

Návrh zadání územního plánu

Chlum

Pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností



Požizovatel :

Městský úřad Vlašim zastoupený 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 – Ing. Miroslav Balík, Ph.D.

Duben 2018

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Chlum na svém zasedání dne.....

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.
- h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

O pořízení Územního plánu Chlum rozhodlo Zastupitelstvo obce Chlum na svém zasedání konaném dne 24.2.2018.

Řešené území je vymezeno správním územím obce Chlum, které tvoří 1 katastrálních území, a to k.ú. Chlum u Vlašimi s jedním sídlem - Chlum a 2 odlehlými zemědělskými areály.

Chlum leží v centrální části ORP Vlašim při komunikaci II. třídy č. 127. Z pohledu životního prostředí je negativně ovlivněn zemědělskou výrobou, která je umístěna východně od sídla Chlum a na hranici s obcí Zdislavice. Hospodářské i sociodemografické podmínky ovlivňuje dobrá dostupnost Vlašimi jako pracovištního centra a dostupnost lokálních center vybavenosti Trhový Štěpánov a Zdislavice.

Z demografického hlediska se jedná o obec s vyváženým počtem obyvatel (rok 1998 – 137 obyvatel, 2011 – 136 obyvatel, 2017 – 135 obyvatel). Od roku 2011 bylo dokončeno 5 bytů, všechny v rodinných domech.

Obec Chlum nemá zpracovaný územní plán, sídlo se rozvíjí v souladu s § 188 a stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Chlum stanovuje pro zpracování Územního plánu Chlum (dále jen „ÚP“) 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

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 prověří rozvojové plochy navazující na stávající zástavbu a stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití)
- Územní plán prověří a navrhne podmínky prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků a minimální velikost stavebních parcel)
- ÚP navrhne koncepci rozvoje tak, aby byl zachován charakter obce
- Územní plán vymezí především vhodné plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla, dále budou vymezeny plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné a plochy pro sport. Plochy zemědělské výroby budou stabilizovány. ÚP prověří, případně minimalizuje vzájemné střety jednotlivých funkcí
- ÚP vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- ÚP vytvoří podmínky pro zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území
- Chlum:
ÚP prověří plochy pro bydlení především v severovýchodní části sídla Chlum (při komunikaci III. třídy č. 1274 v návaznosti na zastavěné území) a v jihozápadní části sídla v lokalitě Na Obci
ÚP stabilizuje plochy zemědělského areálu navazujícího na sídlo Chlum (areál kravína)
ÚP prověří rozšíření plochy pro sport v jihozápadní části sídla v návaznosti na stávající sportovní areál
- Zemědělský areál – Areál vepřína Mydlářka – jihozápadně od sídla Chlum (při hranici s obcí Zdislavice)
ÚP stabilizuje stávající plochy pro zemědělskou výrobu
- Zemědělský areál – Areál vepřína VOD Zdislavice – východně od sídla Chlum
ÚP stabilizuje stávající plochy pro zemědělskou výrobu

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, území obce Chlum neleží v rozvojové ose či oblasti, ani ve specifické oblasti.

Budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 vyplývají pro obec Chlum pouze obecná omezení.

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 řešené území ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - Regionální prvky USES (RK 394 Bolinský les – Mezní důl)
 - Regionální dráha č. 222 Vlašim – Trhový Štěpánov vč. ochranného pásma
 - Ochranné pásmo živočišné výroby – výkrmna prasat- Vyst 328.3-1543/95
 - Ochranná pásma vodních zdrojů
 - Ochranné pásmo komunikačního zařízení
 - Investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti – plochy meliorací
 - Plochy I. a II. třídy ochrany ZPF
 - Záplavové území – Štěpánovský potok
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek, závad a hrozeb

Závady urbanistické:

- ZU2: sídla bez základní vybavenosti
Územní plán prověří stávající funkční využití a umožní širší formu vybavení v rámci jiných funkcí v prostorových a funkčních regulacích; tato úprava nesmí být v rozporu s ochranou hodnot a její koncepcí

Závady dopravní:

- ZD5: Zatížení dílčích úseků nadměrnou dopravou-komunikace II/127
Územní plán prověří problematiku dopravního zatížení přilehlých ploch v prostorové a funkční regulaci a prověří vhodnost zástavby v těchto plochách. V dopravní koncepci prověří možnost odvedení dopravy ze zastavěného území.

Závady hygienické:

- ZH3: Rezzo 1
Územní plán při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zohlední objekty registru emisního znečištění.
- ZH7: obce bez odkanalizování do ČOV
Územní plán prověří možnosti odkanalizování a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci

Ohrožení v území:

- OH2: plochy ZPF ohrožené vodní erozí
Územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne řešení problému.
- OH3: záplavové území
Územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy v záplavovém území

Slabé stránky:

- SL2:neuvážené meliorace na lučních pozemcích
Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.
- SL3:Stav USES, chybějící koordinace s okolními ORP a obcemi

Územní plán prověří funkčnost ÚSES, potvrdí a stabilizuje jeho průběh i v návaznosti na sousední obce

- SL4: plochy 4. a 5. třídy ochrany ZPF

Územní plán prověří přednostní využití těchto ploch pro zastavitelná území

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

• Dopravní infrastruktura:

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy, bude prověřeno řešení dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace
- ÚP stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace místních obyvatel
- koncepce dopravy bude i nadále směřována na hlavní dostupnost do Vlašimi jako pracovištního centra a na dálnici D1

• Technická infrastruktura:

- *Zásobování vodou* – územní plán vyhodnotí stávající koncepci zásobování území pitnou vodou z vlastních vodních zdrojů a dle potřeby navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán navrhne koncepci odvádění splaškových vod a prověří umístění plochy pro ČOV.
Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- *Zásobování plynem* - obec není plynofikována, ani o plynofikaci neuvažuje.
- *Zásobování teplem* – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- *Veřejná komunikační síť* – bude respektována komunikační síť
- *Nakládání s odpady* – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území.

• Občanské vybavení:

Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

• Veřejná prostranství:

ÚP bude respektovat stávající a prověří umístění nových ploch veřejných prostranství.

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 navrhne koncepci krajinné a obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a rozšíření
- solitérní stromy a aleje budou zahrnuty do stabilizovaných ploch (koridorů) koncepce ochrany zeleně
- územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu
- územní plán navrhne koncepci krajiny s ohledem na zvyšování její retenční schopnosti
- územní plán bude ve funkčních regulacích umožňovat obnovu a tvorbu vodních ploch

- územní plán stabilizuje hodnotné prvky krajiny

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

- nivní půdy
- krajinnou zeleň
- lesní plochy

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

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

Případné požadavky na plochy a koridory územních rezerv budou prověřeny v návrhu UP.

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

- **Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo:**
 - plochy veřejných prostranství
 - plocha pro umístění ČOV a související dopravní a technické infrastruktury
 - dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne z koncepce
- **Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo:**
 - plochy protierozivních opatření
 - vymezené prvky ÚSES
- **Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:**
 - v řešeném území nebudou navrhovány
- **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:**
 - v řešeném území nebudou navrhovány

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,

Případné požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu UP.

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,

- UP bude zpracován v digitální podobě na pozadí katastrální mapy a odevzdán v souladu s § 20a stavebního zákona
- Bude dodržen obsah ÚP podle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- UP bude odevzdán v digitální podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu

I. Obsah územního plánu:

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

- 1) Textová část
- 2) Grafická část
 - Výkres širší vztahy 1 : 100 000
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

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

Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v blízkém okolí ptačí oblast nenachází.

Územní plán nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu. Nejbližší evropsky významná lokalita se nachází severovýchodně ve vzdálenosti cca 4 km od sídla Chlum. Jedná se o EVL Štěpánovský potok na území obce Trhový Štěpánov. Pořizovatel nepředpokládá, že by územní plán, který stabilizuje stávající zemědělské areály a vymezuje plochy pro bydlení, sport a případně plochy smíšené obytné, měl významný negativní vliv na tuto evropsky významnou lokalitu. Zastavitelné plochy budou dimenzovány a navrhovány s ohledem na velikost sídla.

Případný požadavek na posouzení vlivu na udržitelný rozvoj bude doplněn na základě stanoviska dotčeného orgánu.

h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

Bude doplněno po projednání