

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLADRUBY

k projednání

**Pořizovatel:** Městský úřad Vlašim, odbor výstavby a ÚP, Jana Masaryka 302,  
258 01 Vlašim

**Datum:** 03/2017

**OBSAH:**  
v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

## **1) Úvod**

O pořízení územního plánu Kladruby rozhodlo zastupitelstvo obce na zasedání dne 24.1.2017 a následně podalo podnět k jeho pořízení.

Zastupitelstvo obce zároveň rozhodlo, že pořizovatelem územního plánu bude Úřad územního plánování Městského úřadu ve Vlašimi. Určeným zastupitelem obce pro spolupráci s pořizovatelem bude pan Anežka Srbová, starostka obce Kladruby.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu (ÚP) správního území obce Kladruby je nahrazení stávajícího dosud platného územního plánu (ÚPO) obce z roku 2000 novým územním plánem, zpracovaným již podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, (dále jen stavebního zákona) a podle nových prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, který bude aktuálním strategickým a rozvojovým územně plánovacím dokumentem pro obec Kladruby.

## **2) Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno celým administrativním územím obce Kladruby, které tvoří jedno katastrální území Kladruby u Vlašimi. Celková rozloha katastrálního území obce činí 4,73 km<sup>2</sup>. V obci žije 253 obyvatel.

Území obce se nachází ve Středočeském kraji, v okresu Benešov, vzdálené od obce s rozšířenou působností (ORP) Vlašim 6 km.

Obsluha území je zajišťována silnicí III/12512 vedoucí z Pavlovic do Tehova.

Z hlediska ekonomiky se projevují vazby na sídla střediskového významu - spádovost je zaměřena zejména do Vlašimi, obec má dobrou dostupnost na dálnici D1 (vzdálenost 4 km na exit 49 Psáře) a Rehabilitační ústav ji dodávají možnost rozvoje bydlení v rodinných domech, bez nutnosti na zemědělskou nebo průmyslovou výrobu v místě.

Katastrální území obce sousedí s těmito obcemi: Obec Ctiboř, Obec Tehov, Obec Rataje, Obec Pavlovice a Město Vlašim.

# NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLADRUBY

v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

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

- Územní plán bude zpracován na základě současně platného územního plánu včetně jeho změn.
- V grafické části bude vymezeno zastavěné území obce s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno a v textové části bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
- Zastavitelné území bude omezeno záplavou řeky Blanice (aktivní zóna).
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití podle § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. (Tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny).
- Při rozvoji sídla zachovat jeho charakter a převahu obytné funkce, doplněné kapacitně příslušnou veřejnou infrastrukturou s ohledem na postavení obce v sídelní infrastruktuře.
- Prověřit stanovení podmínek v území, které zkvalitní bydlení v sídle a zajistí ochranu před živelným rozšiřováním sídla, které by nekoncepčně zasáhlo do možnosti využít v příštím období i plochy, které zatím nenavazují na zastavěné území.
- Zabránit tvorbě nových odtržených enkláv, které by byly v přímém rozporu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR a nenaplňovaly by zásadu vyváženosti všech pilířů udržitelného rozvoje území.
- Respektovat stávající urbanistické komunikační uspořádání obce a vycházet z něj. Zvláštní ochranu věnovat zachovalému centru obce, respektovat dominanty obce a výškovou hladinu zástavby. V obci bude prověřena především výstavba individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím.
- Pro plochy a proluky v zastavěném území obce prověřit možnost výjimečného umístění staveb pro bydlení i na menších pozemcích, než stanoví navržené podmínky prostorového uspořádání. Rozvojovými plochami pro novou výstavbu nabídnout možnost kvalitního bydlení, což může atraktivit obec a přispět k nárůstu počtu obyvatel a tím i k jejímu dalšímu příznivému rozvoji.
- Ve všech stabilizovaných a rozvojových plochách stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití).
- Prověřit a navrhnout podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití. (např.: výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků v plochách, minimální velikost stavebních parcel,)

- ÚP vyhodnotí stávající rozvojové plochy a v místech, kde je zástavba méně vhodná, případně technické podmínky určují delší horizont jejího využití, ji převede do dalších návrhových etap.
- Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, nevyplyvají pro územní plán Kladruby krom obecných žádné specifické požadavky nebo omezení.
- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007- 18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 nevyplyvají krom obecných žádná specifická omezení. V ZUR SK je vymezena veřejně prospěšná stavba P04 – VTL plynovod léčebna Kladruby – VTL RS Pavlovice.
- Z hlediska širších vztahů je třeba zajistit koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, zejména s ohledem na:
  - Územní návaznost při vymezování USES
  - Řešení dopravní a technické infrastruktury
- Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení ÚP vyplývá:

Půdy 1.a 2. třídy ochrany  
 Záplavové území + aktivní zóna Blanice  
 OP Přírodní památky Na Ostrově  
 Plyn Rehabilitační ústav  
 ÚSES lokální

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

### **Dopravní infrastruktura**

- Respektovat stabilizované dopravní plochy a u komunikací III. třídy jejich OP.
- Uvádět v grafické části čísla pozemních komunikací, zakreslit ochranná pásma silnic příp. vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných dopravních staveb.
- Zachovat stávající uliční systém. Nové místní komunikace dimenzovat v souladu s platnými právními předpisy a ČSN tak, aby plnily úlohu kvalitních veřejných prostranství.
- Připojení místních komunikací na silnice III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy (zákon č.13/1997 Sb., ZPK) a příslušných ČSN.
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek a místních komunikací se silniční sítí.
- Dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek.
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu. Nenavrhopvat rozvojové plochy do míst ohrožených těmito negativními účinky.
- Analyzovat nové odstavné a parkovací plochy mimo ty, které budou vymezeny v rámci parcel jednotlivých rodinných domů.
- Prověřit možnost doplnění chybějících chodníků v sídle, zvláště kolem silnice III. třídy.
- Řešit obnovu cest a rozvoj cykloturistických tras, případně naučných stezek.

- Zajistit dostatečnou průchodnost krajiny respektováním, případně návrhem polních cest.

### **Technická infrastruktura**

- Respektovat stávající funkční systémy technické infrastruktury – čov a vodovod, včetně jejich OP.
- Provéřit a navrhnout v rámci rozvojových ploch koncepci inženýrských sítí a posoudit jejich stávající kapacitu (vodovod, elektrické vedení, trafostanice, telefonní síť a další).
- Provéřit koncepci systému nakládání s odpady a jejich odvoz a likvidaci mimo území obce.
- Provéřit možnost likvidace dešťových vod v řešeném území tak, aby maximální množství srážkových vod bylo řešeno přirozeným vsakem do území. Systém stávající dešťové kanalizace zřejmě zůstane zachován.

### **3. 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 zajistí účinnou ochranu archeologických, historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky.

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

- nivní půdy
- krajinnou zeleň
- lesní plochy
- provázanost zemědělské výroby a ploch pro bydlení, aby funkce zemědělství negativně neovlivňovala plochy bydlení

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

- Bude prověřena potřeba vymezení ploch pro územní rezervy s využitím pro bydlení, zvláště s ohledem na požadavky přiměřeného rozvoje obce a ochranu lokalit vhodných pro výstavbu na bydlení.

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

- V dotčeném území je nutno prověřit veřejně prospěšné stavby - komunikace, které umožní zpřístupnění nových rozvojových ploch, stavby veřejné infrastruktury – trafostanice, stavba vrchního vedení VN, vysokotlaká regulační stanice, stavby vysokotlakého plynovodu. Rozšíření občanské vybavenosti.
- Záměry budou v průběhu prací na územním plánu mezi pořizovatelem, obcí Kladruby a projektantem územního plánu konzultovány. V návaznosti na ustanovení § 101 a § 170 stavebního zákona v platném znění bude rozhodnuto, zda pro navrhované veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření bude uplatněno předkupní právo, či pro kterou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

**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,**

- Nové plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebudou stanoveny.
- Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci se zatím nestanoví. V případě potřeby je během pořizování územního plánu vymezení projektant územního plánu po dohodě s určeným zástupcem obce a pořizovatelem.

**e) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

- Požadavek na vymezení variant řešení není stanoven

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

- Návrh územního plánu Kladruby bude zpracován v souladu s projednaným, a schváleným zadáním a požadavkem 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 Kladruby bude zpracována podle článku I odst.1 a 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 1 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.
- Grafická část návrhu územního plánu Kladruby bude 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.
- Požadavek na odevzdání:
  - pro společné jednání 2x v tištěné podobě, 2x v digitální podobě PDF
  - pro veřejné projednání 1x v tištěné podobě, 2x v digitální podobě PDF
  - ÚP po veřejném projednání – 2x v tištěné podobě, 1x v digitální podobě PDF
  - Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů \*.pdf a také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně \*.shp, popřípadě \*.dwg, \*.dgn.

**g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,**

- Neřeší se.

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

- Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek.
- Pořizovatel se domnívá, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, neboť NATURA 2000 – evropsky významná lokalita, či ptačí oblast se v katastrálním území Kladruby u Vlašimi. Zároveň se nepředpokládá významný negativní vliv na životní prostředí, neboť budou prověřeny pouze plochy, které by svým charakterem neměly negativně ovlivnit životní prostředí ani udržitelný rozvoj území