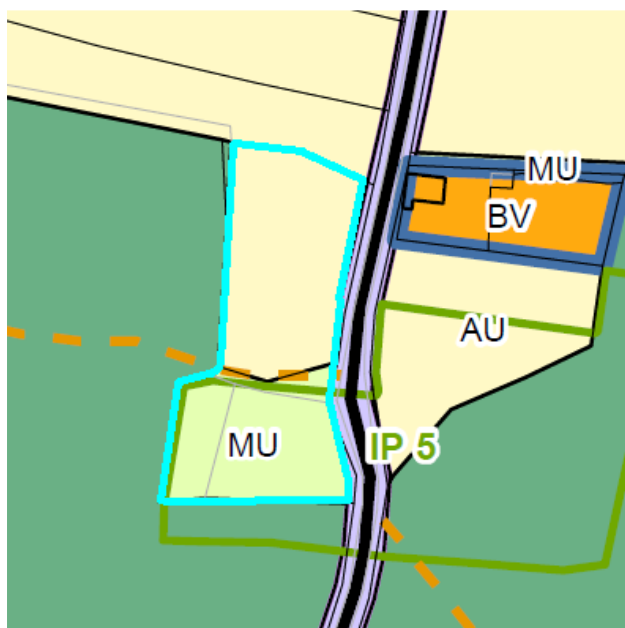
Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 433/2 a 433/4 v k. ú. Bělokozly z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu LU – lesní všeobecné z důvodu, že pozemky nejsou dlouhodobě využívány k zemědělské činnosti a jsou částečně zarostlé stromy a náletovými dřevinami. [podnět vlastníka P3a]



4. Pozemky parc. č. 102 a 103 a v k. ú. Dojetřice, obec Sázava

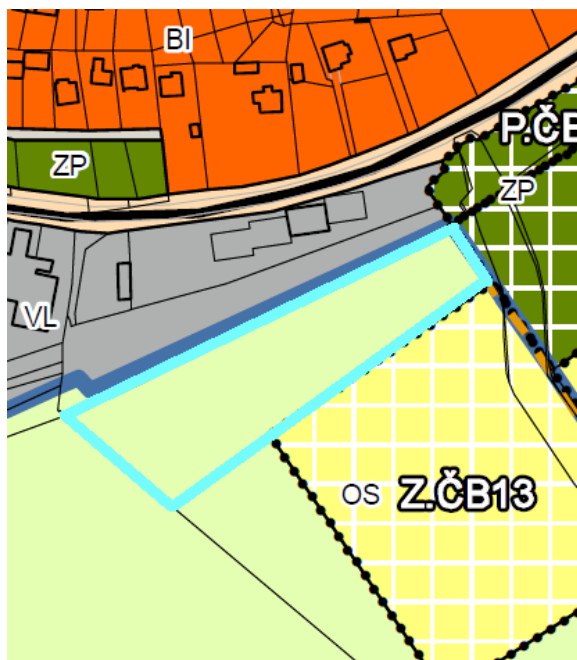
Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 102 v k. ú. Dojetřice z plochy MU – smíšené nezastavěného území všeobecné na plochu W – vodní a vodohospodářské všeobecné v předpokládaném územním rozsahu cca 1 600 m², z důvodu toho, že se zde v současnosti nachází vodní plocha. Změna využití na vodní plochu umožní stavbu zpevněné hráze, prohloubení a rozšíření vodní plochy.

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 103 v k. ú. Dojetřice z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu BV – bydlení venkovské za účelem výstavby hájovny. [podnět vlastníka P3b]

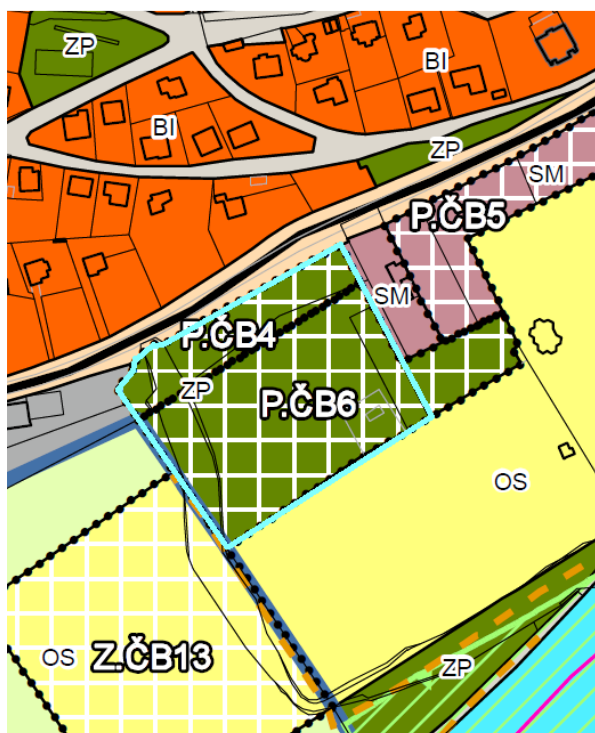


5. Pozemek parc. č. 688/12 v k. ú. Černé budy, obec Sázava

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 688/12 v k. ú. Černé Budy z plochy MU – smíšené nezastavěného území všeobecné na plochu VL – výroba lehká za účelem výstavby skladovací haly. [podnět vlastníka P4]

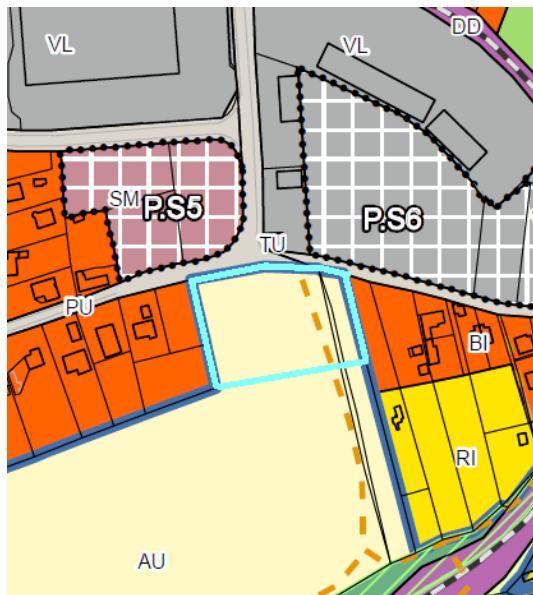
**6. Pozemky parc. č. 683/5, 683/6 a 689/2 v k. ú. Černé Budy, obec Sázava**

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 683/5, 683/6 a 689/2 v k. ú. Černé Budy z plochy přestavby P.ČB4 a P.ČB6 s funkčním využitím ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy na plochu OS – občanské vybavení – sport za účelem výstavby kryté sportovní haly, zázemí pro sportoviště (šatny, sociální zařízení) a výstavby hřiště. [podnět města P6]



7. Části pozemků parc. č. 1511/1, 1510 a 835 v k. ú. Sázava, obec Sázava

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemků parc. č. 1511/1, 1510 a 835 v k. ú. Sázava z plochy AU – zemědělské všeobecné na plochu BI – bydlení individuální v předpokládaném územním rozsahu cca 3 000 m² za účelem výstavby rodinných domů. [podnět vlastníka P7]

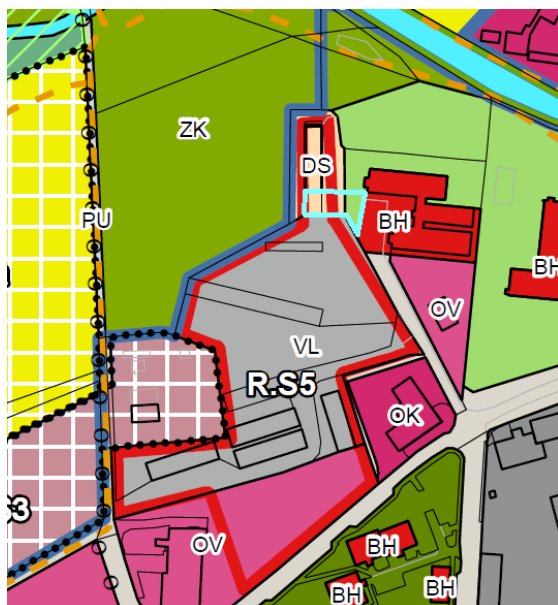


8. Územní rezerva RS.5, části pozemků parc. č. 429 a 1480/2 v k. ú. Sázava, obec Sázava

Provéřit možnost vypuštění územní rezervy R.S5 s navrženým využitím BH - bydlení hromadné a ponechat zde stávající funkční využití.

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na části pozemku parc. č. 429 v k. ú. Sázava z plochy územní rezervy RS.5 s navrženým využitím BH – bydlení hromadné na plochu VL – výroba lehká v předpokládaném územním rozsahu 124 m² za účelem výstavby skladovací haly.

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na části pozemku parc. č. 1480/2 v k. ú. Sázava z plochy územní rezervy RS.5 s navrženým využitím BH – bydlení hromadné a plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady na plochu VL – výroba lehká v předpokládaném územním rozsahu 370 m² za účelem výstavby skladovací haly. [podnět vlastníka P8]



9. Pozemek parc. č. 1488/3 v k. ú. Sázava, obec Sázava

Provéřít možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 1488/3 v k. ú. Sázava z plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady a ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy na plochu BI – bydlení individuální za účelem výstavby RD. [podnět vlastníka P9]



c) Popis účelu navrhované Změny č. 5 územního plánu Sázava

Účel Změny č. 5 ÚP Sázava naplňuje přechodné ustanovení § 321 odst. 1 nového stavebního zákona, který dne 1. 7. 2024 nabyl plné aplikovatelnosti, podle kterého se „Územní plány vydané podle dosavadních právních předpisů považují za územní plány podle tohoto zákona.“

Cílem změny je uvést územní plán do souladu s novými právními předpisy, tj. se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu.

Dílčí změny mají umožnit občanům města realizaci jejich záměrů na výstavbu rodinných domů a podpořit rozvoj ploch pro výrobu, který přispěje k diverzifikaci ekonomických aktivit a vytvoří pracovní příležitosti ve městě i širším regionu.

Dalším účelem navrhované změny ÚP je požadavek města na rozšíření stávajícího sportovního areálu a předpokládaná výstavba kryté sportovní haly, zázemí pro sportoviště (šatny, sociální zařízení) a výstavba hřiště. Vymezením plochy OS dojde k posílení veřejné infrastruktury města a ke zvýšení sportovního využití.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 5 územního plánu Sázava na udržitelný rozvoj území

Zda bude k návrhu Změny č. 5 ÚP Sázava zpracováváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území závisí na obsahu stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody podle § 89 odst. 2 stavebního zákona a stanoviska příslušného úřadu podle § 89 odst. 3 stavebního zákona.

Bod D) návrhu zadání Změny č. 5 ÚP Sázava bude upraven po obdržení předmětných stanovisek.

S ohledem na charakter požadavků na obsah navrhované změny územně plánovací dokumentace lze předpokládat, že tato změna nebude mít vliv na udržitelný rozvoj území, který by podléhal posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí i z hlediska vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.