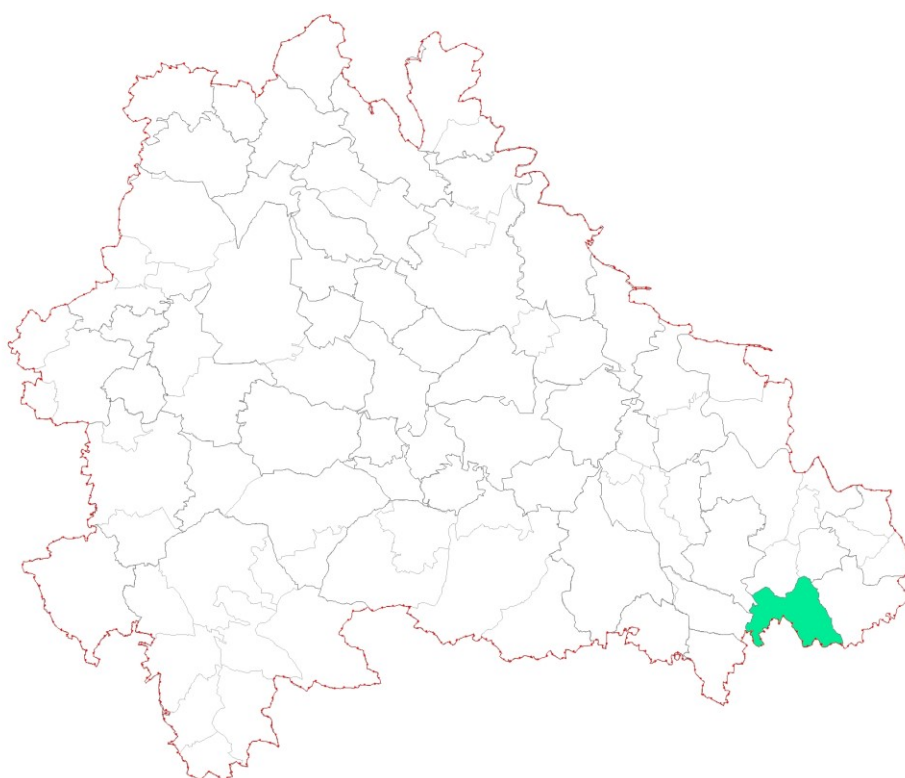


Návrh zadání územního plánu

Blažejovice

Pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, veřejností
a oprávněnými investory



Pořizovatel :

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 – Karel Říha

Prosinec 2020

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Blažejovice 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 Blažejovice rozhodlo Zastupitelstvo obce Blažejovice na svém zasedání konaném dne 5.10.2020.

Řešené území je vymezeno správním územím obce Blažejovice, které tvoří 2 katastrálních území, a to k.ú. Blažejovice a Vítonice u Blažejovic se sídly - Blažejovice, Vítonice.

Blažejovice leží v jihovýchodní části ORP Vlašim a z pohledu vyváženosti územních podmínek se jedná o obec s kvalitním životním prostředím a slušnými podmínkami pro bydlení. Území se vyznačuje vyšším počtem ubytovacích kapacit. Hospodářský rozvoj je limitován ochrannými pásmy VN Želivka (Švihov). Obec se rozvíjí dle Územního plánu obce Blažejovice z roku 2000 a jeho 2 změn.

Z dlouhodobého demografického pohledu se jedná o obec se stabilním počtem obyvatel (rok 2001 – 95 obyvatel, 2011 – 100 obyvatel, 2014 – 113 obyvatel, 2015 – 113 obyvatel, 2018 – 116 obyvatel). Od roku 2011 nebyl dokončeno žádný byt, před dokončení jsou 2 RD a 1 obecní byt.

Zastupitelstvo obce Blažejovice stanovuje pro zpracování Územního plánu Blažejovice (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 stávající rozvojové plochy, 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 prověří především rozvojové plochy s charakterem venkovského bydlení s ohledem na rekreační potenciál a na velikost sídel, plochy pro občanskou vybavenost a plochy „bývalého“ zemědělského areálu
- ÚP vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- ÚP vytvoří podmínky pro zvýšenou ochranu urbanisticky hodnotného území
- **Blažejovice:**
 - UP prověří umístění stávajících ploch pro venkovského bydlení, případně navrhne nové. Rozvoj obce pro výstavbu RD bude navržen v řádu jednotek.
 - UP prověří využití bývalého zemědělského areálu a umožní umístění nerušící výroby v tomto areálu
 - UP stabilizuje plochy pro občanskou vybavenost
 - UP stabilizuje plochy pro rodinnou rekreaci.
- **Vítonice:**
 - UP prověří umístění stávajících ploch pro venkovského bydlení, případně navrhne nové. Rozvoj obce pro výstavbu RD bude navržen v řádu jednotek.
 - UP stabilizuje plochy pro občanskou vybavenost.
 - UP prověří a stabilizuje plochy pro rodinnou rekreaci dle stávající koncepce.
 - UP prověří plochu pro umístění ČOV

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením vlády ČR ze dne 17.8.2020, území obce Blažejovice neleží v rozvojové oblasti ani ve specifické oblasti.

Budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a koridor technické infrastruktury E18 vymezený pro dvojité vedení 400kV umožňující navýšení výkonu zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby a zajištění zvýšení spolehlivosti tranzitní schopnosti přenosové soustavy.

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 a aktualizací č.2 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje 26. dubna 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK vyplývají pro obec Blažejovice tato omezení.

Obec Blažejovice leží ve Specifické oblasti SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko.

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) spolupracovat se sousedním Královéhradeckým krajem na vytváření podmínek pro stabilizaci obyvatel oblasti;

b) posilovat obytnou a obslužnou funkci Rožďalovic;

c) posilovat kooperaci Rožďalovic a Křince;

(101) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) ověřit rozvojové možnosti větších obcí;

b) respektovat požadavky na ochranu vesnické památkové zóny Pojedy

c) respektovat požadavky na ochranu - evropsky významných lokalit - Ledce - hájovna, Perna;

d) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

d.1) regionálních biocenter 1874 Dymokury, 1009 Jabkenicko, 1004 Komárovský rybník, 1005 Křinec, 1008 Ostrá hůrka, 1006 Rožďalovice, 1872 Tuchom;

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:

▪ Respektovat limity využití území

- OPVZ Želivka

- Migračně významné území

- Plochy I. a II. třídy ochrany ZPF

▪ 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 hygienické:

▪ ZH7: obce bez odkanalizování do ČOV – Vítonice

Územní plán prověří možnosti odkanalizování a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci

▪ ZH6: oblasti přímo ovlivněné D1 – zejména v oblasti HŽP

Územní plán zohlední problematiku hlukového zatížení přilehlých ploch v prostorové a funkční regulaci a prověří vhodnost zástavby v těchto plochách

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 – Blažejovický potok

Slabé stránky:

- SL2: neuvážené meliorace na lučních pozemcích
Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.
- SL3: stav ÚSES, 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 a Dolních Kralovic jako pracovištních center a na dálnici D1

• Technická infrastruktura:

- *Zásobování vodou* – územní plán vyhodnotí stávající koncepci zásobování území pitnou vodou z obecních studní v Blažejovicích a ze soukromých studní ve Vítonicích, navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch pro nové zdroje podzemní vody a technických objektů, případně navrhne plochy územních rezerv pro navrženou koncepci
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán vyhodnotí stávající koncepci odvádění a čištění odpadních vod v Blažejovicích a prověří koncepci odvádění splaškových vod v sídle Vítonice, dle potřeby navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci
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 ani neuvažuje o zavedení
- *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:**

Respektovat stávající a prověřit 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)
- 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
- dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplývá 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 východně od sídla Blažejovice ve vzdálenosti cca 2,8 km. Jedná se o EVL Želivka na území obce Snět. Pořizovatel nepředpokládá, že by územní plán měl významný negativní vliv na tuto nebo jinou evropsky významnou lokalitu.

Územní plán bude řešit rozvoj sídla o ohledem na jeho polohu a demografický vývoj. Stabilizuje a prověří rozvoj v oblasti venkovského bydlení a rodinné rekreace v řádu jednotek. Dále stabilizuje plochy nerušící výroby v bývalém zemědělském areálu. V sídle Vítonice prověří umístění plochy pro technickou infrastrukturu - ČOV. V rámci řízení dle stavebního zákona bude prověřena kvalita vypouštěných vod a zajištěno, že vybudování ČOV nebude mít negativní vliv na předmět ochrany vázaný na vodní prostředí v EVL.

Územní plán nebude umožňovat umístění záměrů, které naplňují charakter záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tedy záměrů vyžadujících minimálně zjišťovací řízení dle uvedeného zákona.

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