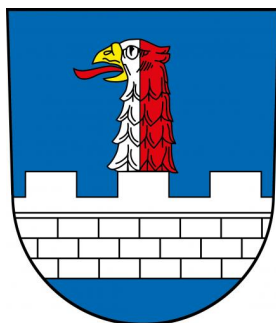


ZDISLAVICE

k.ú. Zdislavice u Vlašimi



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim

Odbor výstavby
a územního plánování

Jana Masaryka 302

258 01 Vlašim

**Územní plán Zdislavice byl spolufinancován
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR.**

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část zpracovaná zpracovatelem

1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
1.1 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje	
1.2 Soulad návrhu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	9
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	10
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	11
4.1 Ochrana zdraví	
4.2 Ochrana kulturních hodnot	
4.3 Ochrana přírodních hodnot	
4.4 Technické limity	
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	14
6. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	14
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	14
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	15
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	19
11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	19
12. Výčet záležitostí nadmístního významu	22
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	23
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	
14. Úpravy návrhu územního plánu po společném jednání	31
15. Úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání	32

Grafická část

Výkresy odůvodnění územního plánu :

D	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
F	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD :

Řešené správní území :

Pořizovatel :

Objednavatel :
(obec, která ÚP vydává)

Zpracovatel ÚP :

Datum :

ZDISLAVICE - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán (ÚP)

k.ú. Zdislavičky u Vlašimi

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

Městys Zdislavičky
IČ : 00233072
Zdislavičky 6
257 64 Zdislavičky

Ing. arch. Milič Maryška
IČ : 16125703
Číslo autorizace : 00401
Letohradská 3 / 369
170 00 Praha 7

2019

POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - územní plán

ÚPD - územně plánovací dokumentace

ZÚR - Zásady územního rozvoje

ČOV - Čistírna odpadních vod

TS - Trafostanice elektřiny

ÚSES - Územní systém ekologické stability

RK - Regionální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

LK - Lokální biokoridor

OP - Ochranné pásmo

1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Zdislavice je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (dále PÚR) ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276 o Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky.

Politika územního rozvoje České republiky je nástroj územního plánování, který na celostátní úrovni koordinuje územně plánovací činnost krajů a obcí a poskytuje rámce pro konkretizaci úkolů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně.

Politika územního rozvoje stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Politika územního rozvoje vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy).

Na území obce Zdislavice se vztahují některé z požadavků, uvedených v kapitole **2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.“** Jedná se zejména požadavky uvedené v bodech :

- (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice ...“

Územní plán Zdislavice požadavek splňuje. ÚP je proveden s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji městyse za účelem zachování rázu urbanistické struktury sídla, ÚP zohledňuje specifické podmínky daného území, včetně dopadu urbanistického řešení na krajinný ráz.

- (14a) „Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.“

Územní plán Zdislavice požadavek splňuje. ÚP vytváří předpoklady pro rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Územní plán Zdislavice umožňuje rozvoj lehké průmyslové výroby a zemědělské prvovýroby.

- (30) „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“

Územní plán Zdislavice požadavek splňuje. ÚP Zdislavice je koncipován tak, aby i do budoucna splňoval požadavky na vysokou kvalitu života. V sídle Zdislavice je zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno z centrálního veřejného vodovodu a likvidace odpadních vod je zajištěna v centrální ČOV. Kapacita technické infrastruktury vyhovuje pro současný stav a bude mít i dostatečnou kapacitní rezervu pro napojení zástavby na vymezených zastavitelných plochách.

Z kapitoly 3. „**Rozvojové osy a oblasti**“ a z kapitoly 4. „**Specifické oblasti**“ pro území řešené v Územním plánu Zdislavice nevyplyvají žádné specifické požadavky.

Území městyse Zdislavice se nachází mimo v PÚR ČR stanovené rozvojové oblasti a rozvojové osy, nepatří mezi specifické oblasti. Proto se na ÚP Zdislavice nevztahují žádné požadavky vyplývající z těchto vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os a specifických oblastí.

Z kapitoly 5. „**Koridory a plochy dopravní infrastruktury**“ pro území řešené v ÚP Zdislavice nevyplyvají žádné specifické požadavky.

Na území nejsou v PÚR ČR vymezeny koridory a plochy dopravní infrastruktury.

Z kapitoly 6 „**Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**“ pro území Zdislavice vyplývá požadavek zpracování koridoru energetiky.

Přes jižní okraj území městyse Zdislavice je v PÚR ČR je za účelem záměru zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka vymezen koridor technické infrastruktury E18. Tento koridor energetiky E18 je v návrhu ÚP Zdislavice zpracován a zpřesněn do měřítka územního plánu podél stávajícího ZVN 400kV elektrického nadzemního vedení.

1.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Zdislavice je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011. Aktualizace č. 1 ZÚR Středočeského kraje byly vydány dne 27. 7. 2015 a nabyly účinnosti dne 26. 8. 2015. Aktualizace č. 2 ZÚR Středočeského kraje byly vydány dne 26. 4. 2018 a nabyly účinnosti dne 4. 9. 2018.

Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kriteria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a zásady územního rozvoje a úkoly územního plánování v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnosti obcí.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Z úkolů pro územní plánování platí pro území městyse Zdislavice zejména priority obsažené v bodech (01), (06) a (07).

- (01)** Územní plán Zdislavice vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán zohledňuje zejména specifické podmínky daného území s venkovským osídlením a ochranu přírody a krajiny.

- (06) Územní plán Zdislavice vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán Zdislavice se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

Územní plán Zdislavice vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídla, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby venkovského sídla s tím, že do současného příznivého systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky.

Koncepce ÚP Zdislavice se zasazuje o uchování kompaktního sídla bez podstatného rozšiřování do volné krajiny, fragmentace krajiny tak nebude umožněna.

- (07) Územní plán Zdislavice vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. ÚP vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídla, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území, vytváří podmínky pro rozvoj aktivit cestovního ruchu.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Území městyse Zdislavice se nachází mimo v ZÚR Středočeského kraje vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR ČR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území městyse Zdislavice nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

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

Pro území městyse Zdislavice vyplývají zásady a požadavky uvedené v kapitole :

4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

- (193) ZÚR vymezují na regionální úrovni:

a) biocentra:

752 Bolínský les

c) biokoridory:

394 Bolínský les - Mezní Důl

Prvky regionálního ÚSES (RC 752 Bolínský les a RK 394 Bolínský les - Mezní Důl) jsou v ÚP Zdislavice zpracovány a jejich vymezení zpřesněno v měřítku územního plánu.

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

Pro území městyse Zdislavice vyplývají zásady a požadavky uvedené v kapitolách :

5.1. Přírodní hodnoty kraje

- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí :

i) skladebné části ÚSES.

V ÚP Zdislavice jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

5.2. Kulturní hodnoty kraje

Ve správním území městyse Zdislavice se nevyskytují kulturní hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.2.

5.3. Civilizační hodnoty kraje

Ve správním území městyse Zdislavice se nevyskytují civilizační hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.3.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Celé území městyse Zdislavice je v ZÚR SK zařazeno do typu krajiny relativně vyvážené :

6.6. Krajina relativně vyvážená (N)

(218) vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám :

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

(219) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich :

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Územní plán Zdislavice respektuje v ZÚR stanovené hlavní cílové využití krajiny relativně vyvážené. Koncepce uspořádání krajiny je zpracována citlivě, zejména s ohledem na přírodní hodnoty a krajinný ráz, s cílem dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch, bez narušení relativně vyvážené krajiny.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území městyse Zdislavice nejsou v ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu.

Na území městyse Zdislavice jsou v ZÚR vymezena veřejně prospěšná opatření :

7.8. Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability

(237) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES :

- RC 752 Bolínský les
- RK 394 Bolínský les - Mezní Důl

Prvky regionálního ÚSES (RC 752 Bolínský les a RK 394 Bolínský les - Mezní Důl) jsou v ÚP Zdislavice zpracovány a vymezení zpřesněno v měřítku územního plánu.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Na území Zdislavice se ze ZÚR Středočeského kraje vztahují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Jedná se o prvky ÚSES :

- RC 752 Bolínský les
- RK 394 Bolínský les - Mezní Důl

Prvky ÚSES vymezené v ÚP Zdislavice navazují na vymezení prvků u sousedních obcí.

Územní plán Zdislavice respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Územní plán Zdislavice je řešen v souladu s cíli územního plánování. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Zdislavice stanovuje základní koncepci rozvoje území městyse, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídla, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu městyse, celého správního území, v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit nekoncepčním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje městyse. Územní plán Zdislavice vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení rozvoje sídla je přitom brán na ochranu přírody a krajiny.

Územní plán Zdislavice vytváří předpoklady k zajištění udržitelného rozvoje území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán Zdislavice koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

V Územním plánu Zdislavice je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, které odpovídají velikosti a významu městyse Zdislavice. Zahrnují zejména plochy bydlení, plochy výroby, plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury a plochy veřejných prostranství. Územní plán vytváří prostor pro uplatnění soukromých záměrů a podnikatelských aktivit zejména v rámci ploch venkovského bydlení. Návrh zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji městyse.

Územní plán vytváří předpoklady k ochraně přírody a krajiny. V území budou vytvářeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability prostřednictvím konkrétního vymezení územního systému ekologické stability. Cílem bude zajistit předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Územní plán Zdislavice je řešen v souladu s úkoly územního plánování.

Návrh územního plánu je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Na území městyse Zdislavice se jedná o přírodní a krajinářské hodnoty. Mezi kulturní a civilizační hodnoty pak patří stavební dominanty v sídle Zdislavice (kostel sv. Petra a Pavla), dochovaná urbanistická struktura sídel a archeologické nálezy..

V územním plánu byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Navržené změny způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji městyse Zdislavice. V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

V územním plánu Zdislavice byla posouzena potřeba změny využití ploch v zastavěném území. Současně zastavěné území je vhodně a plnohodnotně využito, vymezení ploch přestavby v zastavěném území a změna využití ploch k jinému účelu není potřeba.

V územním plánu Zdislavice byly stanoveny požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, pro nové zastavitelné plochy zejména pak s ohledem na stávající urbanistickou strukturu a na stávající vhodné využití ploch v zastavěném území.

V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem.

V územním plánu Zdislavice jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Koncepce dopravní a technické veřejné infrastruktury odpovídá oprávněným požadavkům na rozvoj území městyse.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán Zdislavice je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Vymezení ploch sídelní zeleně

V ÚP Zdislavice jsou vymezeny v zastavěném území a na zastavitelných plochách dva druhy ploch sídelní zeleně :

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

v zastavěném území a zastavitelných plochách

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ

zeleň soukromá a vyhrazená - sady a zahrady

Vymezením výše uvedených ploch sídelní zeleně ZS byly doplněny plochy rozdílným způsobem využití stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II - Plochy rozdílným způsobem využití).

Doplnění ploch zeleně ZS bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odstavec 1, písmeno c) vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

V územním plánu Zdislavice jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce) v zastavěném území.

4.1 OCHRANA ZDRAVÍ

Urbanistická koncepce, navržená v ÚP Zdislavice vytváří předpoklady k tomu, aby u nových obytných objektů bylo i v budoucnu zajištěno bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

4.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

V Územním plánu Zdislavice je předepsáno, že na území městyse Zdislavice bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom kulturní památky, ale také dochovaná urbanistická struktura sídel a archeologické nálezy.

Kulturní památky

Na území městyse Zdislavice jsou registrovány státem chráněné nemovité kulturní památky (chráněné ve smyslu zákona č. 20/1987), t.j. památky zanesené v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek) :

- Kostel sv. Petra a Pavla
(rejstříkové číslo 23982/2-241)
 - * Areál s kostelem, ohradní zdí, kostnicí a náhrobkem Anny Kautské. Orientovaný kostel s obdélnou lodí a užším čtvercovým kněžištěm. K severnímu průčelí lodě se přimyká hranolová věž. Barokní stavba z roku 1701-2 na místě staršího kostela.

- Socha sv. Jana Nepomuckého
(rejstříkové číslo 27300/2-3994)
 - * Pískovcová socha na návsi. Postava světce téměř v životní velikosti v tradičním pojetí. Zadní strana sochy plasticky nepojednána. Plastika spočívá na vysokém, členěném hranolovém podstavci. Barokní socha s vročením 1782.
- Boží muka
(rejstříkové číslo 27616/2-242)
 - * Jednoduchá pilířová boží muka s projmutými stranami, mělkou nikou v horní čtvrtině nad širokou římsou a nízkou jehlanovou stříškou. Ve vrcholu dvojramenný kříž. Pocházejí z 18. nebo 19. století.

V ÚP Zdislavice je předepsáno, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřípustná.

Ochrana dochované urbanistické struktury sídel

V Územním plánu Zdislavice je stanoveno, že mezi kulturní dědictví patří především původní venkovská urbanistická struktura sídla Zdislavice.

V územním plánu je v kapitole c) „Urbanistická koncepce“, v subkapitole 3. „Koncepce prostorového uspořádání“, předepsáno, že stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídla musí být zachována ve svém venkovském charakteru. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

Ochrana archeologických nálezů

Území městyse je v ÚP Zdislavice posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

4.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Územní plán Zdislavice vytváří předpoklady k ochraně přírody a krajiny. V území jsou vytvářeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability prostřednictvím návrhu konkrétního vymezení ÚSES (územního systému ekologické stability).

Ochrana přírody

- Na městyse Zdislavice se nachází vyhlášený památný strom.
Jedná se o památnou lípu malolistou (zahrada domu čp. 35). V okolí památného stromu nejsou v ÚP Zdislavice navrženy žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení památného stromu.

Ochrana lesa

- Vzdálenosti 50 m od okraje lesa (PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa).
(§14 zákona 289/1995 Sb., zákon o lesích)
V kapitole c „Urbanistická koncepce“, subkapitole 3. „Koncepce prostorového uspořádání“ je stanoveno podmíněně přípustné využití ploch ve vzdálenosti 50 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků).

Stanovení podmíněně přípustného využití vycházelo z konkrétního umístění ploch ve vztahu k dopravním stavbám nebo dalším územním limitům. Např. v plochách nacházejících se ve vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků musí být vhodnost prokazována ve vztahu naplňování podmínky lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50 m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona.

V případě, že je pro konkrétní plochu stanoveno podmíněně přípustného využití je možné zástavbu naplňovat až po prokázání naplnění stanovené podmínky

Ochrana vod

- Na území městyse Zdislavice je vyhlášeno záplavové území vodního toku Štěpánovský potok, včetně aktivní zóny záplavového území. V záplavovém území není navržena nová zástavba, záplavové území vodního toku je v ÚP respektováno.
- Podél všech vodních toků je v ÚP Zdislavice je respektováno nezastavěné volné pásmo (manipulační pruh) z důvodů jejich správy a údržby, u významného vodního toku o šíři 8 m a u drobných vodních toků v řešeném území o šíři 6 m.
- Celé správní území městyse Zdislavice (k.ú. Zdislavice u Vlašimi) patří do zranitelných oblastí dle NV č. 103/2003 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. V ÚP Zdislavice nejsou obsaženy žádné specifické záměry, které by ohrožily nebo mohly znečišťovat povrchové nebo podzemní vody.

Ochrana nerostného bohatství

- Na území městyse Zdislavice není vyhlášeno žádné chráněné ložiskové území - CHLÚ.
- Na území městyse Zdislavice evidováno poddolované území.

Ochrana ovzduší

- Na území městyse Zdislavice se nevyskytují žádné výrazné zdroje znečištění vzduší. Návrh ÚP Zdislavice nepřipouští umístění nových výrobních ani jiných činností, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší.

4.4 TECHNICKÉ LIMITY

V ÚP Zdislavice jsou respektovány limity technické a dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

Silnice

- Ochranná pásma silnic
silnice druhé třídy II/112 a II/127, silnice třetí třídy III/12511, III/12513, III/11215
ochranná pásma 15 m od osy vozovky

Železnice

- Ochranná pásma železnic
regionální trať Vlašim - Trhový Štěpánov
ochranné pásmo 60 m od osy železnice

Technická infrastruktura

- ZVN 400 kV nadzemní elektrická vedení s ochranným pásmem - stav
- VN 22 kV nadzemní elektrická vedení s ochranným pásmem - stav
- VN 22 kV kabelová vedení - stav
- Vodovod - stav
- Kanalizace - stav
- Komunikační vedení - stav
- Radioreléový spoj - stav
- Ochranné pásmo zemědělského areálu

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (podle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

V souladu se zadáním ÚP Zdislavice a v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí (ŽP) k návrhu zadání ÚP Zdislavice není posuzován návrh ÚP Zdislavice z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) a vlivu na udržitelný rozvoj území, neboť se v řešeném území (k.ú Zdislavice) nejedná o záměry, které by mohly závazně ovlivnit životní prostředí.

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona není obsaženo v odůvodnění ÚP Zdislavice, neboť k návrhu územního plánu nebylo v souladu se zadáním ÚP Zdislavice zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO **Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.**

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění ÚP Zdislavice, neboť stanovisko nebylo vydáno.

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

(dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Územní plán Zdislavice vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Zdislavice se vymezuje zastavěné území 31. 09. 2018.

Od té doby mohlo v průběhu zpracování a projednání ÚP Zdislavice dojít k naplnění (zastavění) některých zastavitelných ploch, vymezených ve stávající platné ÚPD.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

V Územním plánu Zdislavice se stanovuje základní koncepci rozvoje území městyse, ochrany jeho hodnot. Základní koncepcí rozvoje území městyse je především respekt k urbanistickým hodnotám s cílem nenarušit dnešní charakter zástavby sídla.

V Územním plánu Zdislavice jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu všech přírodních hodnot. V územním plánu se vylučují záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo ke zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a přírodní, krajinářské a estetické hodnoty.

V Územním plánu Zdislavice jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu kulturního dědictví, které představují nejenom kulturní památky (areál kostela sv. Petra a Pavla, socha sv. Jana Nepomuckého a boží muka), ale také dochovaná urbanistická struktura sídla a archeologické nálezy.

Urbanistická koncepce

V Územním plánu Zdislavice je navržen rozvoj všech potřebných sídlotvorných složek, které odpovídají velikosti a významu městyse Zdislavice. Zahrnující rozvoj ploch bydlení, ploch výroby, ploch veřejné dopravní a technické infrastruktury a ploch veřejných prostranství. Návrh zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji městyse Zdislavice. V územním plánu vymezené rozvojové zastavitelné plochy bydlení reflektují stávající Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Zdislavice a nové plochy zejména potřebu přirozeného rozvoje sídla spojeného s generační obměnou .

Rozvojové záměry jsou umístěny do co nejméně konfliktních lokalit, zejména na okraji stávající zástavby se shodným využitím a v místech přiléhajících ke stávajícím komunikacím. Situování zastavitelných ploch je nejvýhodnější z hlediska prostorového urbanistického uspořádání, komunikačního přístupu a z hlediska možnosti napojení na inženýrské sítě. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a pro výrobu (v návaznosti na stávající areály) vytváří předpoklady k rovnoměrnému rozvoji sídla Zdislavice.

Koncepce sídelní struktury tedy předpokládá postupnou arondaci sídla Zdislavice, jeho zastavěného území. Cílem návrhu je uspořádání kompaktního sídla obklopeného volnou krajinou, která bude kvalitním prostředím pro krátkodobou rekreaci obyvatel městyse.

Regulativy prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny zejména s ohledem na tradiční výraz venkovských sídel v regionu a s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Koncepce veřejné infrastruktury

V Územním plánu Zdislavice je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství.

Dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury zahrnuje zejména pozemní komunikace, tj. silniční síť, síť obslužných komunikací, dopravu v klidu a pěší a cyklistický provoz.

Koncepce ÚP Zdislavice ponechává silnice ve svých současných trasách. Na celém území městyse Zdislavice jsou podle ÚP přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Zástavba v zastavěném území sídel je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. V Územním plánu Zdislavice jsou stanoveny zásady pro umístění komunikací a požadavky na parametry komunikací. Cílem návrhu je obnova a zřízení průjezdné komunikační sítě.

Technická infrastruktura

V Územním plánu Zdislavice je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace), zásobování elektrickou energií a odpadové hospodářství. Kapacita stávající veřejné technické infrastruktury byla prověřena, zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj městyse.

V Územním plánu Zdislavice se předpokládá výstavba veřejné splaškové kanalizace zakončené ČOV a centrální zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu, a to se zdrojem pitné vody variantně ze dvou možných zdrojů.

V sídle Zdislavice je vybudována splašková kanalizace zakončená čistírnou odpadních vod (ČOV) situovanou severně od sídla Zdislavice. Kapacita stávající ČOV je vyhovující i pro navrhovaný rozvoj sídla Zdislavice. Zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu, zdrojem vody jsou studny, ze kterých je voda čerpána do vodojemu situovaného jižně od sídla Zdislavice.

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura a ochrana obyvatelstva

Občanské vybavení veřejné infrastruktury odpovídá velikosti a významu městyse.

ÚP Zdislavice obsahuje kapitolu civilní ochrany, požární ochrany a obrany státu. Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Zdislavice navrženy. Zásady požární ochrany zahrnují zejména podmínky pro bezpečné odstupové vzdálenosti staveb, parametry komunikací a zásobení požární vodou. Nové specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v potřebných parametrech zejména tak, aby bylo zde možné obslužné komunikace a umístit veřejné technické sítě. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v ÚP Zdislavice vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství, zejména na návsi.

Koncepce uspořádání krajiny

V Územním plánu Zdislavice je navržena koncepce uspořádání krajiny, která tvoří spolu s návrhem urbanistického řešení součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území Zdislavice. Koncepce uspořádání krajiny zahrnuje zejména stanovení cílové charakteristiky krajiny, uspořádání krajiny, uspořádání ploch v krajině (společné zásady v nezastavěném území), vodní toky, záplavová území a ochranu před povodněmi a vymezení územního systému ekologické stability.

Územní systém ekologické stability (dále též „ÚSES“) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Tvorba a ochrana skladebných součástí ekologické sítě neřeší celou problematiku zajišťování ekologické stability krajiny. Rozhodující význam pro ekologickou stabilitu krajiny má celkové snižování destabilizujících antropogenních vlivů.

Územní plán Zdislavice respektuje ochranu přírodních a krajinářských hodnot, stanovuje koncepci uspořádání ploch v krajině (společné zásady v nezastavěném území) a ochranu vod.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky pro využití ploch obsahují stanovený rozdílný způsob využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Stavby a jiná zařízení, která stanovenému způsobu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným způsobem využití ploch.

Podmínky pro prostorového uspořádání obsahují stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

U ploch urbanizovaných platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání - podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“.

U ploch neurbanizovaných v krajině je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Územní plán Zdislavice neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Během zpracování ÚP bylo provedeno posouzení potřeby vymezení ploch, u kterých by bylo vhodné stanovit možnost vyvlastnění pozemků a staveb. Tato potřeba nebyla zjištěna.

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

Zastavěné území je využíváno, rozvoj bytové zástavby lze uskutečňovat na vnitřních rezervách pouze v omezené míře na zadních částech zahrad přiléhajících současné zástavbě. V obci nebyly nalezeny žádné další nevyužívané areály vhodné pro výstavbu rodinných domů a ani objekty vhodné pro rekonstrukci na objekty bydlení.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Požadavek na rozvoj obytné zástavby na zastavitelných plochách je vzhledem k plnohodnotnému využití současně zastavěného území zcela opodstatněný. Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji městyse Zdislavice. Navržené rozvojové zastavitelné plochy bydlení reflektují stávající Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Zdislavice. V územním plánu Zdislavice nejsou nad rámec stávajícího ÚPnSÚ vymezeny žádné nové rozlohou významné zastavitelné plochy určené pro bydlení. Některé stávající plochy (např. Z01, Z03) byly upraveny (vliv OP výroby).

Zejména vzhledem ke své geografické poloze v blízkosti města Vlašimi, přírodním hodnotám v okolí městyse Zdislavice poměrně dobrému občanskému vybavení městyse (školské zařízení, kulturní zařízení, sportovní vybavení, apod.), dostatku pracovních příležitostí ve stávajících areálech výroby se dá předpokládat trvalý zájem o bydlení v této obci. V obci Zdislavice žije v současné době mnoho mladých lidí a je potřeba v územním plánu vytvořit předpoklady, aby jejich dorůstající děti z městyse neodcházel.

Městys Zdislavice disponuje v současné době velkým potencionálem rozvoje. V městysi Zdislavice je obyvatelům k dispozici plnohodnotné veřejné občanské vybavení a služby (mateřská škola, základní škola, pošta, apod.), obchod, restaurace, sportovní areál, možnosti kulturního vyžití, oddychu a krátkodobé rekreace. Na území městyse Zdislavice leží dva poměrně velké areály výroby, ve kterých se nabízí pracovní příležitosti přímo v místě. Na severozápadním okraji sídla leží za železniční tratí areál průmyslové výroby a na východním okraji sídla leží areál výroby zemědělské. V širších vztazích plní Městys Zdislavice spádovou funkci pro okolní menší obce.

V sídle Zdislavice je zajištěno zásobování pitnou vodou (rozšíření a posílení vodovodu) a čištění odpadních vod (stávající ČOV). Městys Zdislavice má velmi dobrou dopravní dostupnost, kříží se zde několik silnic II. třídy a přes městys vede železniční trať.

V roce 2018 byla realizována modernizace a rozšíření mateřské školy, v současnosti probíhá modernizace a rozšíření (zvýšení kapacity) stávající základní školy. V roce 2018 bylo realizováno rovněž rozšíření a posílení vodovodu pro veřejnou potřebu tak, aby jeho kapacita byla dostačující i pro následný předpokládaný stavební rozvoj v oblasti bydlení.

Toto navýšení kapacity občanského vybavení v oblasti školství a výstavba vyhovující technické infrastruktury předchází finálnímu zainvestování stavebních pozemků (výstavba vyhovujících komunikací) na vymezených zastavitelných plochách. Příkladem je rozlohou největší vymezená zastavitelná plocha Z07, která se pro zástavbu připravuje a je částečně zainvestována sítěmi - ve stávající cestě za humny je položen vodovod a kanalizace. Ostatní zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně u stávajících komunikací, kde je po posílení vodovodu (v roce 2018) napojení na vyhovující technickou infrastrukturu možné.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu městyse Zdislavice. Městys Zdislavice má celkem cca 540 trvale bydlících obyvatel (dle údajů ČSÚ - 539 obyvatel k 31.12.2014, po 5 letech - 535 obyvatel k 31.12.2018). Z toho vyplývá, že počet obyvatel v posledních pěti letech kolísá a stagnuje, a to zejména v důsledku nedostatečné nabídky zainvestovaných pozemků. Realizací investic do dopravní a technické infrastruktury na vymezených zastavitelných plochách by se tento negativní stav měl změnit.

Naprostá většina navržených zastavitelných ploch je převzata ze stávajícího platného Územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Zdislavice. Oproti stávajícímu ÚPnSÚ, kde jsou rozvojové plochy navrženy poměrně velkoryse a jsou vzhledem k demografickému vývoji městyse Zdislavice v mnoha případech naddimenzovány (některé nejsou dosud ani zčásti využity), jsou v návrhu ÚP Zdislavice plochy vymezené pro bydlení redukovány na přiměřenou rozlohu odpovídající demografickému vývoji a reálným potřebám městyse v návrhovém období.

Návrh situování zastavitelných ploch je nejvýhodnější zejména z hlediska prostorového urbanistického uspořádání sídel, komunikačního přístupu a napojení na inženýrské sítě.

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a)

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území městyse Zdislavice se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES)

Prvky regionálního ÚSES vymezené v ÚP Zdislavice (regionální biocentrum RC 752 Bolínský les a regionální biokoridor RK 394 Bolínský les - Mezní Důl) navazují na vymezení těchto prvků na území sousedního města Vlašim (k.ú. Bolina) a sousedních obcí Vracovice (k.ú. Vracovice), Měřetice (k.ú. Měřetice) a Kuňovice (k.ú. Kuňovice), Javorník (k.ú. Javorník u Vlašimi) a Chlum (k.ú. Chlum u Vlašimi).

V ÚP Zdislavice je vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES). Návaznost prvků ÚSES byla koordinována s vymezeným ÚSES u sousedních obcí. Správní území obce Zdislavice (k.ú. Zdislavice u Vlašimi) sousedí s městem Vlašim (k.ú. Bolina) a s obcemi Vracovice (k.ú. Vracovice), Měřetice (k.ú. Měřetice) a Kuňovice (k.ú. Kuňovice), Javorník (k.ú. Javorník u Vlašimi) a Chlum (k.ú. Chlum u Vlašimi), Rataje (k.ú. Rataje u Vlašimi) a Řimovice (k.ú. Řimovice).

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b)

Územní plán Zdislavice je zpracován v souladu se zadáním Územního plánu Zdislavice a splňuje jeho 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 Zdislavice požadavky splňuje.

Návrh územního plánu navazuje na dosud platný územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ), Zdislavice, zohledňuje jeho dosavadní kontinuální vývoj, včetně jeho změn. Všechny dříve vymezené záměry byly prověřeny s ohledem na jejich vhodnost, územní rozsah a využití území.

V Územním plánu Zdislavice je vymezeno zastavěné území s určením data (31. 9. 2018), ke kterému bylo vymezení provedeno.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby venkovského sídla, zajišťuje ochranu před živelným rozšiřováním sídla. V ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro zachování stávající dochované urbanistické struktury sídla, zásadou je rozvíjet sídlo tak, aby u něj nebyla narušena jeho historická stopa.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití (výšková regulace, intenzita využití pozemků, minimální velikost stavebních parcel) jsou stanoveny zejména s ohledem na ochranu krajinného rázu.

V návrhu ÚP Zdislavice jsou stabilizovány vhodné plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla, dále plochy pro sport, občanské vybavení zemědělské výroby a výroby lehké průmyslové. Návrh ÚP se zasazuje o minimalizaci střetů v území.

Návrh ÚP Zdislavice splňuje požadavky dle PÚR české republiky ve znění Aktualizace č. 1 (viz. kapitola 1. „Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“, podkapitola 1.1 „Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje“.

Návrh ÚP Zdislavice splňuje požadavky dle ZÚR střeďočeského kraje (viz. kapitola 1. „Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“, podkapitola 1.2 „Soulad návrhu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Střeďočeského kraje“.

Návrh ÚP Zdislavice reaguje na jevy vyplývající z ÚAP ORP Vlašim, respektuje zejména všechny limity využití území.

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

Územní plán Zdislavice požadavky splňuje.

Dopravní infrastruktura

V ÚP Zdislavice je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, která zahrnuje pozemní komunikace (silnice, obslužné komunikace, dopravu v klidu a pěší a cyklistický provoz) a železnice.

Technická infrastruktura

V Územním plánu Zdislavice je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace, likvidace dešťových vod), zásobování elektrickou energií a odpadové hospodářství. Kapacita veřejné technické infrastruktury byla prověřena, zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj městyse.

Občanské vybavení

V Územním plánu Zdislavice je navržena koncepce občanského vybavení, která zahrnuje veřejnou infrastrukturu a ochranu obyvatelstva.

Veřejná prostranství

V Územním plánu Zdislavice je navržena koncepce veřejných prostranství, která zahrnuje plochy veřejných prostranství (komunikace, veřejné prostory) a veřejnou sídelní zeleň (zeleň na veřejných prostranstvích).

- 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 Zdislavice požadavky splňuje.

V ÚP Zdislavice je navržena koncepce krajinné zeleně a vymezen ÚSES.

Regulace staveb podle §18, odst. (5) je v ÚP stanovena zejména s ohledem na nivní půdy, krajinnou zeleň, lesní plochy, provázanost zemědělské výroby a ploch pro bydlení tak, aby funkce zemědělství negativně neovlivňovala plochy bydlení. Údolní nivy jsou zachovány, včetně břehových porostů. Územní plán se zasazuje o ochranu krajinného rázu respektuje cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a vylučuje umístění cizích nekompatibilních prvků.

V ÚP jsou nejsou žádné návrhy a záměry, kterými by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění stávajícího charakteru krajiny, krajina je zobrazena podle skutečnosti.

- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.**

V rámci zpracování návrhu ÚP Zdislavice byla prověřena potřeba vymezení ploch pro územní rezervy s využitím pro bydlení, zvláště s ohledem na požadavky přiměřeného rozvoje městyse a ochranu lokalit vhodných pro výstavbu na bydlení.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu se stávajícím platným ÚPnSÚ Zdislavice v dostatečném rozsahu, vymezení územních rezerv není třeba.

- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.**

V rámci zpracování návrhu ÚP Zdislavice byly prověřeny požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. Tato potřeba nebyla zjištěna, technická infrastruktura je zajištěna, vyvlastnění pozemků pro její umístění nevyžaduje.

- 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 :

Požadavky byly prověřeny s následujícím výsledkem .

- v návrhu ÚP Zdislavice nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy a koridory, kde by bylo vhodné a účelné uložit prověření změn jejich využití regulačním plánem.
- v návrhu ÚP Zdislavice nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovují se podmínky pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
- v ÚP Zdislavice nejsou navrženy zastavitelné plochy, kde je vhodné a účelné uložit uzavření dohody o parcelaci.

- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení :

Požadavky nejsou v zadání ÚP stanoveny.

- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení :

Návrh Územního plánu Zdislavice je zpracován v souladu s projednaným, a schváleným zadáním ÚP, podle Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění konkrétně dle přílohy č. 7 této vyhlášky.

Textová část návrhu územního plánu Zdislavice je zpracována podle článku I odst.1 a 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu je zpracována podle článku II, odst. 1 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

Grafická část návrhu územního plánu Zdislavice je zpracována podle článku I odst. 3 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a grafická část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

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

Požadavky nejsou v zadání ÚP obsaženy.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c))

Územní plán Zdislavice nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§43 odst.1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d)

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Zdislavice na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Lesy (pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL) zahrnují část území městyse Zdislavice (k.ú. Zdislavice u Vlašimi), celková rozloha PUPFL je 112, 0358 ha.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) jsou graficky znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
(v měřítku 1 : 5 000)

V Územním plánu Zdislavice nejsou vymezeny žádné předpokládané zábory stávajících lesních pozemků, t.j. pozemků určených k plnění funkce lesa.

Na koordinačním výkresu odůvodnění ÚP Zdislavice je graficky vyznačena 50-ti metrová vzdálenost od okraje lesa - PUPFL (50 m od hranice stávajících lesních pozemků). S jakoukoliv stavbou v této 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa musí být udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Zdislavice na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb..

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP / 1097 / 96, ze dne 1. 10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/ 1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Vliv řešení návrhu ÚP Zdislavice na zábory zemědělské půdy

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení Územního plánu Zdislavice činí celkem na celém území městyse **10, 9800 ha**.

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na sady a zahrady nebo na trvalé zatravnění. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle kultury ZPF (ha) :

orná půda	travní porost	sady a zahrady	Celkem
9, 0000 ha	1, 2800 ha	0, 7000 ha	10, 9800 ha

Struktura zábořem dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
3, 8700	-	5, 3800	0, 3200	1, 4100	10, 9800

PODÍL ROZVOJOVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
s vlivem na předpokládané zábory ZPF

PLOCHY URBANIZOVANÉ

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	2, 3600 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	4, 7200 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 1300 ha
VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba a komerční zařízení	0, 3300 ha
VL	Plochy výroby a skladování - lehká průmyslová výroba	3, 1200 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory	0, 3200 ha

CELKEM **10, 9800 ha**

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu městyse Zdislavice a zejména zájmu o bydlení v rodinných domech v této obci v blízkosti města Vlašimi. Městys Zdislavice disponuje velkým potenciálem rozvoje.

Ve Zdislavicích je obyvatelům k dispozici plnohodnotné veřejné občanské vybavení a služby (mateřská škola, základní škola, pošta, apod.), obchod, restaurace, sportovní areál, možnosti kulturního vyžití, oddychu a krátkodobé rekreace.

Na území městyse Zdislavice leží dva poměrně velké areály výroby, ve kterých se nabízí pracovní příležitosti přímo v místě. Na severozápadním okraji sídla leží za železniční tratí areál průmyslové výroby a na východním okraji sídla leží areál výroby zemědělské.

V sídle je zajištěno zásobování pitnou vodou (nedávné rozšíření a posílení vodovodu) a čištění odpadních vod (stávající ČOV). Městys Zdislavice má velmi dobrou dopravní dostupnost, kříží se zde několik silnic II. třídy a přes městys vede železniční trať.

V širších vztazích plní Městys Zdislavice spádovou funkci pro okolní menší obce.

V ÚP Zdislavice jsou vymezeny plochy týkající se předpokládaných záborů ZPF :

Z01 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech

I. a V. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata) v přibližně stejné rozloze. Vymezení zastavitelné plochy je oproti vymezení v ÚPnSÚ upraveno s ohledem na vyhlášené ochranné pásmo zemědělské výroby. Východní část původně vymezené zastavitelné plochy (převážně na půdách I.třídy ochrany ZPF) byla vyjmuta a nahrazena v severní části, částečně na půdách V. třídy ochrany ZPF. Plocha Z01 bude po vyčerpání nyní připravených současně zainventovaných ploch základním těžištěm předpokládaného budoucího rozvoje bydlení v sídle Zdislavice.

Z02 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech

I. a III. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), vhodně doplňuje jižní část sídla Zdislavice. Její rozloha je oproti zastavitelné ploše vymezené v ÚPnSÚ redukována, z předpokládaných záborů je vyjmuta východní část plochy.

Plocha je po společném jednání zmenšena o 1, 0900 ha (původně 1, 5100 ha - nyní 0, 4200 ha). Západní část, která je v návrhu ÚP ponechána, přiléhá ze tří stran ke stávající zástavbě a vhodně doplňuje kompaktnost jižního okraje sídla Zdislavice.

Z03 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské

I. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), zahrnuje zahrady na severním okraji sídla Zdislavice. Plochu lze velmi snadno zainventovat, vhodně navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy.

Plocha je po společném jednání zmenšena o 0, 6000 ha (původně 1, 0600 ha - nyní 0, 4600 ha). Část, která je v návrhu ÚP ponechána, zahrnuje stávající zahrady.

Z04 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské

I. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), plocha vhodně doplňuje rozvoj sídla, navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy.

Z05 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské

III. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), zahrnuje proluku v zástavbě u stávající komunikace. Její rozloha je oproti zastavitelné ploše vymezené v ÚPnSÚ výrazně redukována (cca o 50%), z předpokládaných záborů je vyjmuta východní, v současné době obtížně přístupná část zastavitelné plochy.

- Z06 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), zahrnuje proluku pro jeden dům u stávající komunikace. Její rozloha je oproti zastavitelné ploše vymezené v ÚPnSÚ výrazně redukována (cca o 50%), z předpokládaných záborů je vyjmuta východní, v současné době obtížně přístupná část zastavitelné plochy.
- Z07 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
I. a IV. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), plocha je vymezená podél komunikace za humny v jihozápadní části sídla, vhodně doplňuje kompaktnost sídla. Její rozloha je oproti zastavitelné ploše vymezené v ÚPnSÚ výrazně redukována (cca o 50%), z předpokládaných záborů je vyjmuta část, která není přístupná ze stávající komunikace za humny.
Plocha se v současné připravuje na zástavbu, je zainvestována inženýrskými sítěmi, ve stávající cestě za humny je položen vodovod a kanalizace. Plocha vhodně doplňuje jižní okraj sídla Zdislavice.
- Z08 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata). Plocha navazuje na zastavěné území. Na zastavitelné ploše dle ÚPnSÚ stojí jeden rodinný dům.
Plocha je po společném jednání zmenšena o 0, 6600 ha (původně 1, 5300 ha - nyní 0, 8700 ha). Části, které jsou v návrhu ÚP ponechány, zahrnují pás podél stávající komunikace a zadní pozemky stavby sahající až na hranu údolní nivy vodoteče.
- Z09 - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata). Plocha je situovaná na mírném svahu s jižní expozicí, vhodně doplňuje jižní severní sídla Zdislavice. Plocha je dobře přístupná, v blízkosti stávající ČOV.
Plocha je po společném jednání výrazně zmenšena o 1, 3000 ha (původně 1, 7100 ha - nyní 0, 4100 ha). V návrhu ÚP je ponechána část podél stávající komunikace.
- Z10 - zastavitelná plocha určená pro technickou infrastrukturu - rozšíření ČOV
V. třída ochrany ZPF
Plocha je v návrhu ÚP je vymezena za účelem rozšíření stávající ČOV. Plocha není vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ
- Z11 - zastavitelná plocha určená pro výrobu VD - drobná výroba a komerční zařízení
III. třída ochrany ZPF
Plocha je situována v návaznosti na stávající areál zemědělské výroby, vhodně mimo plochy bydlení, převážně na nezemědělské půdě. V současné době je využita převážně jako plocha manipulační. Plocha není vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ.
- Z12 - zastavitelná plocha určená pro výrobu VL - lehká průmyslová výroba
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), vhodně navazuje na stávající areál výroby. Převážná část původní zastavitelné plochy vymezené v ÚPnSÚ je již vyčerpána (zastavěna), část vymezená v návrhu ÚP zahrnuje pouze zbytek původní zastavitelné plochy.

Z13 - zastavitelná plocha určená pro výrobu VL - lehká průmyslová výroba

III. třída ochrany ZPF

Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ (do ÚP je převzata), vhodně navazuje na stávající areál výroby za železniční tratí. Její rozloha je oproti zastavitelné ploše vymezené v ÚPnSÚ výrazně redukována (cca o 75%), z předpokládaných záborů je vyjmuta severozápadní část zastavitelné plochy, hranice zastavitelné plochy je zarovnána s hranicí zastavěného území na severozápadním okraji sídla Zdislavice.

Plocha je po společném jednání dále výrazně zmenšena, o 2, 1500 ha (původně 4, 0600 ha - nyní 1, 9100 ha), to je o více jak polovinu. Z předpokládaných záborů je vyjmuta jihozápadní část plochy, plocha sahá ke stávajícímu VN 22 kV vedení.

Z14 - zastavitelná plocha pro veřejná prostranství PV – parkoviště + zeleň

III. třída ochrany ZPF

Plocha je situovaná v lokalitě Peklo, zahrnuje připravené stávajícími komunikacemi zainvestované parkoviště pro návštěvníky stávající rekreační stavby a širšího okolí. Část plochy bude využita pro ozelenění. Plocha je zahrnuta v ZPF, zemědělsky je nevyužívána a pro zemědělské účely nevyužitelná, jedná se o uměle srovnaný terén.

Po společném jednání je v návrhu Územního plánu Zdislavice výrazně snížen rozsah předpokládaných záborů ZPF, a to o 5, 5200 ha (původně byl návrh 16, 5000 ha - nyní je návrh 10, 9800 ha). Redukované zastavitelné plochy jsou určeny pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech (Z02) a BV - bydlení venkovské (Z03, Z08, Z09) a pro výrobu a skladování VL - lehká průmyslová výroba (Z13).

V Územním plánu Zdislavice je předepsáno, že nově založené prvky ÚSES musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

V Územním plánu Zdislavice je dále předepsáno, že zastavitelné plochy a změny ploch v krajině mohou být realizovány za předpokladu zachování funkčnosti meliorační soustavy na navazujících pozemcích.

Navrženými předpokládanými zábory zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :

1

[illegible]

ÚP Zdislavice - k. ú. Zdislavice u Vlašimi																	
Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)										
Číslo plochy	Územní plán Zdislavice	Způsob využití plochy	Celková výměra plochy v ha	Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb, zastavitené plochy v zastavěném území	Zastavitené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území	Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady					
Z07	BV	plochy bydlení + PV veřejná prostranství	2,2800	orná půda	1,6500		2,2800	7.29.01	I	1,2000							
				travní porost	0,6300			7.29.11	I	0,4500	0,3100						
								7.29.51	IV		0,3200						
Z08	BV	plochy bydlení	0,8700	orná půda	0,8700		0,8700	7.47.10	III	0,8200							
										0,0500							
Z09	BV	plochy bydlení	0,4100	orná půda	0,4100		0,4100	7.47.10	III	0,3600							
								7.68.11	V	0,0500							
Z10	TI	tech. infrastruktura	0,1300	travní porost	0,1300		0,1300	7.68.11	V		0,1300						
Z11	VD	výroba a skladování	1,1100	orná půda	0,0900		0,3300	7.47.00	III	0,0900		0,2400					
				zahrada	0,2400												
Z12	VL	výroba a skladování	1,4000	orná půda	0,6900		1,2100	7.47.10	III	0,6900	0,5200						
				travní porost	0,5200												

14. ÚPRAVY NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Návrh ÚP Zdislavice byl po společném jednání, konaném dne 31. 01. 2019, upraven. V návrhu ÚP došlo k následujícím úpravám :

- V návrhu ÚP Zdislavice jsou zmenšeny (redukovány) zastavitelné plochy určené pro bydlení (Z02, Z03, Z08, Z09), které byly v návrhu ÚP Zdislavice ke společnému jednání převzaty ze stávajícího platného ÚPO Zdislavice.
- V návrhu ÚP Zdislavice je zmenšena (redukována) zastavitelná plocha výroby a skladování - lehká průmyslová výroba (Z13), která byla v návrhu ÚP Zdislavice ke společnému jednání převzaty ze stávajícího platného ÚPO Zdislavice.
- V návrhu ÚP Zdislavice jsou vyjmuty plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (Z02, Z08 a Z09). V textové části je vyjmuta kapitola „j) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ...“
- V textové části návrhu ÚP Zdislavice, v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny“, v subkapitole 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině, společné zásady v nezastavěném území“, v odstavci (1) je u staveb pro zemědělství, přípustných v nezastavěném území, doplněno jejich prostorové uspořádání (do 100 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m).
- V návrhu ÚP Zdislavice byly zařazeny některé plochy zahrad v zastavěném území do stávajících ploch bydlení tak, a to v místech, kde jsou tak zařazeny ve stávajícím ÚPnSÚ Zdislavice. Plochy byly tímto uvedeny do souladu se stávající platnou ÚPD.
- V návrhu ÚP Zdislavice bylo aktualizováno řešené území, jelikož během zpracování a projednání návrhu ÚP Zdislavice došlo ke změně hranice k.ú. Zdislavice u Vlašimi. Došlo k výměně území se sousední obcí, městem Vlašim, část k.ú. Bolína. Na západním okraji území obce Zdislavice je v k.ú. Zdislavice u Vlašimi zahrnuta celá stávající plocha občanského vybavení OS - tělovýchovná a sportovní zařízení, celá stávající plocha vodní VV - vodní toky a vodní nádrže a okolí těchto ploch. Naopak k.ú. Zdislavice u Vlašimi neobsahuje část ploch zemědělských.
- V návrhu ÚP Zdislavice byl v jižní části území obce zpracován koridor energetiky E 18, který je v Politice územního rozvoje ČR vymezený za účelem záměru zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka pod označením E 18. Tento koridor energetiky E18 je v návrhu ÚP Zdislavice zpřesněn do měřítka územního plánu podél stávajícího ZVN 400kV elektrického nadzemního vedení. V koordinačním výkresu odůvodnění ÚP Zdislavice je vyznačeno stávající vedení 400kV ZVN Hradec - Mírovka (včetně jeho ochranného pásma), podél kterého je koridor energetiky E18 v ÚP Zdislavice vymezen.
- V textové části návrhu ÚP Zdislavice, v kapitole c) „Urbanistická koncepce“, v subkapitole 3 „Koncepce prostorového uspořádání“ byla zrušena regulace oplocení.
- V textové části návrhu ÚP Zdislavice, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch s využitím BV „Plochy bydlení - bydlení venkovské“ doplněno podmíněně přípustné využití zastavitelných ploch Z04, Z07, Z08 a Z09, a to s ohledem na blízkost silnic druhé třídy a hygienické limity hluku.

Koncepce Územního plánu Zdislavice se nezměnila.

15. ÚPRAVY NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Návrh ÚP Zdislavice byl po veřejném projednání, konaném dne 27. 11. 2019, upraven. V návrhu ÚP došlo k následujícím úpravám :

- V návrhu ÚP Zdislavice byla v zastavěném území zařazena část plochy pozemku p.č. 2870/7 v k.ú. Zdislavice u Vlašimi (1/3 bývalého nádraží) do ploch s rozdílným způsobem využití VL „Plochy výroby a skladování - lehká průmyslová výroba“.
- V návrhu ÚP Zdislavice byly upraveny podmínky pro likvidaci dešťových vod přímo na stavebních pozemcích (v kapitole d) „Koncepce veřejné infrastruktury“, v podkapitole 2.1. „Vodní hospodářství - Kanalizace dešťová“).

Koncepce Územního plánu Zdislavice se nezměnila.