



Záměr: Z/2025/31792
Řízení: R/2025/34752
Č.j.: R/2025/34752/3

Dne: 26.02.2025

Úřad: **Městský úřad Sázava**
nám. Voskovce a Wericha 356
28506 Sázava
st9bbj3

Adresát:
Středočeské reality, spol.
s.r.o.
Voskovcova 880/1
Hlubočepy
15200 Praha

Vyřizuje: **LENKA BAREŠOVÁ**
Tel: 327551053

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ, ZEJMÉNA NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

O NEZBYTNOSTI POVOLENÍ ZÁMĚRU A JEHO KOLAUDACE

O TOM, PODLE JAKÝCH HLEDISEK BUDE POSUZOVAT ŽÁDOST O VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU A ZA JAKÝCH PŘEDPOKLADŮ LZE ŽÁDOSTI VYHOVĚT

O DOTČENÝCH ORGÁNECH VE VZTAHU K ZÁMĚRU



Městský úřad Sázava, Stavební odbor, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a jako místně příslušný správní orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), k žádosti o předběžnou informaci podanou podle § 172 stavebního zákona v souladu s ustanovením § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

A. o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

kterou dne 19.2.2025 podal:

Středočeské reality, spol. s r.o., IČ 27450767, Voskovcova 880/1, Praha 5

(dále jen „žadatel“),

podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, pro pozemek parc. č. 720/1 (trvalý travní porost) kat. území Černé Budy,

poskytuje

A. podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

1. V současné době je pro území Města Sázavy platný Územní plán Sázavy – ÚZ po změně č. 4 vydaný opatřením obecné povahy č.j. ÚP/1/2024 ze dne 9.12.2024 (dále jen „ÚP Sázavy“).

2. Pozemek par. č. 720/1 (trvalý travní porost) v k.ú. Černé Budy se dle ÚP Sázavy nachází v zastavěném území obce, v ploše bydlení – bydlení individuální (BI), rozvojová plocha (ZČB 5a), na pozemku je vymezena plocha veřejného prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU). Na pozemku 720/1 je vymezena veřejně prospěšná stavba (VD.1e) – plocha pro umístění dopravní a technické infrastruktury.



3. Stavební úřad vydal dne 5.8.2024 pod č.j. SU/1288/2024-6 rozhodnutí o dělení pozemku 720/1 kat. území Černé Budy, ve kterém byla stanovena podmínka, pro využití nově vzniklého pozemku o velikosti 647 m² pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně veřejného prostranství (viz plochy PU a VD.1e). Stavby na pozemcích o velikosti 954 m² a 1125 m² jsou podmíněny vybudováním dopravně kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikací na pozemku 647 m². V době vydání tohoto vyjádření není dělení pozemku zapsáno v KN.

4. Obecné podmínky pro využití ploch stanoví v ÚP Sázavy takto:

(BI) bydlení individuální

hlavní využití: plochy pro individuální formy bydlení v rodinných domech městského charakteru a forem

přípustné využití:

pozemky rodinných domů

pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství,

pozemky souvisejícího občanského vybavení (dále i OV), pokud vyhovují podmínkám uvedených v podmíněně přípustném využití, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné,

stavby a zařízení zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky)

nepřípustné využití:

stavby pro chovatelství

pozemky bytových domů

stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a kempy



stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení či rekreace a nejsou slučitelné s obytným územím

pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000m²

podmíněně přípustné využití

pozemky staveb pro rodinnou rekreaci – pouze stávající

otevřená hřiště a sportovní plochy – pouze související, které slouží potřebám obyvatel ve vymezené ploše

související pozemky staveb a zařízení OV pro veřejnou infrastrukturu – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území

plochy nerušící výroby a služeb – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území

novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území

ostatní občanské vybavení komerčního charakteru – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území

podmíněně přípustné využití:

v plochách změn v nezastavěném území je maximální limit podlažnosti = 1+1 (jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží)

podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzita využití území:



poměr výměry vsakování schopné části pozemku k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4

velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů je v plochách změn určena v rozmezí výměr 800-1200 m². V případě řadových rodinných domů lze spodní limit výměry pozemků rodinného domu snížit na 500 m² a v případě dvojdomů lze spodní limit výměry pozemku rodinného domu snížit na 650 m². Odchýlení od uvedených hodnot je možné v případě takových podmínek v území, které neumožňují jejich dodržení.

(PU) veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití

plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství uličního charakteru

Přípustné využití

plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství uličního charakteru s převažujícím podílem zpevněných ploch

pozemky související dopravní a technické infrastruktury

průchod a křížení s prvky ÚSES

Nepřípustné využití

stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení či rekreace a nejsou slučitelné s obytným územím

pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu

Podmíněné přípustné využití

pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – výšková regulace zástavby



maximální limit podlažnosti = 1+0

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území

stavby budov jsou přípustné jen do max. výměry zastavěné plochy 40 m²

5. Dle územního plánu – schéma koncepce technické infrastruktury – na pozemku se nachází nadzemní vedení elektrické sítě VN 22 kV

6. Dotčený pozemek se nenachází v záplavovém území.

7. Seznam vlastníků (správců) sítí technické infrastruktury na území obce Sázava, se kterými je nutno projednat případný záměr z hlediska možného dotčení jejich ochranných a bezpečnostních pásem, a případně i z hlediska možností napojení: Město Sázava, Vodohospodářská společnost Vrchlice – Maleč a.s., CETIN a.s, ČEZ Distribuce a.s.

Do schválené územně plánovací dokumentace je možno nahlédnout v kanceláři Městského úřadu Sázava, kompletní územní plán je rovněž k dispozici na webových stránkách města.

Tato informace nenahrazuje žádné opatření stavebního úřadu nahrazující povolení stavby.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....

