

Dokumentace k vydání změny č.1 územního plánu

Projektant	Ing. arch. František Pospíšil
Otisk autorizačního razítka	Podpis

OBSAH:

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	9
2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008	9
2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	13
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	19
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	20
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	21
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	22
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS.5	25
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	25
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	26
9.A Zdůvodnění vymezení zastavěného území	26
9.B Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	27
9.C Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	27
9.D Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití	29
9.E Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	30
9.F Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	30
9.G Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	31



9.H Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona.....	31
9.I Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	32
9.J Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.....	32
9.K Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	32
9.L Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	33
9.M Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)	33
9.N Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	33
9.O Zdůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	33
9.P Zdůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	34
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	34
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ.....	35
12. ÚDAJE O VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM.....	35
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	36
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	36
14.1 Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond.....	36
14.2 Vyhodnocení odnětí půdy z pozemků určených k plnění funkce lesa.....	41



15. VÝSLEDEK VYHODNOCENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ V SOULADU S §172 Odst. (4) A (5) SPRÁVNÍHO ŘÁDU	41
16 SEZNAM ZKRATEK	41

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ZMĚNY č.1 - specifikace dílčích změn

Důvodem pro pořízení změny č.1 pro který zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení 1.změny byla:

Dílčí změna 1/1: Tato dílčí změna se týká přearažení pozemků v ploše P-S13 v katastrálním území Sázava, obec Sázava, ze stabilizované plochy „rekreace na plochách přírodního charakteru“ na plochu přestavby pro „bydlení v rodinných domech“.

Z nutnosti aktualizovat v rámci změny č.1 vymezení zastavitelného území v celém správním území obce vyplynuly následující dílčí změny:

Dílčí změna 1/2: Tato dílčí změna odstraňuje chybu v zařazení pozemků uvnitř zastavěného území v k.ú. Sázava, kdy se pozemky zařazené původně do druhu PRZV „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území) zařazují do druhu PRZV „ZS“ (zeleň - soukromá a vyhrazená). Důvodem je, že plochy druhu „NS“ nesmí ležet dle datového modelu MINIS uvnitř zastavěného území obce.

Dílčí změna 1/3: Tato dílčí změna přearazuje část navrhované plochy přestavby P-S6 v k.ú. Sázava do zastavěného území a to do ploch „VL“ (lehký průmysl) a „TI“ (plochy technické infrastruktury). Důvodem je, že dotčená část plochy byla v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna.

Dílčí změna 1/4: Tato dílčí změna přearazuje část plochy RN (rekreace na plochách přírodního charakteru) v k.ú. Sázava do zastavěného území. Důvodem je, že dotčená část plochy byla v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna.



Dílčí změna 1/5: Tato dílčí změna přeřazuje část navrhované zastavitelné plochy Z-ČB2a a Z-ČB2b v k.ú. Černé Budy do zastavěného území. Důvodem je, že dotčené části ploch byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěny.

Dílčí změna 1/6: Tato dílčí změna přeřazuje část navrhované zastavitelné plochy Z-ČB6 v k.ú. Černé Budy do zastavěného území. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna.

Dílčí změna 1/7: Tato dílčí změna přeřazuje část plochy zařazené původně do druhu PRZV „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území) v k.ú. Dojetřice do druhu PRZV RN (rekreace na plochách přírodního charakteru) do zastavěného území. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna. součástí této dílčí změny je i nepodstatná korekce vymezení lokálního biocentra LC17.

Dále byly v rámci změny č. 1 provedeny úpravy názvů několika kapitol územního plánu a úpravu jejich obsahu tak, aby text územního plánu odpovídal aktuální legislativě. Tyto úpravy žádným způsobem nezměnily koncepci územního plánu ani vymezení ploch změn.

POŘIZOVATEL :**Městský úřad Sázava**

sídlo:

Náměstí Voskovce a Wericha 356, 285 06 Sázava

OBJEDNATEL:**Město Sázava**

sídlo:

Náměstí Voskovce a Wericha 356, 285 06 Sázava

PROJEKTANT:**Ing.arch. František Pospíšil, Ph.D. a kolektiv**

autorizovaný architekt ČKA se všeobecnou působností – číslo autorizace ČKA 2285

sídlo :

Hlavní 1196/30

141 00 Praha 4

Zpracovatelský kolektiv (původního ÚP a 1. změny ÚP):

Ing.arch. František Pospíšil (urbanistická koncepce a koordinace územního plánu, hlavní projektant)

Ing. Vojtěch Mazura (geografický informační systém)

P.g. Jiří Maňour, CSc. (hodnocení vlivu – SEA)

Mgr. Stanislav Mudra (hodnocení vlivu (Natura))

Ing. Václav Jetel, PhD. (technická infrastruktura)

Ing. Josef Smíšek (doprava)

RNDr. Aleš Friedrich (ÚSES a ochrana přírody)

RNDr. Jan Ježek (demografie)

RNDr. Milada Maňourová (hodnocení vlivu – SEA)

Ing. Kamila Pospíšilová (technická podpora)

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dne 24.1.2018 usnesením č. 50/18/5/1/2018 rozhodlo zastupitelstvo města Sázavy o pořízení 1.změny Územního plánu Sázavy (dále jen „změna“) zkráceným postupem podle ustanovení § 55a (a souvisejících) stavebního zákona. Pořizovatelem je Městský úřad Sázava, zajišťující územně plánovací činnost na základě dohody o provedení práce uzavřené s Jiřím Veselým, vedoucím stavebního úřadu MěÚ Dubí, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst.1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Projektantem změny je Ing. arch. František Pospíšil Ph.D., autorizovaný architekt pro územní plánování, ČKA 02 285. Určeným zastupitelem je zastupitel města ing. Ondřej Burian.

Vzhledem k tomu, že je změna pořizována zkráceným postupem, byl její zpracovaný návrh postoupen přímo do veřejného projednání dle ustanovení § 52 stavebního zákona.

Dne 25.4. 2018 byla na úřední desce zveřejněna pozvánka na veřejné projednání návrhu změny a tento návrh byl umístěn k veřejnému nahlédnutí na webových stránkách města od 25.4.2018 do 5.6.2018 (v této lhůtě bylo umožněno nahlédnutí do výtisku změny také na Městském úřadě Sázava). Současně byl téhož dne dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům oznámen datum konání veřejného projednání jednotlivě a dne 28.5.2018 se toto projednání konalo v budově Městského úřadu Sázava za účasti zástupců pořizovatele, projektanta změny, zástupce krajské hygienické stanice a veřejnosti. Přítomní byli seznámeni s návrhem řešení a dosavadním postupem projednávání. Po výkladu byly zodpovězeny dotazy s tím, že nikdo neuplatnil žádné připomínky ani námítky.

Ve stanovené lhůtě do 4.6.2018 byla uplatněna tato vyjádření oprávněných investorů:



V tabulce je uveden přehled vyjádření oprávněných investorů (vyjádření jsou součástí spisu):

	Společnost	Vyjádření	
1.	ČESKÉ DRÁHY Národní dopravce Uplatněno ve lhůtě (lhůta do 4.6.2018) dne 9.5.2018.	Bez připomínek, pouze upozornění na stávající ochranné pásmo dráhy.	
2.	Povodí Vltavy Státní podnik Uplatněno ve lhůtě (lhůta do 4.6.2018) dne 22.5.2018.	Bez připomínek	
3.	GAS NET Uplatněno ve lhůtě (lhůta do 4.6.2018) dne 30.5.2018.	Bez připomínek, pouze obecné informace o existenci plynárenských zařízení ve správním území města.	

Ve stanovené lhůtě do 4.6.2018 byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů:

V tabulce je uveden výtah ze stanovisek, kompletní stanoviska jsou součástí spisu.

Dotčený orgán	Stanovisko, připomínka	Poznámka pořizovatele
Krajský úřad Středočeského kraje Odbor územního plánování a stavebního řádu		
Krajský úřad Středočeského kraje Odbor dopravy 31.5.2018	Bez připomínek	
Krajský úřad Středočeského kraje Odbor životního	Bez připomínek	



prostředí a zemědělství 31.5.2018		
Krajský úřad Středočeského kraje Odbor kultury a památkové péče 31.5.2018	Bez připomínek	
Městský úřad Benešov Odbor výstavby a územního plánování		
Městský úřad Benešov Odbor životního prostředí 4.6.2018	Bez připomínek	
Ministerstvo ŽP ČR Odbor výkonu státní správy I		
Ministerstvo zdravotnictví ČR		
Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR 10.5.2018	Souhlasí	
Ministerstvo dopravy ČR		
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj		
Krajská hygienická stanice Územní pracoviště v Benešově 4.6.2018	Souhlasí	
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje Územní odbor Benešov		
Obvodní báňský úřad		
Ministerstvo obrany ČR Odbor ochrany	Souhlasí	



územních zájmů 23.5.2018		
Správa CHKO Blaník		

Připomínky a námitky:

V průběhu řízení o 1.změně Územního plánu Sázavy nebyly uplatněny žádné připomínky ani námitky. Není tedy zpracováno vyhodnocení došlých připomínek ani návrh rozhodnutí o námitkách a tedy není nutné dále postupovat dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Další postup:

Následně byly dne 11.6.2018 předány podklady doplněné o výsledky veřejného projednání (vyhodnocení vlivů změny územního plánu se nezpracovává) krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování, spolu se žádostí o vydání stanoviska dle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona. Nadřízený orgán územního plánování vydal souhlasné stanovisko dne 26.6.2018 pod čj. 083055/2018/KUSK ÚSŘ/Bou.

Pořizovatel, na základě výsledku projednávání předal projektantovi pokyny pro vyhotovení 1.změny Územního plánu Sázavy k jejímu vydání formou opatření obecné povahy na nejbližším zasedání zastupitelstva města.

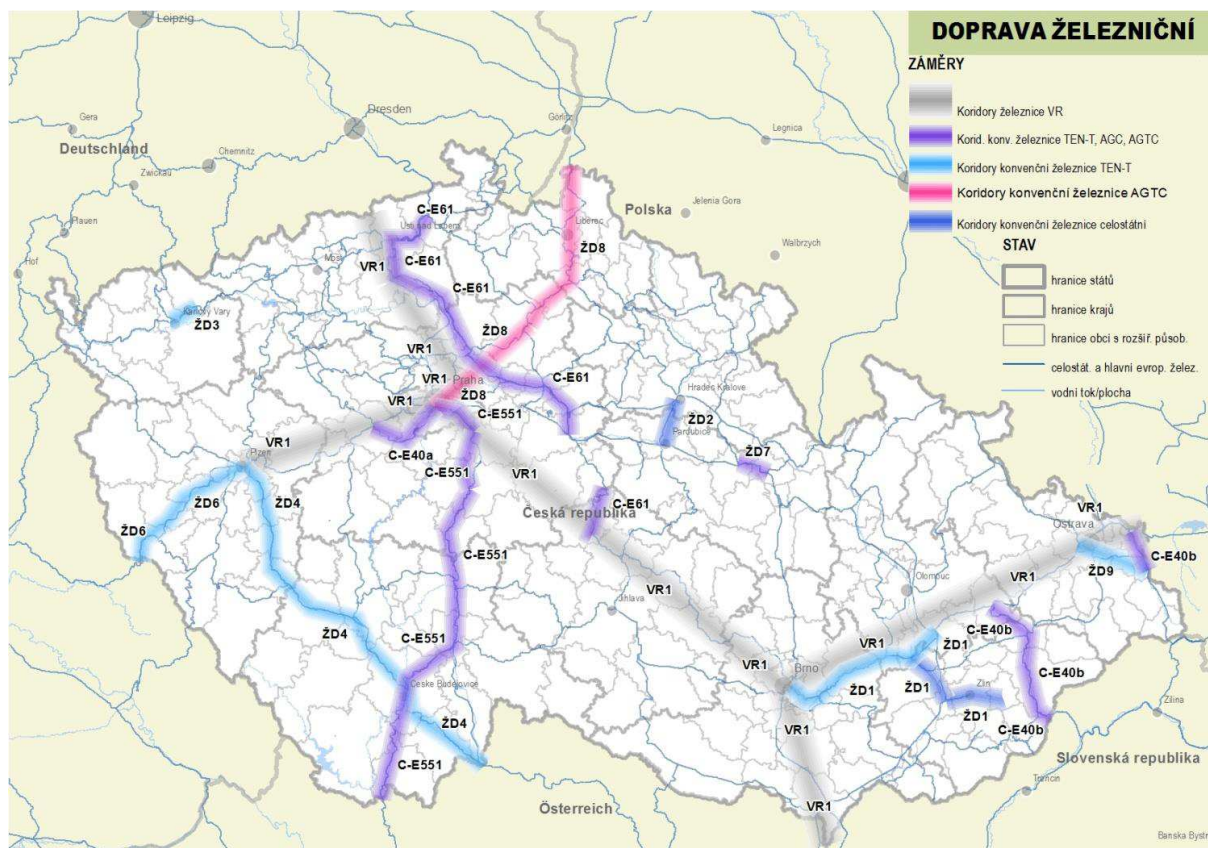
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR 2008

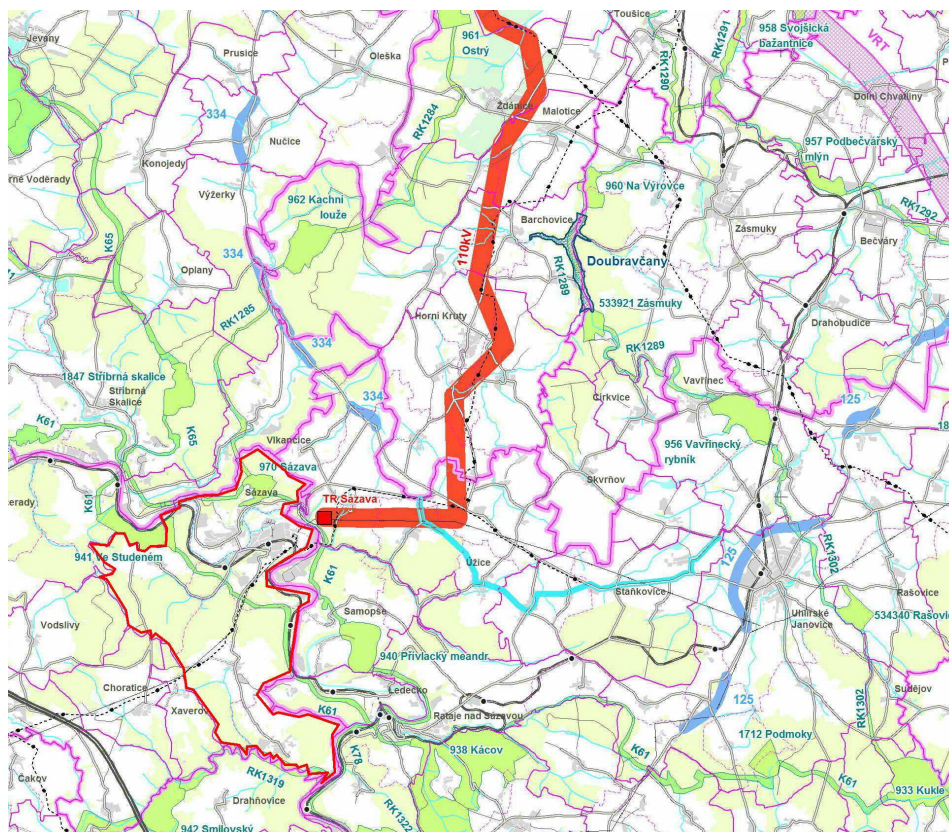
Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 z roku 2015 a zpřesněnou v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

Řešené území nenachází v žádné rozvojové oblasti, nejbližší rozvojovou osou je OS 5a (Praha – Jihlava). Charakter změny č.1 nemá přímý vztah k této rozvojové ose. Správní území obce se nenachází ani v koridoru konvenční železniční dopravy C-E551 nebo dálnice D3. Poloha území obce v koridoru vysokorychlostní železniční trati VR1 (viz schéma železniční dopravy PUR) je upřesněna zpracováním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které ale tento koridor umisťují do velké vzdálenosti od řešeného území (viz obrázek s výřezem ze ZÚR), ve kterém je červeným obrysem zvýrazněno správní území obce Sázava).





Obrázek: schéma železniční dopravy dle aktualizace PÚR 2015



Obrázek: Výřez ze Zásad územního rozvoje – výkres ploch a koridorů nadmístního významu

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1 z roku 2015 nevyplynou pro řešené území žádné konkrétní požadavky. V následujícím tabulkově uspořádaném přehledu je uvedeno vyhodnocení souladu s naplněním dotčených republikových priorit územního plánování změnou územního plánu. Ostatní priority, které nejsou v tabulce, s charakterem a obsahem změny nemají souvislost.

Tabulka č. 1: Vyhodnocení dotčených republikových priorit PÚR ve znění aktualizace č.1 z roku 2015

Priorita :	Vyhodnocení:
Priorita dle odst. 14 PÚR - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých	Náplní priority je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Uplatnění této priority v územním plánu je zohledněno vhodným zařazením plochy P-S13 do druhu PRZV a stanovením takových podmínek využití, které zohledňují celkovou koncepci rozvoje území obce, a požadavků ochrany a rozvoje hodnot.

Priorita :	Vyhodnocení:
případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.	
Priorita dle odst. 15 PÚR - Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.	<i>Náplní priority je předcházet prostorově sociální segregaci. Uplatnění této priority je ve změně územního plánu zohledněno vymezením plochy přestavby tak P-S13, aby v dotčené ploše nevznikla prostorově odloučená lokalita.</i>
Priorita dle odst. 16 PÚR - Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	<i>Náplní priority je upřednostnit komplexní řešení před jednostranným.</i> <i>Uplatnění této priority je v územním plánu obecně zohledněno tím, že územně plánovací činnost je sama o sobě komplexní činností a součástí jejího pořízení je projednání s veřejností.</i> <i>Priorita je naplněna respektováním dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot tohoto území, přičemž tato koncepce vychází z dokumentace ÚP.</i>
Priorita dle odst. 19 PÚR - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	<i>Náplní priority je upřednostnit využívání tzv. brownfields v zastavěném území a zajistit ochranu nezastavěného území.</i> <i>Tato priorita nejvíce souvisí s podstatou změny č.1 neboť Plocha P-S13 se nachází uvnitř zastavěného území. Plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha rekreace a nachází se ve vymezeném zastavěném území. Tábořiště je v současnosti nefunkční, plocha je brownfield a potenciálně místem pro rozvoj sociálně patologických jevů. S ohledem na požadavky na účelné využití zastavěného území je ve veřejném zájmu nutné vytvořit podmínky pro revitalizaci této plochy.</i> <i>Obnovení provozu tábořiště by ale pro okolní obytnou zástavbu přineslo výrazně rušivější využití, než bydlení v rodinných domech. Pokud vezmeme</i>

Priorita :	Vyhodnocení:
	<i>do úvahy přestavbu území na jiný účel, pak ve srovnání s jinými způsoby využití (např. výrobou, hromadnými formami bydlením, občanskou vybaveností) je navrhované využití pro individuální bydlení nejméně konfliktní s okolím a mimo jiné i z tohoto důvodu bylo při rozhodnutí o pořízení akceptováno.</i>

2.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22.2.2012 na základě usnesení Zastupitelstvem Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011, formou opatření obecné povahy. Tyto ZÚR byly dosud aktualizovány 1. aktualizací o jejímž vydání rozhodlo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015. 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je rozpracovaná a dosud nenabyla účinnosti.

1. Aktualizace ZUR se týkala problematiky vedení řešení dálnice D3 a souvisejících staveb na území Středočeského kraje a věcně ani územně se nedotýká řešení územního plánu sázavy a tudíž ani jeho změn. změny ÚP Sázavy se nedotýká ani obsah 2. aktualizace ZUR.

V následujícím tabulkově uspořádaném přehledu je uvedeno vyhodnocení souladu územního plánu Sázavy se ZÚR v členění dle jednotlivých kapitol Zásad územního rozvoje.

Úkoly:	Vyhodnocení:
ad 1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	
<i>změna územního plánu vytváří předpoklady pro naplnění dotčených priorit územního plánování a zohledňuje je zejména zařazením dílčích ploch změny do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití, akceptací a respektováním limitů využití území a návrhem plochy změny P-S13.</i>	
Vyhodnocení naplnění priorit dotčených změnou č.1	
<i>(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních</i>	<i>Naplnění základních priority (01) je zajištěno komplexním řešením změny územního plánu, procesem pořízení a projednání s orgány veřejné správy a z veřejností.</i>



Úkoly:	Vyhodnocení:
<i>studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.</i> <i>(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.</i> <i>Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.</i> <i>Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.</i> <i>Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.</i>	<i>Koncepce územního plánu vytváří podmínky pro zachování a rozvoj polycentrické struktury osídlení a předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a to zejména tím, že byla vymezena:</i> <i>• plocha přestavby pro zajištění rozvoje bydlení a související veřejné infrastruktury</i>
<i>(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:</i> <i>a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;</i> <i>b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;</i> <i>c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;</i> <i>d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;</i> <i>e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.</i>	<i>Změna se týká následujících bodů a uplatňování priority je pro ně zajištěno:</i> <i>- ad b) citlivým návrhem přestavby části sídla v ploše P-S13 v zastavěném území na plochu bydlení a stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání tak, aby respektovaly znaky krajinného rázu</i> <i>ad c) návrhem přestavby neefektivně využitých ploch sídla, ochranou urbanistických a kulturních hodnot</i> <i>ad e) Koncepce změny územního plánu vytváří podmínky pro zachování přírodních zdrojů zejména s tím, že využití ploch brownfield pro přestavbu na ploch bydlení je nejšetrnější forma zajištění ploch bydlení</i>

Úkoly:	Vyhodnocení:
ad. 2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU	
2.1 – 2.4 Rozvojové oblasti a rozvojové osy republikového či krajského významu.	<i>ad. 2.1. – 2.4. Území Sázavy se nedotýká rozvojová oblast či osa republikové ani krajské úrovně vymezená či zpřesněná v ZÚR Středočeského kraje;</i>
2.5 Centra osídlení <i>ZÚR vymezují Sázavu jako lokální centrum. Z čehož vyplynuly tyto zásady a úkoly:</i> <i>a) saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídko osídleném území;</i> <i>b)- zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;</i> <i>c) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;</i> <i>d) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;</i> <i>e) koordinovat rozvoj se sousedními obcemi</i>	<i>Změna se týká následujících bodů a uplatňování priority je pro ně zajištěno:</i> <i>ad d) návrhem přestavby části sídla v ploše P-S13 v zastavěném území na plochu bydlení</i>
ad. 3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU	
3.1. - 3.2. Specifická oblast republikového či krajského významu	<i>3.1. - 3.2. Území Sázavy se nedotýká specifická oblast vymezená či zpřesněná v ZÚR Středočeského kraje</i>
4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU	
4.1. Plochy a koridory dopravy	<i>v řešeném území se nenachází návrhy ani územní rezervy ploch a koridorů dopravy vymezených v ZÚR Středočeského kraje;</i>
4.2. Plochy a koridory technické infrastruktury	<i>v řešeném území se nenachází návrhy ani územní rezervy ploch a koridorů technické infrastruktury vymezených v ZÚR Středočeského kraje;</i>
4.3. Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní	<i>uvedená opatření se netýkají řešeného území, neboť jsou definována pro plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury, které se</i>



Úkoly:	Vyhodnocení:
prostředí	ovšem v řešeném území nenacházejí
4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability	Všechny zmíněné skladebné prvky ÚSES jsou v platném územním plánu zkoordinovány a zpřesněny a nedotýkají se změny územního plánu.
5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ	
5.1. Přírodní hodnoty území kraje	Změna Územní plán respektuje stanovené přírodní hodnoty kraje, které představují zejména prvky soustavy Natura 2000 a prvky obecné a speciální ochrany přírody. Všechny skladebné prvky ÚSES jsou v platném územním plánu zkoordinovány a zpřesněny a nedotýkají se změny územního plánu.
5.2. Kulturní hodnoty území kraje	Změna respektuje stanovené kulturní hodnoty kraje a jejich limity návrhem přestavby části sídla v ploše P-S13 v zastavěném území na plochu bydlení a stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání tak, aby respektovaly znaky krajinného rázu související s kulturní hodnotou sídla
5.3. Civilizační hodnoty území kraje	Koncepce změny územního plánu vytváří podmínky pro ochranu civilizačních hodnot zejména tím, využití ploch brownfield pro přestavbu na plochy bydlení je nejšetrnější forma jejich zajištění s ohledem na veškeré hodnoty v území.
ad 6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY	
6.1 – 6.8 Území obce Sázava se celé nachází z hlediska polohy v dané oblasti se shodným krajinným typem: - území obce leží v typu H01 – krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních, v tomto typu oblasti ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v	Řešení změny územního plánu se týká pouze ploch v zastavěném území obce nemá vliv na cílové charakteristiky krajiny. Řešení změny územního plánu respektuje zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území nemá



Úkoly:	Vyhodnocení:
území a rozhodování o změnách v území: Územní plán vytvoří předpoklady pro naplnění cílových charakteristik krajiny stanovených v ZÚR ÚK pro území jednotlivých krajinných celků.	<i>vliv na :</i> <i>a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;</i> <i>b) ohrožení důvodů ochrany přírodních a krajinářských hodnot.</i>
6.9 koridorové vazby v krajině	Řešené území není dotčeno koridorovými vazbami stanovenými Zásadami územního rozvoje.
ad. 7. VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	
7.1. Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy 7.2. Veřejně prospěšné stavby v oblasti elektroenergetiky 7.3. Veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství 7.4. Veřejně prospěšné stavby dálkovodů 7.5. Veřejně prospěšné stavby vodovodů 7.6. Veřejně prospěšné stavby kanalizace 7.7. Veřejně prospěšné stavby – protipovodňová ochrana	<i>V uvedených oblastech není řešené území dotčeno vymezením VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezením asanačních území nadmístního významu.</i>
7.8. Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability ZÚR vymezují následující prvky ÚSES, které se dotýkají řešeného území: NK 61, RC 941, RK 1285, RK 1319	<i>Všechny zmíněné skladebné prvky ÚSES jsou v platném územním plánu zkoordinovány a zpřesněny a nedotýkají se změny územního plánu.</i>
8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ	
-ZÚR ukládají koordinaci ploch koridorů VPO u prvků ÚSES - NK 61, RC 941, RK 1285, RK 1319,	<i>Všechny zmíněné skladebné prvky ÚSES jsou v platném územním plánu zkoordinovány a zpřesněny a nedotýkají se změny územního plánu.</i>
ad 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ	
Plochy a koridory, ve kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro	<i>Řešené území není dotčeno uvedenými plochami či koridory, neboť tyto nebyly v ZÚR vymezeny.</i>



Úkoly:	Vyhodnocení:
rozhodování o změnách využití území, se v ZÚR nestanovují.	
ad 10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ	
Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v ZÚR nestanovují.	<i>Řešené území není dotčeno uvedenými plochami či koridory, neboť tyto nebyly v ZÚR vymezeny.</i>
ad 11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST	
Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost, se v ZÚR nevymezují.	<i>Řešené území není dotčeno uvedenými plochami či koridory, neboť tyto nebyly v ZÚR vymezeny.</i>
ad. 12. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	
Zadání regulačního plánu se v ZÚR nestanovuje.	<i>Řešené území není dotčeno zadáním regulačního plánu, neboť toto nebylo v ZÚR stanoveno.</i>
ad. 13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	
Pořadí změn se v ZÚR nestanovuje, jsou však uvedeny priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury.	<i>Řešené území není dotčeno etapizací, neboť tato nebyla v ZÚR stanovena.</i>



3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

K §18 (1), (2), (3) Stavebního zákona:

Řešení změny územního plánu vymezením zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestavby a zařazením ploch do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití:

§18 (1) SZ - vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území,

§18 (2) SZ - zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území na základě společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

§18 (3) SZ - koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů

K §18 (4), (5), §19 (1a,b), Stavebního zákona:

Řešení změny územního plánu akceptací koncepce ochrany a rozvoje hodnot, zohledněním ochranného režimu hodnot a limitů využití území, vymezením zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestavby a zařazením ploch obce do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití spolu se stanovením podmínek jejich využití a skutečností, že výslovně nevylučuje stavby, zařízení a jiná opatření dle odst. (5) §18 SZ:

§18 (4) SZ - chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

§18 (5),(6) SZ - v nezastavěném území umísťuje stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Na nezastavitelných pozemcích umožňuje výjimečně umístit technickou infrastrukturu.

§19 (1/a) SZ - respektuje zjištěné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

19/ (1/b) SZ- stanovuje a upřesňuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

K §19 (1c,d,e,f,g,h,j,i,j,k,l,n,o) Stavebního zákona:

Řešení změny územního plánu zařazením ploch do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití spolu se stanovením podmínek jejich využití, respektováním a akceptací limitů využití území, posouzení potřeby a případným uložením povinnosti pořídit územní studii, regulační plán či dohodu o parcelaci:

§19 (1/c) SZ – prověřilo a posoudilo potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika,



§19 (1/d) SZ - stanovilo v podmínkách využití ploch urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

§19 (1/e) SZ - stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

§19 (1/f) SZ – prověřilo možnost a potřebu stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci),

§19 (1/g) SZ – úkol nesouvisí se změnou č.1 ÚP

§19 (1/h) SZ - úkol nesouvisí se změnou č.1 ÚP

§19 (1/i) SZ - stanoví podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

§19 (1/j) SZ - vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

§19 (1/k) SZ - úkol nesouvisí se změnou č.1 ÚP

§19 (1/l) SZ - určuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území – zejména návrhem ploch přestaveb,

§19 (1/n) SZ - úkol nesouvisí se změnou č.1 ÚP

§19 (1/o) SZ - uplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče – a to zejména opatřeními k ochraně hodnot, speciálně vymezením staveb, kde vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

K §19 (1m) a (2) Stavebního zákona:

Vzhledem k charakteru záměrů, které si v souladu se stanoviskem příslušného dotčeného orgánu nevyžádaly vypracování dokumentace Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, proces pořízení změny územního plánu není dotčen:

§19 (2) SZ - požadavkem na prověření změny územního plánu hodnocením vlivu na udržitelný rozvoj území

§19 (1/m) SZ – uplatněním možnosti stanovení podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a návrh kompenzačních opatření

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Dokumentace je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a splňuje náležitosti dle prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.



5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požadavky zvláštních předpisů se projevují zejména ve sféře limitů využití území, ze kterých vyplývají omezení jeho využití. Změny územní plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů (například zákon č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů) a s požadavky dotčených orgánů.

V průběhu projednávání dosud nedošlo k řešení rozporů a dohodovacích jednání.

Po veřejném projednání bude dokumentace na základě výsledku projednání a stanovisek dotčených orgánů upravena tak, aby byla v **souladu se stanovisky dotčených orgánů**.

V následující tabulce bude uvedeno vyhodnocení souladu provedené úpravy územního plánu s požadavky, které vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů:

Dotčený orgán	Stanovisko, požadavek	Vyhodnocení splnění pokynu k úpravě územního plánu



6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Navrhovatel změny v souladu s požadavky stavebního zákona na zkrácený postup pořízení změny územního plánu zajistil stanoviska dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona 183/2016 sb. v platném znění, tedy o stanoviska krajského úřadu, týkající se požadavku na posouzení změny územního plánu z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území. Tato povinnost ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje – odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 12.1.2018, spis. značka: SZ_001109/2018 nevyplynula. Stanovisko je v kopii uvedeno na následujících stranách.



Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 12. 1. 2018
Číslo jednací: 001109/2018/KUSK
Spisová značka: SZ_001109/2018/KUSK
Vyřizuje: Ing. Lucie Vršatová/I. 860
Značka: OŽP/Vrn

Nové Mlýny s.r.o.
Lenka Pešková
Samechov e.č. 162
257 24 Chočeradý

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto

STANOVISKO

k navrhovanému obsahu změny č. 1 územního plánu,
pořizované ve zkráceném postupu dle ust. § 55a a § 55b stavebního zákona,

Sázava

Dne 3. 1. 2018 obdržel Krajský úřad, Odbor životního prostředí a zemědělství, žádost o stanovisko k navrhovanému obsahu změny územního plánu, která má být pořizována ve zkráceném postupu dle ust. § 55a a § 55b stavebního zákona.

Předmětem změny je změna funkčního využití na pozemcích parc. č. 1297/1, 1297/2, 1265, 1266 až 1296 v k. ú. Sázava z plochy rekreace - hromadná, dle stávajícího územního plánu, na plochu BI – bydlení v rodinných domech (cca 9 rodinných domů). V současnosti je celý areál, který byl původně dětským táborem bez využití a představuje rekreační brownfield. Město Sázava má platný územní plán Sázava, který nabyl účinnosti dne 17. 10. 2014.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. B. Čížková, I. 347)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4. písm. x) zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska zájmů sledovaných na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména zvláště chráněná území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nadregionální a regionální územní systémy ekologické stability) **nemá připomínky** k předloženému návrhu na změnu č. 1 územního plánu Sázava. Změna územního plánu spočívá ve změně využití pozemků

strana 2 / 2

p.č. 1297/1, 1297/2, 1265, 1266 – 1296 dle KN v k.ú. Sázava z ploch rekreace na plochu BI – bydlení v rodinných domech.

Krajský úřad dále podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že lze vyloučit, že koncepce bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu stanovené příslušnými vládními nařízeními.

V blízkosti řešeného území se nachází součást soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu - evropsky významná lokalita Dolní Sázava (kód CZ0213068), jejímž předmětem ochrany jsou velevrub tupý (*Unio crassus*) a hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*). Změna územního plánu Sázava počítá s umístěním cca 9 rodinných domů do řešené lokality, která se nachází v těsné blízkosti EVL Dolní Sázava. Z příložených dokumentů vyplývá, že splaškové odpadní vody vzniklé v této lokalitě budou odvedeny do veřejné kanalizace a dále pak do stávající ČOV. Vzhledem k těmto skutečnostem nepředpokládáme žádné ovlivnění této ani jiné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Ing. L. Vráťová, l. 860)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Sázava na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění:

Předmětem změny územního plánu je změna funkčního využití plochy přestavby z rekreace hromadné na plochy bydlení. V lokalitě se nachází nevyužívaný dětský tábor. Plocha navazuje na stávající obytnou zástavbu.

Změnou územního plánu se významně nemění základní koncepce rozvoje obce. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na území Natura 2000 podle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblastí, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit. S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

KRAJSKÝ ÚŘAD
STŘEDOČESKÉHO KRAJE
Oddělení životního prostředí a zemědělství
150 21 Praha 5, Zborovská 11

Ing. Josef Keřka, Ph.D.
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová
vedoucí oddělení posuzování vlivů
na životní prostředí



7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 Odst.5

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje – odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 12.1.2018, spis. značka: SZ_001109/2018 nevyplynula povinnost zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje – odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 12.1.2018, spis. značka: SZ_001109/2018 nevyplynula povinnost zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.



9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.A Zdůvodnění vymezení zastavěného území

V rámci změny č.1 byla provedena k datu 1.3.2018 aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s aktuálním stavem využití a zastavění území dle příslušných ustanovení § 2 a § 58-§60 stavebního zákona. Při aktualizaci vymezení byly použity aktuální mapy katastru nemovitostí poskytnuté objednatelem.

Z aktualizace vymezení zastavěného území vyplynuly následující dílčí změny územního plánu provedené v rámci změny č.1:

Dílčí změna 1/2: Tato dílčí změna odstraňuje chybu v zařazení pozemků uvnitř zastavěného území v k.ú. Sázava, kdy se pozemky zařazené původně do druhu PRZV „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území) zařazují do druhu PRZV „ZS“ (zeleň - soukromá a vyhrazená). Důvodem je, že plochy druhu „NS“ nesmí ležet dle datového modelu MINIS uvnitř zastavěného území obce.

Dílčí změna 1/3: Tato dílčí změna přeřazuje část navrhované plochy přestavby P-S6 v k.ú. Sázava do zastavěného území a to do ploch „VL“ (lehký průmysl) a „TI“ (plochy technické infrastruktury). Důvodem je, že dotčená část plochy byla v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna.

Dílčí změna 1/4: Tato dílčí změna přeřazuje část plochy RN (rekreace na plochách přírodního charakteru) v k.ú. Sázava do zastavěného území. Důvodem je, že dotčená část plochy byla v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna.

Dílčí změna 1/5: Tato dílčí změna přeřazuje část navrhované zastavitelné plochy Z-ČB2a a Z-ČB2b v k.ú. Černé Budy do zastavěného území. Důvodem je, že dotčené části ploch byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěny.

Dílčí změna 1/6: Tato dílčí změna přeřazuje část navrhované zastavitelné plochy Z-ČB6 v k.ú. Černé Budy do zastavěného území. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna.



Dílčí změna 1/7: Tato dílčí změna přearozuje část plochy zařazené původně do druhu PRZV „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území) v k.ú. Dojetřice do druhu PRZV RN (rekreační na plochách přírodního charakteru) do zastavěného území. Důvodem je, že dotčená část plochy byla v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna. součástí této dílčí změny je i nepodstatná korekce vymezení lokálního biocentra LC17.

9.B Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Odůvodnění změny subkapitoly B.1.a:

Provedené úpravy textu zohledňují skutečnost, že od nabytí účinnosti územního plánu došlo k 1. aktualizaci Politiky územního rozvoje České republiky a k nabytí účinnosti 1. aktualizace Zásady územního rozvoje střeoačeského kraje.

Ostatní subkapitoly kapitoly B. územního plánu se změnou územního plánu nezměnily.

9.C Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Doplňen byl název kapitoly C. tak, aby byl v souladu s platným zněním vyhlášky 500/2006 Sb.

Odůvodnění změny subkapitoly C.1:

V bodě (1) v prvním odstavci byl výraz „v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru“ nahrazen výrazem „v souladu s předchozím územním plánem sídelního útvaru“. Důvodem byla nesprávnost uvedeného výrazu.

V bodě (2) byl doplněn text s ohledem na požadavky definovat zásady urbanistické kompozice v prvním odstavci. Toto doplnění bylo provedeno v souvislosti s požadavky vyhlášky 500/2006 Sb. dle novelizace 2018.

Odůvodnění změny kapitoly C.2 územního plánu:

V tabulce zastavitelných ploch a ploch přestavby byly provedeny následující změny (změny jsou uváděny dle pořadí ploch v tabulce):



- V řádku plochy P-ČB5 byl opraven text „zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití“ z „SM - smíšené městské“ na „SM - smíšené obytné městské“ z důvodů opravy neúplného popisu.
- V řádku plochy Z-ČB1a byl opraven text „zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití“ z „SK - plochy bydlení smíšené – komerční“ na „SK - plochy smíšené obytné – komerční“ z důvodů opravy nepřesného popisu.
- V řádku plochy Z-ČB2a byl opraven text „zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití“ z „SK - plochy bydlení smíšené – komerční“ na SK - plochy smíšené obytné – komerční“ z důvodů opravy nepřesného popisu a dále byl v položce „výměra plochy v ha“ opraven údaj o výměře. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna. Úprava rozsahu plochy je patrná ve výkresové dokumentaci, kde je označena jako **dílčí změna 1/5**.
- V řádku plochy Z-ČB2b byl v položce „výměra plochy v ha“ opraven údaj o výměře. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna. Úprava rozsahu plochy je patrná ve výkresové dokumentaci, kde je označena jako **dílčí změna 1/5**.
- V řádku plochy Z-ČB6 byl v položce „výměra plochy v ha“ opraven údaj o výměře. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna. Úprava rozsahu plochy je patrná ve výkresové dokumentaci, kde je označena jako **dílčí změna 1/6**.
- V řádku plochy Z-S3 byl doplněn text „zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití“ o slovo „plochy“ z důvodů doplnění neúplného názvu druhu plochy.
- V řádku plochy P-S2 byl opraven text „zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití“ z „OV - veřejná vybavenost“ na „OV - veřejná infrastruktura“ z důvodů opravy nepřesného popisu.
- V řádku plochy P-S3 byl opraven text „zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití“ z „OV - veřejná vybavenost“ na „OV - veřejná infrastruktura“ z důvodů opravy nepřesného popisu.
- V řádku plochy P-S6 byl v položce „výměra plochy v ha“ opraven údaj o výměře. Důvodem je, že dotčená části plochy byly v období od nabytí účinnosti ÚP do doby aktualizace vymezení zastavěného území zastavěna. Úprava rozsahu plochy je patrná ve výkresové dokumentaci, kde je označena jako **dílčí změna 1/3**.
- Na konec byly doplněny údaje o nově vymezené ploše P-S13 (**dílčí změna 1/1**) v katastrálním území Sázava, obec Sázava, vymezené pro „BI – (bydlení individuální) bydlení v rodinných domech- městské a příměstské“. Plocha byla vymezena na základě požadavku vlastníka o změnu územního plánu z důvodů přestavby rekreačního brownfieldu na bydlení. Jedná se o hlavní dílčí změnu změny č.1 územního plánu.

Za tabulku se seznamem ploch změn byla doplněna doplňující tabulka upřesňující úplné zařazení do PRZV u těch ploch, kde byl popis z důvodů malého prostoru v tabulce obsahující výčet zkrácen.



zařazení dle typu ploch s rozdílným způsobem využití použitý v tabulce	úplný popis zařazení do druhu ploch s rozdílným způsobem využití
BV - bydlení venkovské	BV - plochy bydlení - bydlení v rodinných domech - venkovské
BI - bydlení individuální	BI - plochy bydlení - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské
RI - rekreace individuální	RI - plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RH - rekreace hromadná	RH - plochy rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
OS - sport	OS - plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OV – veřejná infrastruktura	OV - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM – komerční zařízení malá a střední	OM - plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
SK - plochy bydlení smíšené - komerční	SK - plochy smíšené obytné - komerční

Subkapitola C.3 kapitoly C. územního plánu se změnou územního plánu nemění.

9.D Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Doplněn byl název kapitoly D. tak, aby byl v souladu s platným zněním vyhlášky 500/2006 Sb.

Odůvodnění změny kapitoly D.1 územního plánu:

Kapitola D.1 kapitoly D. územního plánu se změnou územního plánu nemění.

Odůvodnění změny kapitoly D.2 územního plánu:

Kapitola D.2.a se doplnila o bod (5) s tabulkou vymezených ploch a koridorů pro veřejnou technickou infrastrukturu. Tyto plochy byly vymezeny již ve vydaném úvodním plánu a tabulka je doplněna z důvodů změny názvu kapitoly D a potřeby přizpůsobit obsah kapitoly změněnému názvu dle platného znění stavebního zákona.

Ostatní subkapitoly kapitoly D.2 územního plánu se změnou územního plánu nemění.

9.E Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Odůvodnění změny kapitoly E územního plánu:

Doplněn byl pouze název kapitoly E.1 tak, aby byl v souladu s platným zněním vyhlášky 500/2006 Sb.

Na konec kapitoly E.1 se vložil odstavec (3) s textem: „(3) Řešení územního plánu neobsahuje vymezení ploch změn v krajině“. Důvodem pro tuto změnu textu je dosažení souladu s obsahem kapitoly s jejím názvem. Věcně se ale změnou územního plánu text koncepce uspořádání krajiny nemění.

Ostatní subkapitoly kapitoly E územního plánu se změnou územního plánu nemění.

9.F Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Odůvodnění kapitoly F. územního plánu:

V tabulkách následujících za odstavcem (7), které obsahují stanovení podmínek pro využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se v tabulkách pro PLOCHY BYDLENÍ (dle §4 vyhl.č. 501/2006 Sb.) mění :

- u ploch „BV - bydlení v rodinných domech – venkovské“ (subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.) se v „Podmínkách prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území“ u druhé odrážky v první větě odstraňuje slovo „doporučena“, které je ve větě nadbytečné a právně ji činí neurčitou

- u ploch „BI - bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ (subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.) se v „Podmínkách prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území“ u druhé odrážky v první větě odstraňuje slovo „doporučena“, které je ve větě nadbytečné a právně ji činí neurčitou. Za první větu se vkládá věta „V případě řadových rodinných domů lze spodní limit výměry pozemku rodinného domu snížit na 500 m² a v případě dvojdomů lze spodní limit výměry pozemku rodinného domu snížit na 650 m².“



Důvodem pro toto doplnění je zajištění racionálního rozmezí výměr i pro jiné formy zástavby městských forem rodinných domů než jsou samostatně stojící rodinné domy.

- u ploch „BI - bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ (subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.) se v „Podmíněně přípustném využití (kdy podmínka je lokálně omezena či určena v konkrétní rozvojové ploše) stanovily tyto konkrétní podmínky využití pro plochu P-S13 (dílčí změna 1/1):

1/ velikost pozemků pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů byla určena v rozmezí výměr 700 - 1200 m², u pozemků přilehlých k ploše drážních pozemků je horní limit výměry pozemku rodinného domu možno navýšit na 1600 m². Důvodem pro uvedené podmínky využití je skutečnost, že výstavba v ploše je omezena limity vyplývajícími z existence ochranného pásma dráhy a tudíž bylo potřeba vytvořit předpoklady pro větší variability výměry pozemků rodinných domů

2/ Maximální limit podlažnosti je v této ploše = 2 + 1 (jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží), důvodem pro takto konkrétně určenou podlažnost je podlažnost navazující vilové zástavby

3/ Podmínky pro stavby v ochranném pásmu dráhy, kdy musí být stavby navrženy tak, byly navrženy na základě vyjádření Správy železniční dopravní cesty č.j.: S9184/P-21488-SŽDC-OŘ PHA-710-Sta vydané pro navrhovatele dílčí změny 1/1 ÚP Sázava.

9.G Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Odůvodnění změny kapitoly G. územního plánu:

Změna č.1 nemění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

9.H Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona

Odůvodnění změny kapitoly H.):

V rámci změny č.1 územního plánu nebyly vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby či veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Tyto plochy tedy nejsou v územním plánu vůbec vymezeny.



9.I Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(Odůvodnění změny kapitoly I. územního plánu):

Návrh změny č.1 územního plánu nevymezuje nové plochy a koridory územních rezerv a to z důvodů, že:

- 1/ navržené rozvojové plochy poskytují dostatek možností pro dlouhodobý rozvoj a tato potřeba nevyplývá ani z nadřazené dokumentace
- 2/ návrh územních rezerv nebyl požadavkem rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny č.1 územního plánu.

9.J Zdůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

Odůvodnění změny kapitoly J. územního plánu:

Řešení změny č.1 územního plánu s ohledem na charakter dílčích změn (vlastnické poměry lokality dílčí změny 1/1) nemění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

9.K Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(Odůvodnění změny kapitoly K. územního plánu):

Řešení změny č.1 územního plánu s ohledem na charakter dílčích změn (relativně malá výměra 0,9 ha lokality dílčí změny 1/1) nemění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.



9.L Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

(Odůvodnění změny kapitoly L. územního plánu):

Řešení změny č.1 územního plánu s ohledem na charakter dílčích změn (relativně malá výměra 0,9 ha lokality dílčí změny 1/1) nemění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

9.M Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Odůvodnění změny kapitoly M. územního plánu:

Řešení změny č.1 územního plánu si s ohledem na charakter dílčích změn (relativně malá výměra 0,9 ha lokality dílčí změny 1/1) nestanovuje pořadí změn – etapizaci.

9.N Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

(Odůvodnění změny kapitoly N. územního plánu):

Řešení změny územního plánu si s ohledem na charakter dílčích změn nevyžádalo vymezení uvedených staveb. Řešené plochy nevykazují natolik mimořádný význam, který by vyvolal potřebu vymezení staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

9.O Zdůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(Odůvodnění změny kapitoly O. územního plánu):

V rámci změny územního plánu nebyla stanovena kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona. Tato skutečnost vyplývá z důvodu, že pro změnu nebylo nutno vypracovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.



9.P Zdůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

(Odůvodnění změny kapitoly P. územního plánu):

Uvedení údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části je povinnou součástí obsahu územního plánu, údaje jsou uvedeny na skutečného rozsahu dokumentace dle provedených úprav dokumentace.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Plocha P-S13 se nachází uvnitř zastavěného území, pozemek 1297/1 je sice v katastru nemovitostí evidován jako ovocný sad, ale jak je patrné z níže uvedených snímků tomuto účelu neslouží, neboť v něm je umístěna plocha chatkového tábořiště s 32 stavbami (celkem 30 chatek, dva obslužné objekty a hřiště). Plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha rekreace a nachází se ve vymezeném zastavěném území. Tábořiště je v současnosti nefunkční, plocha je brownfield a potenciálně místem pro rozvoj sociálně patologických jevů.



Obr.: stávající stav řešení plochy dílčí změny 1/1 – plochy přestavby P-S13

Obnovení provozu tábořiště by ale pro okolní obytnou zástavbu přineslo výrazně rušivější využití, než navrhované bydlení v rodinných domech. Pokud vezmeme do úvahy přestavbu území na jiný účel, pak ve srovnání s jinými způsoby využití (např. výrobou, hromadnými formami bydlením, občanskou vybaveností) je využití pro individuální bydlení nejméně

konfliktní s okolím a zejména z tohoto důvodu byl při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu akceptován tento navrhovaný způsob budoucího využití plochy.

Lze tady konstatovat, že hlavní dílčí změna řešená ve změně č.1 územního plánu vytváří zásadní předpoklady pro využití neúčelně využité plochy uvnitř zastavěného území formou přestavby na plochu P-S13 pro bydlení v rodinných domech ,

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č.1 územního plánu Sázavy neobsahuje návrh na vymezení nových zastavitelných ploch.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změna č.1 územního plánu Sázavy se s ohledem na charakter dílčích změn, jejich rozsah a vliv na okolí nijak nedotýká širších vztahů v území.

12. ÚDAJE O VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

V usnesení č. 50/18/5/2018 ze dne 24.1.2018, ve kterém zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení 1.změny územního plánu Sázava dle „NÁVRHU NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM“ podaného dne 17.1.2018 společností Nové mlýny s.r.o. bylo rozhodnuto o přeřazení pozemků v katastrálním území Sázava, obec Sázava, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, na listu vlastnictví č. 1097, z plochy „rekreace na plochách přírodního charakteru“ na plochy pro „bydlení v rodinných domech“.

Změna č. 1 územního plánu zařadila do tčené pozemky do ploch přestavby označené jako P-S13 a plochu zařadila, v souladu s §4 vyhl. 501/2006 Sb. a datovým modelem MINIS do následujícího druhu ploch s rozdílným způsobem využití: Plochy bydlení – subtyp „BI - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské“.



13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona).

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

14.1 Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond

Úvod a charakteristika plochy předpokládaných záborů a řešeného území

Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond je provedeno pro dílčí změnu 1/1 tedy pro plochu P-S13. Ostatní dílčí změny územního plánu provedené v rámci změny č.1 vyplynuly z aktualizace zastavěného území a nevyplývají z nich nároky na záborů zemědělského půdního fondu.

Výkresová dokumentace je provedena ve formě výkresu Předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000. Plochy předpokládaných záborů změny územního plánu jsou ve výkrese zvýrazněny a označeny identifikačním kódem shodným s kódem použitým v bilančních tabulkách v této kapitoly.

Ve výkresové části v měř. 1:5 000 jsou vyznačeny:

- hranice vyhodnocovaných ploch předpokládaných záborů (zastavitelné plochy, plochy přestavby, koridory dopravy a veřejných prostranství (ulice) a rozšíření silnice II/110
- hranice katastrálních území a administrativního území obce
- hranice zastavěného území
- hranice bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) včetně kódu BPEJ a třídy ochrany ZPF
- třídy ochrany ZPF na zemědělských pozemcích
- investice do půdy – odvodnění
- hranice parcel
- kultury - druhy pozemků mimo půdní fond
- kategorie lesa
- pásmo 50m od hranice lesa

Údaje o hodnocené ploše P-S13, jejím využití a uspořádání ZPF:



Uspořádání ZPF je patrné z výkresové dokumentace, kde jsou znázorněny jednotlivé kultury (druhy pozemků), které nespádají do zemědělského půdního fondu. Plocha P-S13 se nachází uvnitř zastavěného území, pozemek 1297/1 je sice v katastru nemovitostí evidován jako ovocný sad, ale jak je patrné z níže uvedených snímků tomuto účelu neslouží, neboť v něm je umístěna plocha chatkového tábořiště s 32 stavbami (celkem 30 chatek, dva obslužné objekty a hřiště). Plocha je v územním plánu vymezena jako plocha rekreace a nachází se ve vymezeném zastavěném území. Tábořiště je v současnosti nefunkční, plocha je brownfieldem a místem, kde hrozí rozvoj sociálně patologických jevů. Cílem změny územního plánu je revitalizace této plochy a její využití pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského charakteru. Na pozemku se nachází několik hodnotných vzrostlých jehličnatých stromů. Ovocné stromy nemají s ohledem na stáří, stav a škody způsobené provozem tábořiště v minulosti předpoklady pro jejich zachování.



Obr.: aktuální letecký lokality (www.ikatastr.cz)

Údaje o charakteru hydrologických a odtokových poměrů:

Dominantním elementem povrchových vod je tok Sázavy, který je v blízkosti lokality a který díky častým meandrovitým změnám směru toku setrvává na území obce v délce kolem 10 km. I když je přirozený průběh toku přerušován jen v řešeném území 4 jezy s celkovou výškou vzedmutí vody 6,2 m, uchovává si tok částečně přirozený charakter s vytvářením říčních ostrovů a úseků mělčin s bystrým prouděním vody - koryto řeky zůstává šterkovité až písčité. Plocha povodí Sázavy dosahuje

v prostoru obce (v místě hydrologického pořadí 1-09-03-101) již 3 559,953 km². Pro menší přítoky nejsou v Základní vodohospodářské mapě vymezena samostatná povodí s výjimkou Choratického potoka, jenž však tvoří pouze část hranice katastru Čeřenic a tudíž je mimo řešené území změny č.1

Údaje o uskutečněných investicích do půdy:

Hodnocená plocha se nenachází v lokalitě s uskutečněnými investicemi do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

Údaje o areálech a objektech zemědělské prvovýroby a usedlostech:

V řešené lokalitě se nenacházejí areály prvovýroby a tudíž nedochází k porušení areálů a objekty zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí.

Údaje o opatřeních k zajištění ekologické stability a skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav:

Součástí územního plánu je i územní systém ekologické stability, jehož skladebné prvky jsou mimo řešené území který uspořádání zastavěných i zastavitelných ploch respektuje. Pro území města dosud nebyl zpracován návrh pozemkových úprav.

Znázornění hranic:

Znázornění hranice obce, katastrálního území a zastavěného území je provedeno ve výkresové dokumentaci.

Bilance předpokládaného záboru

Podrobné vyhodnocení záborů ZPF lokalitu P-S13 je uvedeno v následující tabulce.

tab.: bilance záboru celé plochy navrhovaného obytného území P-S13

Katastrální území	Označení a navrhovaná funkce plochy	Celková výměra plochy (m ²)	Poloha v zastavěném území	druhu pozemku dotčených ploch ZPF	Kód BPEJ	Třída ochrany	Zábor ZPF (m ²)
Sázava	P-S13 BI – bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	8958	ano	ovocný sad	5.56.00	I.	7657



Celková rekapitulace a zdůvodnění záborů ZPF

Změna č.1 navyšuje celkový rozsah předpokládaného záboru oproti platnému územnímu plánu o 0,77 ha, což představuje 1,3% z celkového rozsahu předpokládaných záborů. V souvislosti správního území města Sázavy, které se skládá z pěti katastrálních území (Bělokozly, Černé Budy, Čeřenice, Dojetřice a Sázava) a zaujímá rozlohu 2041 ha (20,41 km²) to znamená navýšení záboru o 0,038% rozlohy správního území obce.

Zvýšení celkového rozsahu předpokládaných záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Tabulka - Celkový rozsah záborů – navýšení změnou č.1

Třída ochrany	Celková výměra záboru ZPF před změnou č.1 (ha)	Předpokládaná celková výměra záboru ZPF po změně č.1 (ha)
I.	6,89	7,66
II.	21,65	21,65
III.	3,80	3,80
IV.	14,72	14,72
V.	12,05	12,05
celkem	59,11	59,88

Skutečný zábor ZPF bude ve skutečnosti, s ohledem na využití území pro rodinné domy, podstatně menší. Důvodem je skutečnost, že cca 0,6 ha dotčených pozemků bude přeřazeno do kultury zahrada. Reálně lze proto předpokládat snížení rozlohy zemědělských kultur o cca 0,2 ha.

Odůvodnění záborů plochy P-S13 v k.ú. Sázava

Plocha P-S13 se nachází uvnitř zastavěného území, pozemek 1297/1 je sice v katastru nemovitostí evidován jako ovocný sad, ale jak je patrné z níže uvedených snímků tomuto účelu neslouží, neboť v něm je umístěna plocha chatkového tábořiště s 32 stavbami (celkem 30 chat, dva obslužné objekty a hřiště). Plocha je v platném územním plánu vymezena jako plocha rekreace a nachází se ve vymezeném zastavěném území. Lze konstatovat, že zařazení pozemku 1297/1 je nesprávné, původnímu využití plochy by odpovídala ostatní plocha – plocha pro rekreaci. Tábořiště je v současnosti nefunkční, plocha je brownfield a potenciálně místem pro rozvoj sociálně patologických jevů. S ohledem na požadavky na účelné využití zastavěného území je ve veřejném zájmu nutné vytvořit podmínky pro revitalizaci této plochy.



Obr.: aktuální snímek lokality

Obnovení provozu tábořiště by ale pro okolní obytnou zástavbu přineslo výrazně rušivější využití, než bydlení v rodinných domech. Pokud vezmeme do úvahy přestavbu území na jiný účel, pak ve srovnání s jinými způsoby využití (např. výrobou, hromadnými formami bydlením, občanskou vybaveností) je využití pro individuální bydlení nejméně konfliktní s okolím a mimo jiné i z tohoto důvodu bylo při rozhodnutí o pořízení akceptováno.

Pozn. Využití pro veřejné prostranství parkového charakteru by snad jako jediné využití připadající do úvahy v zastavěném území bylo méně konfliktní, ale toto využití není reálné s ohledem na jeho nepotřebnost v této poloze. Využití pro zemědělské či lesní plochy zde není racionální, neboť lokality je pro zemědělskou a lesní techniku nepřístupná – má charakter obtížně obhospodařovatelné lokality.

Z hlediska ochrany ZPF a zákona 334/1992 Sb. lze konstatovat, že plocha přestavby odpovídá požadavků §4/1 tohoto zákona, který ukládá **pro nezemědělské účely použít**, nezastavěné a **nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území**, což plocha P-S13 splňuje. Využití plochy pro druh využití BI – bydlení v rodinných domech přitom nijak nenaruší organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Jak již bylo zmíněno výše, s ohledem na požadavky na účelné využití zastavěného území, eliminaci rizik sociálně patologických jevů je ve veřejném zájmu nutné vytvořit podmínky pro přestavbu této plochy. Toto je navíc umocněno i skutečností, že severně podél lokality vede cesta k významné pamětihodnosti – nemovitě kulturní památce, kterou je kaplička Sv. Prokopa a dále i tím, že plocha je v těsné blízkosti dráhy a tudíž i viditelná z vlakových souprav a její kultivace je nutností pro zachování příznivého vnímání území obce.

Jak již bylo konstatováno výše, skutečný zábor ZPF bude ve skutečnosti, s ohledem na využití území pro rodinné domy, podstatně menší. Důvodem je skutečnost, že cca 0,6 ha dotčených pozemků bude přeřazeno do kultury zahrada. Reálně lze proto předpokládat snížení rozlohy zemědělských kultur o cca 0,2 ha.

14.2 Vyhodnocení odnětí půdy z pozemků určených k plnění funkce lesa

Koncepce řešení změny č. 1 územního plánu se nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa a nevyžaduje jejich zábor.

15. VÝSLEDEK VYHODNOCENÍ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ V SOULADU S §172 Odst. (4) A (5) SPRÁVNÍHO ŘÁDU

V průběhu řízení o 1.změně Územního plánu Sázavy nebyly ve stanovené lhůtě do 4.6.2018 uplatněny žádné připomínky ani námítky. Není tedy zpracováno vyhodnocení došlých připomínek ani návrh rozhodnutí o námítkách a nebyl nutný postup dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Následně byly dne 11.6.2018 předány podklady doplněné o výsledky veřejného projednání (vyhodnocení vlivů změny územního plánu se nezpracovává) krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování, spolu se žádostí o vydání stanoviska dle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona. Nadřízený orgán územního plánování vydal souhlasné stanovisko dne 26.6.2018 pod čj. 083055/2018/KUSK ÚSŘ/Bou.

16 SEZNAM ZKRATEK

BC	biocentrum
BK	biokoridor
CZT	centrální zásobování teplem
ČOV	čistírna odpadních vod
DOK	dálkový optický kabel
DP	dobývací prostor



EIA	posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.
EO	ekvivalentní obyvatel
EVL	evropsky významná lokalita
FVE	fotovoltaická elektrárna
CHLÚ	chráněné ložiskové území
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IP	interakční prvek
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MVN	malá vodní nádrž
MOK	malá okružní křižovatka
NN	nízké napětí
NRBK	nadregionální biokoridor
NRBC	nadregionální biocentrum
NTL	nízkotlaký
ORP	obec s rozšířenou působností
PHO	pásmo hygienické ochrany
PR	přírodní rezervace
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7. 2009
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
ŘSD	ředitelství silnic a dálnic
STL	středotlaký
SZ	stavební zákon, zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění k 1.1.2013
TTP	trvalé travní porosty
UAN	území archeologických nálezů
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP VÚC	územní plán velkého územního celku
ÚSES	územní systém ekologické stability



VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VN	vodní nádrž
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
VRT	vysokorychlostní trať
VT	vodní tok
VTL	vysokotlaký
VVN	velmi vysoké napětí
VVTL	velmi vysokotlaký
VVURÚ	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
ZPF	zemědělský půdní fond
ZVN	zvláště vysoké napětí
ZÚR	zásady územního rozvoje (středočeského kraje)

