



VLAŠIM

NÁVRH ZMĚNY č.4 ÚP VLAŠIM

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

07/2015

OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č.4 ÚP VLAŠIM:

přehled lokalit změny č. 4

NÁVRH ZMĚNY Č.4 ÚP VLAŠIM:

Textová část:

Změna nevyvolala potřebu změny textové části. Není tedy součástí návrhu změny.

Grafická část

výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5000
výkres č. 3	Výkres urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, včetně hodnot	1:10000

Pozn. vzhledem k malému plošnému rozsahu některých změn jsou pro potřeby návrhu změny všechny výkresy vytištěny v měřítku 1:5000.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚP VLAŠIM:

Textová část:

Odůvodnění změny č.4

Grafická část:

výkres č. 1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. 2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

Výkres č.2

HLAVNÍ VÝKRES

M1:5000

V plochách změny č.4.

Počet výkresů: 1x A4



Legenda

**Plochy s rozdílným způsobem využití
- v lokalitách změny č. 4**



4_2 Středněpodlažní bydlení městského typu



9_1 Plochy silniční dopravy

Výkres č.3

**VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE, KONCEPCE VEŘEJNÉ
INFRASTRUKTURY, VČETNĚ HODNOT**

M1:5000

V plochách změny č.4.

Počet výkresů: 1x A4



Legenda

Úprava zobrazení v plochách změny č. 4

 Zastavěné území

**3 Výkres urbanistické koncepce,
koncepce veřejné infrastruktury,
včetně hodnot M1:5000**

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.4 ÚP VLAŠIM

OBSAH:

A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, .	3
B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU:	3
Požadavky z PÚR 2015 :	3
Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:	4
Požadavek z ÚAP:	6
Požadavek z krajských ÚAP:	6
B.1. Podklady a konzultace	7
B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny.....	7
1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	8
2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	8
3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	8
4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,	8
C) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,	8
D) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	8
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	9
II. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	9

Odůvodnění změny č. 4 územního plánu obsahuje:

- a) část textovou, počet listů 9
- b) grafická část obsahuje 2 výkresy v plochách změny:

výkres č. 1	Koordinační výkres	1:5000
výkres č. 2	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:5000

A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ,

Změna č. 4 nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o malé plochy změn v zastavěném území.

Návrh lokalit změny vyplývá z požadavků jednotlivých občanů. Nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch, využití vždy odpovídá charakteru stávající zástavby, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené ZÚR středočeského kraje nemají na území města Vlašim žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.4 nemění.
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území.
- Základní koncepce krajiny se nemění.
- Změna nemá vliv na ÚSES.

B) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU:

Požadavky z PÚR 2015 :

Priority územního plánování:

Priorita (14) :

Změna č. 4 nemá dopad na hodnoty v území, zastavitelné plochy se nemění, nezasahuje se do siluety sídel. Lokalita č.1 změny je obklopena středněpodlažní zástavbou, charakter území se nemění.

Priorita (16a) :

Lokalita č.2 umožňuje rozvoj podnikání, které v daném místě již má svoji vybudovanou tradici - autobazar. Plochy stávajícího autobazaru a rozšíření na sebe navazují.

Priorita (19) :

Změna nezasahuje do rozvojových ploch pro hospodářské využití. Rozšíření plochy v lokalitě 2 lze chápat jako využití plochy v zastavěném území, aniž by bylo nutné vymezovat plochu záborů mimo zastavěné území. V území nejsou žádné plochy brownfields, změna nemá s využitím těchto ploch souvislost.

Priorita (20) :

Změna nevymezuje zastavitelné plochy v místech, kde by měly dopad na krajinu nebo krajinný ráz. Jedná se vždy o návaznost na stávající zastavěné území.

Lokalita 14 nenavazuje na zastavěné území, jedná se ale o funkci v území, která zde chybí, návrh se přimyká k trase železnice. Charakter zástavby odpovídá dané ploše (areál firmy s lesní a zahradní školkou).

Priorita (21) :

Změna nemá dopad na prostupnost krajiny, ani na plochy krajinné zeleně.

Lokalita 2 – zde dochází k „záboru“ původní městské zeleně. Vzhledem k umístění plochy v zastavěném území a v přímé návaznosti na plochy silniční dopravy, není zábor v rozporu s požadavky priorit.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – město Vlašim, ani žádné menší sídlo ve správním území neleží v rozvojové ose, nebo oblasti, ani ve specifické oblasti.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území ÚP Vlašim, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální dopravy.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území ÚP Vlašim, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.

Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje:

Základní požadavky ZÚR:

VPS – vodovodní přivaděč V10, požadavek je uveden v ÚP, změna se záměru nedotýká
VPS – přeložka silnice II./125 – D112, požadavek je uveden v ÚP, změna se záměru nedotýká

OSk3 – Vlašim je součástí rozvojové osy krajského významu Benešov – Vlašim

1. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01)

Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02)

Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. Změna se nedotýká výše uvedených VPS, změna nemá žádný dopad na požadavky OSk3, viz. dále.

(03)

Netýká se řešeného území.

(04)

Změna nemá významný vliv na význam sídla Vlašim ve struktuře osídlení. Má mírně příznivý vliv na počet obyvatel ve městě Vlašim, zejména ale v ostatních sídlech správního území Vlašim.

(05)

Body o), p) – změna nemá vliv na realizaci uvedených dopravních opatření. Platný územní plán tato opatření akceptuje a vytvořil pro ně vhodné územní podmínky.

(06)

Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována.

(07)

Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována i po změně, změna redukuje zeleň v místě lokality 2, šířka ochranné zeleně však zůstává dostačující pro její využitelnost
- b) lokality změny jsou v zastavěném území
- c) netýká se změny
- d) rozsah změn nemá žádný vliv na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou

- e) změna nemění stávající definice ploch v krajině
- f) změna se nedotýká ploch lesa
- g) netýká se změny

(08)

Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09)

netýká se řešeného území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, ...

2.1. – netýká se řešeného území

2.2. – netýká se řešeného území

2.3. – netýká se řešeného území

2.4. OSk3 – Rozvojová osa Benešov – Vlašim

(59)

a) b) zlepšení parametrů komunikace je součástí ÚP, změna nemá vliv na řešení

c) rozvoj bydlení je zejména ve Vlašimi, změna ploch je podporuje - lokalita 1 umožňuje zástavbu bytovým domem

(60)

a) je součástí ÚP, netýká se změny

b) je součástí ÚP, lokality změny jsou vzhledem ke kapacitám území zanedbatelné a nemají dopad na dopravní nebo technickou infrastrukturu

c) je součástí ÚP, netýká se změny

d) upřesnění RBC 752 a 945 je součástí platného ÚP, netýká se plochy změn

2.5. 2.5.3. změna nemá vliv na vymezení a funkčnost Vlašimi jako středního centra osídlení v rámci struktury osídlení kraje. Lokality změn mají pouze místní význam, v krajském měřítku jsou zcela zanedbatelné.

3. Zpřesnění specifické oblasti, ...

- netýká se řešeného území

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Řešeného území se dotýká pouze:

(84)

Koridor pro obchvat Vlašimi – stavba D112, je součástí platného ÚP, plochy změn se jej netýkají.

(181)

Koridor pro umístění stavby V10, je součástí platného ÚP, změna se jej netýká.

4.3. Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí (191 a)

Plocha lokality č.2 může znamenat lokální ztrátu zeleně. Plocha je v současné době pouze zatravněna, nemá efekt protihlukové nebo emisní clony. Rozšíření plochy autobazaru nemá vliv na charakter území.

4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (193)

Nadregionální biocentra a biokoridory byly vymezeny v již platném ÚP, schválení ZÚR nastalo až po platnosti ÚP. Návrh ÚSES v platném ÚP je ale v souladu se ZÚR, není proto požadována žádná změna.

Lokality změny č.4 se netýkají ÚSES ani na lokální úrovni.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Lokality změny č. 4 nemají žádný vliv na podmínky koncepce ochrany, netýkají se zájmů v této kapitole řešených.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

**6.1. Krajina sídelní (S)
(209)**

Změna nemění charakteristiku krajiny

**6.2. Krajina příměstská (U)
(211)**

Změna nesnižuje rekreační potenciál krajiny, prostupnost územím je zachována.

**6.6. Krajina relativně vyvážená (N)
(219)**

Změny nemají vliv na vyváženost krajiny, lokality jsou v zastavěném území

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, ...

Změna se netýká vymezených VPS. V území jsou pouze 2 VPS – přeložka silnice II./125 – označení D112, a dálkový vodovod V10.

Změna se netýká ani vymezených VPO – prvků ÚSES. Zde se jedná o VPO – RC 752 Bolinský les, RC 753 Nesperská Lhota, RK 390 Nesperská Lhota – Blaník. Výše uvedené VPO jsou vymezeny v platném ÚP, změna se ploch netýká.

Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.

Požadavek z ÚAP:

Pro dané plochy změny č.4 není specifický požadavek.

Požadavek z krajských ÚAP:

Plochy změn se týkají pouze požadavky:

1. Vymezení problémů k řešení – v ÚAP je pouze obecný požadavek na řešení dopravních problémů, plochy změny č.4 se nedotýkají dopravních vazeb v území, ani nijak nezasahují do koncepce dopravy.
2. 44 VL – zpřesnění dopravního propojení Kolín – D3. V podobě přeložky D112 převedeno do ZÚR, stávající ÚP drží nezmenšený koridor pro přeložku. Lokality změny se tohoto koridoru netýkají.

B.1. Podklady a konzultace

- katastrální mapa v rastrové podobě (WMS), 03/2014
- ZÚR
- PÚR 2015
- ÚP Vlašim 2010
- ÚAP 2014

B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny

Výčet lokalit, které jsou součástí změny č.4.

1. **Lokalita 1** - Parc.č.1713/16 a st. 1619 v k.ú. Vlašim, výměra cca. 1500m², záměr výstavby bytového domu s komerční vybaveností v parteru. Dle ÚP se jedná o plochu smíšeného bydlení městského typu.

Odůvodnění: pozemek byl v původním ÚP vymezen z důvodu původní vcelku kvalitní zástavby starší vilou na samostatném pozemku. Vzhledem k tomu, že byl objekt již mezitím odstraněn, není důvod vymezovat plochu samostatně jako smíšenou, když v celém okolí jsou navazující pozemky středněpodlažních objektů, vesměs panelových domů.

Regulace ÚP umožňuje komerční parter, což umožní lepší využití plochy. S novou funkcí v území zmizí bariéra oplocení a prostor umožní lepší prostupnost i využitelnost poloveřejné zeleně k rekreačně odpočinkovým účelům.

2. Lokalita 2 - Parc. č. 1681/10 a 17, v k.ú. Vlašim. Požadavek na rozšíření prodejní plochy autobazaru.

Odůvodnění: Zpracovatel ÚP posoudil záměr jako vyhovující, v návrhu se zabíral i negativním stanoviskem KÚ odboru dopravy. Plocha je navazující na stávající autobazar, podél stávající komunikace je dostatečný prostor na její úpravy i údržbu - prostor je výrazně větší, než v jiných částech komunikace mimo tuto lokalitu.

Další plocha zeleně zůstává vymezena i za měněnou plochou. Zůstává tak možnost vytvoření ochranné zeleně v souvislosti s vymezením a zejména změnou využití plochy - např. v rámci DÚR. Současné využití je travní porost, který žádnou bariéru netvoří.

Za řešenou plochou je stabilizovaná plocha rekreačních chat, návrh není v rozporu s využitím okolních ploch.

Dále vyhodnocení souladu:

1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.4

2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.4

3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.4

4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA,

Netýká se změny č.4

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

Netýká se změny č.4 – její součástí nejsou žádné záležitosti nadmístního významu.

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

Změna č.4 se netýká ploch PUPFL. Zábor ZPF je pouze v zastavěném území, jedná se o lokalitu 2 v plném rozsahu. Zábor je pouze na plochách V. třídy ochrany.

Celkový zábor činí 0,0943 ha.

Zábory podle ploch s rozdílným způsobem využití (ha)

9_1	Plochy silniční dopravy		0,0943
-----	-------------------------	--	--------

Zábory podle třídy ochrany

V			0,0943
---	--	--	--------

Zábory podle lokalit

2			0,0943
---	--	--	--------

Další náležitosti odůvodnění v souladu s §53, odst. (5):

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- Obě lokality jsou v souladu s platnými koncepcemi ÚP.
- Lokalita 1 po změně lépe odpovídá okolnímu území, umožní lepší využitelnost území. Původní vymezení s ohledem na stávající stavbu není již po odstranění objektu důvodné.

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

- Ve změně č.4 se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch.

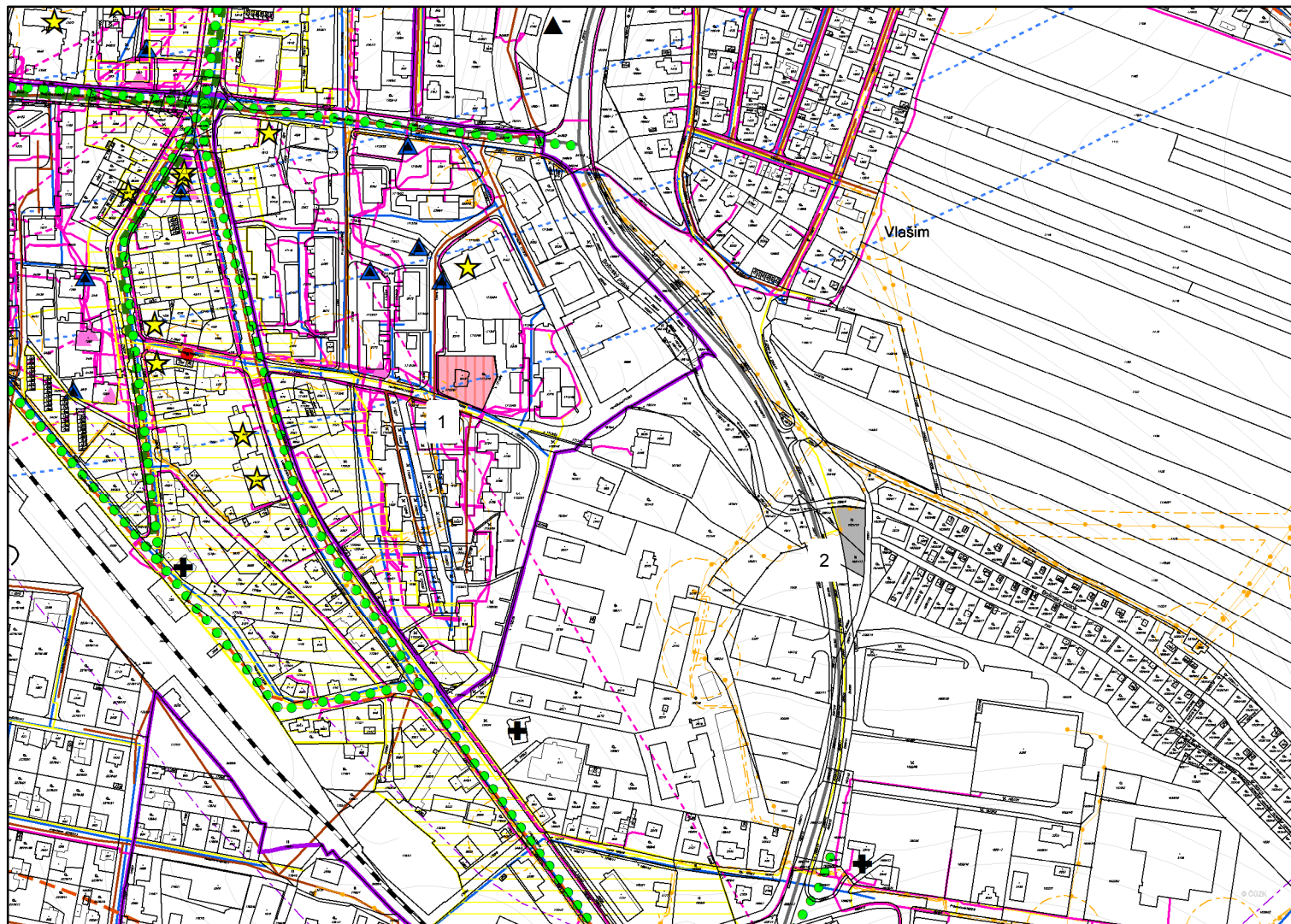
Výkres č.1

KOORDINAČNÍ VÝKRES

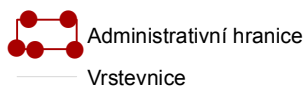
M1:5000

V plochách změny č.4.

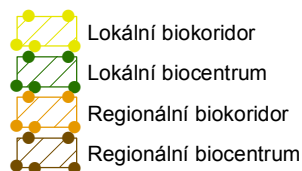
Počet výkresů: 1x A4 + legenda



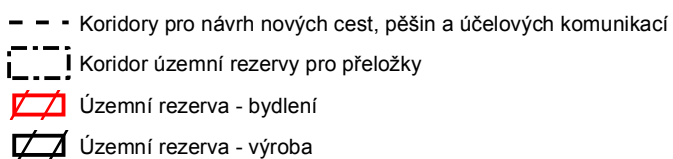
Legenda



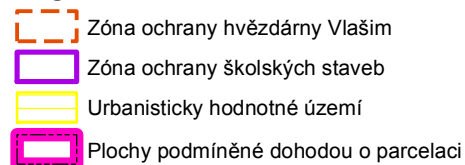
ÚSES



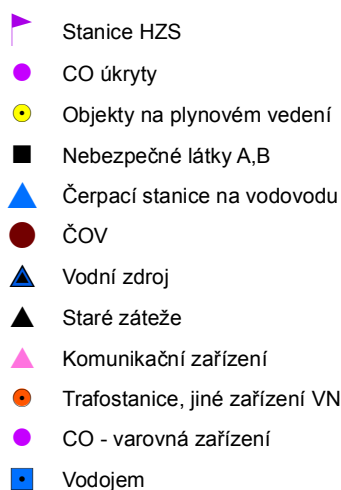
Územní rezervy, koridory



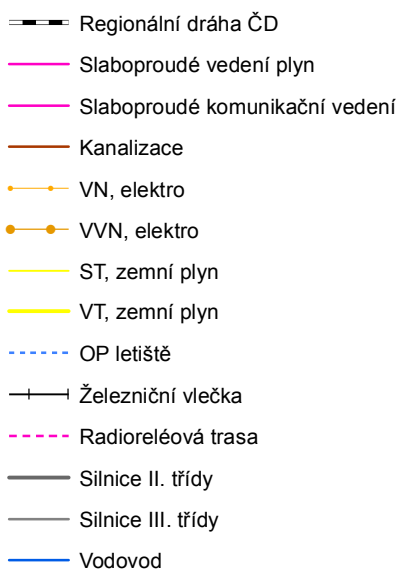
Regulace



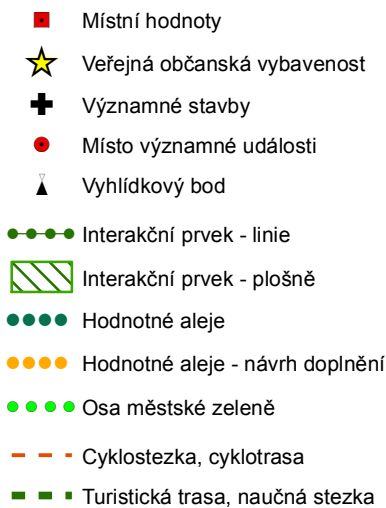
Limity - bodové



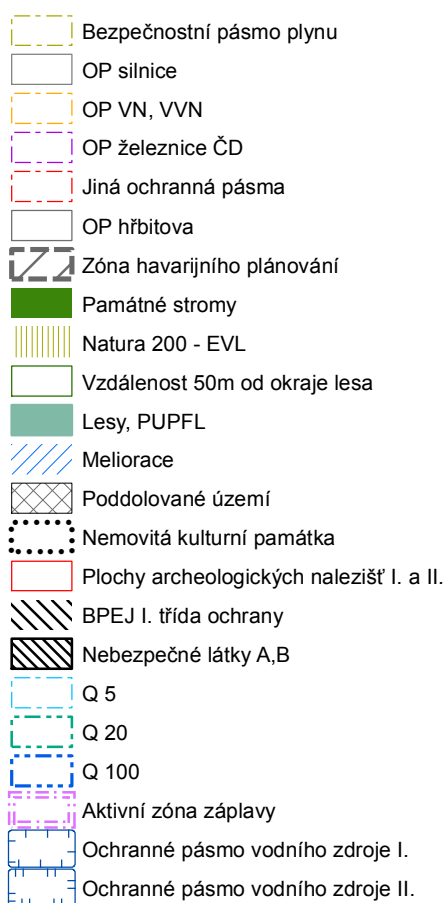
Limity - liniové



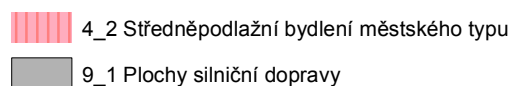
Hodnoty



Limity - plošné



Plochy s rozdílným způsobem využití - v lokalitách změny č. 4

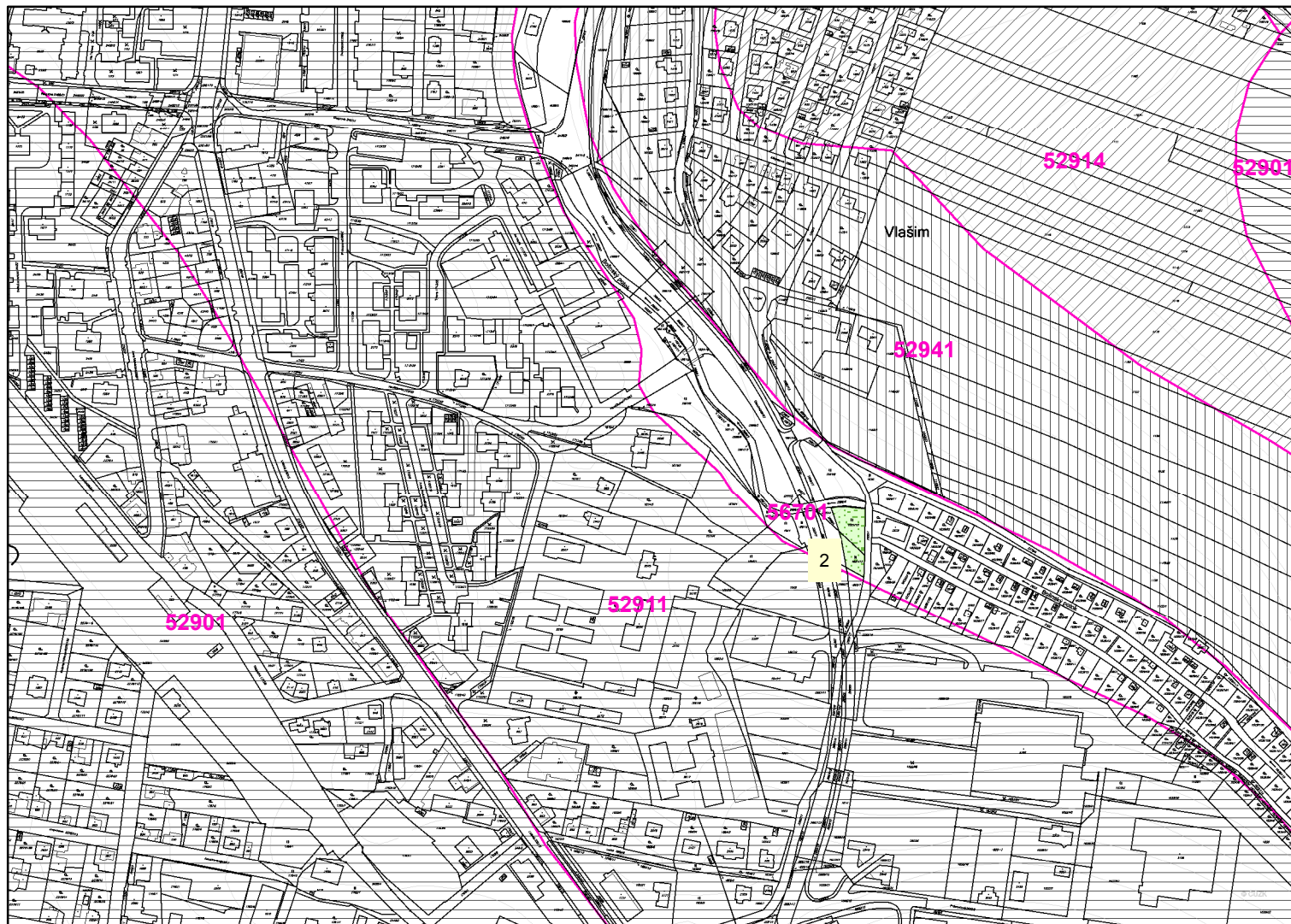


Výkres č.2

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF M1:5000

V plochách změny č.4.

Počet výkresů: 1x A4



Legenda

BPEJ - hranice s kódy

BPEJ - třídy ochrany ZPF

1

2

3

4

5

Kultury v plochách záborů

TTP