

# **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SÁDEK**

## **ZMĚNA č. 1 – NÁVRH**

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SÁDEK

## ZMĚNA č. 1 – NÁVRH

---

### Textová část

zpracovaná dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

#### Pořizovatel:

Městský úřad Polička

#### Zpracovatel:

Ing. arch. Vojtěch Menci

Koliště 49, 60200 Brno

IČO: 665 87 280

#### Datum:

duben 2008

### O B S A H:

#### 1. Textová část

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
  - d1) Dopravní infrastruktura
  - d2) Technická infrastruktura
  - d3) Občanské vybavení
  - d4) Veřejné prostranství
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)
- g)-h) 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/uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

#### 2. Grafická část

1. HLAVNÍ VÝKRES, M 1:5000
2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, M 1:2880
3. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, M 1:2880

## 1. Textová část

### a) Vymezení zastavěného území

Obec Sádek má územním plánem vymezeno současně zastavěné území, které se nemění. Změnou č. 1 územního plánu obce jsou vymezena nová zastavitelná území.

### b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Navrhovaná změna č. 1 územního plánu obce neovlivňuje základní koncepci rozvoje území obce včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změnou č. 1 jsou upraveny hranice funkčních ploch nebo jejich využití.

### c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změnami Z1 – Z8 se vymezují nové zastavitelné plochy, které jsou vyznačeny ve výkresech jednotlivých změn. Navržené změny jsou v souladu se základní urbanistickou koncepcí územního plánu.

Mimo současně zastavěné území se nově vymezují tyto funkční plochy, popř. jejich části:

**Z1** – plocha technického vybavení (technické infrastruktury) pro čistírnu odpadních vod

**Z2** (část), **Z3** (část), **Z4**, **Z5**, **Z6**, **Z7**, **Z8** – plochy bydlení (smíšené obytné)

V současně zastavěném území se mění funkční využití části těchto ploch:

**Z2** (část), **Z3** (část) – změna využití z ploch zemědělské výroby na plochy bydlení (smíšené obytné)

Nové plochy přestavby nejsou změnou č. 1 vymezeny, plochy veřejné sídelní zeleně vymezené v ÚPO nejsou změnou č. 1 dotčeny.

### d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

#### **d1) Dopravní infrastruktura**

Dopravní infrastruktura se změnou č. 1 nemění, nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající komunikace, resp. komunikace územním plánem již navržené. Změna respektuje parametry kategorie komunikací a ochranná pásma dopravního systému.

#### **d2) Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura se mění změnou Z1. Dochází ke změně navrženého umístění čistírny odpadních vod. Odpadní vody ze staveb na rozvojových plochách pro bydlení budou svedeny přes kanalizační řad do společné ČOV. Změny jsou vyznačeny ve výkresech jednotlivých změn. Dešťové vody budou v maximální míře uváděny do vsaku, jímány a využívány k zálivce.

#### **d3) Občanské vybavení**

Občanské vybavení se změnou č. 1 nemění.

#### **d4) Veřejné prostranství**

Veřejné prostranství se změnou č. 1 nemění.

### e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Změnou č. 1 se nemění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů.

### f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné je stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

**Z1** Změna navrženého umístění čistírny odpadních vod. Z důvodu změny celkové koncepce odkaňování obce (územní plán počítal se samostatnou čistírnou pouze pro obec Sádek) bylo nutno vymezit odpovídající plochy pro společnou čistírnu odpadních vod obcí Sádek, Kamenec, Oldřiš, Borová. Nová poloha je cca 300 m jižněji na levém břehu Bílého potoka. "

ÚPO stanoví pro území funkční využití: orná půda – stav.

Funkční využití bude změněno na plochy technického vybavení (technické infrastruktury) – návrh.

Původně navržená zastavitelná plocha pro ČOV bude zrušena a převedena do kategorie – travinobylinná společenstva, louky – stav.

**Z2** ÚPO stanoví pro území funkční využití: orná půda – stav (část plochy), plochy zemědělské výroby – stav (část plochy). Zemědělská výroba již zde v současnosti není provozována.

Funkční využití bude změněno na plochy bydlení – návrh.

**Z3** Část plochy bývalého kravína Dolní Sádek a plochy přilehlé. Rovněž toto středisko již není pro živočišnou výrobu využíváno. Proto je možné provést rozšíření v ÚPO navržených ploch bydlení O16 a O17 až k hranici areálu.

Část plochy živočišné výroby bude změněna ve prospěch funkce bydlení – návrh.

**Z4** Rozšíření rozvojových ploch bydlení západním směrem od současně zastavěného území a jižně od plochy bydlení O13 vymezené v ÚPO.

Změna funkčního využití dle ÚPO orná půda, drobná držba – stav ve prospěch bydlení – návrh.

**Z5** Lokalita západně od fotbalového hřiště.

ÚPO stanoví pro území funkční využití: orná půda – stav (část plochy), les, skupinová zeleň dřevinná – stav (část plochy). V tomto případě se však nejedná o pozemky určené k plnění funkce lesa.

Funkční využití bude změněno na plochy a objekty bydlení – návrh.

**Z6** Lokalita severně od plochy bydlení O7 vymezené v ÚPO.

ÚPO stanoví pro území funkční využití: travinobylinná společenstva, louky – stav.

Funkční využití bude změněno na plochy a objekty bydlení – návrh.

**Z7, Z8** Plochy navazující na navrženou plochu bydlení O4.

ÚPO stanoví pro území funkční využití: travinobylinná společenstva, louky – stav.

Funkční využití bude změněno na plochy a objekty bydlení – návrh.

Pro všechny navrhované plochy změn budou uplatněny podmínky způsobu využití (regulativy) stanovené v závazné části ÚPO (přípustné a nepřípustné využití).

Změnou č. 1 jsou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu dle podmínek Správy CHKO Žďárské vrchy a další obecné podmínky pro výstavbu v CHKO, uplatňující se plošně pro všechny navrhované rozvojové plochy změn mimo plochy pro zemědělství a průmyslovou výrobu:

- stavby budou mít výrazný obdélníkový půdorys,
- budou kryty symetrickými sedlovými střechami ve sklonu 20°– 40°,
- na střechách a pláštích nebudou použity lesklé a reflexní materiály (zejména plech),
- výška hřebene nepřesáhne 9 m,
- celkový objem stavby bude odpovídat proporcím a měřítku daného místa.

Jednotlivé rozvojové plochy budou před povolováním jednotlivých staveb řešeny podrobnější dokumentací s konkrétními urbanistickými limity (odstupové vzdálenosti, uliční čára, orientace hřebene střechy, atd.).

Nová výstavba na území zastavitelné plochy Z3 vhodně zakomponuje kulturní památku – venkovskou usedlost čp. 33 tak, aby tato výstavba nenarušila památkovou, architektonickou a urbanistickou hodnotu kulturní památky.

**g) 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**

Změnou č. 1 územního plánu obce je vymezena jako veřejně prospěšná stavba navržená čistírna odpadních vod – VPS 20 a nová trasa přívodní kanalizační stoky VPS 8. Zároveň se ruší původní umístění těchto staveb – viz Výkres veřejně prospěšných staveb. Na veřejně prospěšné stavby vymezené změnou č. 1 územního plánu obce se vztahuje možnost vyvlastnění podle § 170 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

**h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Na výše uvedené veřejně prospěšné stavby VPS 20 a VPS 8 se vztahuje uplatnění předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

**i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část Návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sádek obsahuje 3 listy a grafická část obsahuje 3 výkresy změn.

Textová část Odůvodnění změny č. 1 územního plánu obce Sádek obsahuje 4 listy a grafická část obsahuje 2 výkresy.