



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA

B1 TEXTOVÁ ČÁST ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATEL

Městský úřad Žďár n.S., odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1; 591 31 Žďár nad Sázavou

tel: 566 688 111
e-mail: meu@zdar.n.s.cz

OBJEDNATEL

O B E C S Á Z A V A
Sázava 159; 592 11 Sázava

IČ: 00374466
e-mail: urad@obec.sazava.cz

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Martin Dobiáš
Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod

IČ: 71856544
e-mail: mar.dobias@post.cz

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Ing. arch. Martin Dobiáš; Ing. arch. Jiří Marek

DATUM

březen 2018

O B S A H T E X T O V É Č Á S T I :

1. Vyhodnocení souladu s PÚR ČR	3
1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	3
1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	3
1.3. Specifické oblasti.....	3
1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury.....	3
1.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry.....	4
2. Vyhodnocení souladu se ZÚR Kraje Vysočina.....	4
2.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.....	4
2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy	5
2.3. Specifické oblasti.....	6
2.4. Plochy a koridory nadmístního významu	6
2.5. Typ krajiny dle cílového využití	6
2.6. Oblasti krajinného rázu.....	6
3. Vyhodnocení souladu s ÚAP	8
4. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	8
5. Zálazitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina	8
6. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny	9
7. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	10
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	10
8.1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu	10
8.1.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	10
8.1.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	10
8.1.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	10
8.2. Úpravy hranic řešeného území	11
8.3. Aktualizace zastavěného území.....	11
8.4. Zrušení zastavitelných ploch	11
8.5. Úprava zastavitelných ploch.....	12
8.6. Vymezení nových zastavitelných ploch.....	12
8.7. Úprava prvků ÚSES	12
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	13
9.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF.....	13
9.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF	13
9.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF	13
9.2.2. Rozsah navržených ploch pro zástavbu a dopad na ZPF – tabulka	13
9.2.3. Soulad navrženého záboru s dalšími zásadami ochrany ZPF	13
9.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.....	13
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	14
10.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL	14
10.2. Údaje o dotčení pásma 50 m od okraje lesa.....	14
11. Textová část územního plánu s vyznačením změn	14
11.1. Kapitola 1.1. „Vymezení zastavěného území“.....	14
11.2. Kapitola 1.3.2. „Vymezení zastavitelných ploch“	15
11.3. Kapitola 1.5.2. „Územní systém ekologické stability“	19
11.4. Kapitola 1.6.1. „Stanovení podmínek využití ploch“ – plochy občanského vybavení (OV) :.....	27
11.5. Kapitola 1.6.1. „Stanovení podmínek využití ploch“ – Plochy zemědělské – orná půda (PR):.....	28

11.6. Kapitola 1.6.1. „Stanovení podmínek využití ploch“ – Plochy zemědělské – trvale travní porost (PT):.....	29
11.7. Kapitola 1.7.2. „Vymezení veřejně prospěšných opatření“	30
11.8. Kapitola 1.10. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií (ÚS) podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení ÚS, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této us do evidence územně plánovací činnosti“	30
11.9. Kapitola 1.11. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydávání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9“	30

POUŽITÉ ZKRATKY:

ČR	Česká republika	RC	regionální biocentrum
CHKO	chráněná krajinná oblast	RK	regionální biokoridor
KÚ	katastrální území	ÚAP	územně analytické podklady
LC	lokální biocentrum	ÚP	územní plán
LK	lokální koridor	ÚPD	územně plánovací dokumentace
NK	nadregionální biokoridor	ÚSES	územní systém ekologické stability
ORP	obec s rozšířenou působností	ZČ4	Změna číslo 4 (Územního plánu Sázava)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa	ZPF	zemědělský půdní fond
PÚR	politika územního rozvoje	ZÚR	zásady územního rozvoje

1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

ÚP Sázava i ZČ4 ÚP Sázava jsou v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v člancích 14 až 32 PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1. Do koncepce ÚP Sázava a řešení ZČ4 ÚP Sázava se konkrétně promítají následující články PÚR ČR:

- Článek 14: ÚP Sázava vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Ochrana je zajištěna členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití, které uvedené hodnoty zohledňují. Uvedená koncepce ochrany a rozvoje hodnot je respektována i v rámci řešení ZČ4 ÚP Sázava.
- Článek 14a: Potřeba ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy se v řešení ÚP Sázava promítá především ve smyslu velmi omezeného rozsahu zastavitelných ploch. ZČ4 ÚP Sázava rozsah zastavitelných ploch nezvyšuje a navíc vytváří podmínky pro zlepšení ekologických funkcí krajiny optimalizací ÚSES lokální, regionální i nadregionální úrovně v řešeném území.
- Článek 16: Vhodné řešení ZČ4 ÚP Sázava bylo hledáno ve spolupráci s obyvateli území, jejichž požadavky se promítly již do zadání změny ÚP. Ke zlepšení přírodních hodnot v území přispěje touto změnou navržená optimalizace ÚSES.
- Článek 16a: Vzhledem k venkovskému charakteru řešeného území se v řešeném území neuplatňují principy integrovaného rozvoje.
- Článek 19: Byly prověřeny možnosti přestavb výrobních areálů v řešeném území a bylo shledáno, že s výjimkou již vymezených ploch přestavby nejsou v řešeném území žádné další nevyužívané areály. ZČ4 vymezené rozvojové plochy nejsou vymezeny v lokalitách, jejichž zástavba by byla spojena s fragmentací sídelní zeleně či veřejných prostranství.
- Článek 20: ÚP Sázava ani ZČ4 ÚP Sázava nevymezují rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
- Článek 20a: Lokalizace zastavitelných ploch nesměřuje ke srůstání sídel v řešeném území.
- Článek 23: ÚP Sázava vymezuje koridor pro homogenizaci trasy silnice I/19 a definuje podmínky jeho využití tak, aby byla účinněji zajištěna jeho územní ochrana.
- Článek 24a: V řešeném území nedochází k překračování imisních limitů.
- Článek 26: Navržené zastavitelné plochy nejsou vymezeny v záplavových územích.

1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

1.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

1.5. Koridory technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Sázava byl vydán 25.2.2008, tj. před vydáním ZÚR Kraje Vysočina, které nabyly účinnosti dne 22.11.2008. Soulad ÚP Sázava se ZÚR Kraje Vysočina a jejich aktualizacemi byl řešen následně:

- Soulad ÚP Sázava se ZÚR Kraje Vysočina byl řešen v rámci ZČ1 ÚP Sázava.
- Soulad ÚP Sázava s Aktualizací č.1 ZÚR Kraje Vysočina byl řešen v rámci ZČ2 ÚP Sázava.
- Soulad ÚP Sázava s Aktualizacemi č.2 a 3 ZÚR Kraje Vysočina je řešen v rámci této ZČ4 ÚP Sázava.

2.1. Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

Aktualizace č.1 a č.2 ZÚR Kraje Vysočina upravují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v ÚP Sázava splněny následně:

- Odst. 01: Udržitelný rozvoj řešeného území je podmíněn souběžným vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. Výše uvedené podmínky se v řešení ÚP Sázava uplatňují formou vymezení nových rozvojových ploch a ploch pro obnovu původního uspořádání krajiny. Komplexním návrhem uspořádání a využití území jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury a posilování identity obce, při respektování okolního přírodního prostředí. ÚP Sázava vytváří podmínky pro realizaci opatření, která obnovují původní krajinný ráz a tradiční venkovské uspořádání území, zvyšují ekologickou stabilitu území, zvyšují retenční schopnosti území, snižují erozní ohroženost, umožňují polyfunkční využití krajiny, a která prohlubují příznivé sepětí obytných ploch s okolní krajinou.
- Odst. 02: Do řešeného území nezasahují mezinárodně nebo republikově významné záměry stanovené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR Kraje Vysočina.
- Odst. 03: Řešené území není součástí regionu se soustředěnou podporou státu.
- Odst. 04: Do řešeného území nezasahuje struktura osídlení, která by měla charakter příměstské zástavby Žďáru nad Sázavou.
- Odst. 05: ÚP Sázava vymezuje koridor pro homogenizaci trasy silnice I/19, čímž vytváří podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti kraje.
- Odst. 06: Podmínky pro zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability jsou vytvořeny prostřednictvím vymezení ploch pro založení ÚSES. Zábor ZPF a PUPFL je navržen pouze v nezbytně nutném rozsahu. V řešeném území je vyloučena možnost rozvoje aktivit, které by mohly narušit kvalitu životního prostředí. Ochrana kvality povrchových vod je řešena prostřednictvím návrhu centralizovaného systému likvidace odpadních vod v obci, včetně plochy pro výstavbu ČOV, která již byla v uplynulém období realizována. ÚP Sázava vytváří podmínky pro zachování stávající urbanistické struktury v řešeném území, včetně zachování venkovského charakteru obce, při respektování okolního přírodního prostředí. Podmínky využití ploch zastavěného území jsou nastaveny tak, aby bylo prohlubováno příznivé sepětí zástavby s okolní krajinou, které je charakteristické pro venkovské prostředí. V řešeném území nejsou navrhovány záměry, které by mohly vytvářet bariéru v území.

- Odst. 07: Řešenému území dominuje vazba na regionální centrum Žďár nad Sázavou. Zde je soustředěno občanské vybavení a většina pracovních příležitostí. Obec Sázava má tak převážně rezidenční charakter, který je řešením ÚP Sázava respektován a doplňován. S ohledem na malou velikost obce Sázava a sevřenou polohu zastavěného území uvnitř údolí řeky Sázavy lze reálně v řešeném území rozvíjet hospodářské činnosti výhradně lokálního charakteru. Vzhledem k drobnému rozsahu hospodářských aktivit se proto předpokládá jejich rozvoj rozptýleně v rámci smíšených obytných ploch. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro intenzivnější využití zastavěného území, přestavbu nevyužívaných objektů a ochranu volné krajiny.
- Odst. 08: Řešené území není součástí žádné specifické oblasti Kraje Vysočina.
- Odst. 08a: ÚP Sázava umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- Odst. 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů.
- Odst. 08c: Na komunikacích v zastavěném území nepřevažuje tranzitní doprava. Intenzita dopravy je relativně nízká a negativní hygienické účinky dopravy nezasahují obytné či rekreační plochy.
- Odst. 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Odst. 09: Řešené území neleží v blízkosti hranic Kraje Vysočina.

2.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Celé řešené území je součástí rozvojové osy krajského významu OSk 4 Světlá nad Sázavou - Havlíčkův Brod – Přibyslav - Žďár nad Sázavou - Nové Město na Moravě.

Zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro tuto osu jsou v ÚP Sázava zohledněny následně:

- ÚP Sázava vytváří podmínky pro zlepšení parametrů páteřní silniční sítě – homogenizace trasy silnice I/19.
- Při posuzování rozvojového potenciálu obce Sázava je pozitivně zohledněna možnost železniční obsluhy řešeného území. Dopravní koncepce počítá s využitím železnice pro příměstskou osobní dopravu.
- Prvky, které vytváří hodnoty řešeného území jsou v ÚP Sázava respektovány a jsou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu.
- ÚP Sázava vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu a obnovu původního uspořádání krajiny včetně návrhu územního systému ekologické stability.

Úkoly pro územní plánování, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro tuto osu jsou v ÚP Sázava zohledněny následně:

- V řešeném území jsou vymezeny plochy pro úpravy trasy silnice I/19.
- Bylo prověřeno, že parametry AGTC na úseku trati Havlíčkův Brod – Žďár nad Sázavou lze dosáhnout stavebními úpravami v rámci stávajících vyhovujících tras.
- Rozsah zastavitelných ploch v řešeném území je dimenzován s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- ÚP Sázava respektuje požadavky na ochranu CHKO Žďárské vrchy.
- ÚP Sázava a zejména tato ZČ4 ÚP Sázava zpřesňuje vymezení skladebných částí ÚSES - NRBK 125 K124 – Žákova hora, RBC 1565 Peperek a RBK 449 Peperek – Ronov.

2.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí krajského významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina.

2.4. Plochy a koridory nadmístního významu

ÚP Sázava vymezuje a zpřesňuje následující plochy a koridory nadmístního významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina:

- Koridor DK02 pro homogenizaci trasy silnice I/19
- Koridor U018 pro založení NK 125 K124 – Žákova hora
- Plochu U027 pro založení RC 1565 Peperek
- Koridor U226 pro založení RK 449 Peperek - Ronov

Výše uvedené regionální a nadregionální prvky ÚSES jsou upřesněny v rámci této ZČ4 ÚP Sázava. Zejména se jedná o část NK K125, kde byl koridor v úseku BC3 Štěnice – RC 715 Babín vymezen odlišně v trase od ZÚR Kraje Vysočina, respektive v trase, která napojení na RC 715 Babín neumožňovala a slepě končila na hranicích mezi KÚ Sázava a Hamry nad Sázavou. RC 1565 Peperek a RK 449 Peperek – Ronov jsou pouze polohopisně upraveny tak, aby nepřekračovaly rámec dle ZÚR Kraje Vysočina.

2.5. Typ krajiny dle cílového využití

Celé řešené území je v ZÚR Kraje Vysočina zařazeno mezi krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Řešení ÚP Sázava i Změny č.4 ÚP Sázava je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny. V řešeném území jsou vymezeny plochy pro intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity dále plochy pro bydlení, veřejnou vybavenost, veřejnou vybavenost a ekonomické aktivity.

ÚP Sázava zohledňuje zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou v ZÚR Kraje Vysočina stanoveny pro uvedený typ krajiny, následně:

- Zemědělský půdní fond je chráněn a hospodárně využíván. ÚP Sázava navrhuje zábor ZPF pouze v nezbytně nutném rozsahu
- V řešeném území nejsou vymezeny aktivity krajského významu z důvodu malé velikosti obce a limitu v podobě náročné terénní konfigurace v údolí řeky Sázavy, která neumožňuje vymezit rozvojové plochy nadmístní velikosti a významu.
- ÚP Sázava vymezuje plochy přestavby určené k revitalizaci zastaralých částí výrobního areálu.
- Souvislé plochy zeleně jsou na úrovni ÚP Sázava chráněny. Především se jedná o linii ÚSES vedoucí podél řeky Sázavy.
- Navržené koridory ÚSES budou rovněž přispívat ke zvyšování pestrosti krajiny a prostupnosti krajiny.

2.6. Oblasti krajinného rázu

ÚP Sázava i ZČ4 ÚP Sázava vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj charakteristických znaků krajiny vytvářející jedinečnost krajiny následně:

- ÚP Sázava neumožňuje výraznější zásahy do reliéfu krajiny. Terénní úpravy v nezastavěném území jsou přípustné pouze pro stavby dopravní infrastruktury. Navržené trasy dopravní infrastruktury jsou zvoleny tak, aby nebyly rozsáhlejší terénní úpravy zapotřebí.
- ÚP Sázava zachovává převažující zemědělské využití krajiny včetně záhumenkových hospodářství jako pozůstatků tradičních způsobů hospodaření v řešeném území.

- Přírodní složky krajiny a plochy krajinné zeleně jsou vymezeny jako samostatné plochy krajinné zeleně (ZK), jejichž podmínky využití zajišťují ochranu a rozvoj uvedených složek.
- Významnější historické krajinářské úpravy v řešeném území neproběhly.
- Významné prvky liniové zeleně jsou vymezeny jako interakční prvky a součást územního systému ekologické stability.
- Jsou vytvořeny podmínky pro revitalizaci údolní nivy řeky Sázavy v rámci navržených ploch a koridorů ÚSES.
- ÚP Sázava neumožňuje zástavbu uprostřed krajiny nebo rozvoj stávajících samot. Zastavitelné plochy (s výjimkou ploch pro dopravní infrastrukturu) pouze rozvíjí hlavní části zastavěného území.
- Je respektována urbanistická struktura obce. Zastavitelné plochy jsou vymezeny decentralizovaně po obvodu zastavěného území tak, aby budoucí zástavbou nemohlo dojít k jejímu narušení.

Sázava leží na rozhraní oblasti krajinného rázu CZ0610-OB001 Havlíčkobrodsko a CHKO Žďárské vrchy. Okrajově do jižní části řešeného území zasahuje i oblast krajinného rázu CZ0610-OB007 Žďársko – Bohdalovsko. ÚP Sázava respektuje specifické zásady ochrany krajinného rázu ve výše uvedených oblastech následně:

- ÚP Sázava neumožňuje výstavbu vyšších budov. Zástavba musí respektovat výškovou hladinu v okolí.

Jiné specifické zásady ochrany a rozvoje charakteristických znaků krajiny nejsou pro správní území obce Sázava stanoveny.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚAP

Čtvrtá úplná aktualizace ÚAP ORP Žďár nad Sázavou byla pořízena v prosinci roku 2016. ÚAP ORP Žďár nad Sázavou definují ve správním území obce Sázava následující problémy k řešení:

- ZD-1 - Průtah silnice I. třídy I/19 zastavěným územím. Řešení ÚP Sázava i zpracované vyhledávací studie ověřily, že v řešeném území nejsou vhodné podmínky pro realizaci obchvatu. Průtah obce je veden bez podstatných dopravních závad a drobné závady v úseku Sázava – hranice s KÚ Hamry nad Sázavou budou řešeny v rámci koridoru pro homogenizaci trasy silnice I/19.
- OS-5 - koordinace nadmístních prvků ÚSES se ZÚR. NK K125 je v úseku BC3 Štěnice – RC 715 Babín vymezen v odlišné trase od ZÚR Kraje Vysočina, respektive v trase, která napojení na RC 715 Babín neumožňuje a končí na hranicích mezi KÚ Sázava a Hamry nad Sázavou. ZČ4 ÚP Sázava proto uvedený úsek NK 125 nově vymezuje v souladu se ZÚR Kraje Vysočina a se zachováním v návaznosti na hranicích řešeného území.

Z provedeného hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyplynulo zařazení obce Sázava do kategorie 1, tj. obec s dobrými enviromentálními podmínkami, dobrými podmínkami pro hospodářský rozvoj a dobrými podmínkami pro soudržnost obyvatel v území. V tomto smyslu nedošlo v hodnocení řešeného území ke změně. Úpravy územního plánu proto měly respektují příznivý a vyvážený vztah územních podmínek a nenarušují jej.

4. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

V rámci řešení ZČ4 ÚP Sázava je kompletně přepracován ÚSES lokální, regionální i nadregionální úrovně, zejména z důvodu potřeby zajištění souladu se ZÚR Kraje Vysočina. Dále byly prověřeny a respektovány návaznosti prvků ÚSES na obdobně vymezené prvky v ÚP okolních obcí tak, aby na hranicích správních území byla zajištěna jejich koordinace.

Koridor pro homogenizaci trasy silnice I/19 navazuje další úseky koridoru vymezené ve správních územích sousedních obcí.

Jiné záměry v řešeném území koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů nevyžadují.

5. ZÁLEŽITOSTI NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR KRAJE VYSOČINA

ÚP Sázava ani ZČ4 ÚP Sázava nevymezují záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Kraje Vysočina.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Pokyny pro zpracování ZČ4 ÚP Sázava byly splněny následně:

- Bod 6.1.1.a): ZČ4 ÚP Sázava rozšiřuje řešené území ÚP Sázava tak, aby odpovídalo správnímu území obce Sázava. Zároveň jsou zrušeny části prvků ÚSES, které zasahují mimo řešené území.
- Bod 6.1.2.a): Vyhodnocení souladu ÚP Sázava i ZČ4 ÚP Sázava s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je uvedeno v kapitole 1.1.
- Bod 6.1.3.a): ZČ4 ÚP Sázava nemění stávající koncepci řešení ÚP Sázava. Upravované zastavitelné plochy jsou pouze drobného rozsahu a nemají podstatný vliv na váhu jednotlivých rozvojových záměrů.
- Bod 6.1.3.b): Katastrální mapa jako referenční mapový podklad a hranice zastavěného území byly aktualizovány ke dni 31.12.2016. Od předcházející aktualizace ke dni 31.12.2014 ale nedošlo mimo zastavěné území k realizaci žádné zástavby, a proto zůstává průběh hranice zastavěného území nezměněn.
- Bod 6.1.3.c): V souvislosti se zpracováním územní studie pro zástavbu v lokalitě „Pod Pahýblem“ jsou zastavitelné plochy č.33 a 44 rozšířeny o touto změnou nově vymezené zastavitelné plochy č.51 a 52 tak, aby bylo umožněno optimální technické řešení dle uvedené studie.
- Bod 6.1.3.d): Způsob využití zastavitelné plochy č.28 byl v návrhu ke společném jednání a veřejnému projednání změněn z ploch smíšených obytných (SV) na plochy občanského vybavení (OV). V rámci veřejného projednání byly uplatněny námítky občanů proti této úpravě a bylo jim vyhověno – viz příslušná kapitola odůvodnění.
- Bod 6.1.3.e): Způsob využití části zastavitelné plochy č.27 (nově označeno jako plocha 27b) je změněn z ploch občanského vybavení (OV) na plochy bydlení – venkovské (BV).
- Bod 6.1.3.f): Způsob využití pozemků parc.č. 283/83 a 283/103 KÚ Sázava je změněn z dopravních ploch (PD) na plochy bydlení – venkovské (BV).
- Bod 6.1.4.a): ZČ4 ÚP Sázava zachovává koncepci veřejné infrastruktury dle ÚP Sázava.
- Bod 6.1.5.a): ZČ4 ÚP Sázava kompletně upravuje ÚSES lokální, regionální i nadregionální úrovně, zejména z důvodu potřeby zajištění souladu se ZÚR Kraje Vysočina. Dále byly prověřeny a respektovány návaznosti prvků ÚSES na obdobně vymezené prvky v ÚP okolních obcí tak, aby na hranicích správních území byla zajištěna jejich koordinace.
- Bod 6.1.5.b): Podmínky využití ploch nezastavěného území zůstávají zachovány, protože odpovídají vyhl.501/2006 Sb. i koncepci uspořádání krajiny v ÚP Sázava.
- Bod 6.2.: ÚP Sázava nevymezuje nové plochy územních rezerv.
- Bod 6.3.: ZČ4 ÚP Sázava nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby či opatření. Pouze jsou upraveny stávající plochy a koridory ÚSES.
- Bod 6.4.: ZČ4 ÚP Sázava podmiňuje využití nově navržených zastavitelných ploch č.51 a 52 zpracováním územní studie. Jedná se o logickou podmínku, protože uvedené plochy pouze rozšiřují zastavitelné plochy č.33 a 44, proto které je již podmínka zpracování územní studie stanovena.
- Bod 6.5: ZČ4 ÚP Sázava je zpracována v rozsahu, v členění a v počtu kopií dle uvedeného bodu.

- Bod 7.: Zpracování vyhodnocení vlivu ZČ4 ÚP Sázava na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.
- Bod 8.: Návrh ZČ4 ÚP Sázava je zpracován invariantně.

7. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Uvedené ustanovení se nepoužije, protože ZČ4 ÚP Sázava nezvyšuje rozsah vymezených zastavitelných ploch. Vymezení ploch č.51 a 52 je kompenzováno zrušením odpovídající části plochy Z44.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

8.1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu

8.1.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Navržené řešení je v souladu s cíli územního plánování, protože vytváří předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území a nenarušuje podmínky jeho udržitelného rozvoje. ZČ4 ÚP Sázava dotváří předpoklady k zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.

8.1.2. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

ÚPD změny i stanovený způsob jejího projednání jsou v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími vyhláškami. Grafická úprava změny odpovídá úpravě stávajícího územního plánu. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o změnu územního plánu, je rozsah ÚPD přiměřeně zkrácen.

8.1.3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrhem ZČ4 ÚP Sázava nedochází ke střetu veřejných zájmů. Výsledný návrh je v souladu se stanovisky dotčených orgánů a se zvláštními právními předpisy.

Z hlediska Ministerstva obrany (MO) ČR je souhlas s územně plánovacími podklady a dokumentací je podmíněn v případech, že jsou řešeny plochy pro výstavbu větrných elektráren (dále VE) respektování podmínek, týkajících se výstavby VE. V úrovni územního plánování nelze posoudit, zda eventuálně plánovaná výstavba VE nenaruší obranyschopnost státu ČR a zájmy resortu MO. Tuto skutečnost lze zjistit až na základě podrobné výkresové dokumentace, ve které budou uvedeny mimo jiné typy VE, souřadnice a výšky těchto staveb. Před realizací staveb VE je nutno zaslat projektovou dokumentaci k posouzení a vyžádat si stanovisko MO ČR ke stavbě.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem bude s ČR-MO projednány níže uvedené stavby:

- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I, II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;

- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektu na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;
- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

ČR - MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

8.2. Úpravy hranic řešeného území

Řešené území je rozšířeno o výhodní výběžek správního území obce Sázava, který byl do správního území obce Sázava dodatečně začleněn. Jedná se především o pozemek parc.č.1425 v KÚ Sázava a okolní pozemky.

8.3. Aktualizace zastavěného území

V rámci ZČ4 ÚP Sázava je aktualizováno zastavěné území ke dni 31.12.2016. Od předcházející aktualizace ke dni 31.12.2014 ale nedošlo mimo zastavěné území k realizaci žádné zástavby, a proto zůstává průběh hranice zastavěného území nezměněn.

8.4. Zrušení zastavitelných ploch

ZČ4 ÚP Sázava ruší část zastavitelné plochy č.41, jejíž rozsah odpovídá součtu výměr nově vymezených ploch č.51 a 52.

Důvodem pro zrušení je potřeba nezvyšování rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou v ÚP Sázava již vymezeny v dostatečném rozsahu. Viz kapitola 5 Zprávy o uplatňování ÚP Sázava. Z této zprávy vyplývá, že celková výměra vymezených a využitelných zastavitelných ploch pro bydlení (22,35 ha), i při zohlednění polohy obce na rozvojové ose krajského významu OSk5, více než dvojnásobně překračuje nezbytný rozsah zastavitelných ploch potřebných pro rozvoj obytné zástavby (10,10 ha). Není proto odůvodnitelné další zvyšování rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení. Nové zastavitelné plochy lze vymezit pouze pokud jejich vymezení bude kompenzováno zrušením stávajících zastavitelných ploch v odpovídajícím rozsahu.

Severozápadní okraj plochy Z41 byl vyhodnocen jako nejvhodnější plocha ke zrušení (nejméně vhodná k zástavbě) z následujících důvodů:

- Nachází se na vysoce chráněných půdách I.třídy ochrany.
- Lze předpokládat zasažení této části plochy nadlimitními hladinami hluku z provozu na nedaleké železniční trati č.250.
- Plocha Z41 je natolik velkého rozsahu, že k uspokojení rozvojových potřeb obce v nejbližším období dostačuje pouze její menší část. Zahájení výstavby se předpokládá na protějším jihovýchodním okraji plochy

- Z důvodu potřeby zachování návaznosti na stávající urbanistickou strukturu Sázavy a návaznosti na infrastrukturu je nutné rozvíjet zástavbu plochy č.41 v návaznosti na okraj zastavěného území – tzn.z. dolního (jihovýchodního) okraje plochy č.41 směrem vzhůru. Tomuto postupu odpovídá i stanovená etapizace. Využití severozápadního okraje plochy č.41 není v nejbližší době možné z důvodu neexistence infrastruktury, která by mohla umožnit výstavbu základní technické vybavenosti v této části plochy.

8.5. Úprava zastavitelných ploch

ZČ4 ÚP Sázava navrhuje následující změny způsobu využití již vymezených zastavitelných ploch:

- ZČ4 ÚP Sázava mění způsob mění způsob využití části zastavitelné plochy č.26. Z grafické části ÚP Sázava je patrné, že je plocha č.26 převážně vymezena jako plocha smíšená obytná (SV), nicméně okrajové části jsou vymezeny jako plochy veřejného prostranství (ZV) a plochy krajinné zeleně (ZK). Plochy veřejného prostranství (ZV) v rámci plochy č.26 jsou vymezeny v rozsahu předpokládaného uličního koridoru, což představuje přílišnou podrobnost územního plánu. Veřejná infrastruktura v plochách smíšených obytných (SV) umísťována být může a je zbytečné v rámci plochy č.26 zdvojovat způsob využití. Plochy veřejného prostranství (ZV) jsou proto v rámci plochy č.26 změněny na plochy smíšené obytné tak, aby vznikla ucelená lokalita.
- ZČ4 ÚP Sázava mění způsob využití části zastavitelné plochy č.27. Plocha 27 je proto rozdělena na plochy 27a a 27b tak, že plocha Z27b odpovídá měněné části plochy a na ploše 27a je zachován navržený způsob využití. Na ploše 27b je změněn způsob využití z ploch občanského vybavení (OV) na plochy bydlení – venkovské (BV). Plocha č.27 byla určena pro výstavbu kaple. Tento záměr bude možné i nadále realizovat na ploše 27a a plocha 27b bude moci být účelněji využita v obdobně jako navazující obytné plochy.

8.6. Vymezení nových zastavitelných ploch

ZČ4 ÚP Sázava nově vymezuje zastavitelné plochy č.51 a 52, které rozšiřují rozvojovou lokalitu „Pod Pahýblem“ o obci Sázava. Tato lokalita je utvářena zastavitelnými plochami č.33 a 44 a zástavba na ní je podmíněna zpracováním územní studie. V roce 2016 byla tato studie zpracována ukázala potřebu rozšíření lokality jihovýchodním směrem tak, aby mohl být řešen dopravní přístup i z veřejných prostranství před kostelem (návrh přejezdu přes železniční vlečku). Rozšíření tímto směrem reprezentuje plocha č.52. Plocha č.51 je vymezena z důvodu potřeby prodloužení úseku, kde bude možné obestavět navrženou místní komunikaci oboustranně a tím efektivněji využít navrženou infrastrukturu.

ZČ4 ÚP Sázava nově vymezuje zastavitelnou plochu č.53, která rozšiřuje stávající plochu přestavby č.39, která je určena pro přestavbu hotelového rekreačního areálu na bydlení. Plocha č.53 je vymezena na okrajových pozemcích o výměře 0,10 ha, které jsou funkčně i vlastnický součástí hotelového areálu, dále se jedná o ostatní plochu, která není součástí ZPF. Je proto logické, aby i na nich byla přestavba rovněž umožněna. Přestavba plochy č.39 je podmíněna zpracováním územní studie. Tato územní studie je již zapsána v evidenci územně plánovací činnosti a je dostupná na stránkách města Žďár nad Sázavou: <http://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/uzemni-studie/sazava-lokalita-penzion-sazava>. Územní studie řeší území včetně pozemků parc.č. 396/22 a 401/3, na nichž je vymezena plocha č.53. Potřeba změny využití plochy č.53 tak byla prověřena v rámci výše uvedené územní studie.

8.7. Úprava prvků ÚSES

ZČ4 ÚP Sázava zásadně upravuje řešení ÚSES z důvodu potřeby zajištění souladu se ZÚR Kraje Vysočina a z důvodu potřeby zajištění návazností na hranicích řešeného území. Nový návrh ÚSES principiálně respektuje hlavní směry ÚSES a rámcové polohy biocenter, přesný průběh hranic prvků ÚSES je ale z výše uvedených důvodů upraven a zpřesněn.

9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

9.1. Zdůvodnění potřeby a rozsahu záboru ZPF

ZČ4 ÚP Sázava nemění celkový rozsah ploch záboru ZPF. Vymezení nových ploch je kompenzováno zrušením ploch stávajících, které jsou z hlediska ZPF a jiných veřejných zájmů méně výhodné (viz kapitola 7.).

9.2. Údaje o navrhovaném záboru ZPF

9.2.1. Charakter ploch předpokládaného záboru ZPF

Popis a charakteristika jednotlivých ploch navrženého a rušeného záboru ZPF (zastavitelných ploch) je uvedena v kapitole 8.3. a 8.5.

9.2.2. Rozsah navržených ploch pro zástavbu a dopad na ZPF – tabulka

plochy pro	plocha	druh pozemku	maximální rozsah záboru ZPF dle tříd ochrany					mimo ZPF (ha)	součet (ha)	porušení meliorací (číslo/ha)
			1.třída (bpej/ha)	2.třída (bpej/ha)	3.třída (bpej/ha)	4.třída (bpej/ha)	5.třída (bpej/ha)			
bydlení	41	orná půda	7.29.11 -0,53						-0,53	
	51	trv.trav.porost					7.32.54 0,17		0,17	
	52	trv.trav.porost, ostatní plocha					7.32.54 0,36	0,16	0,52	
	53	ostatní plocha						0,10	0,10	
	součet (ha)		-0,53				0,53	0,26	0,26	

9.2.3. Soulad navrženého záboru s dalšími zásadami ochrany ZPF

Navržený zábor ZPF nebude narušovat organizaci ZPF, hydrologické ani odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací, objekty zemědělské prvovýroby ani nebude zhoršovat obhospodařovatelnost zbylé části ZPF.

9.3. Zdůvodnění vhodnosti uvedeného řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních veřejně chráněných zájmů vhodnější z následujících důvodů:

- Pro zástavbu budou využity půdy V.třídy ochrany na plochách č.51 a 52 místo půd I.třídy ochrany na rušené části plochy č.41.
- Plochy č.51 a 52 jsou vymezeny na úzkém pruhu hůře obhospodařovatelných trvalých travních porostů a ostatních ploch, naopak rušená část plochy č.41 je součástí souvislého celku orné půdy.
- Plocha č.53 je vymezena na pozemcích, které nejsou součástí ZPF (jedná se o ostatní plochu).

10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

10.1. Údaje o navrhovaném záboru PUPFL

ZČ4 ÚP Sázava nevymezuje plochy, jejichž využití by předpokládalo zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

10.2. Údaje o dotčení pásma 50 m od okraje lesa

ZČ4 ÚP Sázava vymezuje v pásmu 50 m od okraje lesa zastavitelné plochy č.51 a 52. V kapitole 1.3.2. „Vymezení zastavitelných ploch“ textové části A1 je proto pro uvedené plochy stanovena následující specifická podmínka pro umísťování budov: „Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umísťovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.“ Vzdálenost 25 m byla zvolena s ohledem na maximální předpokládaný vzrůst smrků na navazujících lesních pozemcích. Tato podmínka již byla projednána a odsouhlasena pro sousední plochu č.44, která s plochami č.51 a 52 tvoří jeden zastavitelný celek. Je proto logické, aby pro všechny plochy byla stanovena stejná podmínka.

11. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Barevné zvýraznění úprav:

V návrhu k veřejnému projednání rušený text

V návrhu k veřejnému projednání doplňovaný text

11.1. Kapitola 1.1. „Vymezení zastavěného území“

- zastavěné území bylo vymezeno k ~~31.12.2014~~ 31.12.2016

- hranice zastavěného území jsou vyznačeny ve výkresech:

- výkres základního členění území 1 : 5000
- hlavní výkres 1 : 5000

11.2. Kapitola 1.3.2. „Vymezení zastavitelných ploch“

o b e c S á z a v a					
Poř. čísl.	Místopisné určení	Plocha (ha)	Účel plochy	Druh plochy	Kód plochy
2.	Rozšíření stávajícího hřbitova	0,218	vyhrazená zeleň	O	Zvv
<p>Podmínky využití plochy č. 2.</p> <ul style="list-style-type: none">- vyhrazená plocha hřbitova- oplocená vysokým plotem- umístění drobných staveb pro zajištění účelu využití území- umístění architektonických staveb, uměl. Prvků					
3	Dostavba pod starou železnici	0,091	plochy bydlení	Z	BV
4		0,735	plochy bydlení plochy dopravní	Z	BV,D
5	Dostavba proluk ve stávající zástavbě	0,086	plochy bydlení	Z	BV
6		0,138	plochy bydlení	Z	BV
7		0,122	plochy bydlení	Z	BV
8		0,072	Plochy smíšené	Z	SV
10		0,096	plochy bydlení	Z	BV
11		0,089	plochy bydlení	Z	BV
12		0,129	plochy bydlení	Z	BV
13		0,195	plochy bydlení	Z	BV
14		0,086	plochy bydlení	Z	BV
16	Dostavba proluk ve stávající zástavbě za silnicí I.třídy	0,923	plochy bydlení	Z	BV
17		0,071	plochy bydlení	Z	BV
<p>Podmínky využití plochy č. 8.</p> <ul style="list-style-type: none">- bydlení s návazností na podnikatelské aktivity a služby- parcela bude oplocena <p>Podmínky využití ploch č. 2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,16,17.</p> <ul style="list-style-type: none">- zastavění rodinnými domy s hospodářským zázemím-možnost umístění nerušících řemesel- parcela bude oplocena- napojení vjezdů do domů řešit úpravou místních komunikací- při koncipování zástavby zohlednit bezprostřední vazbu plochy na původní zastavění- zachovat úměrnou velikost zahrad patřících původnímu zastavění					

Poř. čísl.	Místopisné určení	Plocha (ha)	Účel plochy	Druh plochy	Kód plochy
18.	Cesta ke koupališti	0,231	plocha dopravní	O	D
<p>Podmínky využití ploch č. 18.</p> <ul style="list-style-type: none"> - asfaltová komunikace v parametrech daných předpisy - plocha parkoviště - asfaltová plocha se zatravněvacími rošty pro stání členěná ostrůvky se zelení - respektovat vodní tok s břehovým porostem 					
19	Dostavba v zahradách	0,106	plochy bydlení	Z	BV
20	K o p a n i n y	0,106	plochy bydlení	Z	BV
24	Mezi lesy	0,522	plochy bydlení	Z	B
25	(podnikové chatky)	0,313	plochy bydlení	Z	B
26	U staré trati	2,160	plochy smíšené	Z	SV
27	Za vodou	0,354	plochy občan. vybavení	Z	OV
27a	Za vodou	0,268	plochy občan. vybavení	Z	OV
27b	Za vodou	0,086	plochy bydlení	Z	BV
28	U staré trati	0,474	plochy smíšené	Z	SV
30	H u t s k ý d v ů r	0,542	plochy smíšené	Z	SV
<p>Podmínky využití plochy č. 19, 20.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zastavění rodinnými domy s hospodářským zázemím - možnost umístění nerušících řemesel - parcela bude oplocena - umístění RD bude posouzeno v rámci samostatné PD rod. domů pro ÚŘ - při koncipování zástavby zohlednit bezprostřední vazbu plochy na původní zastavění <p>Podmínky využití plochy č. 24, 25, 26</p> <ul style="list-style-type: none"> - zástavba rodinnými domky - výstavbu realizovat v co největší vzdálenosti od skály (respektovat blízkost lomové skály) <p>Podmínky využití plochy č. 27a</p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha je určena pro výstavbu kaple <p>Podmínky využití plochy č. 28</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavba rodinných domů i domů bytových s možností realizace penzionů - stavby jsou nízkopodlažní (max 3 poschodí – suterén, 2 podlaží, podkroví) - při koncipování zástavby zohlednit bezprostřední vazbu plochy na původní zastavění - možnost umístění nerušících řemesel <p>Podmínky využití plochy č. 30.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zástavba s návazností na podnikatelské aktivity s možností bydlení - při koncipování zástavby zohlednit bezprostřední vazbu plochy na původní zastavění - v blízkosti ploch č.30 se v dohledné době nepředpokládá zemní kabelizace el. vedení VN 22 kV 					

Poř. čísl.	Místopisné určení	Plocha (ha)	Účel plochy	Druh plochy	Kód plochy
31	K o p a n i n y	0,465	plochy bydlení	Z	B
33	Pod pahýblem	2,580	plochy bydlení	Z	BV
34	K o p a n i n y	0,630	plochy bydlení	Z	B
37	Střed obce s břehem řeky	1,927	plochy rekreace	P	R
39	Chatová oblast hotelu	2,432	Plocha bydlení	L	B

Podmínky využití plochy č. 37 :

- plocha bude navazovat svým charakterem na blízké biocentrum a činnosti spojené s novým využitím pozemku nebudou negativně ovlivňovat toto biocentrum

Podmínky využití plochy č. 39 :

- zástavba rodinným domem
- možnost umístění nerušících řemesel
- parcela bude oplocena s respektem na ochranné pásmo lesa

40	K nádraží	1,48	soukromá zeleň	O	ZS
41	K nádraží	5,16 4,63	plochy bydlení	Z	BV
42	K nádraží	0,29	plochy veřejného prostranství	Z	ZV
43	K nádraží	0,21	dopravní	Z	PD
44	U Vodojemu	1,42	plochy bydlení	Z	BV
45	Za obecním úřadem	0,11	plochy bydlení	Z	BV
47	Hřiště v severovýchodní části obce	0,28	plochy občan. vybavení	Z	OV
48	Hospodářská usedlost nad obcí	0,22	plochy smíšené - bydlení	Z	SV
50	U staré trati	0,07	plochy bydlení	Z	B
51	Pod Pahýblem	0,17	plochy bydlení	Z	BV
52	Pod Pahýblem	0,52	plochy bydlení	Z	BV
53	Chatová oblast hotelu	0,10	plochy bydlení	Z	B

Podmínky využití plochy č. 41:

- Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.
- Stavby pro bydlení musí být umístovány tak, aby vzniklé chráněné venkovní prostory ani chráněné venkovní prostory staveb nebyly zasaženy nadlimitními hladinami hluku z dopravy na silnici I/19.

Podmínky využití ploch č. 44, 47, 51 a 52:

- Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.

Podmínky využití plochy č. 48:

- Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 10 m od katastrální hranice lesa.

o b e c Č e s k á M e z

Poř. čísl.	Místopisné určení	Plocha (ha)	Účel plochy	Druh plochy	Kód plochy
22	Dostavba v zahradách	0,223	plochy bydlení	Z	BV
23		0,315	plochy bydlení	Z	BV
37		0,118	plochy bydlení	Z	BV
32	Česká Mez	0,649	plochy bydlení	Z	BV
35	Pod Skalkou	1,680	plochy bydlení	Z	BV

Podmínky využití plochy č. 22,23,37.

- zastavění rodinnými domky
- napojení vjezdů do domů řešit úpravou účelových cest v původních zahradách, ne přímými vjezdy ze silnice III. třídy
- oplocení pozemků bude vzdáleno od silnice III. min. 6m
- možnost umístění nerušících řemesel
- možnost umístění hospodářských objektů s minimálním hygienickým dopadem na okolí

Podmínky využití plochy č. 32

- zastavění rodinnými domky
- výstavbu situovat minimální 6m od vozovky
- RD budou mít přímý vjezd na místní komunikace

Podmínky využití plochy č. 35

- zastavění rodinnými domky
- výstavbu situovat minimální 6m od vozovky
- RD budou mít přímý vjezd na místní komunikace

36	Česká Mez (ČOV)	0,256	plocha infrastruktury	O	T
----	-----------------	-------	-----------------------	---	---

Podmínky využití plochy č. 36.

- umístění kořenové čistírny vod
- prostor bude oplocen a oddělen výsadbou dřevin a keřů

Druh plochy :

Z –zastavitelná
P -přestavby
O -ostatní

11.3. Kapitola 1.5.2. „Územní systém ekologické stability“

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených, avšak přírodně blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu

Plochy ÚSES je možno využít jen takovým způsobem, který nenaruší obnovu ekosystému a nedejde k narušení jeho ekostabilizačních funkcí.

Na ploše řešeného území se nachází tyto prvky ÚSES:

a) nadregionální biokoridor – nadregionální význam

vyčleněná migrační trasa (spojení svahů a hřbetů Svratecké pahorkatiny), která je vyjimečná reprezentativností stanovištních podmínek v rámci biochory s vazbou nejen na okolní katastry, ale s významem pro celou vysočinu

je reprezentován nadregionálním biokoridorem (NRBK) s republikovým kódem K125, procházející východní částí území severo jižním směrem. Nadregionální biokoridor K125 je v řešeném území složen z osy, jež má reprezentovat charakteristické mezofilní bučinné ekosystémy, a její ochranné zóny. Osa prochází napříč údolím Sázavy a přilehlými zalesněnými vyvýšeninami Peperku a Štěnice.

V jeho ose leží LBK1, LBK2, LBK3 a spojuje regionální biocentra (na území k.ú. Sázava – RBC PEPEREK – BC1) s nadregionálním biocentrem BABÍN (leží mimo katastr obce Sázava)

NRBK K 125 – (dl 1550m – v k.ú. Sázava / šíře 2000m od osy)

les, vodní tok s břehovými porosty dřevin, mezofilní bučinné ekosystémy – společenstva lesní

Návrhy základních opatření viz LBK1, LBK2, LBK3

b) — regionální biokoridor — regionální význam
 — vyčleněná migrační trasa (koryto řeky Sázavy) s přirozeným charakterem a lemováním koryta řeky kvalitními břehovými porosty dřevin s převahou olše lepkavé, významným zastoupením vrby křehké a příměsí dalších dřevin (jasanu, smrku, břízy, javorů aj.)
 — biokoridor má vazbu na okolní katastry
 — je reprezentován biokoridorem RK 449. Prochází údolím řeky Sázavy a v jeho ose leží lokální biokoridory LBK4, LBK5, LBK6, LBK7.

RBK 449 — S Á Z A V A (dl. 2750m / šířka 40m)

— trvale travní porost s dřevinami, porosty dřevin, vodní tok — společenstva lesní
 — pomoci pěstebních zásahů zvyšovat v lesních porostech zastoupení buku a jedle

c) — regionální biocentrum — regionální význam
 — Na severní hranici sázavského katastru je do osy NRBK K125 vloženo regionální biocentrum RBC Peperok (republikový kód 1565). Přesahující do sousedních katastrů a má pro ně i stejný význam jako pro katastr Sázava
 — Leží nejen na trase K 125, ale ústí do něj regionálním biokoridorem RBK s republikovým kódem RK 449, procházející údolím Sázavy po toku řeky.

BC1 — P E P E R E K (68 ha)
 (Regionální biocentrum č. 1565 v ose NRBK K 125)

— vodní tok s břehovými porosty dřevin, les — společenstva kombinovaná
 — zvyšovat podíl původních dřevin (buk, jedle)
 — zachovat přirozený charakter koryta Sázavy
 — břehové porosty ponechat vývoji

d) lokální biokoridor ležící v ose nadregionálního biokoridoru K 125
 v rámci katastru Sázava jsou vyčleněny migrační trasy, které lokálně spojují významná místa ekologicky relativně nejstabilnějších lokalit trvalé vegetace v krajině

LBK1 – k.ú. Sázava (dl. 600m / šířka 40 m)

(úsek biokoridoru v ose nadregionálního biokoridoru K125)

vodní tok s břehovými porosty dřevin, les – společenstva kombinovaná

– vodní tok zachovat v přirozeném stavu

– břehové porosty dřevin ponechat vývoji, pouze s případným zdravotním výběrem

– v lesních porostech posilovat zastoupení jedle a buku

LBK2 – k.ú. Sázava (dl. 700m / šířka 40m)

(úsek biokoridoru v ose nadregionálního biokoridoru K125)

– les, porosty dřevin – společenstva lesní

– výchovnými zásahy v lesích zvyšovat podíl buku a jedle

– náletové porosty v lomech a na výsypkách ponechat vývoji

LBK3 – k.ú. Sázava (dl. 600m / šířka 40m)

(úsek biokoridoru v ose nadregionálního biokoridoru K125)

– les – společenstva lesní

– pomocí pěstebních zásahů zvyšovat v lesních porostech zastoupení buku a jedle

e) lokální biokoridor ležící v ose dregionálního biokoridoru RBK 449

v rámci katastru Sázava jsou vyčleněny migrační trasy, které lokálně spojují významná místa ekologicky relativně nejstabilnějších lokalit trvalé vegetace v krajině

LBK4 – k.ú. Sázava (dl. 500m / šířka 40m)

(úsek regionálního biokoridoru RK 449)

– vodní tok, porosty dřevin, bylinná společenstva – společenstva kombinovaná

– zachovat charakter řeky a doprovodných dřevin

– zachovat veškeré náletové porosty dřevin

– louky obhospodařovat bez hnojení a odvodnění

– do lesních porostů zavést buk a jedli

LBK5 – S Á Z Á V A – k.ú. Sázava (dl. 600m / šířka 40m)

(úsek regionálního biokoridoru RK 449)

– trvale travní porost s dřevinami, porosty dřevin – společenstva kombinovaná

– zachovat přirozený charakter řeky s doprovodnými dřevinami v Z části, ornou půdu zatravnit

– ve V části alespoň zachovat stávající porosty dřevin (jen zdravotním výběrem v případě ohrožení průtočnosti koryta)

	<p>LBK6 – k.ú. Sázava (dl. 350m / šířka 40m) (úsek regionálního biokoridoru RK 449)</p> <ul style="list-style-type: none"> les, trvale travní porost s dřevinami, porosty dřevin, vodní tok — společenstva kombinovaná zachovat přirozený charakter řeky a doprovodných dřevin do lesního porostu ve svahu zavést buk a jedli louku obhospodařovat intenzívně, nehnojit, neodvoňovat náletový porost ve svahu ponechat vývoji <p>LBK7 – k.ú. Sázava (dl. 700m / šířka 40m) (úsek regionálního biokoridoru RK 449)</p> <ul style="list-style-type: none"> trvale travní porost s dřevinami, les — společenstva kombinovaná zachovat přirozený charakter řeky s doprovodnými dřevinami v Z části do lesních porostů ve svazích zavést buk a jedli <p>LBK8 – k.ú. Sázava (dl. 700m / šířka 40m) (úsek regionálního biokoridoru RK 449)</p> <ul style="list-style-type: none"> les, trvale travní porost s dřevinami — společenstva kombinovaná zachovat přirozený charakter řeky břehové porosty dřevin ponechat vývoji, pouze s případným zdravotním výběrem louku obhospodařovat intenzívně, nehnojit, neodvoňovat do lesních porostů zavést buk a jedli <p>e) lokální biokoridor spojující RBK 449 s regionální biocentrem Babín v rámci katastru Sázava jsou vyčleněny migrační trasy, které lokálně spojují významná místa ekologicky relativně nejstabilnějších lokalit trvalé vegetace v krajině</p> <p>LBK9 – k.ú. Sázava (dl. 300m / šířka 20m) (lokální biokoridor, částečně v ochranné zóně NRBK K 125)</p> <ul style="list-style-type: none"> trvale travní porost s dřevinami — společenstva luční zabránit pokračování eutrofizace břehové porosty dřevin ponechat vývoji, pouze s případným zdravotním výběrem <p>LBK10 – k.ú. Sázava (dl. 800m / šířka 20m) (lokální biokoridor, částečně v ochranné zóně NRBK K 125)</p> <ul style="list-style-type: none"> trvale travní porost s dřevinami — společenstva luční otevřít vodní tok v JV úseku a koryto osázet skupinami vhodných dřevin (olše lepkavé, vrby křehké) louku dále neodvodňovat, obhospodařovat extenzívně, nehnojit
--	--

f) lokální biokoridor u řeky Sázavy vedoucí do sousedního katastru
 v rámci katastru Sázava jsou vyčleněny migrační trasy, které lokálně spojují významná místa ekologicky relativně nejstabilnějších lokalit trvalé vegetace v krajině

LBK11 – k.ú. Sázava (dl. 800m / šířka 20m)

(lokální biokoridor, částečně v ochranné zóně NRBK K 125)

- vodní tok s břehovými porosty dřevin – společenstva mokřadní
- zachovat přirozený charakter koryta Sázavy
- břehové porosty ponechat vývoji, pouze s případným zdravotním výběrem

g) lokální biocentra

biocentra lokálního významu vytváří mozaiku v současné době ekologicky relativně nejstabilnějších lokalit trvalé vegetace v krajině a je důležité respektovat tyto podmínky:
 – dodržovat reprezentativnost stanovištních podmínek v rámci biochory
 – podporovat zastoupení významných vegetačních formací pro danou krajinu typických
 – neovlivňovat zásadními antropogenními zásahy krajinu (bariéry zastavěných území, odvodnění, atd.)

LBC2 – ROZŠTÍPANÁ SKÁLA (6 ha)

(Lokální biocentrum v ose nadregionálního biokoridoru K 125)

- les, vodní tok s drobnými porosty dřevin, louka
- do vlhkých smrčín postupně zavádět i jedli a buk

LBC3 – ŠTĚNICE (4,5 ha)

(Lokální biocentrum v ose nadregionálního biokoridoru K 125)

- les
- pokračovat v obnově lesního porostu (zvyšovat zastoupení jedle a buku na úkor mrku a borovice)

LBC4 – U PÍLY (3 ha)

(Lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RK 449)

- vodní tok, porosty dřevin, bylinná společenstva
- zachovat přírodně blízký charakter koryta řeky Sázavy
- zachovat přirozený hydrický režim nivy
- louky obhospodařovat bez hnojení
- zabránit případné eutrofizaci a zaplevelení svahu nad nivou
- do porostů dřevin ve svazích zavést jedli a buk

LBC5 – POD PAHÝBLEM (6,0 ha)

(Lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RK 449)

- trvale travní porosty s dřevinami, les, vodné tok
- zachovat přírodně blízký charakter koryta řeky Sázavy
- louky obhospodařovat bez hnojení

LBC6 – POD DRUBEŽARNOU (5,0 ha)

(Lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RK 449)

- trvalé travní porosty s dřevinami, trvalé travní porosty, les,
- zachovat přírodně blízký charakter koryt vodních toků
- zachovat kvalitu břehových a doprovodných porostů
- do lesních porostů ve svazích zavést buk a jedli
- náletové porosty dřevin ve svazích ponechat vývoji
- louky obhospodařovat extenzivně, pravidelně kosit, nehnojit

LBC7 – POD TRATÍ (3,5 ha)

(Lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RK 449)

- vodní tok, trvalé travní porosty, les,
- louku obhospodařovat extenzivním způsobem, pravidelně kosit, nehnojit
- zachovat přirozený charakter koryta Sázavy a kvalitu břehových porostů dřevin
- do lesních porostů ve svazích zavést jedli a buk

LBC8 – POD TRATÍ II. (celkem 8,0 ha – v katastru 0,2 ha)

(Lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RK 449)

- trvalé travní porosty s dřevinami, trvalé travní porosty, les,
- louku obhospodařovat extenzivním způsobem, pravidelně kosit, nehnojit
- zachovat přirozený charakter koryta Sázavy a kvalitu břehových porostů dřevin
- do lesních porostů ve svazích zavést jedli a buk

LBC9 – POD ŽIDOVSKOU (5,0 ha)

(Lokální biocentrum v ochranné zóně NRBK k 125)

- vodní plocha, vodní tok, trvalé travní porosty, porosty dřevin
- louku obhospodařovat extenzivním způsobem, pravidelně kosit, nehnojit, neodvodňovat
- zachovat přirozený charakter Sázavy a kvalitu dřevin

úroveň	označení	specifické podmínky pro využití	cílové společenstvo	výměra v řešeném území (ha)
nadregionální	NK 125 K124 - Žákova hora	- pomoci pěstebních zásahů zvyšovat v lesních porostech zastoupení buku a jedle - náletové porosty v lomech a na výsypkách ponechat vývoji	lesní	15,15
regionální	RC 1565 Peperek	- zvyšovat podíl původních dřevin (buk, jedle) - zachovat přirozený charakter koryta Sázavy - břehové porosty ponechat vývoji	lesní	26,95
	RK 449 Peperek - Ronov	- zachovat charakter řeky a doprovodných dřevin - zachovat veškeré náletové porosty dřevin - náletový porost ve svahu ponechat vývoji - louky obhospodařovat bez hnojení a odvodnění - do lesních porostů zavést buk a jedli	luční, lesní, vodní, smíšené	21,38
lokální	LC Hutský dvůr	- louku obhospodařovat extenzivním způsobem, pravidelně kosit, nehnojit - zachovat přirozený charakter koryta Sázavy a kvalitu břehových porostů dřevin - do lesních porostů ve svazích zavést jedli a buk	lesní, vodní	2,12
	LC Pod drůbežárnou	- zachovat přírodně blízký charakter koryt vodních toků - zachovat kvalitu břehových a doprovodných porostů - náletové porosty dřevin ve svazích ponechat vývoji - louky obhospodařovat extenzivně, pravidelně kosit, nehnojit	luční, lesní, vodní, smíšené	4,71
	LC Pod Pahýblem	- zachovat přírodně blízký charakter koryta řeky Sázavy - louky obhospodařovat bez hnojení	luční, lesní, vodní, smíšené	6,76
	LC Pod Tratí	- louku obhospodařovat extenzivním způsobem, pravidelně kosit, nehnojit - zachovat přirozený charakter koryta Sázavy a kvalitu břehových porostů dřevin - do lesních porostů ve svazích zavést jedli a buk	luční, lesní, vodní, smíšené	1,07

LC Pod Židovskou	- louku obhospodařovat extenzivním způsobem, pravidelně kosit, nehnojit, neodvodňovat - zachovat přirozený charakter Sázavy a kvalitu dřevin	luční, vodní, smíšené	6,45
LC Rozštípená skála	- do vlhkých smrčín postupně zavádět i jedli a buk	lesní, vodní	1,88
LC Štěnice	- pokračovat v obnově lesního porostu (zvyšovat zastoupení jedle a buku na úkor smrku a borovice)	lesní	5,43
LK Babín - Pod Židovskou	- otevřít vodní tok v JV úseku a koryto osázet skupinami vhodných dřevin (olše lepkavé, vrby křehké) - louku dále neodvodňovat, obhospodařovat extenzivně, nehnojit	luční, lesní, vodní, smíšené	1,55
LK Pod Židovskou - Pod drubežárnou	- zabránit pokračování eutrofizace - břehové porosty dřevin ponechat vývoji, pouze s případným zdravotním výběrem	luční, vodní, smíšené	1,14
LK Rozštípená skála - Březinův rybník	- zachovat přirozený charakter koryta Sázavy - břehové porosty ponechat vývoji, pouze s případným zdravotním výběrem	lesní, vodní	0,64
součet:			95,23

<p>a) <i>Interakční prvky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - doplnění sítě biokoridorů a biocenter navrženým systémem interakčních prvků, s důrazem na důkladné rozčlenění odlesněných částí krajiny - 2 typy interakčních prvků: <p>L i n i o v é</p> <ul style="list-style-type: none"> - doprovodná společenstva stávajících komunikací (i účelových – polních cest) - doprovodná vegetační společenstva drobnějších vodních toků - rozptýlené porostové dřeviny na mezích a kamenicích <p>P l o š n é</p> <ul style="list-style-type: none"> - izolované lesní porosty (u nové zástavby „U staré trati“) - rozptýlené nelesní porosty dřevin (rozšířené plochy kolem původní železnice – cyklotrasy) - drobná rostlinná společenstva i dřeviny kolem vodních nádrží 	
--	--

11.4. Kapitola 1.6.1. „Stanovení podmínek využití ploch“ – plochy občanského vybavení (OV) :

OV	<p>plochy občanského vybavení</p> <ul style="list-style-type: none"> - slouží pro umístování občanského vybavení zejména místního významu. Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství 		
	<p>Hlavní využití</p> <ul style="list-style-type: none"> - veřejná správa a administrativa - zařízení církevní nevýrobní - obchodní prodej - ubytování a stravování - stavby pro kulturu - stavby a pozemky pro tělovýchovu a sport - stavby a zařízení sociálních a zdravotních služeb 	<p>Využití přípustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - neobtěžující řemesla a služby - neobtěžující drobná výroba - hromadné ubytování (služby a řemesla nesnižují kvalitu prostředí vymezené plochy) 	<p>Využití nepřipustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - průmyslová výroba - živočišná výroba - aktivity, které zhoršují prostředí plochy nad míru přípustnou, ať již přímo, nebo druhotně

11.5. Kapitola 1.6.1. „Stanovení podmínek využití ploch“ – Plochy zemědělské – orná půda (PR):

PR	Plochy zemědělské – orná půda - jsou určeny pro zemědělskou produkci vesměs na pozemcích s dobrou dostupností a doporučeném max sklonu pozemku 12°. Na těchto pozemcích jde o nízké ekologické hodnoty		
	Hlavní využití - pěstování obilnin, okopanin, pícnin, technických a jiných plodin - změna kultury v trvale travní porost - výsadba rozptýlené zeleně	Využití přípustné - umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu - činnosti pro ochranu přírody a krajiny - pozemky dopravní a technické infrastruktury - pozemky lesních porostů, vodních ploch nedojde-li k narušení krajinného rázu a pokud nedojde k dotčení půd I. či II. třídy ochrany	Využití nepřipustné - umísťování nových staveb a zařízení, popřípadě rozšiřování stávajících pokud to není uplatněno v tomto územním plánu

11.6. Kapitola 1.6.1. „Stanovení podmínek využití ploch“ – Plochy zemědělské – trvale travní porost (PT):

PT	<p>plochy zemědělské - trvale travní porost</p> <ul style="list-style-type: none"> - jsou určeny pro zemědělskou produkci vesměs v údolních nivách, na pozemcích vesměs svažitých s méně dobrou dostupností. Významnou ekologickou hodnotu mají travinobylinná společenstva při okrajích lesa, rozptýlené zeleně při vodotečích a rybnících 	<p>Hlavní využití</p>	<p>Využití přípustné</p>	<p>Využití nepřipustné</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - pozemek luk a pastvin využívaných ke kosení nebo spásání - výsadba rozptýlené zeleně 	<ul style="list-style-type: none"> - umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu - činnosti pro ochranu přírody a krajiny - pozemky dopravní a technické infrastruktury - pozemky lesních porostů, vodních ploch - nedojde-li k narušení krajinného rázu a pokud nedojde k dotčení půd I. či II. třídy ochrany 	<ul style="list-style-type: none"> - umístování nových staveb a zařízení, popřípadě rozšiřování stávajících pokud to není uplatněno v tomto územním plánu - snižování výměry PT na území obce

11.7. Kapitola 1.7.2. „Vymezení veřejně prospěšných opatření“

- Koridor U018 pro založení NRBK 125 K124 – Žákova hora
- Plocha U027 pro založení RBC 1565 Peperek
- Koridor U226 pro založení RBK 449 Peperek – Ronov
- VU1 pro založení ÚSES lokální úrovně

11.8. Kapitola 1.10. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií (US) podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení ÚS, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této us do evidence územně plánovací činnosti“

Výčet ploch a podmínky využití	
Rozhodování o využití území v následujících lokalitách je podmíněno zpracováním územní studie pro danou lokalitu:	
1.	lokalita vymezená zastavitelnými plochami č. 33, 44, 51 a 52
2.	lokalita vymezená zastavitelnou plochou č. 39 zastavitelnými plochami č. 39 a 53
3.	lokalita vymezená zastavitelnými plochami č. 40 - 43
Stanovení lhůt	
- Výše uvedené územní studie budou pořízeny nejpozději do 31.12.2020.	

11.9. Kapitola 1.11. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydávání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9“

- územní studie jako podmínka pro územní rozhodování bude vyhotovena pro plochu 33 a 39
- plochy či koridory nejsou stanoveny