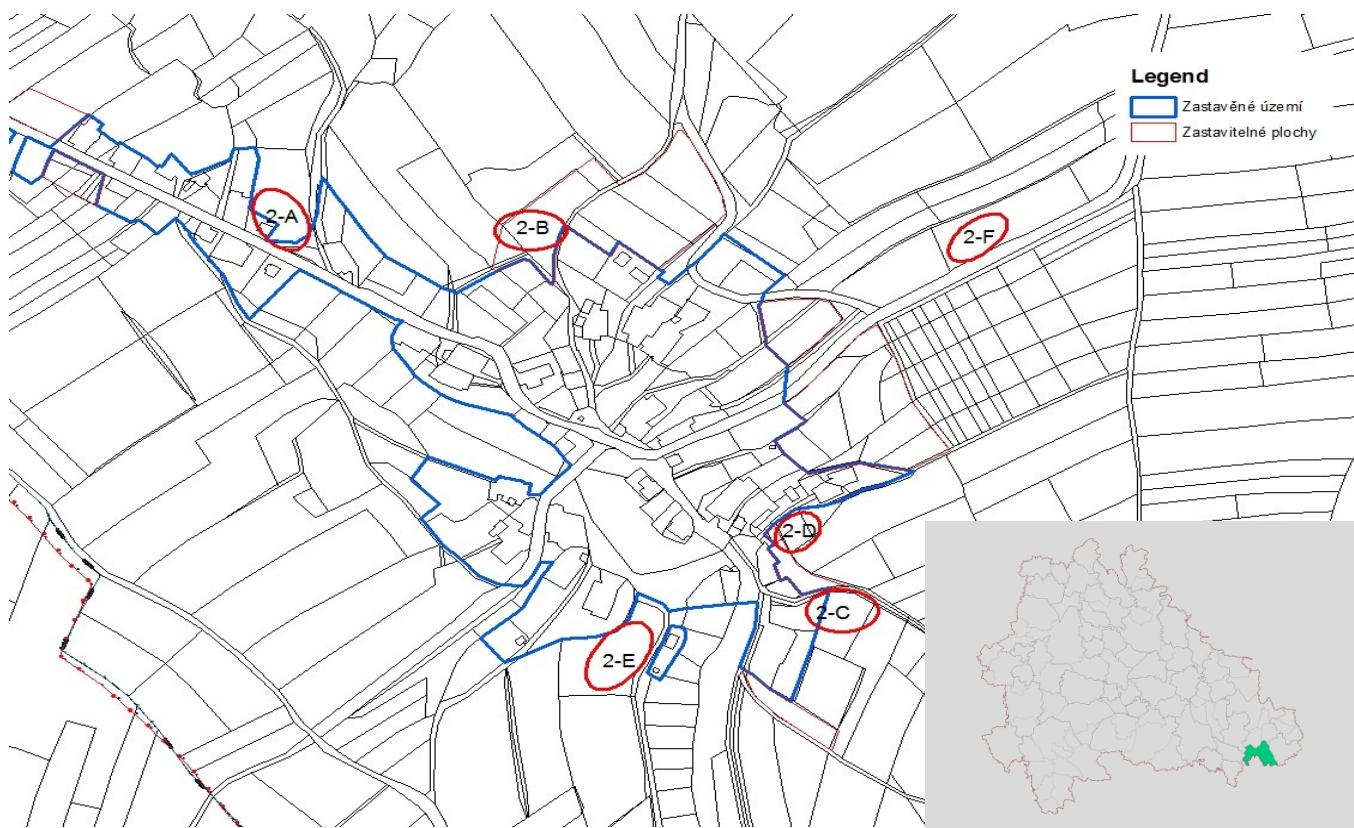


Návrh
Zadání změny č. 2 územního plánu

Blažejovice

Návrh zadání k projednání s dotčenými orgány
a ostatními účastníky



Požizovatel :

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

Zpracovatel :

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

Určený zastupitel obce – Karel Říha, starosta obce

Říjen 2016

Zadání bylo schváleno usnesením č.
zasedání dne.....

přijatým Zastupitelstvem obce Kondrac na svém

OBSAH:

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

Obec Blažejovice leží v jihovýchodní části ORP Vlašim, 4 km od obce Dolní Kralovice a skládá se ze 2 katastrálních území, a to Blažejovice a Vítonice u Blažejovic. Obec je charakteristická svou vyvážeností mezi kvalitní přírodou, slušnými podmínkami pro bydlení a rekreačním potenciálem. Hospodářský rozvoj území je limitován ochrannými pásmy vodní nádrže Želivka.

Jedná se o obec s kladným přírůstkem obyvatel (1998- 103 obyvatel, 2001 – 95 obyvatel a v roce 2015 – 113 obyvatel).

Na území obce Blažejovice je zpracován Územní plán obce Blažejovice (dále jen ÚP), který byl schválen zastupitelstvem obce Blažejovice dne 1.12.2000. Od té doby byla projednána 1 změna ÚP, která byla nabyla účinnosti dne 30.9.2005

Zastupitelstvo obce Blažejovice stanovuje pro zpracování změny č. 2 Územního plánu obce Blažejovice následující požadavky:

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

Zastupitelstvo obce Blažejovice rozhodlo na svém zasedání konaném dne 6.5.2016 a dne 30.6.2016 o pořízení změny č. 2 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

Tato změna navrhuje změnu funkčního využití na 6 lokalitách.

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 zůstává zachována. Změna č.2 se dotýká pouze sídla Blažejovice a posoudí vymezení rozvojových lokalit pro výstavbu 5 RD, pro výstavbu objektu pro rodinnou rekreaci a ploch s funkcí soukromých zahrad.

Nově navrhované lokality zohledňují velikost sídla a demografický vývoj. Jedná se území s rekreačním potenciálem – ubytovací zařízení Statek Blažejovice, Chalupa U Kaslů, zachovalou přírodou a s dobrou dostupností dálnice D1 (sjezd Hořice – mimo ORP Vlašim). Dále fungující spolková činnost a soudržnost obyvatel (konání akcí Podblanický hudební podzim, dodržování dobových tradic – masopust, poutě) předurčuje obec k dalšímu rozvoji.

Navrhované lokality změny č.2 ÚP Blažejovice:

Lokalita č. 2-A

Pozemky: 120/16 k.ú. Blažejovice

Stávají funkční využití dle ÚP Blažejovice: travní porosty

Navrhované funkční využití: plochy smíšené obytné (pro stavbu 1RD) a funkce trvalých travních porostů s možností vybudování vodní plochy

Lokalita č. 2 - A leží v západní části obce Blažejovice při komunikace č. III/13022 a navazuje na stávající plochy smíšeného bydlení a plochy veřejné vybavenosti. Pozemek je v severní části limitován zónou diferencované ochrany vodního zdroje Švihov a prochází jím lokální biokoridor. Plocha určená pro výstavbu RD bude navržena mimo tento biokoridor.

Lokalita č. 2 - B

Pozemek: jižní část pozemku parc. č. 720/3 k.ú. Blažejovice

Stávají funkční využití: plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou

Navrhované funkční využití: plochy venkovského bydlení – specifické

Lokalita č. 2-B leží v severní části obce Blažejovice a dle platného územního plánu je vedena v plochách smíšeného bydlení s drobnou výrobou. Změna se týká jižní části pozemku o velikosti cca 1500 m², na kterém se umožní rekreační funkce.

Lokalita č. 2 - C

Pozemek: části pozemku parc.č.340/1 případně 346 k.ú. Blažejovice

Stávají funkční využití: orná půda

Navrhované funkční využití: plochy pro bydlení a plochy zahrad (2RD)

Lokalita č. 2-C leží v jihovýchodní části obce Blažejovice a navazuje na zastavěné území obce. Záměrem je výstavba 2 RD.

Lokalita č. 2 - D

Pozemek: parc.č.31 případně část pozemku parc.č. 654/1 k.ú. Blažejovice

Stávající funkční využití: travní porosty a orná půda

Navrhované funkční využití: plochy pro bydlení a plochy zahrad (1RD)

Lokalita č. 2-D leží ve východní části obce Blažejovic a navazuje na zastavěné území. Záměrem je výstavba 1 RD v návaznosti na zastavěné území.

Lokalita č. 2 - E

Pozemek: parc.č.243 k.ú. Blažejovice

Stávající funkční využití: travní porosty

Navrhované funkční využití: plochy umožňující využití soukromých zahrad s možností oplocení a drobných staveb (včelín, přístřešek na dřevo)

Lokalita č. 2-E leží v jižní části obce Blažejovice a navazuje na plochy smíšeného bydlení s drobnou výrobou a plochu ČOV

Lokalita č. 2 - F

Pozemek: parc.č.667 k.ú. Blažejovice

Stávající funkční využití: orná půda

Navrhované funkční využití: plochy pro bydlení a plochy zahrad (1RD)

Lokalita č. 2-F leží v severní části obce Blažejovice při komunikaci č. III/13022. Záměrem je výstavba rodinného domu.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, nevyplývají pro změnu územního plánu obce Blažejovice krom obecných žádné specifické požadavky nebo omezení. Řešené území neleží na rozvojové ose, v rozvojové ani specifické oblasti. Severním cípem řešeného území prochází stávající VVN vedením, kde je navržen koridor E18, vedení WN pro dvojité vedení 400 kV. Změna č. 2 se nedotýká tohoto 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) ve znění 1. Aktualizace ZUR SK o které rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, vyplývají pro řešenou změnu krom obecných tato specifická omezení. Obec Blažejovice leží ve specifické oblasti krajského významu SOBk4 Dolní Kralovice – Zbýšovsko. ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
a) spolupracovat se sousedními kraji Jihočeským a Vysočina na vytváření podmínek pro stabilizaci obyvatel oblasti (např. společným využíváním obslužných zařízení, řešení místní veřejné dopravy aj.);
b) respektovat ochranu vodního zdroje Želivka;

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2014 (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
 - OPVZ Švihov
 - Půdy 1. a 2. třídy ochrany
 - USES

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. Nově navrhované plochy pro bydlení budou prověřeny a vyhodnoceny z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Stávající silniční síť bude respektována. Případné dopravní napojení plochy změny bude řešeno v souladu s platnými normami. Zásobování vodou i odkanalizování bude řešeno v souladu s koncepcí stanovenou platným územním plánem. Zásobování pitnou vodou bude řešeno z obecních vodních zdrojů a čištění odpadních vod bude řešeno do stávající čističky odpadních vod. Likvidace neznečištěných dešťových odpadních vod bude řešena v možné míře vsakováním přímo v řešené ploše.

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 nezměněna. Jednotlivé lokality jsou navrhovány na hranici zastavěného území, pouze lokalita 2-F nenavazuje za zastavěné ani zastavitelné území.

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 nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření nepředpokládají. Případné vymezení bude prověřeno. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření poté budou vyznačena v samostatném výkresu a podrobně specifikovat v textové části.

Asanace nejsou navrženy.

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 obce Blažejovice 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 rozsahu měněných částí územního plánu obce Blažejovice.

Změna č. 2 územního plánu obce Blažejovice bude vyhotovena v počtu 2 paré pro projednání (včetně CD) a 4 paré čistopisu (v tištěné i elektronické podobě vč. vektorového zpracování – ve formátu .shp, .dwg, nebo .dgn).

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

Změna č. 2 územního plánu obce Blažejovice nebude mít významný vliv na Ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v její blízkosti nenachází. Východně od sídla Blažejovice podél VN Švihov ve vzdálenosti cca 2,8 km se nachází EVL Želivka.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě požadavku dotčeného orgánu, jestliže vzejde z projednání tohoto návrhu zadání. Pořizovaná změna řeší vymezení rozvojových lokalit pro výstavbu 5 RD, objektu pro rodinnou rekreaci a ploch s funkcí soukromých zahrad v sídle s kladným přírůstkem obyvatel a silnou sociální vazbou. Blažejovice mají vyřešené zásobování pitnou vodou (vodní zdroje severně od sídla) i čištění odpadních vod (obecní ČOV). V řešeném území nedojde ke vzájemnému střetu jednotlivých funkcí. Jednotlivé lokality navazují na stávající plochy nerušících funkcí, a to na plochy smíšeného bydlení případně plochy veřejné vybavenosti u lokality č. 2-A. Pouze lokalita č. 2-F, ležící v severní části obce Blažejovice při komunikaci č. III/13022, nenavazuje na zastavěné ani zastavitelné území.