



VLAŠIM

NÁVRH ZMĚNY č.5 ÚP VLAŠIM PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZPRACOVATEL:

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

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

02/2017

OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č.5 ÚP VLAŠIM:

přehled lokalit změny č. 5 – 1x A3

přehled ploch, kde dochází k aktualizaci zastavěného území

NÁVRH ZMĚNY Č.5 ÚP VLAŠIM:

Textová část:

2x A4

Grafická část

výkres č. 1	Výkres základního členění	1:10000
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.

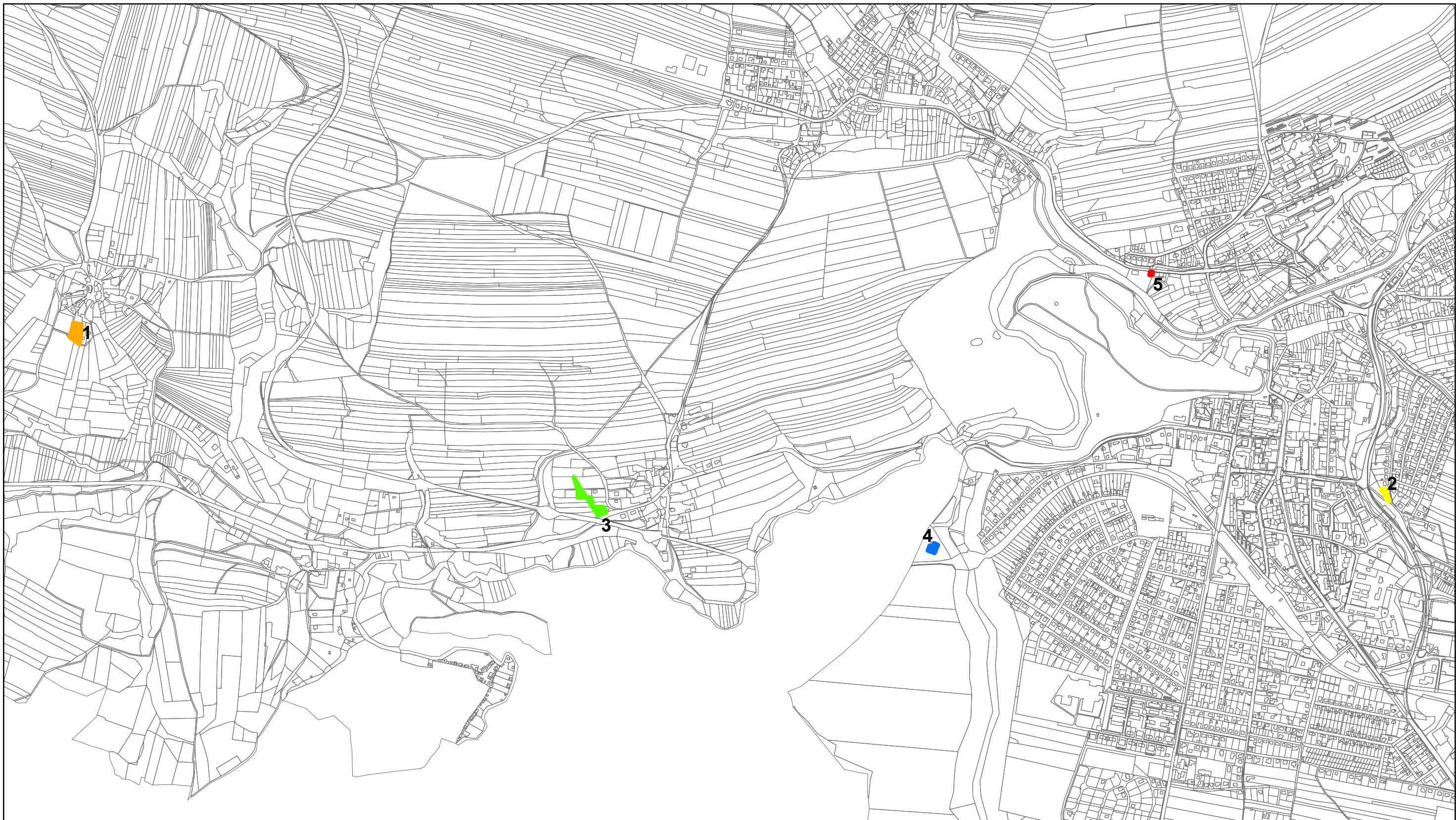
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.5 ÚP VLAŠIM:

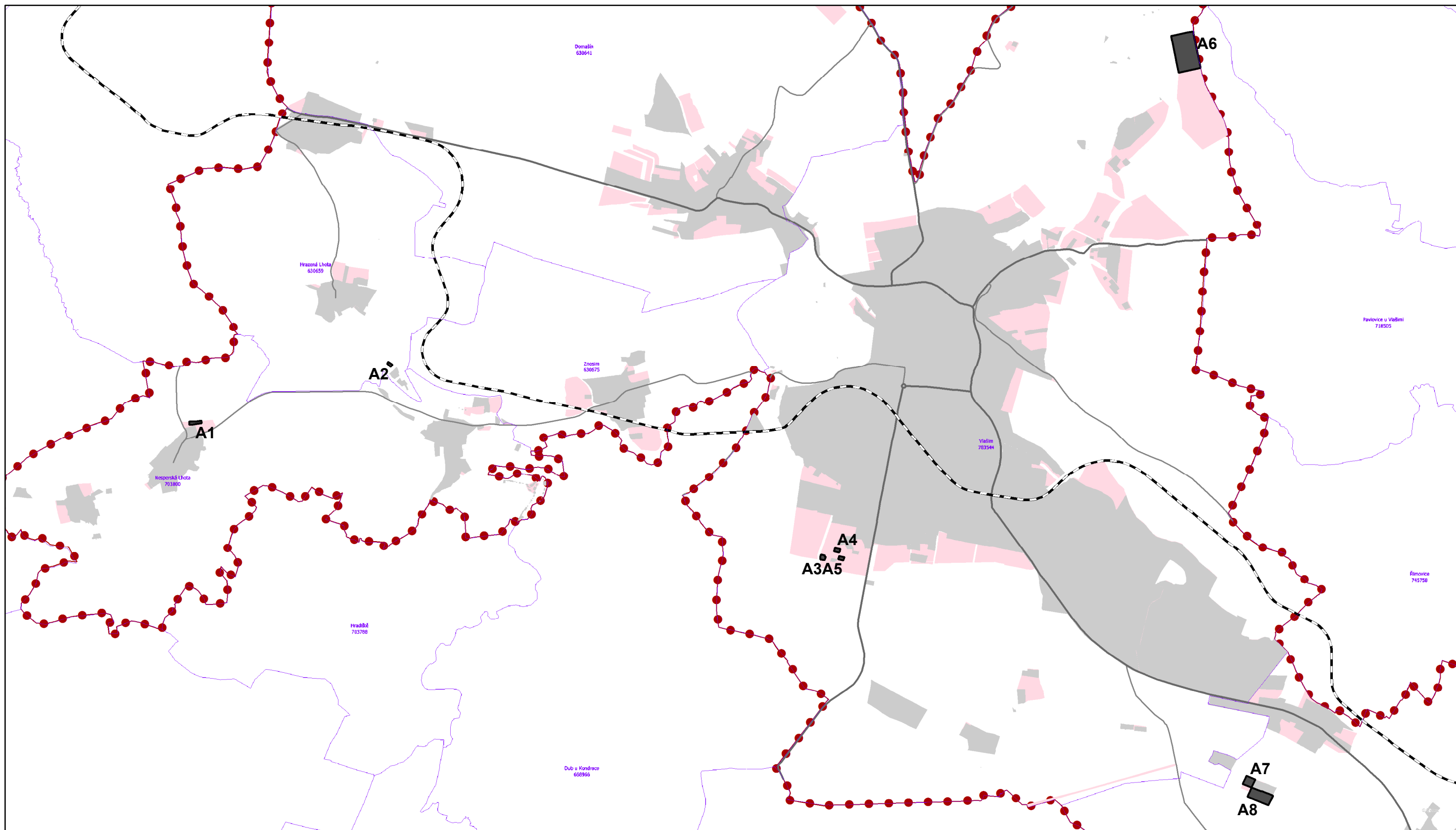
Textová část:

Odůvodnění změny č.5

Grafická část:

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





Legenda - v rozsahu aktualizace při změně č. 5

- Změny zastavěného území k datu změny č. 5 - 10/2016
- Zastavitelné plochy před změnou č. 5
- Zastavěné území vymezené při změně č. 4
- Regionální dráha ČD
- Silnice II. třídy
- Silnice III. třídy

I. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Odstavec I. se nahrazuje zněním: "Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 10/2016, tj. k datu po poslední aktualizaci katastrální mapy a změny č.5."

III. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

3.1. Urbanistická koncepce, ochrana a rozvoj urbanistických hodnot

Odstavec VIII. se vypouští v plném rozsahu.

3.2. Bydlení a osídlení

Odstavec III. se nahrazuje zněním: "Celková návrhová kapacita rozvojových území pro bydlení je po aktualizaci zastavěného území zmenšena na cca. 37ha. Celková čistá plocha pro bydlení po odečtení ploch pro veřejnou infrastrukturu tak činí přibližně 28 ha. "

Odstavec IV. se nahrazuje zněním: "Kapacita rozvojových území je vzhledem k potřebě cca 10 – 15 RD v celém řešeném území ročně při stávajícím vývoji dostačující pro nejbližších 18 - 20 let. V případě využití průmyslové zóny ve všech etapách a případně i rezervě může být kapacita vyčerpána v kratším horizontu. Pro tento případ jsou vymezeny přímo rezervy pro bydlení."

3.10. Ochrana přírody a uspořádání krajiny

Doplňuje se odstavec VIII: „Pro veškeré plochy v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách je stanoveno plošné a prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu jsou zakomponovány do podmínek v kapitole IV.“

IV. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Odstavec XIV se doplňuje odrážkou:

- omezení se netýká staveb pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Doplňuje se odstavec:

„XVII. Pro potřeby výpočtu velikosti pozemku (min. velikost pro zástavbu) lze využít i přímo navazující plochu téhož pozemku v ploše 4_5 Plochy zahrad.“

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

Ruší se odstavec:

„IV. rodinné domy, dvojdomy, řadové rodinné domy“

Ostatní odstavce se posouvají.

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

Odstavec VI. se nahrazuje zněním: „zastavěná plocha pozemků pro zástavbu bez omezení; plocha zeleně min. 30%“

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

Doplňuje se odstavec V: „stavby pro zemědělství a pastevectví“

**X. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO
URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE
VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST
PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ
ARCHITEKT**

Všechny odstavce se ruší a nahrazují zněním: „V ploše řešené ÚP Vlašim nejsou stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.“

Ostatní části textu ÚP se nemění.

Výkres č.1

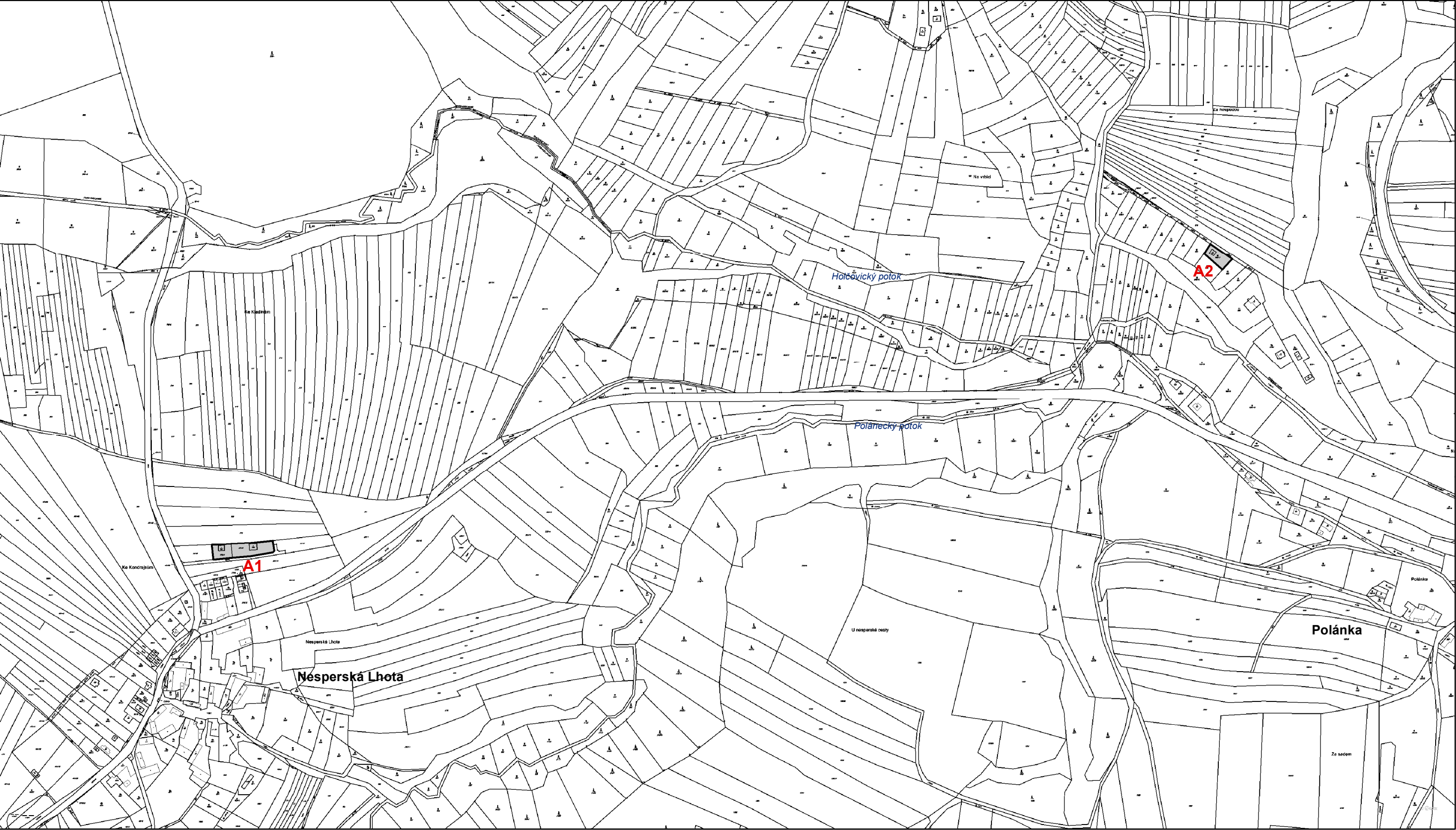
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ

M1:10000

Pozn.: vzhledem k velikosti změn je výkres tištěn v měřítku 1:5000.

V plochách aktualizace zastavěného území k datu 10/2016, žádná z ploch změny č. 5 nemá dopad na změnu výkresu základního členění.

Počet výkresů: 4x A3



Legenda - v rozsahu aktualizace při změně č. 5

- Úprava hranice zastavěného území
- Zastavěné území

Plochy A1 a A2

1 Výkres základního členění M1:10000
- vzhledem k velikosti změn je výkres tištěn v měřítku 1:5000

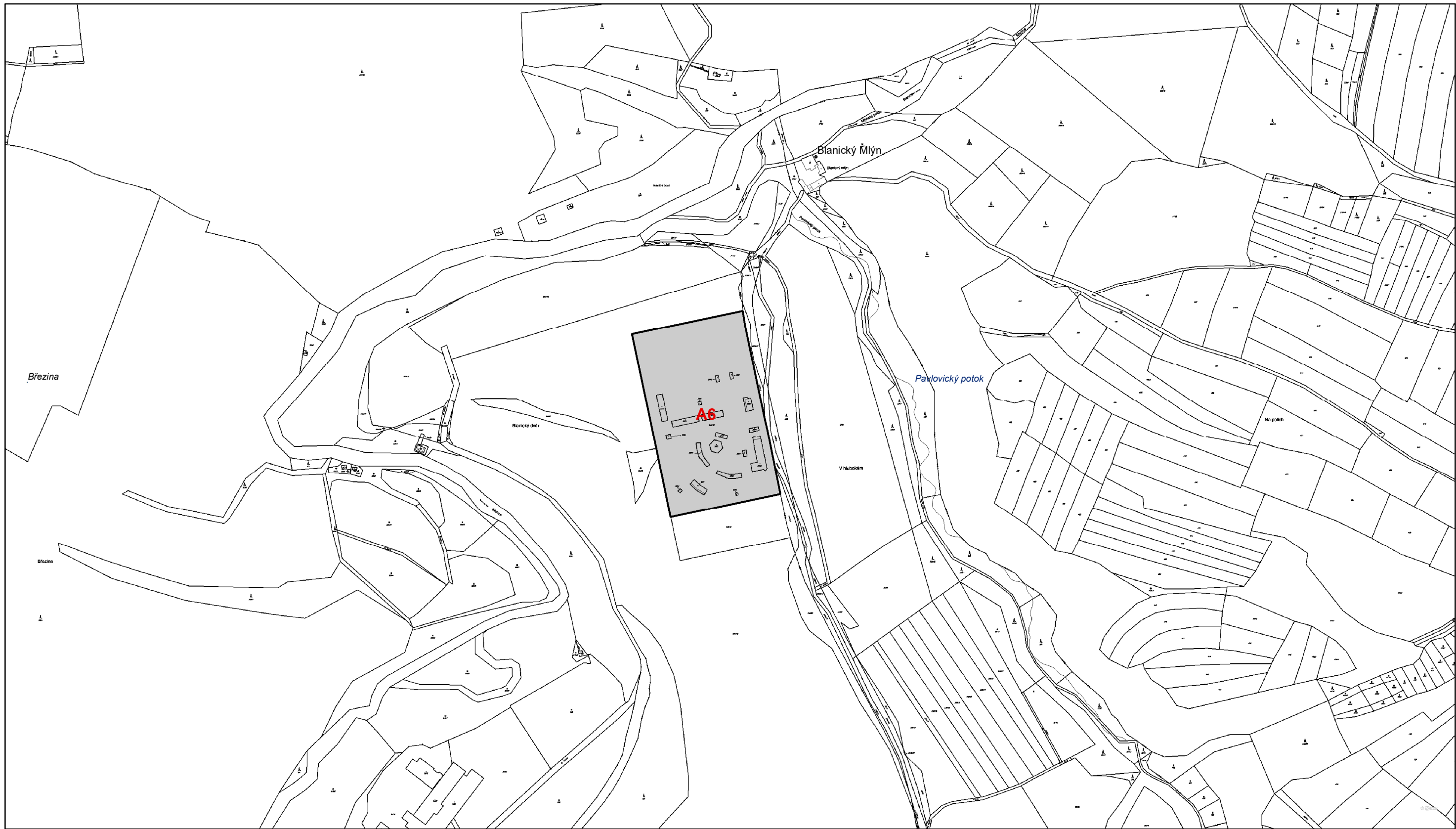


Legenda - v rozsahu aktualizace při změně č. 5

- Úprava hranice zastavěného území
- Zastavěné území

Plochy A3 až A5

1 Výkres základního členění M1:10000
- vzhledem k velikosti změn je výkres tištěn v měřítku 1:5000

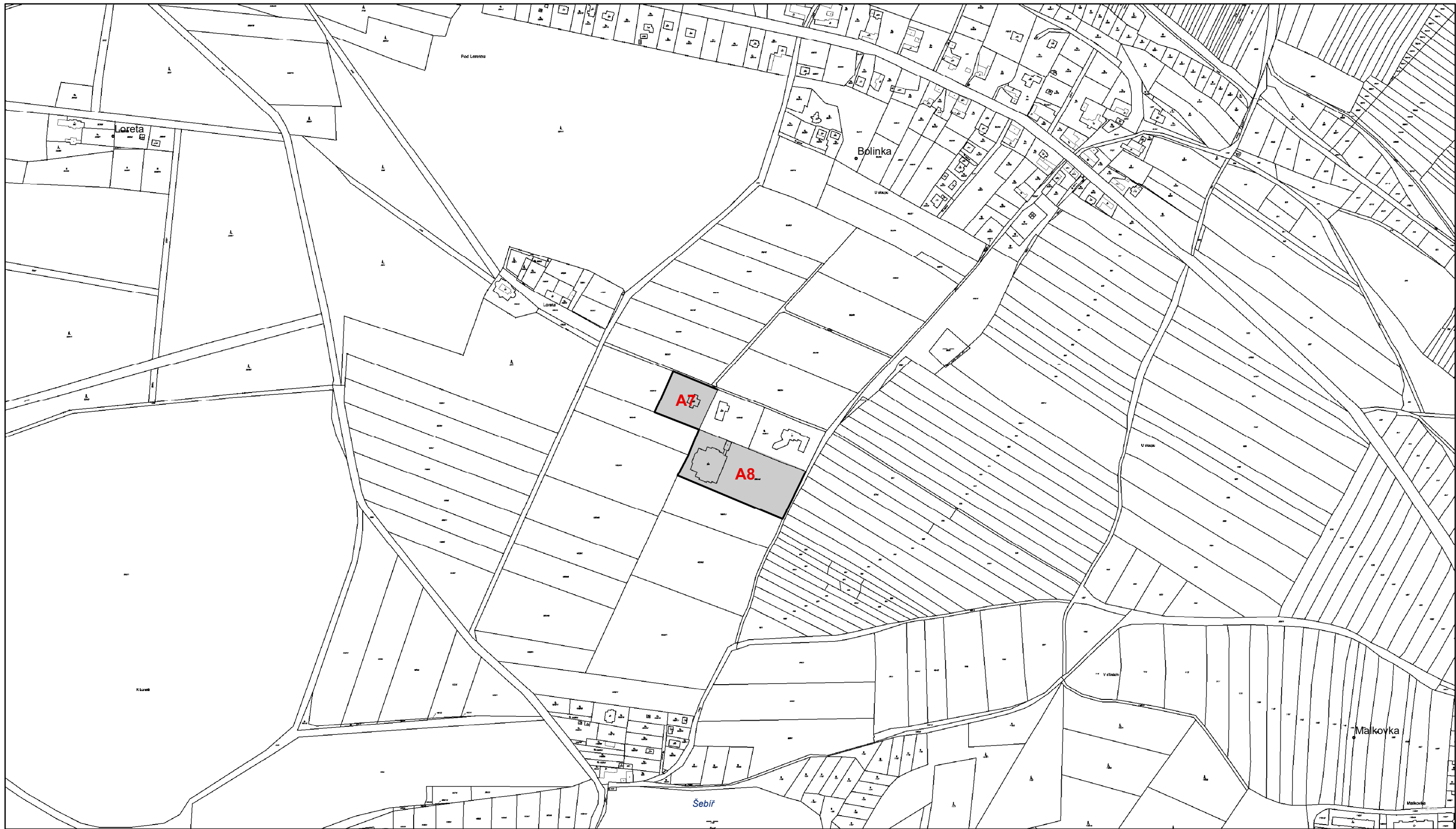


Legenda - v rozsahu aktualizace při změně č. 5

- Úprava hranice zastavěného území
- Zastavěné území

Plocha A6

1 Výkres základního členění M1:10000
- vzhledem k velikosti změn je výkres tištěn v měřítku 1:5000



Legenda - v rozsahu aktualizace při změně č. 5

- Úprava hranice zastavěného území
- Zastavěné území

Plocha A7 a A8

1 Výkres základního členění M1:10000
- vzhledem k velikosti změn je výkres tištěn v měřítku 1:5000

Výkres č.2

HLAVNÍ VÝKRES

M1:5000

V plochách změny č.5.

Počet výkresů: 2xA3

Pozn.: výkres není aktualizován v plochách aktualizace zastavěného území. Vzhledem k tomu, že ÚP nemá odlišené plochy změn a plochy stabilizované grafickou úpravou plochy, jednalo by se o zesílení obrysové čáry zastavěného území. Tato grafická úprava by na pozadí katastrální mapy byla nečitelná. Změna bude znatelná až ve vydání právního stavu ÚP po změně č.5. Rozsah změny je zřejmý z přehledky změny č.5.



Legenda

Plochy s rozdílným způsobem využití - v lokalitách změny č. 5

	4_1 Nízkopodlažní bydlení městského typu
	4_3 Středněpodlažní bydlení městského jádra
	4_5 Plochy zahrad
	8_1 Smíšené bydlení venkovského typu
	8_2 Smíšené bydlení městského typu



Legenda

Plochy s rozdílným způsobem využití - v lokalitách změny č. 5

- 4_1 Nízkopodlažní bydlení městského typu
- 4_3 Středněpodlažní bydlení městského jádra
- 4_5 Plochy zahrad
- 8_1 Smíšené bydlení venkovského typu
- 8_2 Smíšené bydlení městského typu

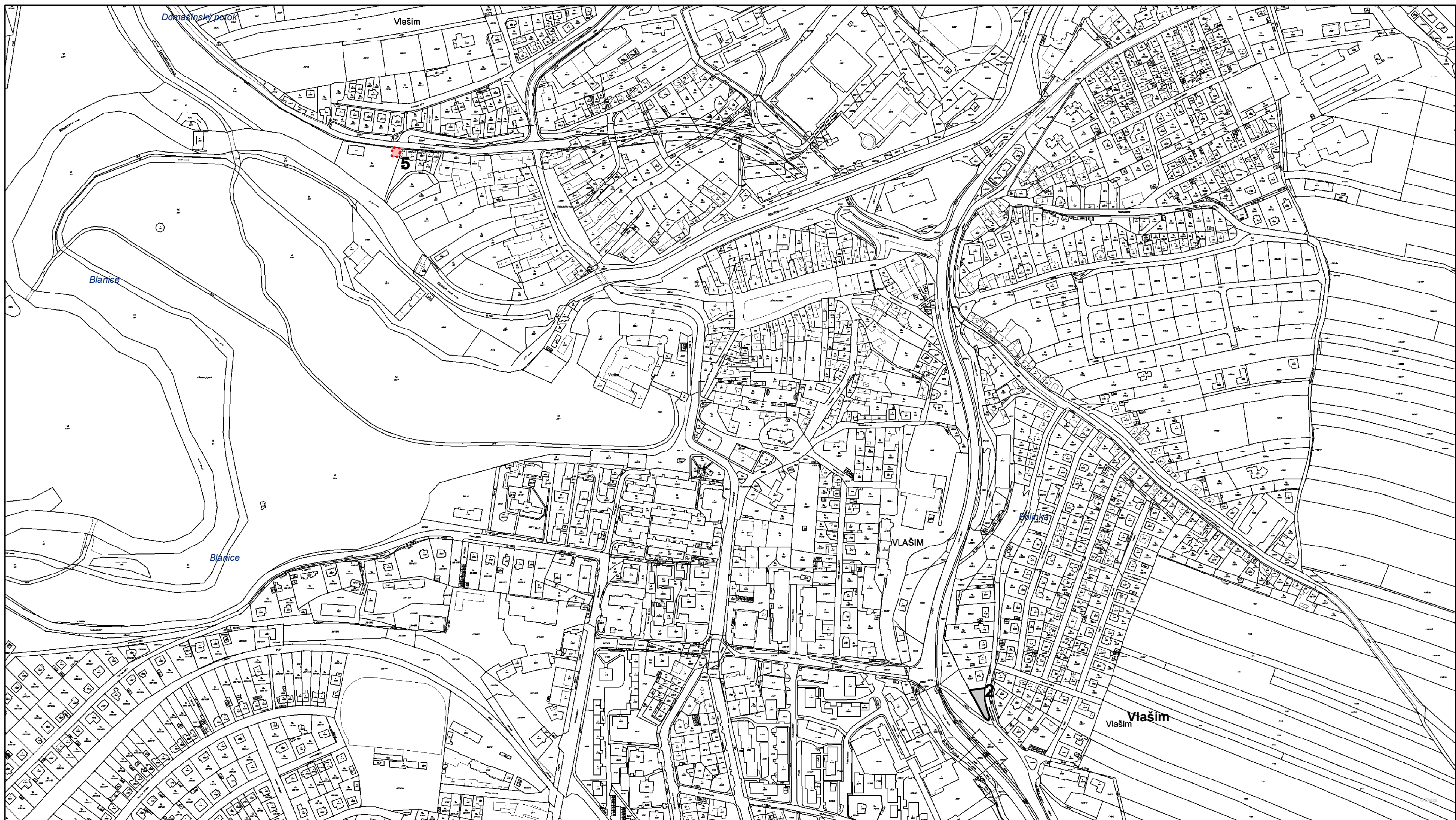
Výkres č.3

**VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE, KONCEPCE VEŘEJNÉ
INFRASTRUKTURY, VČETNĚ HODNOT M1:5000**

V plochách změny č.5.

Počet výkresů: 1x A3

Pozn.: výkres není aktualizován v plochách aktualizace zastavěného území. Vzhledem k tomu, že ÚP nemá odlišené plochy změn a plochy stabilizované grafickou úpravou plochy, jednalo by se o zesílení obrysové čáry zastavěného území. Tato grafická úprava by na pozadí katastrální mapy byla nečitelná. Změna bude znatelná až ve vydání právního stavu ÚP po změně č.5. Rozsah změny je zřejmý z přehledky změny č.5, zeměna výkresu je pouze v lokalitách 2 a 5.



Legenda

-  Zastavitelná plocha - změna v lokalitě 5
-  Zastavěné území - změna v lokalitě 2

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.5 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	6
B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny.....	6
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. 5 územního plánu obsahuje:

- a) část textovou, počet listů 10
- b) grafická část obsahuje 2 výkresy v plochách změny:

výkres č. 1	Koordináční 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. 5 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. Nedochozí k rozšiřování zastavitelných ploch, využití vždy odpovídá charakteru stávající zástavby, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené ZÚR střečočeského kraje nemají na území města Vlašim žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.5 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 nemá dopad na hodnoty v území, zastavitelné plochy se nemění, nezasahuje se do siluety sídel.

Priorita (19) :

Změna nezasahuje do rozvojových ploch pro hospodářské využití.

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.

Priorita (21) :

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

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 (lokalita 4 je ve vzdálenosti 50m od okraje 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, ale i v sídlech Znosim a Hrazená Lhota ,
změna ploch je podporuje

(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.

**4.4. 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.5 se netýkají ÚSES ani na lokální úrovni.

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

Lokality změny č. 5 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.5 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.5 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) - aktuální, digitalizovaná mapa 08/2016
- ZÚR
- PÚR 2015
- ÚP Vlašim 2010
- ÚAP 2014, průběh aktualizace 2016

B.2. Prověření požadavků podnětů na konkrétní změny

Výčet lokalit, které jsou součástí změny č.5.

Lokalita 1 - jedná se o pozemek parc. číslo 33/1 v k.ú. Hrazená Lhota o celkové výměře 2020m². Předpokládá se výstavba rodinného domu. Lokalita se nachází v osadě Hrazená Lhota, navazuje na zastavěné území, dle územního plánu Vlašim je pozemek veden jako „plochy zahrad“.

Odůvodnění: pozemek byl v původním ÚP vymezen jako zahrada v zastavěném území. Požadavek investora na zástavbu podporuje trvale se snižující osídlení sídla Hrazená Lhota, z hlediska rozvoje osídlení je tedy žádoucí. Ostatní plochy jsou trvale zastavovány (viz změna zastavěného území A1).

Lokalita č.2 – jedná se o pozemek parc.č.1688/1 v katastrálním území Vlašim o výměře 508 m². Důvodem změny je výstavba rodinného domu. Lokalita se nachází v zastavěné části města Vlašim, dle územního plánu Vlašim je pozemek veden jako „plochy zahrad“.

Odůvodnění: pozemek je menší než požadovaná regulace z ÚP. Pozemek byl tedy původně zanesen do zahrad. Jedná se o pozemek navazující v zastavěném území na kompaktní zástavbu a je tedy vhodný pro další zástavbu. Podmínkou je přerozdělení pozemků tak, aby splňoval limit pro zástavbu dle platného ÚP – není předmětem ÚP.

Doplnění po společném jednání: v ploše je požadavek na vymezení zástavby RD do podmíněně přípustného využití (KHS). Tento požadavek byl stanoven z důvodu ochrany plochy proti hluku. Plocha je však v souladu s koncepcí ÚP a je i nadále vymezena v ploše 4_1. Požadavek na ochranu proti hluku a vibracím, vyplývající ze zákona tím není (a ani nemůže být) ohrožen. Posouzení možnosti umístění jednotlivé stavby z hlediska hluku je nad rámec podrobnosti územního plánu, odpovídá požadavkům na podrobnost územního rozhodnutí.

Lokalita č.3 – jedná se o část pozemku parc.č.452/7 v katastrálním území Znosim o výměře cca 600 m². Důvodem změny je výstavba rodinného domu. Lokalita se nachází na hranici zastavitelných ploch osady Znosim, dle územního plánu Vlašim je pozemek veden jako „plochy zahrad“.

Odůvodnění: v území došlo ke změně majetkoprávních vztahů, proto je možné upravit rozsah zastavitelných ploch dle návrhu změny č.5: jižně vymezené pozemky jsou navraceny zčásti do zahrad, severně vymezený pozemek (a pozemek navazující) mají změnou upravený rozsah zástavby v souladu s vymezenými pozemky.

Podmínkou pro zástavbu bude vymezení přístupových komunikací – není předmětem ÚP.

Lokalita č.4 – jedná se o část pozemku parc.č.2486 v katastrálním území Vlašim o výměře cca 600 m². Důvodem změny je výstavba garáže ke stávajícímu RD s dílnou. Lokalita se nachází v jihozápadní části města Vlašim v zastavěném území, dle územního plánu Vlašim je pozemek veden jako „plochy zahrad“.

Odůvodnění: v platném ÚP byl vymezen k zástavbě fakticky jen pozemek přímo pod stavbou RD s autoservisem. Důvodem byla ochrana zbylého pozemku, který tak byl blokován pro další zástavbu. Rozšíření je vhodné pro rozvoj bydlení a podnikání v místě, odpovídá požadavku investora, ale zejména požadavku na ochranu území a zbylé části pozemku. Pro zástavbu je tak vymezena část pozemku přilehlá ke stávajícímu RD, další stavby tak budou tvořit kompaktní zástavbu téměř venkovského švorcového charakteru.

Lokalita č.5 – jedná se o část pozemku parc.č.374/3 v katastrálním území Vlašim o výměře cca 100 m². Důvodem změny je výstavba vstupu do ordinace. Lokalita se nachází v zastavěném území města Vlašim při hranici se zámeckým parkem, dle územního plánu Vlašim je pozemek veden jako „plochy přírodní chráněné“.

Odůvodnění: v platném ÚP byl pozemek vymezen v souvislosti s navazující plochou parku jako plocha přírodní. Mezitím došlo k oddělení pozemku pro budoucí zástavbu pod č.parc. 374/9. Technicky se jedná o jediné možné řešení pro vytvoření bezbariérového přístupu do stávajících ordinací.

Vzhledem k umístění na okraji plochy parku v návaznosti na stávající zástavbu a vzhledem ke zcela zanedbatelnému rozsahu změny je návrh v souladu i s ochranou přírody a krajiny, včetně základních požadavků pro ochranu Zámeckého parku Vlašim.

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.5

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

Netýká se změny č.5

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

Netýká se změny č.5

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.5

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.5– 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.

Celkový zábor činí cca. 0,4 ha.

Zábory podle ploch s rozdílným způsobem využití

(ha)

4_1	Nízkopodlažní bydlení městského typu (lok. 2)		0,0508
4_3	Středněpodlažní bydlení městského jádra (lok. 5)		0,0118
4_5	Plochy zahrad (lok. 3)		0,0279
8_1	Smíšené bydlení venkovského typu (lok. 1 a 3)		0,2596
8_2	Smíšené bydlení městského typu (lok. 4)		0,0637

Zábory podle třídy ochrany

I.	Lokalita 5		0,0118
III.	Lokalita 4		0,0637
IV.	Lokalita 1 a 2		0,0586
V.	Lokalita 3		0,0587

Zábory podle lokalit

Kultura dle KN

1		Zahrada	0,2009
2		Zahrada	0,0508
3		Orná půda	0,0587
4		Trvalý travní porost	0,0637
5		Ovocný sad	0,0118

Žádná z ploch se nenalézá v PUPFL, celá plocha lokality 4 je ve vzdálenosti 50m od okraje lesa. V této vzdálenosti je však již stávající zastavěná plocha, na kterou rozvoj v lokalitě 4 navazuje.

Pozn.: v původním ÚP je většina ploch bez záboru ZPF, protože byly vymezeny jako ostatní plocha. Po změně podkladní katastrální mapy a úpravě zápisu v KN jsou použity aktuální údaje z KN. Pro úplnost jsou v tabulce uvedeny i údaje pro navrácení plochy do zahrad – vyznačeno žlutě, ačkoliv se nejedná o zábor – původně jsou plochy v ÚP vedeny jako plochy pro zástavbu.

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

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

- Všechny lokality jsou v souladu s platnými koncepcemi ÚP.
- Lokalita 1 je rozšířením zástavby v návaznosti na souvislou zástavbu, podporuje růst sídla a zamezuje jeho vylidnění.
- Lokalita 2 doplňuje stávající zástavbu v zastavěném území.
- Lokalita 3 narovnává majetkoprávní vztahy po dořešení parcelace po úpravách KN. Lépe odpovídá požadavkům na zástavbu, podporuje růst sídla a zamezuje jeho vylidnění.
- Lokalita 4 zpřesňuje možnost zástavby na velkém pozemku v návaznosti na stávající stavbu.
- Lokalita 5 umožňuje zvýšení kvality prostředí a přispívá dostupnosti bezbariérovým řešením pro potřeby všech občanů do občanské vybavenosti – lékařské ordinace.

Doplnění po společném jednání:

- *doplněno bylo zrušení odstavců : 3.11 – odst. VIII. a 4_2 odst. IV., jednalo se o zjevnou nesprávnost textu ÚP. Odstavce odporovaly svým zněním ostatnímu textu.*

- *identicky byly upraveny odstavce kap. IV, odst. XIV – původní úprava se nevhodně vztahovala i na stavby veřejné infrastruktury*
- *po dohodě s orgánem OPK byl doplněn odstavec v kap. 3.10. o vyhodnocení krajinného rázu v rámci ÚP. I vzhledem k tomu, že ÚP platí již více než 6 let, je zřejmé, že dohodnutá regulace s orgánem OPK je dostatečná i z hlediska krajinného rázu a toto ustanovení je tak v souladu s §12,zák. 114/1992 Sb.*
- *v centru města byla upravena zastavitelnost pozemků; plocha je dostatečně ochráněna požadavkem na min. 30% zeleně. Při faktickém 100% zastavění tak investor musí vytvořit 60% plochy střech s intenzivní zelení, čímž se docílí v centru města lepšího faktoru zeleně, než dříve*

II. ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

- Ve změně č.5 se nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch.
- Vyhodnocení aktualizace zastavěného území k 10/2016 - součástí změny č.5 je 8 ploch, kde dochází ke změně zastavěného území. Níže jsou uvedeny plochy podle číselného označení s uvedením důvodu změny hranice zastavěného území i velikosti plochy v ha. Ve všech případech se jedná o novostavby zapsané v KN:
 - A1. (0,1502)
 - A2. (0,0583)
 - A3. (0,0992)
 - A4. (0,0873)
 - A5. (0,0811)
 - A6. (0,3794)
 - A7. (1,0664)
 - A8. (3,7571) – není bydlení
- Změnou č. 5 dochází ke zmenšení rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení o cca. 0,4ha. Rozvojové plochy jsou však i nadále dostatečné pro dalších cca. 18 - 20 let. Lze předpokládat přehodnocení některých větších rozvojových ploch v méně vhodných lokalitách a jejich ustoupení pro potřeby zástavby v jiných, vhodnějších plochách.

Výkres č.1

KOORDINAČNÍ VÝKRES

M1:5000

V plochách změny č.5.

Počet výkresů: 2x A3 + legenda

Pozn.: výkres není aktualizován v plochách aktualizace zastavěného území. Vzhledem k tomu, že ÚP nemá odlišené plochy změn a plochy stabilizované grafickou úpravou plochy, jednalo by se o zesílení obrysové čáry zastavěného území. Tato grafická úprava by na pozadí katastrální mapy byla nečitelná. Rozsah změny je zřejmý z přehledky změny č.5.

Legenda

- Administrativní hranice
- Vrstevnice

ÚSES

- Lokální biokoridor
- Lokální biocentrum
- Regionální biokoridor
- Regionální biocentrum

Územní rezervy, koridory

- Koridory pro návrh nových cest, pěšin a účelových komunikací
- Koridor územní rezervy pro přeložky
- Územní rezerva - bydlení
- Územní rezerva - výroba

Regulace

- Zóna ochrany hvězdárny Vlašim
- Zóna ochrany školských staveb
- Urbanisticky hodnotné území
- Plochy podmíněné dohodou o parcelaci

Hodnoty

- Místní hodnoty
- Veřejná občanská vybavenost
- Významné stavby
- Místo významné události
- Vyhlídkový bod
- Interakční prvek - linie
- Interakční prvek - plošně
- Hodnotné aleje
- Hodnotné aleje - návrh doplnění
- Osa městské zeleně
- Cyklostezka, cyklotrasa
- Turistická trasa, naučná stezka

Limity - bodově

- Stanice HZS
- CO úkryty
- Objekty na plynovém vedení
- Nebezpečné látky A,B
- Čerpací stanice na vodovodu
- ČOV
- Vodní zdroj
- Staré záteže
- Komunikační zařízení
- Trafostanice, jiné zařízení VN
- CO - varovná zařízení
- Vodojem

Limity - liniově

- Regionální dráha ČD
- Slaboproudé vedení plyn
- Slaboproudé komunikační vedení
- Kanalizace
- VN, elektro
- VVN, elektro
- ST, zemní plyn
- VT, zemní plyn
- OP letiště
- Železniční vlečka
- Radioreléová trasa
- Silnice II. třídy
- Silnice III. třídy
- Vodovod

Limity - plošně

- Bezpečnostní pásmo plynu
- OP silnice
- OP VN, VVN
- OP železnice ČD
- Jiná ochranná pásmo
- OP hřbitova
- Zóna havarijního plánování
- Památné stromy
- Natura 200 - EVL
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Lesy, PUPFL
- Meliorace
- Poddolované území
- Nemovitá kulturní památka
- Plochy archeologických nalezišť I. a II.
- BPEJ I. třída ochrany
- Nebezpečné látky A,B
- Q 5
- Q 20
- Q 100
- Aktivní zóna záplavy
- Ochranné pásmo vodního zdroje I.
- Ochranné pásmo vodního zdroje II.



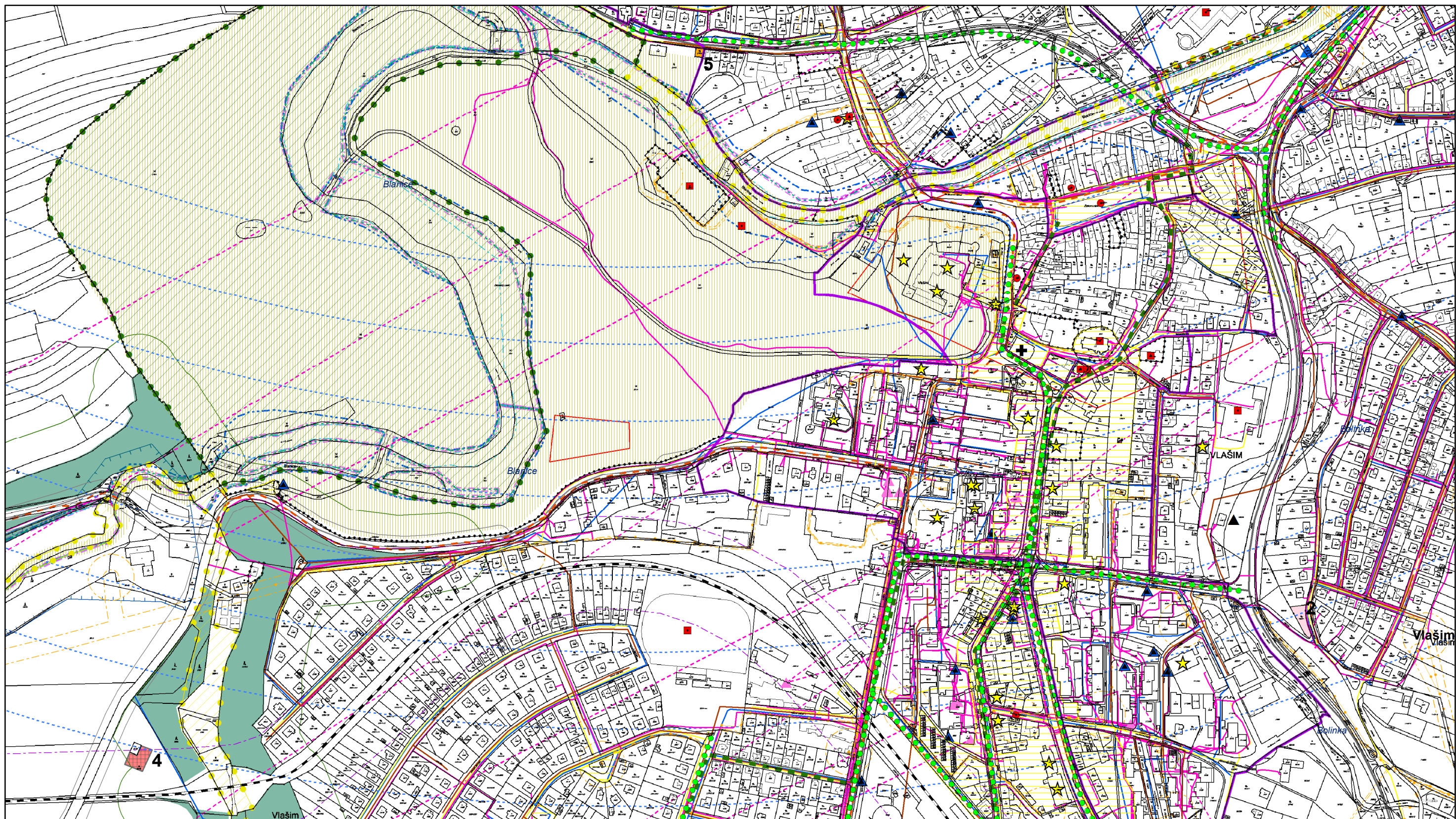
Legenda

Plochy s rozdílným způsobem využití - v lokalitách změny č. 5

- 4_1 Nízkopodlažní bydlení městského typu
- 4_3 Středněpodlažní bydlení městského jádra
- 4_5 Plochy zahrad
- 8_1 Smíšené bydlení venkovského typu
- 8_2 Smíšené bydlení městského typu

Lokality 1 a 3

1 Koordinační výkres **M1:5000**



Legenda

Plochy s rozdílným způsobem využití - v lokalitách změny č. 5

- 4_1 Nízkopodlažní bydlení městského typu
- 4_3 Středněpodlažní bydlení městského jádra
- 4_5 Plochy zahrad
- 8_1 Smíšené bydlení venkovského typu
- 8_2 Smíšené bydlení městského typu

Lokality 2, 4 a 5

1 Koordinační výkres M1:5000

Výkres č.2

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF M1:5000

V plochách změny č.5.

Počet výkresů: 2x A3

