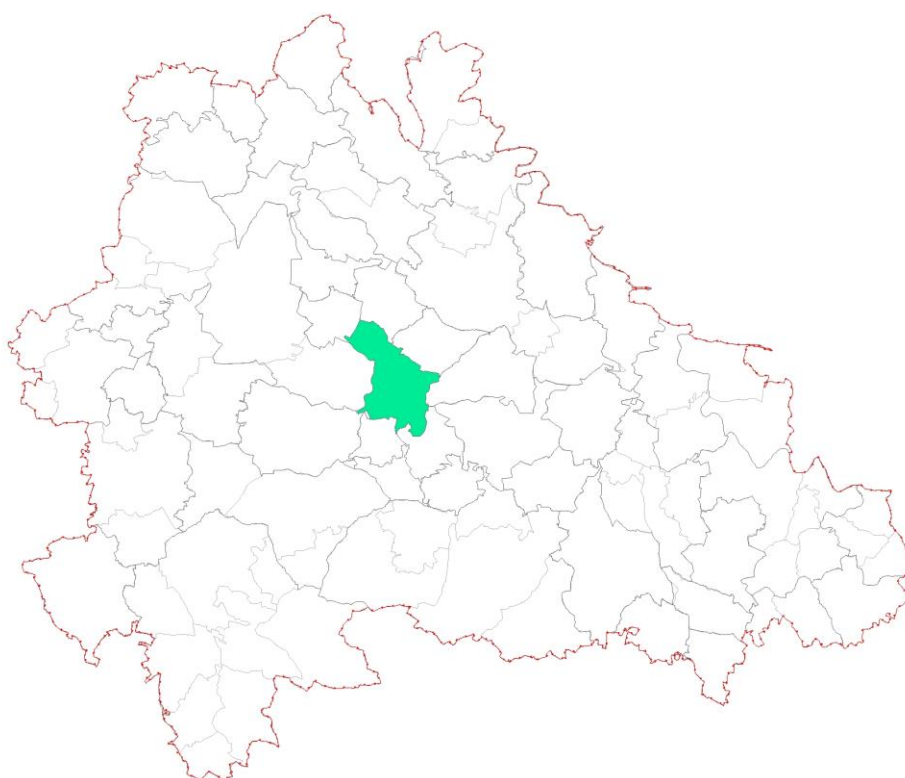


Návrh zadání územního plánu

Zdislavice

Pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, veřejností
a dalšími organizacemi



Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim zastoupený ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

Zpracovatel :

Za MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP – Ing. Jitka Hořtová

Určený zastupitel obce – Bc. Pavel Bouček, starosta obce

Září 2017

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem městyse Zdislavice na svém zasedání dne.....

OBSAH:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 - 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
- h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

O pořízení územního plánu Zdislavice rozhodlo Zastupitelstvo městyse Zdislavice na svém zasedání konaném dne 30.8.2017.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu správního území městyse Zdislavice je prověření aktuálnosti rozvojových ploch vymezených dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru Zdislavice a požadavek na zpracování nového územního plánu vyplývající z § 188 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek.

Řešené území je vymezeno správním územím městyse Zdislavice, které tvoří 1 katastrálních území, a to k.ú. Zdislavice se sídlem Zdislavice a 3 samotami ve východní části řešeného území (Peklo, Nové Peklo, Zadní Důl)

Z demografického hlediska se jedná o obec s kladným přírůstkem obyvatel. V rozmezí let 1998 až 2017 došlo k nárůstu obyvatel o 23 osob, na celkový počet 550 obyvatel k 1.1.2017. Od roku 2011 bylo dokončeno 5 bytů, všechny v rodinných domech.

Rozvoj obce řeší Územní plán sídelního útvaru Zdislavice schválený zastupitelstvem obce dne 23.11.1995 včetně 4 pořízených změn.

Zdislavice, leží cca 7 km jihozápadně od Vlašimi a představují nižší lokální centrum vybavenosti ORP Vlašim (škola, školka, výrobní podniky). Průmyslová a skladovací zóna se nachází u železniční trati v SZ části sídla a zemědělská výroba je stabilizována ve východní části.

Městys je charakteristický intenzivní zemědělskou výrobou a dobrou vybaveností. Hospodářské podmínky dále ovlivňuje dobrá dostupnost Vlašimi jako pracovního centra a dostupnost dálnice D1.

Zastupitelstvo městyse Zdislavice stanovuje pro zpracování Územního plánu Zdislavice (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

- Územní plán (UP) bude vycházet z urbanistické koncepce stávajícího územního plánu vč. jeho 4 změn
- Územní plán prověří stávající rozvojové plochy a plochy navazující na stávající zástavbu a stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití)
- Územní plán prověří a navrhne podmínky prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků a minimální velikost stavebních parcel)
- UP navrhne koncepci rozvoje tak, aby byl zachován charakter obce
- Územní plán stabilizuje především vhodné plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla, dále budou stabilizovány plochy pro sport, občanského vybavení, plochy smíšené obytné, zemědělské výroby, skladování a průmyslové výroby a prověří, případně minimalizuje vzájemné střety jednotlivých funkcí
- UP vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- UP vytvoří podmínky pro zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území
- Zdislavice:
Plochy zemědělské výroby budou stabilizovány ve východní části území (stávající zemědělský areál)

UP prověří plochy pro průmysl a skladování v západní části sídla v návaznosti na regionální železniční trať č.222

UP prověří stávající rozvojové plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné

UP prověří stávající plochy občanského vybavení a možnost rozšíření těchto ploch

UP stabilizuje plochy samot (Nové Peklo, Zadní Důl)

- Peklo
UP stabilizuje stávající plochy rekreačního areálu

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, území obce Zdislavice neleží v rozvojové ose či oblasti, ani ve specifické oblasti.

Jižní částí řešeného území prochází VVN vedení a jeho koridor pro dvojité vedení, vymezený v PUR CR jako koridor E18. Dále budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 vyplývají pro městyš Zdislavice pouze obecná omezení.

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - Lokální a regionální prvky USES (RK 394 Bolinský les-Mezní důl, RC 752 Bolinský les)
 - Památný strom Lípa ve Zdislavicích
 - Investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti – plochy meliorací
 - Plochy I. a II. třídy ochrany ZPF
 - Záplavové území – tok Štěpánovský potok
 - Regionální železniční trať 222 – Vlašim – Trhový Štěpánov, včetně funkční vlečky
 - Nemovité kulturní památky: 23982/2-241 Kostel sv. Petra a Pavla, 27300/2-39994 socha sv. Jana Nepomuckého, 27616/2-242 Boží muka
 - Ochranné pásmo vodních zdrojů
 - Vymezená ochranná pásma zemědělské výroby: živočišné výroby a výkrmny prasat
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek, závad a hrozeb

Závady urbanistické:

- ZU3: Zastavěné území v záplavě a údolní nivě
Územní plán prověří případnou změnu funkčního využití pro zlepšení vodního režimu v krajině
- ZU4: plochy negativně ovlivňující krajinný ráz – negativní dominanty
Územní plán prověří případnou změnu funkčního využití pro zlepšení krajinného rázu

Závady dopravní:

- ZD5: Zatížení dílčích úseků nadměrnou dopravou
Zvýšení intenzity dopravy
Zatížení nákladní dopravou – II/127, II/112

Územní plán prověří problematiku dopravního zatížení přilehlých ploch v prostorové a funkční regulaci a prověří vhodnost zástavby v těchto plochách. V dopravní koncepci prověří možnost odvedení dopravy ze zastavěného území.

Závady hygienické:

- ZH3: Rezzo
Územní plán při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zohlední objekty registru emisního znečištění
- ZH4: staré ekologické zátěže – podklad MŽP, KUSK
Územní plán posoudí možnost asanací ploch a navrhne jejich další využití

Ohrožení v území:

- OH2: plochy ZPF ohrožené vodní erozí
Územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne řešení problému.
- OH3: záplavové území
Územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy v záplavovém území

Slabé stránky:

- SL2:neuvážené meliorace na lučních pozemcích
Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.
- SL3:Stav USES, chybějící koordinace s okolními ORP a obcemi
Územní plán prověří funkčnost ÚSES, potvrdí a stabilizuje jeho průběh i v návaznosti na sousední obce
- SL4: plochy 4. a 5. třídy ochrany ZPF
Územní plán prověří přednostní využití těchto ploch pro zastavitelná území

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

• Dopravní infrastruktura:

- UP nemění stávající koncepci dopravy
- UP prověří řešení dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace
- UP stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace místních obyvatel
- koncepce dopravy bude i nadále směřována na hlavní dostupnost do Vlašimi jako pracovištního centra
- UP stabilizuje plochy pro železniční dopravu

• Technická infrastruktura:

- UP respektuje stávající funkční systémy technické infrastruktury
- *Zásobování vodou* –územní plán vyhodnotí stávající koncepci zásobování území pitnou vodou z obecních vodních zdrojů v jihovýchodní části území a dle potřeby navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navržené řešení
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán vyhodnotí stávající koncepci odvádění splaškových vod a kapacitu ČOV, dle potřeby navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navržené řešení.
Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- *Zásobování plynem* - obec není plynofikována, ani o plynofikaci neuvažuje.
- *Zásobování teplem* – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- *Veřejná komunikační síť* – bude respektována komunikační síť
- *Nakládání s odpady* – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území.

- **Občanské vybavení:**

Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

- **Veřejná prostranství:**

Respektovat stávající a prověřit umístění nových ploch veřejných prostranství.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- územní plán navrhne koncepci krajinné a obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a rozšíření
- solitérní stromy a aleje budou zahrnuty do stabilizovaných ploch (koridorů) koncepce ochrany zeleně
- územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu
- územní plán navrhne koncepci krajiny s ohledem na zvyšování její retenční schopnosti
- územní plán bude ve funkčních regulacích umožňovat obnovu a tvorbu vodních ploch
- územní plán stabilizuje hodnotné prvky krajiny

Požadavek na regulaci staveb podle §18, odst. (5) bude proveden zejména s ohledem na:

- nivní půdy
- krajinnou zeleň
- lesní plochy

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

Řešené území je ovlivněno vymezenými ochrannými pásmy zemědělské výroby (živočišné výroby a výkrmny prasat) a ochrannými pásmy vodních zdrojů (pro obecní vodovod).

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Případné požadavky na plochy a koridory územních rezerv budou prověřeny v návrhu UP.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

- **Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo:**

- plochy veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplývá z koncepce

- **Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo:**

- plochy protierozivních opatření
- vymezené prvky ÚSES

• **Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:**

- v řešeném území nebudou navrhovány

• **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**

- v řešeném území nebudou navrhovány

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Případné požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu UP.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant není stanoveno a nepředpokládá se.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- UP bude zpracován v digitální podobě na pozadí katastrální mapy
- Bude dodržen obsah ÚP podle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- UP bude odevzdán v digitální podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě
- Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů *.pdf a také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn.
- doporučení: ÚP bude zpracován a odevzdán v minimálním standardu MINIS dle požadavků KUSK

I. Obsah územního plánu. :

1) Textová část

2) Grafická část

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

1) Textová část

2) Grafická část

- Výkres širší vztahy 1 : 200 000
- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Územní plán bude vyhotoven v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v blízkém okolí ptačí oblast nenachází.

Územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu. Nejbližší evropsky významná lokalita se nachází severovýchodně od řešeného ve vzdálenosti cca 5 km od sídla Zdislavice - jedná se o EVL Štěpánovský potok. Pořizovatel nepředpokládá, že by územní plán, který vychází z koncepce stávajícího územního plánu, měl významný negativní vliv na tuto nebo jinou evropsky významnou lokalitu.

UP stabilizuje stávající plochy pro zemědělskou výrobu ve východní části území a prověří rozvojové plochy pro průmysl a skladování v západní části sídla v návaznosti na regionální železniční trať č.222. Nové plochy ve volné krajině navrhovány nebudou.

Případný požadavek na posouzení vlivu na udržitelný rozvoj bude doplněn na základě stanoviska dotčeného orgánu.

h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

Bude doplněno po projednání