

Návrh
Zprávy o uplatňování
Územního plánu Veliš

za období 12/2016 – 05/2023

zpracován na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“)

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Veliš

Pořizovatel: MěÚ Vlašim, odbor výstavby a územního plánování
Určený zastupitel: Martin Matějka – starostka obce Veliš

Zpráva o uplatňování územního plánu Veliš v uplynulém období 12/2016 – 05/2023 byla schválena usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Veliš na svém zasedání dne.....

Květen 2023

OBSAH:

a)	Vyhodnocení uplatňování územního plánu	4
b)	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	5
c)	Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje	5
d)	Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	5
e)	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	6
f)	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	6
g)	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu, v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné	6
h)	Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje	11
i)	Výsledky projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi	11

Úvod

Územní plán Veliš byl pořízen dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) a nabyl účinnosti dne 15.12.2016. Územní plán Veliš (dále jen UP Veliš nebo UP) byl vydán Zastupitelstvem obce Veliš Opatřením obecné povahy č. 1/2016. Za dobu platnosti územního plánu byla vydána změna č.1, která nabyla účinnosti dne 7.5.2020.

Zpracovatel UP Veliš a změny č. 1 UP Veliš:

Ing. arch. Ivana Schwarzmannová, Smetanova 266, 280 02 Kolín, číslo autorizace ČKA 1195

Pořizovatel UP Veliš:

Obecní úřad Veliš zastoupený na základě § 24 odst. 3 stavebního zákona Pavlou Bechyňovou

Pořizovatel změny UP Veliš:

Městský úřad Vlašim, Odbor výstavby a územního plánování, Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

Součástí této Zprávy o uplatňování UP Veliš (dále Zpráva) jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. Změna bude pořizována zkráceným postupem podle §55b stavebního zákona. Jedná se o první Zprávu po vydání ÚP.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

V uplynulých letech, od vydání Územního plánu Veliš a Změny č. 1 Územního plánu Veliš došlo ke změně podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán. Jedná se zejména o:

- Aktualizaci č. 5 a 4 Politiky územního rozvoje ČR
- Aktualizaci č. 7 a 6 Zásad územního rozvoje střeďočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“)
- Aktualizaci Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Vlašim – aktualizace 2020,
- Aktualizaci Územně analytických podkladů Střeďočeského kraje 2021.

Zastavěné území obce

bylo vymezeno k 5.6.2019 změnou č. 1 UP Veliš, při pořizování změny územního plánu bude prověřena hranice zastavěného území.

Využití zastavitelných ploch vymezených územním plánem

bylo zjišťováno z evidence katastru nemovitostí, porovnáním leteckých snímků, konzultací se stavebním úřadem a šetřením na místě.

Lokalita	Využití	Výměra celkem (ha)	Z toho využito		Nevyužito (ha)	Poznámka
			ha	%		
Veliš						
Z01	Plochy bydlení venkovské (BV) Plochy veřejných prostranství (PV)	2,2419 0,1	0,3168 0	14 0	1,9251 0,1	1RD rozestavěn,
Z02	Plochy smíšené venkovské (SV)	0,7033	0,1388	20	0,5645	
Z03	Plochy technické infrastruktury	Nemá BPEJ	0	0	celé	
Z04	Plochy výroby a skladování (zem. výroba)	3,7797	0	0	3,7797	
Z11	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,2760 0,0276	0	0	0,2760 0,0276	
Z12	Plochy smíšené venkovské (SV)	Nemá BPEJ	0	0	celé	
Lipiny u Veliše						
Z05	Plochy bydlení venkovské (BV)	0,5475	0	0	0,5475	
Z06	Plochy bydlení venkovské (BV)	0,1525	0	0	0,1525	
Z07	Plochy bydlení venkovské (BV)	0,6416	0,1025	16	0,5391	
Nesperry						
Z08	Plochy bydlení venkovské (BV)	0,9510	0	0	0,9510	Rozestavěn 1 RD
Z09	Plochy bydlení venkovské (BV)	0,5990	0,1773	30	0,4176	
Z10	Plochy bydlení venkovské (BV)	1,6834	0,2959	18	1,3875	
Z13	Plochy bydlení venkovské (BV) Plochy veřejných prostranství (PV)	0,2900 0,0075	0	0	0,2900 0,0075	Rozestavěn 1 RD
Z1-1	Plochy smíšené venkovské (SV)	0,4050	0	0	0,4050	Rozestavěn 1 RD

Z1-2	Plochy smíšené venkovské (SV)	0,1670	0	0	0,1670	Rozestavěn 1 RD
Z1-3	Plochy smíšené venkovské (SV)	0,2500	0	0	0,2500	

Plochy přestavby

Územní plán nevymezuje žádné plochy přestavby

Plochy změn v krajině

Územní plán nevymezuje žádné plochy změn v krajině

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opáření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán vymezuje. Stavba dopravní infrastruktury VD_01 je již realizována. Stavby VD_02 a VD_03 nejsou realizovány a jejich vymezení se nemění.

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

nejsou územním plánem vymezeny.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2020 (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 zprávu o uplatňování UP Veliš nevyplývají žádné specifické problémy, které by byly nad rámec řešení v územním plánu.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2,3,5 a 4(dále jen „PÚR ČR“), schválenou usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12.7.2021 spadá území obce Veliš do specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna územního plánu prověří hospodaření s vodou a vodní režim v krajině. Územní plán respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 7 a 6 (dále jen „ZUR SK“) vydaných formou opatření obecné povahy usn. 027-16/2022/ZK ze dne 30.5.2022. Pro obec Veliš nevyplývají žádná specifická omezení, územní plán respektuje obecná omezení a zásady vyplývající ze ZUR SK.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán Veliš vymezuje zastavitelné plochy pro rozvoj sídel s ohledem na demografický vývoj a potřeby místních obyvatel. Za dobu platnosti územního plánu došlo k výstavbě 7 RD a 5 RD je rozestavěno.

Změna č. 2 UP Veliš prověří vymezení zastavitelných ploch s ohledem na jejich postupné využívání, dále bude změna zpracovávána v souladu s požadavky na digitalizaci územního plánování vyplývající ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V souladu s § 20a stavebního zákona splní povinnost zpracování vybraných částí územně plánovacích dokumentací v jednotném standardu. Podrobnosti jednotného standardu územního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 418/2022 Sb., která je účinná od 01.01.2023.

e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Při zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

Na území obce Veliš (k.ú. Veliš, Nesperry, Sedlečko u Veliše) se nenachází ptačí oblast soustavy NATURA 2000. Řešeným územím prochází Evropsky významná lokalita CZ0213069 Sedlečský potok, jejíž předmětem ochrany je mihule potoční, a CZ0213009 Vlašimská Blanice, jejíž předmětem ochrany je mihule potoční, velevrub tupý, páchník hnědý a vydra říční. S ohledem na rozsah změny č. 2 UP Veliš pořizovatel nepředpokládá vznesení požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny na udržitelný rozvoj území.

f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Ve sledovaném období obec řešila potřeby vlastníků nemovitostí, investorů, veřejnosti i vlastní požadavky pořízením změny č. 1 územního plánu. Územním plánem nastavenou urbanistickou koncepcí není nutné měnit, proto bude pořízena pouze změna územního plánu.

Změna č. 2 územního plánu Veliš prověří požadavky vlastníků nemovitostí a obce. Změna zohlední proběhlé pozemkové úpravy, změnu právních předpisů i ve vazbě na OZE a jednotný standard územního plánování, aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace. Dále změna prověří regulaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna reflektuje záměr obce na rozvoj bydlení a na stabilizaci počtu obyvatel jednotlivých sídel s ohledem na dobrou dostupnost Vlašimi a Benešova jako pracovištních center.

g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu, v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

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,

Urbanistická koncepce vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

Změna č.2 prověří vymezení těchto lokalit:

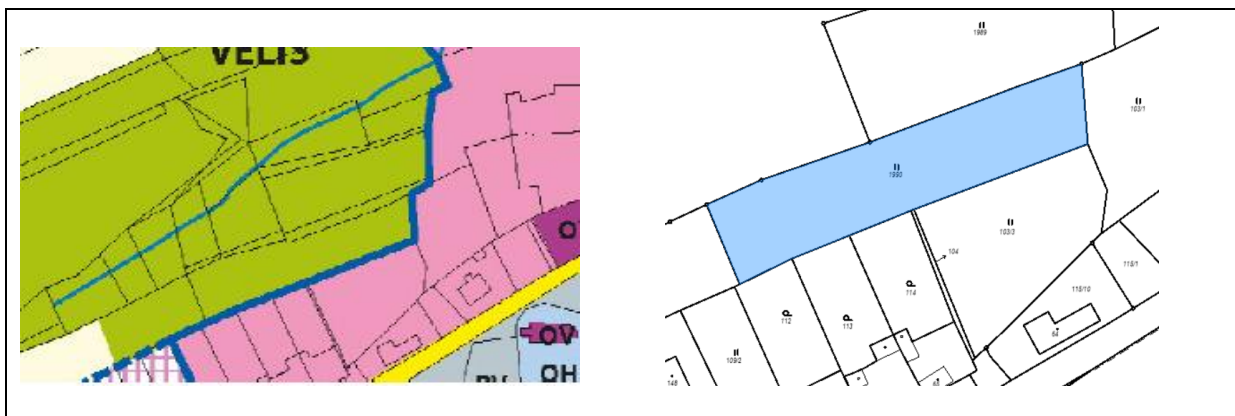
Žadatel:	Obec Veliš Veliš 1	Vlastník pozemku
k.ú.	Veliš	
Parc.č.	2107	Orná půda
Využití dle platného UP	NZ plochy zemědělské a NS plochy nezastavěné smíšené	
Navrhované využití	BV Bydlení venkovské	
Pozemek se nachází v severní části sídla Veliš. Navazuje na zastavitelnou plochu Z01, která byla ve vlastnictví obce Veliš a na které je v již návaznosti na komunikaci III. třídy realizována výstavba RD. Změna prověří rozšíření zastavitelné plochy západním směrem v návaznosti na místní komunikaci a severním směrem s možností vybudování další ulice s podmínkou etapizace zástavby.		



Žadatel:	Martina Pešková Vyskočilová Veliš 75	Vlastník pozemku Souhlasí úhradou nákladů
k.ú.	Veliš	
Parc.č.	2001 2024	Orná Orná
Využití dle platného UP	NZ plochy zemědělské, NS plochy nezastavěné smíšené	
Navrhované využití	Plochy umožňující výstavbu RD	
Pozemky se nacházejí v jihozápadní části sídla Veliš. Pozemek parc.č. 2001 navazuje na zastavěné území, pozemek parc.č. 2024 se částečně nachází v zastavitelné ploše Z02. Změna prověří rozšíření zastavitelných ploch na pozemky parc.č. 2001 a 2024.		



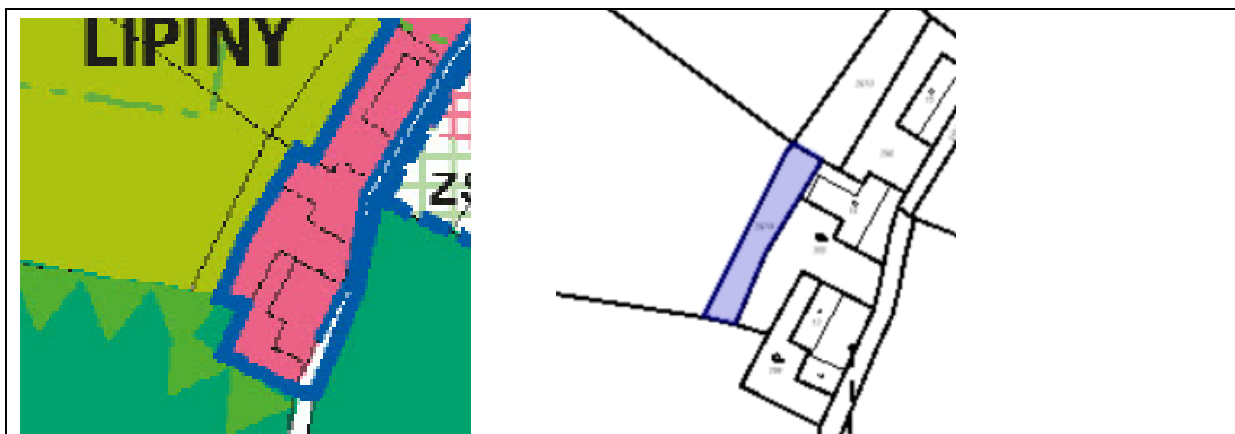
Žadatel:	Dobeš Pavel Veliš 2	Vlastník pozemku Souhlasí úhradou nákladů
k.ú.	Veliš	
Parc.č.	1990	TTP
Využití dle platného UP	1990 NS plochy nezastavěné smíšené	
Navrhované využití	Rozšíření ploch pro výstavbu RD	
Stanovisko pořizovatele:		
Pozemek parc.č. 1990 se nachází v návaznosti na zastavěné území sídla Veliš a navazuje na plochu v žádosti č. 3. Změna prověří rozšíření zastavitelných ploch na pozemky parc.č. 1990 v návaznosti na pozemek parc.č. 2001.		



Žadatel:	Miloš Kaprálek Kondrac 121	Vlastník pozemku Souhlasí úhradou nákladů
k.ú.	Sedlečko u Veliše	
Parc.č.	399	TTP, požadavek 1200 m ²
Využití dle platného UP	NZ plochy zemědělské	
Navrhované využití	BV Bydlení venkovské	
<p>Pozemek se nachází v jižní části sídla Sedlečko. Navazuje na zastavěné území. Dopravní a technická infrastruktura je v dosahu. S ohledem na velikost zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu a velikost sídla Sedlice změna prověří vymezení 1200 m² severní části pozemku k zastavění.</p>		



Žádost č. 6		
Žadatel:	Karel Hatlák Sedlečko 14	Vlastník pozemku Souhlasí úhradou nákladů
k.ú.	Sedlečko u Veliše	
Parc.č.	297/4 513	Orná půda TTP, požadavek 1000 m ²
Využití dle platného UP	NS plochy nezastavěné smíšené	
Navrhované využití	BV Bydlení venkovské	
<p>Pozemky navazují na zastavěné území sídla Lipiny. Změna prověří vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu 1 RD.</p>		



Žadatel:	Kocourek Pavel Lipiny 6	Vlastník pozemku Souhlasí úhradou nákladů
k.ú.	Velíš	
Parc.č.	2310	Orná půda, požadavek 1000 m ²
Využití dle platného UP	NZ plochy zemědělské	
Navrhované využití	BV Bydlení venkovské	

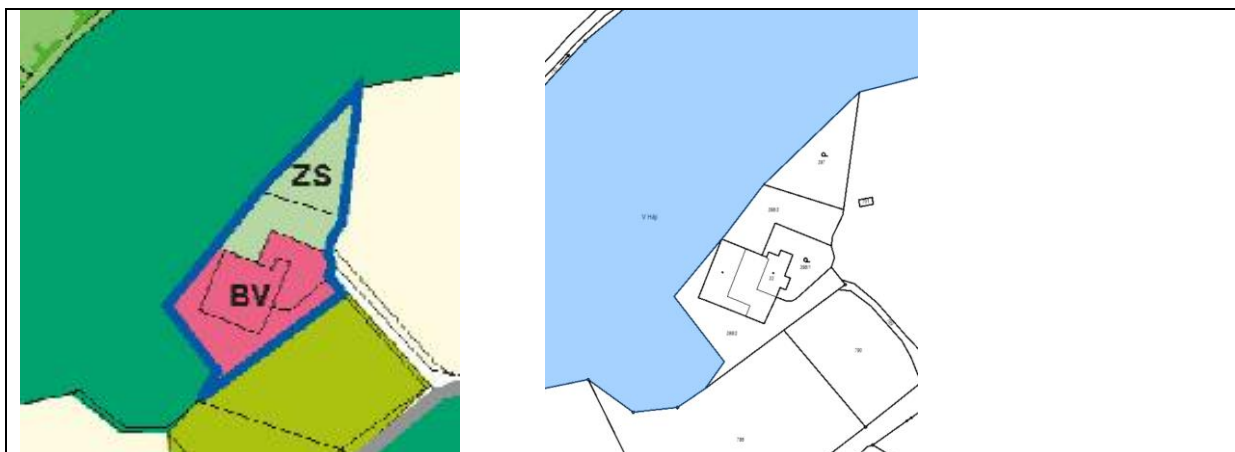
Stanovisko pořizovatele:

Pozemek se nachází východně od sídla Lipiny a navazuje na plochu Z06. Dopravní a technická infrastruktura je v dosahu. Změna prověří rozšíření zastavitelné plochy Z06 o plochu BV a ZS na výstavbu 1 RD.



Žadatel:	Lesy ČR s.p., Lesní závod Konopiště	Vlastník pozemku Souhlasí s úhradou nákladů
k.ú.	Nespery	
Parc.č.	395/1	Lesní pozemek, část o výměře cca 4000 m ²
Využití dle platného UP	NL Plochy lesní	
Navrhované využití	ZS Zeleň soukromá a vyhrazená	

Část řešeného pozemku je využívána vlastníky přílehlé nemovitosti, kteří mají zájem o její odkoupení. Na základě stanoviska orgánu ochrany lesa je možné výmou požadovanou část pozemku z PUPFL a vymezit ji jako plochy ZS Zeleň soukromá a vyhrazená. Změna prověří výše uvedenou změnu na části pozemku parc.č. 395/1 k.ú. Nespery



Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1,2,3,5 a 4 schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12.7.2021 (dále jen „PÚR ČR“), spadá území obce Veliš do specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. 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, 2, 7 a 6 nevyplývají pro změnu č. 2 žádná specifická omezení.

Změna respektuje zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Dále respektuje obecná omezení a zásady vyplývající ze ZUR SK.

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2020 (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 změny ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
- Lokální biokoridor
- Technickou infrastrukturu vč. ochranných pásem
- CHKO Blaník, EVL

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

Základní koncepce veřejné infrastruktury vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

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,

Základní koncepce uspořádání krajiny vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

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

Nejsou stanoveny.

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

S ohledem na rozsah a charakter změny se vymezení nových veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací nepředpokládá.

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,

Nejsou stanoveny.

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,

Návrh Změny č. 2 územního plánu Veliš bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, dále dle vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

V souladu s § 55b stavebního zákona bude změna č. 2 UP Veliš pořizována zkráceným postupem.

Změna č. 2 územního plánu Veliš bude vyhotovena v počtu 2 paré pro projednání (v tištěné a elektronické verzi včetně CD) a 3 paré čistopisu (v tištěné a elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně CD).

Změna č. 2 v souladu s § 55c nabyde účinnosti doručením změny územního plánu a úplného znění územního plánu veřejnou vyhláškou.

G. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Změna UP 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.

Řešeným územím prochází EVL Vlašimská Blanice a Sedlečský potok. S ohledem na rozsah změny č. 2 UP Veliš pořizovatel nepředpokládá vznesení požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 2 prověří rozšíření ploch pro výstavby RD. Plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy. U zástavby v ploše obce je navrhována s ohledem na velikost plochy etapizace.

Touto změnou nejsou navrhovány nové rozvojové plochy, které by vyžadovaly posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

h) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Z návrhu této Zprávy nevyplývají žádné návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

i) Výsledky projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi

Bude doplněno na základě projednání