



VLAŠIM

ZMĚNA č.7 ÚP VLAŠIM – TEXT návrh pro opakované VJ

ZPRACOVATEL:

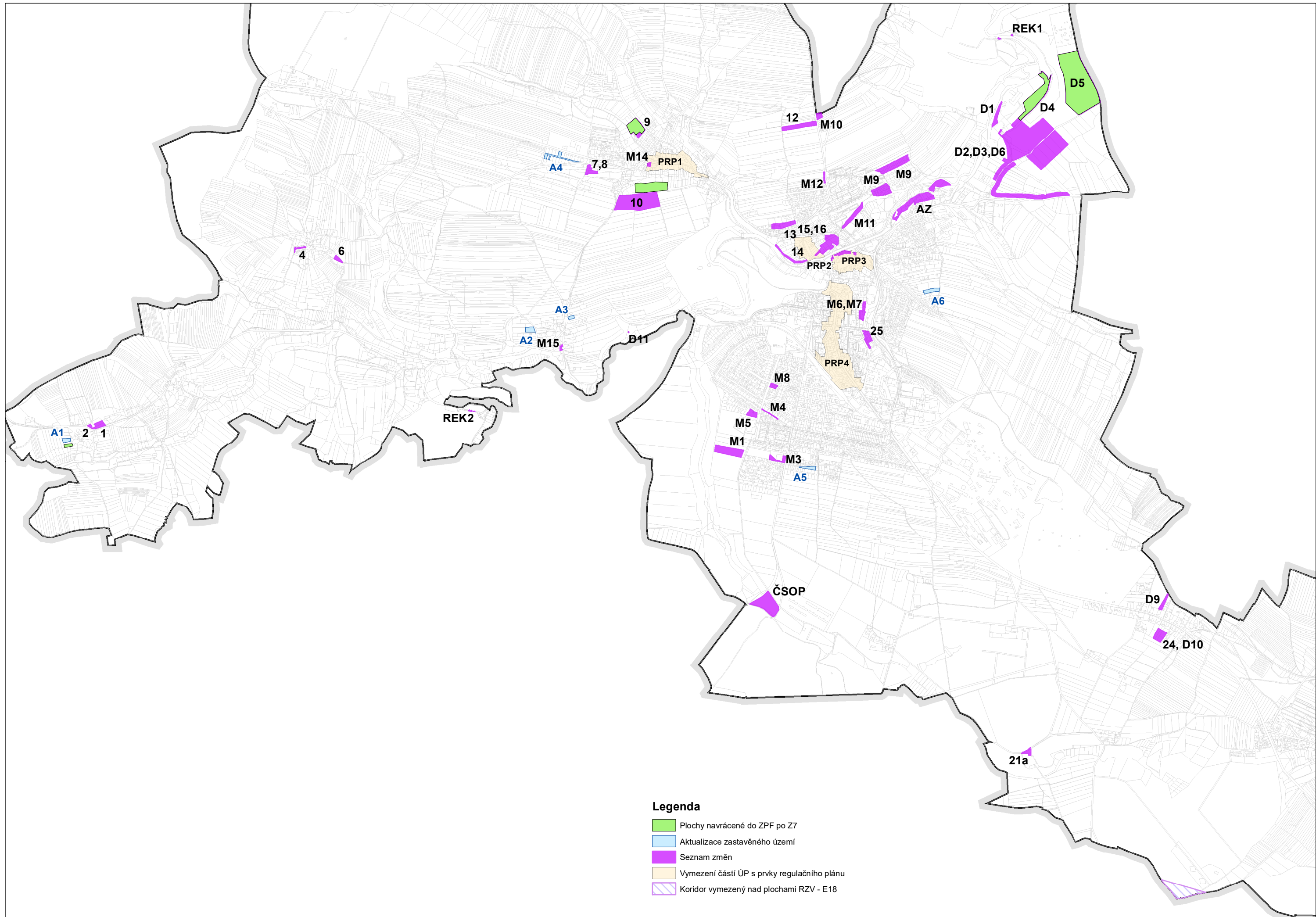
Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

05/2022



Legenda

- Plochy navrácené do ZPF po Z7
- Aktualizace zastavěného území
- Seznam změn
- Vymezení částí ÚP s prvky regulačního plánu
- Koridor vymezený nad plochami RZV - E18

OBSAH NÁVRHU ZMĚNY Č.7 ÚP VLAŠIM:

přehled lokalit změny č. 7 – 1x A3

NÁVRH ZMĚNY Č.7 ÚP VLAŠIM:

Textová část:

Pokyny formou revize – 50 stran

Grafická část

Výkresy v ploše změn:

výkres č. 1	Výkres základního členění (5x A3)	1:10000
výkres č. 2	Hlavní výkres (10x A3 + 1x A3 legenda)	1:5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (2x A3)	1:5000
výkres č.4 (a,b)	Regulace v podrobnosti RP (2 výkresy)	1:2000
Výkres č.5	Výkres pořadí změn v území	1:5000

(vzhledem k rozsahu je součástí textové části ÚP)

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.7 ÚP VLAŠIM:

Textová část:

Odůvodnění změny č.7, počet listů 28

Grafická část:

grafická část obsahuje 2 výkresy v plochách změny:

výkres č. 1	Koordinální výkres (10x A3 + 1x A3 legenda)	1:5000
výkres č. 2	Výkres předpokládaných záborů ZPF (4x A3)	1:5000

NÁVRH ZMĚNY č.7 ÚP VLAŠIM

Pokyn ke změně formou rozdílového textu:

barevné značení:

~~Odstraněné části textu~~

Vložené části textu nově

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

I.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
II.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....	3
2.1.	Základní koncepce rozvoje území obce.....	3
2.2.	Základní koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
III.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	3
3.1.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice	3
3.2.	Bydlení a osídlení	4
3.3.	Rekreace	4
3.4.	Výroba	4
3.5.	Vymezení zastavitelných ploch.....	4
3.6.	Vymezení ploch přestavby.....	8
3.7.	Koncepce sídelní zeleně.....	8
IV.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	8
4.1.	Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu.....	8
4.2.	Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě.....	8
4.3.	Veřejná infrastruktura – doprava.....	9
V.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	9
5.1.	Vodní režim v krajině	9
5.2.	Hygiena životního prostředí	10
5.3.	Ochrana přírody a uspořádání krajiny.....	10
5.4.	Ochrana půdního fondu a PUPFL.....	10
5.5.	Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů	10
VI.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	11
6.1.	Obecně platné regulativy v celém řešeném území	11
6.2.	Další požadavky pro konkrétní rozvojové plochy.....	14
6.3.	Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností ÚP.....	15
§4	Plochy bydlení	17
4_1	NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU.....	17
4_2	STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU	18
4_3	STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU MĚSTSKÉHO JÁDRA.....	19
4_5	PLOCHY ZAHRAD	20
§5	Plochy rekreace.....	21
5_1	SPORTOVNÍ PLOCHY	21
5_2	PLOCHY ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD	22
5_3	PLOCHY REKREAČNÍCH OSAD.....	23
§6	Plochy občanského vybavení	24
6_1	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	24
6_2	PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ.....	25
§7	Plochy veřejných prostranství.....	25
7_1	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	25
§8	Plochy smíšené obytné.....	26
8_1	SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU	26
8_2	SMÍŠENÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU	27
§9	Plochy dopravní infrastruktury	29
9_1	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY	29
9_2	STAVBY HROMADNÝCH GARÁŽÍ	30

9_3	PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY	31
9_4	PLOCHY LETECKÉ DOPRAVY	32
§10	Plochy technické infrastruktury	33
10_1	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	33
§11	Plochy výroby a skladování	34
11_1	PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	34
11_2	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	35
§12	Plochy smíšené výrobní	36
12_1	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY MĚSTSKÉ	36
12_2	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY OSTATNÍ	37
§13	Plochy vodní a vodohospodářské	38
13_1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	38
§14	Plochy zemědělské	39
14_1	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	39
§15	Plochy lesní	40
15_1	PLOCHY LESNÍ	40
§16	Plochy přírodní	41
16_1	PLOCHY PŘÍRODNÍ CHRÁNĚNÉ	41
16_2	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ	41
16_3	PLOCHY OCHRANNÉ ZELENĚ	42
VII.	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	43
VIII.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ŽRIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	43
IX.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	43
X.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	44
XI.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	44
XII.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	44
XIII.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,	45
XIV.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)	45
XV.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	45
XVI.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	46
XVII.	VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP	47

I. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu ~~31.8.2021~~31.3.2022, tj. k datu po poslední aktualizaci katastrální mapy a změně č.76.

II. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. Základní koncepce rozvoje území obce

- I. Rozvoj města je vhodný zejména pro bydlení a výrobní sféru v návaznosti na stávající výrobní a jiné průmyslové plochy. Významné je napojení na D1 v dosahu 10km – sjezd je v půlce trasy Praha – Brno.
- II. Vlašim má významný potenciál i pro cestovní ruch, zámek, park, v blízkosti Blaník.

2.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot

- I. Jádru historické i novodobé – skutečné sociální centrum města má změny podmíněny regulačním plánem. Celé území obce Vlašim je územím s archeologickými nálezy.
- II. Na základě ÚAP a doplňujících průzkumů byly definovány plochy urbanisticky hodnotných území.
- I. Významné hodnoty v území jsou chráněny jinými právními předpisy (zámek, park); ostatní hodnoty v území – drobné sakrální stavby, hodnotné či dominantní stavby jsou vymezeny ve výkresové části.
- II. **Všechny vymezené hodnoty jsou chráněny ve smyslu požadavku na jejich zachování, údržbu, obnovu a případně rozšíření.**
- III. Stabilizace a rozvoj architektonických a urbanistických hodnot území je zajištěna podmínkou zpracování regulačního plánu v hodnotných oblastech.

III. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

- I. Obec je stabilizována v plošném uspořádání kompaktního sídla – Vlašim a Domašín, ostatní sídla jsou historicky umístěná venkovská sídla se stabilizovaným osídlením. Rozvoj v posledních dvou desetiletích probíhal na volných plochách navazujících na zastavěné území, žádné ze sídel – ani dominantní Vlašim - nemá vytvořen žádný satelit.

- II. Návrh vytváří podmínky pro řízenou dostavbu v prolukách, s možností zahuštění zástavby v jádrech sídel a na jejich okrajích. Přirozená regulace je dána velikostí parcel pro jednotlivý objekt RD, pro ostatní stavby je regulace jednodušší.
- III. Návrhové lokality navazují plynule na zastavěné území.
- IV. Část zástavby v k.ú. Vlašim je podmíněna dohodou o parcelaci
- V. Základní kompoziční osy v území jsou dány historickými souvislostmi, zejména cestní sítí – územní plán nenavrhuje změnu stávající urbanistické koncepce nebo kompozičních prvků v území.
- VI. Zastavěné území je členěno na jednotlivé kompoziční urbanistické celky – plochy bydlení, smíšené bydlení, výrobní plochy, sportovně rekreační, plochy vybavenosti apod. ÚP stabilizuje stávající plochy a navrhuje pouze minimum změn v území, které mění kompozici sídla. Jedná se zejména o upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami a stanovení „přechodových“ zón smíšených mezi neslučitelnými funkcemi v území.

3.2. Bydlení a osídlení

- I. Bydlení je situováno na okrajích zástavby, největší rozvojová území jsou na jihu Vlašimi na Vorlině.
- II. Ostatní sídla mají menší plochy v návaznosti na stávající zahrady historických stavení. Pouze malý rozsah ploch je na nových lokalitách, všechny jsou ale v návaznosti na zastavěné území sídel.

3.3. Rekreace

- I. Území má relativně hustou síť polních a lesních cest; v části katastru je nově upravena cyklostezka. Územní plán nevymezuje novou síť cyklostezek.
- II. Funkční regulace ploch umožňuje změnu využití pozemku zpět na cestu či trvalý travní porost, případně jinou formu zeleně, s výjimkou lesa, bez nutnosti měnit územní plán.
- III. Územní plán stabilizoval plochy sportu a rekreace, do těchto ploch jsou dále uvedeny i plochy využívané pro sport a rekreaci, které nebyly takto dosud evidované.
- IV. Pro krátkodobou rekreaci v sídlech jsou vymezeny i plochy veřejných prostranství a zeleně.

3.4. Výroba

- I. Plochy výroby jsou stabilizované. Nově navrhované plochy ve Vlašimi navazují na dopravní směr k dálnici D1. Návrhová plocha na severu Vlašimi je navržena do čtyřech etap, v návaznosti na současné plochy a možnost kapacitního napojení na veřejnou infrastrukturu.
- II. Plochy výroby a další plochy umožňující určitý druh výroby jsou kategorizovány podle umístění v sídlech a mají specifickou regulaci využití.

3.5. Vymezení zastavitelných ploch

BO1	0,1979	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
BO3	1,4425	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
BO4	0,8899	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
BO5	0,4227	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
BO6	0,4443	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
BO7	0,4769	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
BO8	1,5250	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území

BO9	1,3196	Plocha určená pro veřejné prostranství, nelze zařadit do zastavěného území
BO10	3,4882	Stávající plocha určená pro smíšenou výrobní plochu, nelze zařadit do zastavěného území
BO11	0,3020	Rozvojová plocha pro zemědělskou výrobu, využití výhradně pro zemědělskou stavbu (farmu) bez možnosti doplňkové funkce bydlení, viz kapitola VI.
BO12	0,4105	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
BO13	1,156402 49	Stávající plocha sportoviště
<u>BO14</u>	<u>0,1315</u>	<u>Plocha pro rozšíření stávající stavby, narovnáání stavu území</u>
DO1	0,5885	Plocha pro doplňkové stavby na soukromé zeleni, navazuje na zastavěné území
DO2	0,2498	Plocha pro doplňkové stavby na soukromé zeleni, navazuje na zastavěné území
DO3	0,3002	Plocha pro doplňkové stavby na soukromé zeleni, navazuje na zastavěné území
DO4	24,7578	Stávající plocha letiště Vlašim, nelze vymezit do zastavěného území
DO5	0,6580	Plocha stávajícího hřiště, nelze vymezit do zastavěného území
DO6	2,0909	Rozvojová plocha pro zemědělskou výrobu
DO7	2,1978	Rozvojová plocha pro smíšené výrobní plochy v návaznosti na stávající areál
DO8	2,32511, 9357	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
DO9	1,0624	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
DO10	0,6333	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
DO11	0,9479	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
DO12	0,790879 86	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
DO13	0,2779	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
DO14	1,5161	Plocha pro doplňkové stavby na soukromé zeleni, navazuje na zastavěné území, malá část pro smíšené využití
DO15	1,07740, 0777	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území Stávající plocha u zahradnictví, bydlení a prodejní zázemí zahradnictví
DO16	0,0935	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
DO17	0,6188	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
DO18	0,1101	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
DO19	1,7910	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
DO20	0,9454	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
DO21	2,73481, 0907	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
DO22	0,2715	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
<u>DO23</u>	<u>3,4027</u>	<u>Rozvojová plocha pro bydlení v RD, komunikace, veřejné prostranství</u>
HL1	0,2009	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
HL2	0,0927	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
HL3	0,8744	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
HL4	0,083583 54	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území <i>(pozn. oprava chybného údaje, plocha beze změny)</i>
HL5	0,1076	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
HL6	0,1204	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území

HL7	0,2409	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
HL8	0,1260	Rozvojová plocha u komunikace, max. 2RD
NL1	0,693440 08	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území; část pro zahrady
NL2	0,5719	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
NL3	0,023429 76	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
NL4	0,0656	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
NL5	0,0999	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
NL6	0,7874	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
NL7	0,0597	Plocha pro doplňkové stavby na soukromé zeleni, navazuje na zastavěné území
NL8	0,4111	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
NL9	0,1860	Rozvojová plocha pro individuální rekreaci, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
NL10	0,8347	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
VL1	0,0747	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci, v návaznosti na technická díla na vodním toku (nesouvisí s vodními díly)
VL2	0,0967	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL5	0,5112	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL6	0,5482	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL7	0,8314	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL8	2,309837 31	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL9	2,9773	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL10	2,4722	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL11	0,98821, 4284	Doplňková plocha v návaznosti na stávající technickou infrastrukturu
VL12	1,2630	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
VL13	1,5131	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
VL14	2,7378	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území
VL15	1,294544 61	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území
VL16	3,51112, 7275	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území
VL17	0,3388	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL18	9,67210, 9000	Rozvojová plocha pro výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území
VL19	8,937911 ,1289	Rozvojová plocha pro výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území
VL20	0,5650	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL21	2,3455	Doplňková plocha v návaznosti na stávající občanskou vybavenost - hřbitov
VL22	1,708082 64	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území, z části zahrady, včetně komunikace

VL23	0,7186	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení a smíšené výrobní funkce v návaznosti na zastavěné území
VL24	3,643531 87	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
VL25	1,9189	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území
VL26	0,2389	Doplňková plocha v návaznosti na stávající zahrádkářskou osadu
VL27	0,4026	Rozvojová plocha pro smíšené výrobní plochy v návaznosti na stávající areál
VL28	4,6861	Rozvojová plocha pro výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území
VL29	3,8416	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení a smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území, z části pro zahrady
VL30	3,9190	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení v návaznosti na zastavěné území, z menší části pro zahrady
VL31	3,19802, 9939	Rozvojová plocha pro bydlení a smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
VL32	2,0739	Rozvojová plocha pro bydlení a smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
VL33	1,1788	Doplňková plocha v návaznosti na stávající zahrádkářskou osadu
VL34	7,5193	Rozvojová plocha pro bydlení a občanskou vybavenost, v návaznosti na zastavěné území
VL35	0,966968 25	Rozvojová plocha pro bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
VL36	2,0146	Plocha stávajícího sportoviště, nelze vymezit do zastavěného území
VL37	1,3712	Stávající plocha výrobní funkce (střelnice), nelze zařadit do zastavěného území
VL38	0,1492	Plocha pro stávající technickou infrastrukturu, nelze zařadit do zastavěného území
VL39	1,0863	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobní funkci v návaznosti na okraj zastavěného území, vsakování dešťových vod z celé plochy je nutné posoudit v navazujícím řízení na základě výpočtu a HG průzkumu
VL40	1,4878	Rozvojová plocha pro dostavbu bydlení a smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území
<u>VL41</u>	<u>0,7210</u>	<u>Stávající zahrádkářská osada</u>
<u>VL42</u>	<u>0,5740</u>	<u>Rozšíření stávající plochy 12 1 na hranici záplavy.</u>
<u>VL43</u>	<u>6,0541</u>	<u>Upravená rozvojová plocha pro výrobu.</u>
<u>VL45</u>	<u>4,0792</u>	<u>Nová rozvojová plocha pro výrobu.</u>
ZN1	2,991974 85	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
ZN2	0,4132	Rozvojová plocha pro smíšenou výrobu v návaznosti na zastavěné území, z části pro zahrady
ZN3	0,4494	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
ZN4	0,678855 44	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
ZN5	0,2230	Rozvojová plocha pro smíšené bydlení, urbanistické doplnění „ozubu“ v zastavěném území
ZN6	2,5414	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území, z větší části pro zahrady
ZN7	0,1802	Rozvojová plocha pro dostavbu smíšeného bydlení v návaznosti na zastavěné území

Pozn, nebude součástí výroku – nesoulad mezi zábory ZPF a touto tabulkou je dán tím, že se posuzují pouze nové zastavitelné plochy a navíc pouze v plochách ZPF.

3.6. Vymezení ploch přestavby

- I. Územní plán nevymezuje plochy přestavby.

3.7. Koncepce sídelní zeleně

- I. Součástí hlavního výkresu je návrh koncepce sídelní zeleně, se stabilizovanými prvky nezastavěného území.
- II. Pro veškeré plochy v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách je stanoveno plošné a prostorové uspořádání, podmínky ochrany krajinného rázu jsou zakomponovány do podmínek v kapitole IV.

IV. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. Veřejná infrastruktura – občanské vybavení ve veřejném zájmu

- I. Koncepce občanského vybavení se nemění. Plochy nejsou specificky vymezené konkrétním využitím.
- II. Plochy občanského vybavení jsou stabilizovány plošně, funkční regulace ostatních ploch umožňuje umístění občanského vybavení i do těchto ploch v souladu s okamžitým vývojem.
- III. Celkově stabilizované a beze změn jsou plochy školských zařízení pro která byla navržena regulační opatření okolí.
- IV. Pro konkrétní stavbu Vlašimské hvězdárny bylo vymezeno další pásmo se specifickou regulací.

4.2. Veřejná infrastruktura – inženýrské sítě

- I. Zásobování pitnou vodou návrhových lokalit bude řešeno dopojením na stávající vodovodní řad.
- II. Vodní zdroje jsou kapacitně dostačující,
- III. Tlakové poměry a stav vodovodu nedovolují okamžité napojení návrhových lokalit. Problém vodovodní sítě bude řešen jednotlivě pro každou lokalitu. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a **nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.**
- IV. Odkanalizování území je stabilizováno ČOV Vlašim, [- likvidace splaškových, odpadních vod z nových zastavitelných ploch a rozvojových ploch pro bydlení, bude přednostně řešena napojením na veřejnou kanalizaci](#).
- V. Další stabilizovanou trasou je návrh tlakové kanalizace z obce Bolina na ČOV Zdislavice.
- VI. Ostatní sídla nemají v návrhu centrální ČOV, vzhledem k počtu obyvatel se nejeví ani ekonomicky vhodné. Případné umístění malých ČOV na uliční větve není v rozporu s využitím ploch.
- VII. Funkční regulace ploch umožňuje umístění tras a objektů inženýrských sítí bez nutnosti změny územního plánu, další trasy nejsou vymezeny jako VPS nebo VPO.

- VIII. **Odkanalizování dešťové vody musí být řešeno v maximální možné míře vsakem – pro rodinné domy platí podmínka 100% vsaku na pozemcích RD, pro veřejnou komunikaci je podmínkou řešení vsak na vlastním pozemku komunikace s retencí 20-ti minutových přívalových dešťů.**
- IX. Trasy VN jsou dostatečně kapacitní, předpokládá se úprava trafostanic, případně jejich další posílení.
- X. V návrhu není řešeno rozšíření sítě VN, v případě nutnosti není v rozporu s ÚP.
- XI. Trasa VTL zemního plynu je stabilizována beze změny. Regulační stanice je beze změny.
- ~~XII.~~ **Koncepce spojů se oproti stavu nemění.**
- ~~XII.~~**XIII. Koncepce teplovodů se nemění, jejich rozšíření nebo naopak změna je vždy v souladu s požadavky ÚP.**

4.3. Veřejná infrastruktura – doprava

- I. Koncepce širších dopravních vztahů se výrazně nemění.
- II. Do návrhu je zapracována přeložka silnice II/125 v souladu s VPS D112 ZÚR střeďočeského kraje, dále úprava trasy téže silnice severně od Vlašimi v souladu s podklady Krajského úřadu Střeďočeského kraje.
- III. Přeložka je upravena na základě studie KÚ SČK, vzhledem k tomu, že není stabilizována trasa v detailu projektu pro UR, je vymezena plošná rezerva pro případné změny trasování přeložky.
- IV. Jednotlivé návrhové lokality mají napevno stanovenou pátevní síť místních komunikací, ostatní komunikace budou v rámci funkčního využití vymezeny na základě studie nebo dle záměrů majitelů lokalit.
- V. **Ve stávajících lokalitách bez dopravní obsluhy, případně v krajině z důvodu její prostupnosti, jsou vymezeny koridory pro návrh účelových komunikací. Koridor je vymezen svojí přibližnou osou – šíře koridoru je 25m na každou stranu od osy. Změna využití ploch v koridoru na ostatní plochu – komunikaci je v souladu s územním plánem.**

V. **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

5.1. Vodní režim v krajině

- I. Systém odvodu a likvidace dešťových vod není měněn. Při maximální možné retenci vody v území nedochází k vlivu na vodní režim.
- II. Žádná z návrhových lokalit nezasahuje do ploch, kde se nachází údolní nivy dle BPEJ.
- III. Vodní tok Blanice má vymezeno zátopové území a aktivní plochu zátopy.
- IV. Funkční využití všech ploch umožňuje tvorbu nových vodních ploch technického i přírodního rázu.

5.2. Hygiena životního prostředí

- I. Urbanizované území Vlašimi a návrhově i Domašína je odkanalizováno do centrální ČOV, Bolina je v návrhu odkanalizována do ČOV Zdislavice. V ostatních sídlech je neekonomické řešení centrální ČOV.
- II. V návrhových lokalitách není žádný střední nebo velký zdroj znečištění.
- III. Stávající zdroje znečištění jsou monitorovány, jedná se zejména o areál Sellier & Bellot a.s.. Mezi další potenciální zdroje znečištění lze zahrnout většinu výrobních a jiných podnikatelských subjektů v řešeném území.
- IV. Obec je podle zákona o odpadech považována za původce komunálního odpadu a vyváží odpad prostřednictvím smluvních partnerů na provozované skládky v okolí.
- V. Organizovaný svoz a separace odpadů je zabezpečeno smluvním dodavatelem služeb v oblasti odpadů.
- VI. Zastavěné území leží v dosahu letiště Vlašim a OP železnice.
- VII. Eliminace zatížení je u ochranného pásma železnice zejména změnou funkčního využití, kdy přilehlé pozemky jsou navrženy jako smíšené.
- VIII. Celková koncepce zástavby je tvořena postupnou zonací od zdroje hluku a znečištění (dopravní tahy) začínající výrobou, dále přes různé stupně smíšené zástavby až po čistě obytné území, které je tak chráněno předchozí zástavbou a vzdáleností.
- IX. Volné plochy kolem dopravních tahů neumožňují vybudování protihlukových valů, případné technické bariéry jsou v souladu s regulací funkčního využití ploch.
- X. V řešeném území je evidováno větší množství starých zátěží, u kterých vyplývá nutnost řešení z jiného právního předpisu. Nemá vliv na koncepci ÚP.
- XI. V řešeném území není plošně vymezena stará zátěž ve smyslu neřešené skládky.
- XII. Návrhové plochy výroby budou znamenat zvýšení rizika zátěže hygieny životního prostředí zejména v souvislosti se zvýšenou dopravní intenzitou, plochy jsou ale vymezeny právě na okraji města směrem k dopravní trase D1.

5.3. Ochrana přírody a uspořádání krajiny

- III. Koncepce krajiny zůstává zachována, jedná se o příměstskou zemědělskou krajinu s relativně hustou cestní sítí a zástavbou.
- IV. Návrh neřeší přímý návrh zeleně ve volné krajině, funkční regulace umožňují změnu kultury z orné půdy na trvalý travní porost, případně zahradu nebo sad.
- V. V řešeném území není žádné MZCHÚ ani VZCHÚ.
- VI. V řešeném území se nalézá Evropsky významná lokalita NATURA 2000.
- VII. V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy významné zeleně jako hodnota v území. Tyto prvky je nutné chránit, případně rozšiřovat.
- VIII. Součástí návrhu ÚP je nové vymezení ploch ÚSES v souladu s generelem ÚSES a požadavky ochrany přírody, dále s vymezením ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

5.4. Ochrana půdního fondu a PUPFL

- I. Plocha lesa tvoří téměř ¼ katastru, nepředpokládá se zalesňování území.
- II. Návrhové plochy nezasahují na pozemky lesa.

5.5. Ochrana nerostného bohatství a geologických jevů

- I. Na území nejsou žádná ložiska nerostných surovin, ani sesuvná území.
- II. Poddolované území zasahuje do řešeného území pouze malou plochou mimo zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Není pro dané řešení nijak problematické.

VI. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Časový horizont je stanoven:

- návrh
- územní rezervy
- etapy zástavby

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné – podmínkou je nerušící působení na stavby a okolí v přípustném využití a technické řešení souladu s přípustným využitím
- nepřípustné
- pravidla pro prostorové uspořádání

6.1. Obecně platné regulativy v celém řešeném území

- I. Pravidla pro stávající stavby umístěné v zátopovém území:
1. je nepřipustná změna stavby s výjimkou stavebních úprav, udržovacích prací a nástaveb
 2. je nepřipustné povolení stavby (i dodatečné) v jakémkoliv rozsahu, s výjimkou staveb snižujících rizika záplav a staveb vodních děl, případně staveb veřejné technické a dopravní infrastruktury
 3. v aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou těch, ke kterým vydá příslušný vodoprávní úřad (MěÚ Vlašim) souhlas
- II. Pravidla pro plochy ve styku s pozemky určenými k plnění funkce lesa:
4. žádná stavba s výjimkou oplocení nesmí být blíže než 5m daleko od hranice PUPFL, oplocení musí být provedeno tak, aby bylo umožněno obhospodařování lesa
- III. Pravidla pro novostavby nebo změny staveb v ploše definované v hlavním výkrese jako zóna ochrany školských staveb, i pro případ, že se jedná o funkční využití jinak přípustné nebo podmíněně přípustné:
- je nepřipustné využití pro dočasné ubytování s výjimkou hotelů, případně penzionů kategorie ** a vyšší
 - je nepřipustné využití pro hernu, casino a podobná herní vybavení včetně videoheren apod.
 - je nepřipustné jakékoliv další funkční využití, které by svým působením mohlo ovlivnit soudržnost společenství obyvatel, jak je úkolem územního plánování

- IV. Pravidla pro novostavby nebo změny staveb v ploše definované v hlavním výkrese jako zóna ochrany hvězdárny Vlašim:
- přímé úseky místních a účelových komunikací nebudou navrhovány ve směru na budovu hvězdárny Vlašim
- V. Ve všech plochách je možné v rámci zeleně vytvořit vodní plochu, tato vodní plocha se započítává do plochy zeleně s výjimkou krytých vodních ploch, **technických a požárních nádrží** a bazénů.
- VI. Ve všech plochách lze umístit liniové trasy ~~veřejné~~ technické infrastruktury a technologické stavby ~~veřejné~~ technické a dopravní infrastruktury do 20m² (např. trafostanice).
- VII. Fotovoltaické panely lze instalovat v plochách pro bydlení pouze na střechách **nebo fasádách** objektů.
- VIII. Fotovoltaické panely lze instalovat v plochách výrobních a výrobních smíšených (plochy 11 a 12) i v zastavitelné ploše a mimo vlastní objekty (pro potřeby výpočtu koeficientu zastavění je ale tato plocha brána jako zastavěná).
- IX. Podmíněné využití je opodstatněné pouze technickým řešením, které v rámci územního řízení prokáže, že stavba neovlivní negativně okolní stavby přípustného využití shodné plochy s rozdílným způsobem využití.
- X. Pro potřeby regulace územního plánu je chápáno hlavní využití na více než 50% podlahové plochy stavby nebo všech staveb areálu, pokud dále u jednotlivých ploch není uvedeno jinak.
- XI. Pro stávající stavby, které jsou v nezastavěném území, platí možnost nástavby do max. výše 8m nad průměrnou výšku přilehlého rostlého terénu, stavebních úprav a udržovacích prací. Nepřípustné jsou jejich přístavby.
- XII. V ploše OP ČD platí pro nové objekty pro bydlení (případně u změn staveb, kde cílovým využitím je bydlení) podmínka prokázat technická opatření, která zamezí pronikání hluku do chráněných částí staveb.
- XIII. Definice staveb podle §18, odst.5 stavebního zákona:
- stavby nesmějí být větší nežli 100m², toto ustanovení se netýká staveb pro lesní hospodářství
 - stavby pro cestovní ruch nesmějí obsahovat pobytové nebo obytné místnosti
 - stavby pro zemědělství nesmějí obsahovat obytné, pobytové a administrativní místnosti
 - veškeré stavby mohou mít maximální výšku 7,5m nad průměrnou niveletu okolního původního terénu
 - regulace se netýká staveb pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- XIV. Definice staveb nejsou závazné pro stavby, které jsou umístěné méně než 3 měsíce v roce – stavby dočasné pro kulturní akce, podia, stánky atd.
- XV. V případě, že součástí návrhu stavby bude čistírna odpadních vod, jejíž odvod přečištěné splaškové vody bude sveden do řeky Blanice nebo do vodoteče, která dále ústí do řeky Blanice, bude investor vždy postupovat v souladu s ustanovením §45i, zák. 114/1992 Sb.
- XVI. Pro potřeby výpočtu velikosti pozemku (min. velikost pro zástavbu) lze využít i přímo navazující plochu téhož pozemku v ploše 4_5 Plochy zahrad.
- XVII. V plochách, kde lze předpokládat hlukovou zátěž, je nutné podmínit umístění stavby pro bydlení, nebo obsahující pobytové či obytné místnosti, splněním hygienických limitů.

- XVIII. Za ozelenění střech a teras pro započítatelnou plochu zeleně lze považovat zelenou (vegetační) skladbu o min. tloušťce souvrství 120mm; zeleň ve vegetačních tvárnících (bez ohledu na jejich technické řešení) není považována za zeleň.**
- XIX. V zastavěném území lze využít pro rodinný dům zastavitelnost pozemku v rozsahu 100% v ploše definované jako zastavěná plocha a nádvoří, platí i pro zbořeniště; koeficient zeleně se v takovém případě nepoužije.**
- XX. V případě dělení pozemků nesmí velikost pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy; pokud se jedná o majetkoprávní dělení, je nutné ověřit stav ke dni vydání ÚP – pokud velikost pozemku u původní stavby klesne pod uvedenou úroveň, nelze nové pozemky vymezit jako stavební.**
- XXI. V ploše koridoru vymezeného nad plochami s rozdílným způsobem využití – ozn. E18 je nepřipustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné technické infrastruktury.**

6.2. Další požadavky pro konkrétní rozvojové plochy

6.2.1. vymezení ploch veřejného prostranství

I. Územní plán nevymezil konkrétní plochy veřejných prostranství pro níže uvedené rozvojové plochy, při jejich dělení je nutné vymezit min. 5% z celkové rozvojové plochy jako veřejné prostranství; navrhované plochy veřejných prostranství pro pozemní komunikace se do této výměry nezapočítávají:

1. DO23
2. VL8 – podmínka dohody o parcelaci
3. VL9 – podmínka dohody o parcelaci, výpočtová plocha je pouze v rozsahu plochy P1
4. VL10 – podmínka dohody o parcelaci
5. VL25 – podmínka dohody o parcelaci, výpočtová plocha je včetně plochy silniční dopravy vymezené územním plánem
6. VL29 – podmínka dohody o parcelaci
7. VL30 – podmínka dohody o parcelaci
8. VL40 – podmínka dohody o parcelaci, výpočtová plocha je včetně plochy silniční dopravy vymezené územním plánem

6.2.2. další požadavky pro konkrétní plochy

I. Podmínky pro rozvojovou plochu DO23:

1. podmínkou pro vymezení stavebních pozemků a pozemků veřejných prostranství je zajištění dopravního řešení připojení od silnice II/112
2. využití plochy je podmíněno přednostním připojením na veřejnou kanalizaci, nebo v případě absence patřičné infrastruktury či nedostatečné kapacity stávající ČOV, vybudováním vlastní nové čistírny odpadních vod; dČOV nebo studny lze akceptovat pouze jako stavby dočasné

II. Podmínky pro rozvojovou plochu DO20:

1. podmínkou pro vymezení stavebních pozemků a pozemků veřejných prostranství je zajištění dopravního řešení připojení v minimální dimenzi veřejného prostranství pro pozemní komunikaci šíře 8m pro obousměrnou nebo 6,5m pro jednosměrnou komunikaci v celém rozsahu od silnice III/11213 nebo II/112

III. Podmínky pro rozvojovou plochu DO9 a 10:

1. podmínkou pro vymezení stavebních pozemků a pozemků veřejných prostranství je zajištění dopravního řešení připojení v minimální dimenzi veřejného prostranství pro pozemní komunikaci šíře 8m pro obousměrnou nebo 6,5m pro jednosměrnou komunikaci v celém rozsahu od silnice III/11213 nebo II/112

IV. Podmínky pro rozvojovou plochu VL43 a VL45:

1. podmínkou pro vymezení stavebních pozemků je zajištění dopravního řešení připojení v minimální dimenzi veřejného prostranství pro pozemní komunikaci šíře 10m v celém rozsahu od silnice II/112

V. Podmínky pro rozvojovou plochu VL14, VL15, VL43 a VL45:

1. mezi stavbou hlavní v ploše a pozemkem veřejného prostranství bude pás ochranné a izolační zeleně o min. šíři 10m, který lze přerušit pouze vjezdy; pás bude souvislý, ale nemusí být nutně umístěn na hranici s veřejným prostranstvím (např. z důvodu umístění parkovacích míst přímo přístupných z vozovky)

6.3. Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností RP

6.3.1. vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno v ÚP Vlašim, zejména ve výkrese č. 1

6.3.2. podrobné Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Obecně – vzhledem k přesnosti podkladové mapy lze u všech styčných ploch s výjimkou stavební čáry předpokládat rozptyl +/- 250mm na každou stranu. U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit (např. v případě blokové navazující zástavby).

6.3.3. Definice pojmů:

A) Stavební čára závazná

1. Stavební čára definuje povinnou hranu hlavního objektu ve vztahu k veřejnému prostoru
2. Objekt musí přiléhat k čáře po celé délce svého obvodu, pokud není dále uvedeno jinak
3. Střecha objektu smí před stavební čáru přesahovat max. 500mm.
4. Arkýř může před čáru předstupovat na max. vyložení 500mm; přičemž musí splnit další podmínky – spodní úroveň arkýře je minimálně 3000mm nad úroveň přilehlého upraveného terénu, celková plocha arkýře je do 50% plochy dané fasády objektu, arkýř je pravouhlý, lichoběžníkový nebo zaoblený.
5. Rizalit může před čáru předstoupit max. o 250mm, a to pouze v případě, že se nejedná o rizalit ve styku se sousední budovou. Další podmínkou je jeho maximální plocha do 70% plochy dané fasády. Rizalit musí být pravouhlý nebo zaoblený.
6. Před stavební čáru nesmí předstupovat žádná schodiště do nových objektů, u rekonstrukcí nesmí být vytvořeno schodiště nové, které před stavební čáru předstupuje – výjimku tvoří nové bezbariérové vstupy, případně rozšíření nebo jiné úpravy stávajících
7. Stavební čára není závazná pro stavby dočasné umístěné max. 6 měsíců v roce a umísťované v ostatních plochách v souladu s jejich podmínkami.
- *8. U blokové zástavby nemusí objekt být po celé délce stavební čáry v délce pozemku, tzn., že stavební čára je poté závazná pro hranu oplocení nebo vjezdu.
9. U proluky lze akceptovat posun fasády do pozemku až o 6m, pokud je před fasádou vytvořen veřejně přístupný prostor v celé šíři pozemku
10. Stavební čára není závazná pro doplňkové stavby, není nutné na ni umísťovat kolny, garáže, pergoly apod., týká se výhradně staveb dle hlavního využití, včetně jejich přístaveb – pro ostatní stavby se jedná o čáru nepřekročitelnou; pokud stávající stavba není umístěna na stavební čáře, není povinná ani pro její přístavby, pokud zůstane mezi čárou a přístavbou min. 6m vzdálenost – viz bod 6.3.4.
11. Pro demolice a následné novostavby je čára závazná vždy, bez ohledu na umístění původní stavby, pokud není uvedeno jinak – viz bod 6.3.4.

B) Koridor nutných prostupů a průjezdů

1. Zda se jedná o průchod nebo průjezd je nutné stanovit s ohledem na požadavky IZS a normových hodnot obslužnosti území
2. Průchod i průjezd musí umožnit plynulý bezbariérový pohyb chodců, včetně osob se zhoršenou pohyblivostí nebo orientací
3. Minimální šíře profilu průchodu je 3000mm, jeho umístění je dáno ve výkrese č.4
4. Minimální výška průchodu je dána normovými hodnotami
5. Do min. profilu průchodu nelze umístit žádnou reklamní stavbu ani zařízení, ani stavbu dočasnou
6. Průjezd musí umožnit průjezd vozů IZS (HZS a rychlé zdravotní pomoci)
7. Minimální šíře profilu průjezdu je 4500mm, jeho umístění je dáno umístěním v RP

8. Minimální výška průjezdu je dána normovými hodnotami
9. Průjezd musí být trvale průjezdný bez jakéhokoliv technického omezení.
10. Do min. profilu průchodu nelze umístit žádnou reklamní stavbu ani zařízení, ani stavbu dočasnou, ani vstupní schodiště nebo rampy do objektů (ani rampy dle bodu A)
11. Koridor je definován jako směr propojení, od koridoru se lze odchýlit při zachování směru propojení – max. rozptyl je však +/- 5000mm

6.3.4. obecně platné regulace :

1. Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken, ostatní tvary jsou nepřijatelné: čtvercové, obdélné, trojúhelníkové, kulaté, oválné, obdélné se zaklenutým nebo zkoseným nadpražím. V případě rozsáhlejších staveb lze rozdělením fasády na jednotlivé sekce (po celé výšce objektu) připustit jiný počet oken na fasádě, pro každou sekci pak ale nadále platí podmínka max. dvou tvarů oken. Nevztahuje se na střešní okna.
2. Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. V tomto případě může být toto zakončení provedeno odlišně od zbytku střechy. V případě více rizalitů nebo arkýřů je nutné dodržet shodnost zakončení nebo jejich symetrii.
3. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 50% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 50% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy, toto ustanovení se nevztahuje na ukončení rizalitu nebo arkýře.
4. V případě blokové zástavby musí být stavba umístěna na hranici pozemku tak, aby umožnila plynulé navázání stavby další bez omezení. Tzn. nesmí směrem k sousednímu bočnímu navazujícímu pozemku obsahovat žádná okna ani větrací otvory. V případě odstupů od hranice pozemku musí být tato vzdálenost minimálně 1,2m
5. V případě stavby podle předchozího bodu nesmí být na styčné fasádě žádné otvory, ani technologické.
6. Regulace se netýká staveb dočasných pro veřejné kulturní akce, trhy apod.
7. ÚP nereguluje podzemní stavby a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní dle ploch s rozdílným způsobem využití.
8. Regulace v plochách staveb se nevztahuje na stavby doplňkové ke stavbě hlavní, pokud se jedná o stavby, které neobsahují pobytové místnosti ani hygienické zařízení, nejsou vytápěné a mají nejvyšší výšku 5m nad okolní terén. Jedná se zejména o pergoly, kryté terasy apod.
9. Stavby samostatných garáží jsou povoleny pouze ve vnitrobloku, stavba parkovacích domů není omezena. Stavba vnitrobloku nesmí znemožnit zástavbu v líci stavební čáry.
10. Při splnění dalších podmínek není definována hrana zástavby směrem do vnitrobloků ploch pro stavby.

6.3.5. další regulace v plochách s prvky regulačního plánu

1. V ploše PRP1 platí dále výškové omezení nad rámec požadavků ÚP: maximální výška zástavby je 3.NP + podkroví, přičemž maximální výška hřebene (římasy u jiného typu střechy) je 12m od průměrné nivelety původního terénu.

6.3.6. podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury

1. Umísťování tras a staveb technické a dopravní infrastruktury není v jednotlivých plochách nijak omezeno; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro jejich primární využití.
2. V ploše nebude umísťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí.

§4 Plochy bydlení

4_1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území slouží zejména rodinnému bydlení a jeho rekreačnímu a sportovnímu zázemí. Součástí ploch nesmí být stavby a funkce, které svým působením narušují klidovou zónu bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, soliterní, dvojdomy, řadové domy
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. **doplňkové** stavby **do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující** k funkci bydlení v rodinném domě
- VI. zpevněné plochy
- VII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- VIII. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- IX. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže na pozemcích RD
- II. podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška zástavby je 3 nadzemní podlaží při maximální výšce 7m římsy a 10m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu
- III. maximální zastavěná plocha je 25% pro soliterní RD, 50% pro řadový RD a 35%– pro dvojdomek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku
- IV. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 600m², v případě dvojdomů 400m², v případě řadových domů 300m²

4_2 STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území slouží zejména bydlení, a to jak v bytových domech, tak i v rodinných domech městského charakteru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby bytových domů a polyfunkčních objektů, minimální plocha určená pro trvalé bydlení je 60%
- II. mateřská škola
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. ~~doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující~~ k funkci bydlení
- VII. zpevněné plochy
- VIII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- IX. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost
- X. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- XI. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. rodinné domy, jejich návrh nesmí narušit charakter okolní zástavby
- II. podnikatelská činnost bez nároku na dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- IV. maloobchodní zařízení do 100m² prodejní plochy
- V. restaurace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. jiné než obytné využití může být pouze v podzemních částech stavby a v 1. nebo 2.NP
- III. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 1m
- IV. účelové komunikace minimální šířky pozemku 8m pro jednosměrné, 10m pro obousměrné
- ~~V. maximální výška zástavby je 5 nadzemních podlaží při maximální výšce 15m římsy a 18m hřebene od průměrné výšky přilehlého terénu~~
- ~~VI. v případě kdy navrhovaná budova přímo navazuje na sousední vyšší budovu (nevytváří mezi sebou volný prostor) lze výšku upravit (navýšit) na shodnou s touto existující stavbou~~
- VII. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 60%; plocha zeleně min. 30%
- ~~VIII. lze zastavět až 100% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobně velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku~~
- ~~IX. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod VII. nebo bod VIII., případně i jejich kombinaci~~
- ~~VI. —~~
- ~~VII. — do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~

4_3 STŘEDNĚPODLAŽNÍ BYDLENÍ TYPU MĚSTSKÉHO JÁDRA

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území slouží zejména bydlení a službám v polyfunkčních objektech. Primárně se jedná o blokovou zástavbu, která může být v historické části nahrazena zástavbou soliterními stavbami.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby bytových a polyfunkčních objektů
- II. stavby pro administrativní nebo prodejní využití
- III. škola, školka nebo jiná stavba občanského využití
- IV. místní a účelové komunikace
- V. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- VI. veřejná zeleň
- VII. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení v rodinném domě
- VIII. zpevněné plochy
- IX. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- X. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- XI. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. rodinné domy, jejich návrh nesmí narušit charakter okolní zástavby
- II. podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- IV. maloobchodní zařízení do 100m² prodejní plochy
- V. restaurace, hotel, penzion (ve smyslu vyhlášky 501/2006Sb., §2, odst. c)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy nesloužící přímo funkci přípustné
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 1m
- III. účelové komunikace minimální šířky pozemku 8m pro jednosměrné, 10m pro obousměrné
- IV. minimální výška stavby hlavního využití je dvě plnohodnotná nadzemní podlaží
- V. maximální výška zástavby je 5 nadzemních podlaží při maximální výšce 15m římsy a 18m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu
- VI. v případě kdy navrhovaná budova přímo navazuje na sousední vyšší budovu (nevytváří mezi sebou volný prostor) lze výšku upravit (navýšit) na shodnou s touto existující stavbou
- V. VII. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu bez omezení; plocha zeleně min. 30%
- VIII. lze zastavět až 100% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započitatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započitatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
de plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- IX. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod VII. nebo bod VIII., případně i jejich kombinaci
- VII. _____

4_5 PLOCHY ZAHRAD

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Zahrady přiléhající k obytným nebo jiným stavbám, využití pro rekreaci a zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň
- II. vodní plocha
- III. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- IV. dětská hřiště
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. pěší cesty
- VII. účelové komunikace

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. ~~doplňkové~~ stavby ~~o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů~~
- III. ~~včetně~~ ~~stavby~~ ~~eb~~ pro chovatelství ~~o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5m výšky~~
- ~~IV-III.~~ zpevněné plochy max. 10% souvislé funkční plochy na pozemcích jednoho vlastníka
- ~~V-IV.~~ parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy
- ~~VI-V.~~ křížení místních a účelových komunikací
- ~~VII-VI.~~ zahrady rodinných domů ~~bez doplňkových staveb s výjimkou bazénů do 40m² a nekrytých zpevněných sportovních ploch~~
- ~~VIII-VII.~~ využití pro drobný chov hospodářských zvířat v souladu s obytnou funkcí území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. sklady nesouvisející s hlavním využitím
- II. výroba jiná než uvedená v přípustném využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 80% plochy jednotlivého pozemku
- II. oplocení pozemku musí být v souladu s dalšími funkcemi území při požadavku na zachování jeho prostupnosti

§5 Plochy rekreace

5_1 SPORTOVNÍ PLOCHY

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy a stavby veřejné i komerční. Hřiště, doplňkové stavby, sportovní vybavení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plocha pro sportovní stavby, zázemí a hřiště
- II. ubytování správce areálu, maximálně 2 bytové jednotky na jednu ohraničenou funkční plochu; max. využití pro bydlení je 10% čisté podlahové plochy stavby
- III. doprovodná zeleň
- IV. zpevněné plochy
- V. vodní plochy
- VI. technická infrastruktura – vedení nutných tras inženýrských sítí pro obsluhu území
- VII. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- II. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- III. maloobchodní zařízení do 100m² prodejní plochy
- IV. restaurace
- V. hotel, penzion

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné stavby garáží
- II. výroba
- III. skladové plochy
- IV. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- V. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro funkční využití pro rekreaci
- VI. obytné budovy

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. místní komunikace minimální šířky pozemku 10m; minimální šířka zelených pásů 1m
- III. účelové komunikace minimální šířky pozemku 7m pro jednosměrné, 9m pro obousměrné
- IV. maximální výška zástavby je 4 nadzemní podlaží při maximální výšce 12m římsy a 15m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu
- V. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 80%; plocha zeleně min. 15%

5_2	PLOCHY ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD
------------	-----------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha zahrádkářské osady, slouží k- individuální rekreaci a zejména pěstební činnosti-zahrádkářské činnosti.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro individuální rekreaci a zahrádkářskou činnost
- II. ~~stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklopené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů~~
- I. zpevněné plochy
- II. vodní plocha
- III. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- IV. stavby veřejné technické infrastruktury
- V. doprovodná zeleň
- VI. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- VII. účelové komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy s výjimkou staveb pro individuální rekreaci
- II. stavby pro zemědělství a výrobu
- III. jiné stavby obsahující obytné nebo pobytové místnosti, výjimku tvoří klubovna svazu, případně doplňkové stavby ke klubovně

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **novostavby, přístavby a nástavby jsou podmíněny kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. min. plocha zeleně je 860% plochy jednotlivého pozemku s umístěnou stavbou pro rekreaci
- ~~III. v případě umístění jiné stavby na jednotlivém pozemku je min. plocha zeleně 90%~~
- ~~IV-III.~~ maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 40m², vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 7m od průměrné výšky-nivelety přílehlého původního terénu
- ~~V. maximální součet všech ploch staveb doplňkových je 25m², stavby doplňkové mají omezenou výšku na 3m od průměrné výšky přílehlého původního terénu~~
- ~~VI-IV.~~ minimální velikost pozemku pro dělení a scelení pozemku umístění stavby je 300m²

5_3	PLOCHY REKREAČNÍCH OSAD
------------	--------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy rekreačních osad. Území slouží výhradně pro sport a rekreaci majitelů staveb rekreace v ploše.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro individuální rekreaci
- II. doplňkové stavby ~~o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklopené, jestliže neobsahují bytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů~~
- III. zpevněné plochy
- IV. vodní plochy
- V. trasy ing. sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně
- VI. stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- VII. doprovodná zeleň
- VIII. městský mobiliář (lavičky, odpadkové koše apod.)
- IX. účelové komunikace

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy s výjimkou staveb pro individuální rekreaci
- II. stavby pro zemědělství a výrobu

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **novostavby, přístavby a nástavby jsou podmíněny kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. min. plocha zeleně je 60% plochy jednotlivého pozemku s umístěnou stavbou pro rekreaci
- III. maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 60m², vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 8m od průměrné výšky přílehlého původního terénu
- ~~IV. maximální součet všech ploch staveb doplňkových je 25m², stavby doplňkové mají omezenou výšku na 3m od průměrné výšky přílehlého původního terénu~~
- ~~V. IV.~~ minimální velikost pozemku pro dělení a scelení pozemku umístění stavby individuální rekreace je 300m²

§6 Plochy občanského vybavení

6_1 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území určené pro stavby a doplňkové plochy určené převážně občanskému vybavení. Součástí staveb mohou být i doplňkové funkce, které mohou mít i komerční charakter.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro administrativní využití
- II. stavby a plochy pro obchod a služby
- III. škola, školka nebo jiná stavba občanského vybavení
- IV. místní a účelové komunikace
- V. parkovací plochy
- VI. veřejná zeleň
- VII. zpevněné plochy
- VIII. zahrady bez účelových staveb pro zemědělskou malovýrobu
- IX. podnikatelská činnost bez samostatných staveb
- X. trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. garáže součástí staveb hlavních
- II. podnikatelská činnost bez zvýšeného nároku na nákladní dopravní obsluhu
- III. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- IV. veřejně přístupná jídelna, restaurace
- V. byty do 50% podlažní plochy celé stavby
- VI. sociální služby s byty a doplňkovou funkcí v celém objemu stavby (dům s pečovatelskou službou apod.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. výroba
- II. skladové plochy
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství včetně staveb pro samozásobitelskou činnost a chov
- IV. služby, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. místní komunikace minimální šířky pozemku 12m; minimální šířka zelených pásů 2m
- III. účelové komunikace minimální šířky pozemku 8m pro jednosměrné, 10m pro obousměrné
- IV. maximální výška zástavby je 5 nadzemních podlaží při maximální výšce 15m římsy a 18m hřebene (nebo římsy uskakujičího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu
- V. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu max. 80%; plocha zeleně min. 10%
- VI. lze zastavět až 100% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započitatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započitatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
- VII. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod V. nebo bod VI., případně i jejich kombinaci
- VI. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší

6_2 PLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy definované zákonem o pohřebnictví, včetně účelových staveb.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro veřejné pohřebiště
- II. plochy pro veřejné pohřebiště
- III. veřejná zeleň
- IV. zpevněné plochy
- ~~IV.V.~~ parkoviště
- ~~V.VI.~~ trasy ing. sítí

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro obchod účelově spjaté s pohřebnictvím (květinářství, kamenictví atd.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy
- II. stavby pro výrobu

§7 Plochy veřejných prostranství

7_1 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy veřejných prostranství i ostatních účelových ploch sloužící pro shromažďování obyvatel, společenské a kulturní akce a funkce v území, včetně ploch veřejné zeleně a dopravy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zpevněné plochy
- II. místní a účelové komunikace
- III. silnice
- IV. parkovací plochy
- V. veřejná zeleň
- VI. trasy a stavby ing. sítí
- VII. městský mobiliář

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. dětské hřiště
- II. stavby pro reklamu
- III. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m² a výšky 3m
- IV. stavby pro obchod, do velikosti 8m² a výšky 3m

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy
- II. stavby pro výrobu, služby a obchod

§8 Plochy smíšené obytné

8_1 SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy rodinných farem a obytných staveb ve venkovském prostoru s přímou návazností na zemědělskou funkci krajiny.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných domů, solitérní, dvojdomy, řadové domy
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. doplňkové stavby ~~do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m, doplňující k funkci bydlení v rodinném domě~~
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bytové domy bez doplňkových staveb
- II. samostatné garáže na pozemku RD
- III. skladové nebo výrobní plochy a stavby, pokud jsou součástí areálu staveb přípustného využití a jsou do 50% podlahové plochy všech staveb areálu
- IV. stavby pro samozásobitelskou zemědělskou činnost, pokud jsou součástí areálu staveb přípustného využití a jsou do 50% podlahové plochy všech staveb areálu
- V. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou nákladní dopravní obsluhu
- VI. podnikatelská činnost, která svým působením nepříznivě neovlivní okolí
- VII. obchodní plochy do 150m² prodejní plochy
- VIII. objekty veřejného stravování
- IX. hotel, pension, motorest

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro průmyslovou a velkokapacitní zemědělskou výrobu, skladování
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška rodinného domu je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. bytové domy mají maximálně 6 bytových jednotek, maximálně tři nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží
- IV. maximální výška bytového domu a ostatních staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- V. pro nově dělené parcely platí minimální velikost 800m², v případě dvojdomů 600m², v případě řadových domů 400m²
- VI. maximální zastavěná plocha je 25% pro solitérní RD, 50% pro řadový RD a 35% pro dvojdomek; plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku

8_2 SMÍŠENÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území je navrženo převážně pro kombinovanou funkci bydlení a dalšího nerušícího využití – obchod, služby. Území tvoří přechodovou zónu mezi zátěžemi v území (doprava, výrobní plochy) a plochou čistého bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro administrativu, občanskou vybavenost a služby
- II. stavby a plochy pro obchod
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. doplňkové stavby ~~do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m~~
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby rodinných a bytových domů domů, soliterní, dvojdomy, řadové domy – **podmínka:** součástí dokumentace pro územní řízení, stavební povolení nebo ohlášení stavby budou údaje o technických parametrech obvodových konstrukcí, které musí prokázat ochranu stavby ve vztahu k hygienickým limitům upravených příslušným právním předpisem; toto ustanovení platí i pro změny stávajících staveb, u kterých se mění využití stavby nebo její části na podmíněně přípustné, dále veškeré nástavby a přístavby staveb podmíněně přípustných
- II. samostatné garáže na pozemku RD
- III. skladové nebo výrobní plochy a stavby, pokud jsou součástí stavby nebo areálu staveb přípustného využití a jsou do 50% podlahové plochy této stavby nebo všech staveb areálu
- IV. podnikatelská činnost bez nároku na zvýšenou nákladní dopravní obsluhu
- V. odstavné plochy vozidel, parkoviště
- VI. objekty veřejného stravování
- VII. hotel, pension, motorest

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro velkokapacitní skladování či výrobu
- II. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- III. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro dané a přilehlé funkční využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška rodinného domu je 8m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. maximální výška ostatních staveb krom staveb RD je 14m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. pro nově dělené parcely pro RD platí minimální velikost 600m², v případě dvojdomů 400m², v případě řadových domů 300m², ~~a to bez ohledu na funkci objektu~~
- V. maximální zastavěná plocha RD je 35% pro soliterní RD, 60% pro řadový RD a 45% pro dvojdomek, ~~plocha zeleně je vždy minimálně 40% plochy pozemku a nelze započítat žádné ozelenění střech a teras~~
- VI. ~~zastavěná plocha pozemků staveb krom staveb RD (podle bodu V.) je maximálně 80%, plocha zeleně je pro tento druh zástavby vždy minimálně 20% plochy pozemku, ~~do plochy lze započítat 50% plochu intenzivního ozelenění střech~~~~
- VII. ~~lze zastavět až 100% plochy pozemku (krom staveb RD) v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku~~

VIII. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod VI. nebo bod VII., případně i jejich kombinaci

§9 Plochy dopravní infrastruktury

9_1 PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Komunikace, silnice definované ČSN a právními předpisy, včetně doprovodných staveb a ploch.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. místní a účelové komunikace v souladu s ČSN
- II. silnice
- III. odstavné a parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. plochy dopravní vybavenosti
- V. čerpací stanice PHM včetně prodejního a skladového zázemí, včetně myček automobilů
- VI. dopravní terminály
- VII. veřejná zeleň
- VIII. zpevněné plochy
- ~~IX.~~ trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- ~~X.~~ krytá stání a parkoviště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy
- II. stavby pro výrobu

9_2 STAVBY HROMADNÝCH GARÁŽÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plocha určená výhradně pro stavbu dopravní vybavenosti území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavba hromadných garáží
- II. místní a účelové komunikace
- III. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- IV. veřejná zeleň
- V. zpevněné plochy
- ~~VI.~~ trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- ~~VI.~~~~VII.~~ krytá stání a parkoviště

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. specializovaný maloobchod účelově spjatý s přípustným využitím do celkové prodejní a skladové plochy 100m²

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy
- II. stavby pro výrobu

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška stavby je 11m od průměrné výšky přílehlého původního terénu, možno členit podle hmotového členění objektu
- III. maximální zastavěná plocha funkční plochy je 80%, minimální plocha zeleně je 20% funkční plochy
- ~~IV. lze zastavět až 100% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku~~
- ~~V. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod III. nebo bod IV., případně i jejich kombinaci~~
~~IV. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~

9_3 PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy pro umístění kolejíště a doplňkových staveb pro provoz železnice.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. drážní stavby
- II. stavby a plochy pro obchod odpovídající vybavenosti nádraží
- III. stavby a plochy pro obchod v souvislosti s dopravou na železnici
- IV. skladové nebo pomocné plochy a stavby
- V. účelové komunikace
- VI. parkovací plochy
- VII. zeleň
- VIII. zpevněné plochy
- IX. trasy a stavby veřejné technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže
- II. ubytovací, administrativní a jiné vybavení účelově spjaté s funkcí drážní dopravy
- III. stravovací zařízení pro zaměstnance i veřejnost (nádražní restaurace)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro přilehlé funkční využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška zástavby je 4 nadzemní podlaží při maximální výšce 12m římsy a 15m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu

9_4 PLOCHY LETECKÉ DOPRAVY**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plocha vymezená pro letiště a stavby a plochy související s provozem letiště.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. letecké stavby – přistávací a vzletová dráha včetně nutného technického a technologického vybavení
- II. stavby a plochy pro obchod v souvislosti s provozem letiště
- III. skladové nebo pomocné stavby
- IV. hangáry
- V. budovy aeroklubu
- VI. účelové komunikace
- VII. parkovací plochy
- VIII. zeleň
- IX. zpevněné plochy
- X. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. samostatné garáže pro kolová vozidla
- II. plochy a stavby pro sport
- III. ubytovací, administrativní a jiné vybavení účelově spjaté s letištěm
- IV. restaurace, jiná forma stravovacího zařízení
- V. hotel, penzion

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. bydlení v rodinných nebo bytových domech
- III. stavby pro individuální rekreaci

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. maximální výška staveb je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- III. maximální výška zástavby je 3 nadzemní podlaží při maximální výšce 10m římsy a 12m hřebene (nebo římsy uskakujícího podlaží uskočeného minimálně o 1,5m směrem dovnitř) od průměrné výšky přilehlého terénu
- IV. regulace výšky se nevztahuje na nutné provozní technické vybavení letiště
- V. minimální plocha zeleně na funkční ploše (po odečtu letové dráhy) je 30% - platí pro celou plochu i jednotlivý pozemek, v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- VI. do plochy zeleně lze započítat i zeleň na střechách a terasách, pokud je navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
- ~~VI. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~
- VII. ~~do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou~~

§10 Plochy technické infrastruktury

10_1	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
------	---------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Specificky vymezené plochy technické vybavenosti účelově stabilizované v území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. zeleň
- VI. zpevněné plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy
- II. stavby pro výrobu
- III. stavby pro obchod, služby a občanskou vybavenost

§11 Plochy výroby a skladování

11_1

PLOCHY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Území primárně určené pro výrobu a skladování jako hlavní náplň území. Bez obytné nebo rekreačně sportovní funkce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy a stavby pro výrobu a skladování
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 10% podlahové plochy stavby
- II. objekty a plochy pro stravování zaměstnanců
- III. obchodní a prodejní plochy související s provozem výroby nebo skladu
- IV. objekty a zařízení CO, PO, zdravotnického zabezpečení hlavní funkce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení a ubytování mimo uvedené
- II. veřejné občanské vybavení
- III. zemědělská výroba s výjimkou skladování zemědělské produkce

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. dopravní napojení ze silnice II. třídy je dáno ve výkrese dopravní infrastruktury
- III. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu, toto omezení se nevztahuje na zařízení, kde si to vyžaduje technologický postup
- IV. pro veškeré stavby v zastavitelné ploše převyšující 10m je nutné posouzení vlivu stavby na krajinný ráz
- V. minimální plocha zeleně na pozemku je 25%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- ~~VI. do plochy zeleně lze započítat i zeleň na střeších a terasách, pokud je navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku~~
- ~~VII. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod V. nebo bod VI., případně i jejich kombinaci~~
- ~~VI. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střež; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~
- ~~VII. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše~~

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy zemědělské výroby, účelových areálů pro skladování zemědělské techniky a výpěstků. Další plochy pro stavby zemědělského zpracování, skladování a expedice.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a skladování
- II. administrativní a technické zázemí pro hlavní funkce
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací a odstavné plochy
- V. veřejná a soukromá zeleň
- VI. zpevněné plochy
- VII. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 5% podlahové plochy stavby
- II. objekty a plochy pro stravování zaměstnanců
- III. obchodní a prodejní plochy související s provozem zemědělské výroby nebo skladu
- IV. průmyslová výroba nevyžadující nové stavby a technologická zařízení umístěná mimo stávající stavby

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení a ubytování mimo uvedené
- II. veřejné občanské vybavení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. **pro veškeré navrhované plochy živočišné výroby budou stanovena a vyhlášena ochranná pásma**
- III. maximální výška stavby je 12m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. minimální plocha zeleně na pozemku je 30%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- ~~V. do plochy zeleně lze započítat i zeleň na střechách a terasách, pokud je navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku~~
- ~~VI. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod IV. nebo bod V., případně i jejich kombinaci~~
- ~~V. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~
- ~~VI. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše~~

§12 Plochy smíšené výrobní

12_1 SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PLOCHY MĚSTSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Nerušící plochy výrobních podniků menšího charakteru, které svým provozem nadměrně neruší okolní smíšené a obytné území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro obchod
- II. skladové nebo výrobní plochy
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. odstavné plochy vozidel, parkoviště
- II. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování maximálně v 50% podlahové plochy stavby
- III. funkce veřejného stravování bez samostatných staveb

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- II. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí jiného funkčního využití nad míru přípustnou pro funkci bydlení – je nutné prokázat v rámci územního řízení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- ~~II.~~ ~~objekty jsou pravouhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravouhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu~~
- ~~III.~~ maximální výška staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- ~~IV-III.~~ minimální plocha zeleně na pozemku je 25%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- IV. do plochy zeleně lze započítat i zeleň na střeších a terasách, pokud je navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
- V. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod III. nebo bod IV., případně i jejich kombinaci
- ~~V.~~ ~~do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střeš; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší~~
- ~~VI.~~ ~~do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše~~

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy výrobního charakteru pro menší areály. Mohou obsahovat využití, které přináší zvýšené nároky na dopravu a produkuje větší objem hluku.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby a plochy pro obchod
- II. skladové nebo výrobní plochy
- III. místní a účelové komunikace
- IV. parkovací plochy součástí pozemků komunikací
- V. veřejná zeleň
- VI. doplňkové stavby do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hl. 3m
- VII. zpevněné plochy
- VIII. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- IX. odstavné plochy vozidel, parkoviště

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. objekty veřejného stravování bez samostatných staveb
- II. bydlení majitele nebo správce, případně dočasné ubytování zaměstnanců maximálně v 10% plochy funkčního využití

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. bydlení, jiné formy ubytování než podmíněně přípustné
- II. další formy bydlení a ubytování
- III. jakékoliv stavby pro zemědělství, včetně staveb a ploch pro samozásobitelskou činnost
- IV. služby, stavby a funkce, které svou činností, hlukem, zápachem či jiným způsobem ovlivňují okolí nad míru přípustnou pro okolní plochy a stavby s funkcí bydlení

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. **zástavba je podmíněna kapacitním napojením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, případně na vlastní zdroj vody a systém odkanalizování**
- II. dopravní napojení ze silnice II. třídy je dáno ve výkrese dopravní infrastruktury
- III. maximální výška stavby je 14m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
- IV. minimální plocha zeleně na pozemku je 25%; v případě smluvního zajištění lze počítat i pro plochy pozemků více vlastníků najednou; případně pro celou funkční plochu
- V. do plochy zeleně lze započítat i zeleň na střechách a terasách, pokud je navržena zelená (vegetační) skladba; minimální započítatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započítatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti než je požadavek na zeleň na pozemku
- VI. pro potřeby vyhodnocení % zastavitelnosti a % zeleně lze využít bod IV. nebo bod V., případně i jejich kombinaci
- V. do plochy zeleně lze započítat 50% i plochu intenzivního ozelenění jednotlivých pater a střech; minimální započítávaná plocha je 0,5 x 1m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší
- VI. do ploch zeleně se počítají i vodní plochy s vegetační úpravou a veřejná zeleň, která je součástí komunikace ve funkční ploše

§13 Plochy vodní a vodohospodářské

13_1	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
------	--------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy vodních toků a ploch, přilehlé pozemky určené k rozlivům, vodní díla a další technická opatření pro účely vodního hospodářství. Součástí mohou být stavby pro cestovní ruch.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. vodní plochy a toky
- II. zeleň
- III. technické vodohospodářské stavby a vodní díla
- IV. přemostění
- V. zpevněné plochy pro obsluhu území

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. obytné budovy
- II. stavby obsahující obytné či pobytové místnosti
- III. sklady
- IV. stavby pro obchod a služby

§14 Plochy zemědělské

14_1 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy nezastavěné – orná půda, zeleň, trvalý travní porost, louky a pastviny, případně ostatní nedefinovaná krajinná zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. orná půda, trvalý travní porost a ovocný sad podle evidence katastru nemovitostí
- II. plochy rozptýlené zeleně
- III. remízky, přírodní větrolamy
- IV. protierozní opatření v krajině
- V. stavby pro zemědělství a pastevectví

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. oplocení, rozsah oplocení musí být v souladu s požadavky na prostupnost území
- III. pěší cesty
- IV. polní cesty
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. městský mobiliář
- VII. vodní plochy
- VIII. zahrady přilehlých rodinných domů bez staveb

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití

DOPLŇUJÍCÍ REGULACE PRO PLOCHY S INDEXEM X:

- I. možnost stavby skleníků, hydroponií a dalších staveb pro potřeby zahradnické činnosti
- II. možnost oplocení celé plochy

§15 Plochy lesní

15_1	PLOCHY LESNÍ
------	--------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy lesních porostů, plochy mýtin a plochy určené k zalesnění. Ostatní přírodní plochy slučitelné s definicí lesa.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. lesní pozemky podle evidence katastru nemovitostí
- II. další pozemky určené k plnění funkce lesa
- III. mýtiny

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. lesní účelové cesty
- III. vodní plochy
- IV. stavby pro lesnictví a cestovní ruch
- V. pěší cesty
- VI. cyklostezky a cyklotrasy
- VII. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. ostatní stavby s výjimkou staveb pro lesnictví a cestovní ruch

§16 Plochy přírodní

16_1 PLOCHY PŘÍRODNÍ CHRÁNĚNÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy slouží k zajištění ekologické stability území. Jedná se zejména o prvky ÚSES, dále o hodnotné krajinné plochy, území údolní nivy, významné okolí vodních toků apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy přírodních a přírodě blízkých ekosystémů
- II. vodní plochy a toky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. informační panely pro naučné a jiné stezky
- III. pěší cesty
- IV. účelové komunikace
- V. cyklostezky a cyklotrasy
- VI. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jiné stavby včetně oplocení

16_2 PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Plochy pro rozvoj klidové zóny městské, případně i krajinné zeleně, zejména parků, dětských hřišť, klidových rekreačních ploch apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. plochy zeleně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. dětská hřiště
- III. vodní plochy
- IV. pěší cesty
- V. místní a účelové komunikace
- VI. oplocení dílčích částí ploch, např. dětských hřišť
- VII. parkovací stání max. 5% souvislé funkční plochy
- VIII. cyklostezky a cyklotrasy
- IX. městský mobiliář

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. jakékoliv stavby a využití neuvedené v přípustném nebo podmíněně přípustném využití

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

Ochranná zeleň slouží k odclonění negativní funkce jedné funkce od druhé. Jedná se o pohledové i technické odclonění (hluk, prach, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. zeleň
- II. vodní plocha
- III. cyklostezky a cyklotrasy
- IV. pěší cesty, nezpevněné cesty pro zemědělskou a lesní techniku

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. trasy a stavby ~~veřejné~~ technické infrastruktury
- II. vjezdy na sousední pozemky
- III. parkovací stání max. 10% souvislé funkční plochy, účelové komunikace
- IV. oplocení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti, stavby:

- I. stavby pro bydlení, skladování a výrobu
- II. stavby pro obchod a služby

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

- I. min. plocha zeleně je 80% plochy jednotlivého pozemku
- II. min. šíře koridoru zeleně je 5m směrem k plochám bydlení nebo smíšeného bydlení

VII. 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

I. Součástí návrhu ÚP jsou plochy veřejně prospěšných staveb. Konkrétní vymezení pozemků je dáno ve výkrese č.3..

II. Seznam VPS ~~a VPO~~ vymezených pro účely vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva věcným břemenem:

1. Stavba přeložky silnice II./125, D112 – ZÚR Středočeského kraje
2. Návrh splaškové kanalizace Bolina – ČOV Zdislavice
3. Návrh úpravy silnice II./125
4. Místní komunikace k Domašínu 1
5. Místní komunikace k Domašínu 2
6. Místní komunikace k Domašínu 3
7. Místní komunikace Vorlina 1
8. Místní komunikace Vorlina 2
9. Místní komunikace Vorlina 3
10. Místní komunikace Vorlina 4
11. Místní komunikace Družstevní
- ~~12.~~ Místní komunikace Znosim
- ~~13.~~ Vodojem Vlašim
- ~~14.~~ Koridor ZVN označený E18 (PÚR)

VIII. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

I. Nejsou územním plánem vymezeny.

IX. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

I. Nejsou územním plánem stanovena.

X. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- I. V návrhu ÚP je jedna plocha koridoru územní rezervy pro dopravu (R1D) – přeložka silnice II/125 jižně od Vlašimi (D112 ZÚR).
- II. Budoucí využití koridoru je právě pouze pro přeložku silnice, přílehlá zástavba je podmíněna změnou územního plánu po schválení územního rozhodnutí na stavbu přeložky.
- III. Prověření koridoru přeložky II/125 není nutné, koridor je stabilizovaný. Podmínkou pro realizaci přeložky je ověření způsobu napojení na stávající trasu silnice II/112 v souladu s hlavními směry dopravy.
- IV. V rozsahu koridoru nelze připustit žádné novostavby nebo změny staveb s výjimkou stavebních úprav a udržovacích prací. V koridoru lze budovat trasy ing. sítí.
- V. Územní rezerva je rovněž vymezena pro zástavbu pro bydlení v sídle Domašín (R1B), dále mezi Vlašimí a Domašínem (R2B). Podmínkou převedení do návrhu je 75% využití stávajících ploch zastavitelných ploch v daném sídle, případně v přímo navazujících zastavitelných plochách.
- VI. V severovýchodní části území je vymezena územní rezerva pro průmyslovou výrobu (R1P a R2P). Podmínkou pro převedení do návrhu je 75% využití stávajících ploch zastavitelného území v průmyslové zóně.

XI. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

- I. Součástí ÚP je vymezení 7-9 ploch, u kterých je stanovena podmínka dohody o parcelaci.
- II. Jedná se o níže uvedené lokality:

- P1 Nad Řekou 1
- P2 Nad Řekou 2
- P3 Nad Řekou 3
- P4 Vorlina 1
- P5 Vorlina 2
- P6 Vorlina 3
- P7 Vorlina 4
- P8 Nad tržištěm
- P9 K Řimovicím 1
- P10 K Řimovicím 2

XII. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- I. V území není vymezena žádná plocha, u které je změna využití podmíněna zpracováním územní studie.

XIII. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,

- I. V území ~~je vymezeno 7 ploch~~ není žádná plocha, u ~~kterých~~ které je změna využití podmíněna zpracováním regulačního plánu.
- II. ~~Všechny regulační plány byly pořízeny.~~

XIV. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

- I. ~~V území je vymezena plocha DO23, u které je požadavek na etapizaci záměru:~~
 - 1. ~~E1 – úprava dopravního napojení mezi komunikací II. třídy a lokalitou DO23~~
 - 2. ~~E2 - vybudování dopravní a technické infrastruktury v ploše DO23 a výstavba na pozemcích v severní části lokality~~
 - 3. ~~E3 – výstavba v jižní až jihovýchodní části lokality DO23~~
- II. ~~Požadavek je ve smyslu realizace, příslušná povolení pro potřeby etapy 1 a 2 mohou být vydána současně, dělení pozemků lokality není podmíněno etapizací.~~
- I. ~~Etapizace v území je navržena v oblasti výrobní zóny na severu Vlašimi~~
- II. ~~Podmínkou pro dostavbu navazující etapy je minimálně 70% zástavba etapy předechozí – pro posouzení splnění podmínek je směrodatné vydané stavební povolení s nabytím právní moci na stavby v 70% areálů plochy. Do plochy ani do řešených staveb se nezapočítává plocha nutné dopravní a technické infrastruktury.~~
- III. ~~V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. je jakákoliv nová zástavba podmíněna napojením na dopravní a technickou infrastrukturu, nejedná se však o etapizaci ve smyslu územního plánu.~~

XV. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

- I. V ploše řešené ÚP Vlašim nejsou stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

XVI. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

I. Návrh obsahuje:

- a) část textovou, počet listů je uveden v zápatí
- b) grafická část obsahuje 54 výkresů:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1:10000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1:5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
výkres č. 4 (a,b)	Výkres <u>části územního plánu s prvky regulačního plánu pořadí změn v území</u> <u>—etapizace</u>	1: 20 000
<u>Výkres č.5</u>	<u>Výkres pořadí změn v území</u>	<u>1:5000</u>
<u>(vzhledem k rozsahu je součástí textové části ÚP)</u>		

XVII. VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdiva a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošné vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy.

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské (naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží – které ale může být typem zakrytí podkrovím.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m², slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypsádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

EXTENZIVNÍ SADY jsou významným krajinnotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté pojezdy techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAKY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztahy k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámeček, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajino tvorná (znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty). PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné

zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje např. odvodňováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílů extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulární schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvené do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výškou nadmořskou a výškou nad vodou. VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHŮ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

DOPROVODNOU ZELEŇÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajino tvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídlní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

VNITROBLOK je plocha za primární stavbou směrem od uliční čáry, musí navazovat na vnitroblok sousedního pozemku. Pokud by tato plocha opět přiléhala k uliční čáře, nelze ji definovat jako vnitroblok.

DVOJDŮM – sestává ze dvou částí, které na sebe navazují na společné hranici pozemku; z hlediska definice se jedná o samostatný rodinný dům na vlastním pozemku, který navazuje zcela nebo z části na sousední objekt dalšího samostatného rodinného domu. Pro potřeby definice, že se jedná o dvojdům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdому přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Definice dvojdому musí být zajištěna při vymezení stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro oba pozemky současně, na sousedním pozemku pak může být povolena pouze druhá polovina dvojdому. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné.

ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM – sestává ze tří a více sekcí, kdy každá sekce je z hlediska definice samostatným rodinným domem na vlastním pozemku. Střední sekce vyplňuje celou šíři pozemku na obě strany k sousedním sekcím, ale nemusí na sousední objekty navazovat celou plochou staveb. . Pro potřeby definice, že se jedná o řadový rodinný dům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdому přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Koncová sekce přiléhá pouze k jednomu sousednímu střednímu řadovému RD. Definice řadového rodinného domu musí být zajištěna při vymezení stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro všechny pozemky v řadě současně, na vymezených pozemcích pak může být povolena pouze střední nebo koncová sekce řadového rodinného domu – podle vymezení. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné.

SOLITERNÍ RODINNÝ DŮM – samostatně stojící rodinný dům, jehož žádná část nepřiléhá na hranici pozemku; toto ustanovení neplatí pro doplňkové stavby na pozemku RD.

JEDNOTKY V RODINNÉM DOMĚ – v každém z RD může být v souladu s právními předpisy vymezen určený počet jednotek. Pozemek pro RD a číslo popisné je vždy pro jeden RD, bez ohledu na počet jednotek.

ZELEŇ NA POZEMKU – pro splnění pojmu je třeba, aby zeleň nebyla nad žádnou částí stavby (ani podzemní – s výjimkou technické infrastruktury) a aby na ni mohl volně dopadat déšť ze svislého směru. Zeleň nesmí být nijak zpevněna – za zeleň se nepovažuje žádná část výplně vegetačních tvárníc, v případě výsadby keřovitých a jiných porostů se zakrytím povrchu zahradnickou folií musí být prostor mezi výsadbou zakryt mulčovací kůrou – v případě zakrytí štěrskem, oblázky apod. se z hlediska tohoto ÚP nejedná o zeleň.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.7 ÚP VLAŠIM

OBSAH:

A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ,.....	3
C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU	3
c.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	3
c.2. požadavky na základní koncepci.....	9
c.3. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	9
c.4. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	10
c.5. 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, po prověření vhodnosti je uveden závěr:.....	10
c.6. požadavek na zpracování variant	10
c.7. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění 10	
c.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	10
c.9. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,.....	11
c.10. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona.....	11
c.11. Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona.....	11
c.12. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona.....	11
c.13. Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,.....	11
D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,.....	11
E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.	11
F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.	12
f.1. Zábory PUPFL.....	12
f.2. Zábory ZPF	12
G) U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	14
H) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 15	
Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.9.2021:	15
Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje:	16
Požadavek z ÚAP:	18
Požadavek z krajských ÚAP:	18
I) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	19
J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.	19
K) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.	19
L) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	20
M) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5.....	20

N) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	20
O) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	21
P) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	27
Q) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	27
R) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.	27

A) POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 10.2020 zastupitelstvo Města Vlašim rozhodlo o pořízení změny zkráceným postupem a o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu ve vymezených částech, dále schválilo v souladu s § 6 odst. 5 písm. b) a § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, Obsah změny č. 7 Územního plánu Vlašim.
- 25.8.2021 schválilo zastupitelstvo Města Vlašim doplněný Obsah změny č. 7 Územního plánu Vlašim.
- [Veřejné projednání k návrhu změny č. 7 Územního plánu Vlašim se konalo dne 8.12.2021 v 15:00 na MěU Vlašim, Jana Masaryka 302. Veřejné projednání se konalo v souladu s platnými hygienickými opatřeními, bylo jej možné sledovat i přes Join Zoom Meeting. DO 22.12.2021 byly uplatněny námitky, připomínky i stanoviska DO.](#)
- [Na základě vyhodnocení dohodl zpracovatel s určeným zastupitelem úpravu návrhu, kde došlo k podstatným úpravám. Pořizovatel rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání.](#)

B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ,

Změna č. 7 nemá žádný významný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o malé plochy změn v zastavěném území, případně se jedná o plochy navazující na zastavěné území. Změna nevytváří žádné odloučené „satelity“ apod.

Součástí změny č.7 jsou tak pouze dvě výrazné změny – lokalita č. 10 a změny v průmyslové zóně – D2 – D6. Návrh lokalit změny vyplývá z požadavků jednotlivých občanů a obsahu změny ÚP. Využití i v případě nových zastavitelných ploch vždy odpovídá charakteru stávající zástavby, nijak nemění užívání území z hlediska širších územních vztahů.

- Schválené ZÚR střeďočeského kraje nemají na území města Vlašim žádné specifické požadavky.
- Koncepce technické ani dopravní infrastruktury se změnou č.7 nemění.
- Nemění se ani urbanistická koncepce, ani jiný vliv na hodnoty v území.
- Základní koncepce krajiny se nemění.
- Změna nemá vliv na ÚSES.

C) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

c.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Výčet lokalit, které jsou součástí změny č.7 podle zadání. Veškeré plochy byly prověřeny a v určitém rozsahu zpracovány do návrhu změny ÚP.

c.1.1. lokalita č. 1

Navrhovatel: Tesáčková Soňa, Pražského povstání 2060, 256 01 Benešov - vlastník
Dotčené pozemky: parc.č. 479/16 a 479/15 k.ú. Nesperská Lhota
Důvody pro pořízení: záměr výstavby 2 RD

Odůvodnění: Jedná se o plochu navazující na zastavěného území, dostupnou ze stávající komunikace na půdách III. a V. třídy ochrany.

c.1.2. lokalita č. 2

Navrhovatel: Tesáčková Soňa, Pražského povstání 2060, 256 01 Benešov - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 1379/4 k.ú. Nesperská Lhota

Důvody pro pořízení: vybudování oplocení na pozemku

Odůvodnění: Jedná se o pozemek v zastavěném území sídla Chobot, dle UP Vlašim o plochu veřejného prostranství. Změna funkčního využití vyjma části pozemku na západě, kde bude ponechána část pozemku ve veřejném prostranství z důvodu zachování pásu 8 m veřejného prostranství.

c.1.3. lokalita č. 4

Navrhovatel: Mareš Vladislav Ing., Hulická 1468, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9 - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 36/1 k.ú. Hrazená Lhota

Důvody pro pořízení: odstranění označení „plocha silniční dopravy“ v UP z důvodu zamezení veřejného přístupu. Současný stav mi znemožňuje řádný výkon vlastnického práva k pozemku patřící k nemovitosti čp. 1. Změnou funkčního využití a případným zaplacením nedojte k omezení přístupu na pozemky přilehlé k pozemku parc.č 36/1.

Odůvodnění: Jedná se o pozemek v zastavěném území sídla Hrazená Lhota, dle UP Vlašim o plochu silniční dopravy. Změna funkčního využití vyjma části pozemku na západě, kde bude ponechána část pozemku v ploše silniční dopravy z důvodu zachování pásu 8 m.

c.1.4. lokalita č. 6

Navrhovatel: Miloslav Krampera, Líšno 69 257 51 bystřice u Benešova - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 651/4 k.ú. Hrazená Lhota

Důvody pro pořízení: pozemek navazuje na současně již zastavěný pozemek parc.č.657/9 v Hrazené Lhotě a také okolní pozemky jsou již zastavěny. Jedná se tedy o stavební proluku a protože pozemek je v současné době veden jako orná půda nemám možnost jej využívat. Abych mohl pozemek oplotit a zřídit potřebné sítě, je nutné jeho zařazení do UP.

Odůvodnění: Jedná se o pozemek na hranici zastavěného území sídla Hrazená Lhota ohraničený zastavěnou plochou a komunikacemi. Z urbanistického hlediska vhodný ke změně, západní část jako plochy smíšené obytné, východní zeleň soukromá.

c.1.5. lokalita č. 7

Navrhovatel: Kratochvíl Milan, Werichova 948/5, Praha 5 - vlastník (SJM)

Dotčené pozemky: parc.č. 1651 k.ú. Domašín

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše sídla Domašín.

c.1.6. lokalita č. 8

Navrhovatel: Marta Čamborová, Rážová 465/44, Praha - vlastník (SJM)

Dotčené pozemky: parc.č. 1648, 1639/2 k.ú. Domašín

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše sídla Domašín. Zábor pro přístup o velikosti 80 m2 na půdách V. třídy ochrany.

c.1.7. lokalita č. 9

Navrhovatel: Martin Crhán, Domašín 288, Vlašim - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 331/3 k.ú. Domašín

Důvody pro pořízení: zahradnictví

Odůvodnění: Změna stávající plochy nízkopodlažního bydlení na plochy zemědělské umožňující provozování zahradnictví. Jedná se o část pozemku parc.č.331/3 o velikosti cca 8500 m2.

c.1.8. lokalita č. 10

Navrhovatel: Jindřich Knotek, Čermákova 1231/4, Praha, Ladislav Jenšík, Domašín 230, Vlašim - zmocněnci

Dotčené pozemky: parc.č. 1616/51 k.ú. Domašín

Důvody pro pořízení: záměr výstavby rodinných domů

Odůvodnění: Plocha navazující na zastavěné území sídla Domašín. Změna části pozemku o velikosti 34368 m² na půdách V. třídy ochrany z důvodu záměru výstavby rodinných domů. Plocha podmíněna zajištěním dopravní dostupnosti vč. zkapacitnění dopravní infrastruktury a zajištěním veřejného prostranství.

c.1.9. lokalita č. 12

Navrhovatel: Milan Bísek, U Dobřenských 271/5, Praha - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 479/1 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: historické využívání pozemku jako zahrádkářský sad a kolonie

Odůvodnění: Nová zastavitelná plocha na půdách III. třídy ochrany navazující na zastavěnou plochu bývalé plynárny. Jedná se o plochu historicky využívanou jako sad a zahrádkářskou kolonii.

c.1.10. lokalita č. 13

Navrhovatel: Pavel Toula, Jana Očka 1676, Vlašim - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 307/7, st. 2941 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: změna stávající stavby na bytový dům

Odůvodnění: Změna funkčního využití v zastavěném území sídla Vlašim. V souladu s požadavkem na změnu funkčního využití dojde ve vazbě na Benešovskou ulici ke změně podél ulice Jana Očka na plochu 8_2 smíšené bydlení městského typu umožňující výstavby bytových i rodinných domů (v grafické části označeno D8).

c.1.11. lokalita č. 14

Navrhovatel: Václav Pazdera, Jiřina Pazderová, oba bytem Poděbradova 231, Vlašim - vlastníci

Dotčené pozemky: parc.č. 333, 334 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: bytová zástavba

Odůvodnění: Změna v zastavěném území sídla Vlašimi na části pozemku parc. č. 334 k.ú. Vlašim o velikosti cca 1200 m² s ohledem na změnu záplavového území řeky Blanice. Pozemek parc. č. 333 k.ú. Vlašim je již v současné době vymezen v plochách středněpodlažního bydlení městského jádra a umožňuje výstavbu bytových domů.

c.1.12. lokalita č. 15

Navrhovatel: Klára Bednářová, Táborská 182, Louňovice pod Bláníkem - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 269 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: výstavba RD

Odůvodnění: Změna v zastavěném území sídla Vlašimi s ohledem na změnu záplavového území řeky Blanice.

c.1.13. lokalita č. 16

Navrhovatel: Ing. Miloš Kapoun, Brixihovo 1543/15, Praha 6 -zástupce

Dotčené pozemky: parc.č. 258/5, 261 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: výstavba RD

Odůvodnění: Změna využití pozemku parc.č. 258/5 v zastavěném území sídla Vlašimi s ohledem na změnu záplavového území řeky Blanice. Pozemek parc. č. 261 k.ú. Vlašim bude ponechán v plochách silniční dopravy z důvodu průchodnosti územím.

S ohledem na změnu záplavového území řeky Blanice bude prověřena změna funkčního využití ploch podél tohoto toku v celém sídle Vlašim (D7).

c.1.14. lokalita č. 21a

Navrhovatel: Kučera Rudolf, Zdislavice 124 - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 1326/3 k.ú. Bolina

Důvody pro pořízení: záměr přístavby dvora Skalkov a oplocení pozemku

Odůvodnění: Změna využití pozemku parc.č. 1326/3 k.ú. Bolina z ploch silniční dopravy na plochy smíšeného bydlení z důvodu narovnání stavu v území.

S ohledem na narovnání stavu v území a legalizaci stávající komunikace vymezení ploch silniční dopravy na pozemku parc.č. 1010/3 k.ú. Bolina (označeno v grafické části jako 21b)

c.1.15. lokalita č. 24

Navrhovatel: Ondřej Gallik, Bolinka 150, Vlašim - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 952/75 k.ú. Bolina

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše.

S ohledem změnu pozemku v dané ploše dojde ke změně celé plochy z ploch zahrad do plochy umožňující zástavbu RD (označeno v grafické části jako D10).

c.1.16. lokalita č. M1

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 2287/60 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše.

c.1.17. lokalita č. M3

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 - vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. 2277/353 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: záměr bytové výstavby

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území s ohledem na návaznost stávající plochy středněpodlažního bydlení městského typu.

c.1.18. lokalita č. M4

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec

Dotčené pozemky: parc.č. 2277/379, 378, 377, 240 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: soulad se stavem v území – změna na plochy nízkopodlažního bydlení městského typu

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území s ohledem odprodej zrušené cesty jednotlivým vlastníkům přilehlých RD.

c.1.19. lokalita č. M5

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec

Dotčené pozemky: parc.č. 2287/40 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: záměr výstavby parkoviště

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území.

c.1.20. lokalita č. M6

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 –vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. areál Sporthotelu

Důvody pro pořízení: širší možnost využití

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch sportovních na plochy občanského vybavení.

c.1.21. lokalita č. M7

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – bývalý vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. st. 2921 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: soulad se stavem v území – změna na plochy smíšeného bydlení městského typu

Odůvodnění: Nejedná se část areálu Sporthotelu, ale o stavbu u stávající RD.

c.1.22. lokalita č. M8

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – vlastník

Dotčené pozemky: parc.č. st. 1986, 2277/58, 2277/1 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: širší možnost využití

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch občanského vybavení na plochu smíšeného bydlení.

c.1.23. lokalita č. M9

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec

Dotčené pozemky: 2 zahrádkářské osady Vlašim Sídliště mimo pozemky parc. č. 654/27, 654/3, 907, 906 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: soulad se stavem v území

Odůvodnění: V současné době se jedná o zahrádkářské kolonie v zastavěném území sídla Vlašim, po dobu platnosti ÚP Vlašim nedošlo ze strany vlastníků k přípravě lokalit pro výstavbu RD. Stabilizace ploch zahrádek.

c.1.24. lokalita č. M10

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – vlastník

Dotčené pozemky: 956/3, 956/4 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: vymezení VPS s ohledem na podmínky získání pozemků do vlastnictví

Odůvodnění: V současné době se jedná o plochu veřejné infrastruktury, záměr je vymezení VPS s ohledem na podmínky získání pozemků do vlastnictví města.

c.1.25. lokalita č. M11

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec

Dotčené pozemky: 541/9 k.ú. Vlašim

Důvody pro pořízení: záměr výstavby komunikace

Odůvodnění: změna funkčního využití v zastavěném území sídla z ploch přírodních chráněných do plochy ochranné zeleně umožňující výstavby komunikace.

c.1.26. lokalita č. M12

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec

Dotčené pozemky: zeleň Divišovská ulice

Důvody pro pořízení: začlenění ploch ochranné zeleně do navazující zastavitelné plochy

Odůvodnění: Minimální podíl zeleně a případná hluková opatření budou řešeno v rámci územního a stavebního řízení.

c.1.27. lokalita č. M14

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – vlastník

Dotčené pozemky: st. 101/1, 2176 k.ú. Domašín

Důvody pro pořízení: širší možnost využití

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch nízkopodlažního bydlení na plochu občanského vybavení.

c.1.28. lokalita č. M15

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – vlastník

Dotčené pozemky: část pozemku 447/4 o velikosti cca 20m² k.ú. Znosim

Důvody pro pořízení: záměr prodeje a přístavba stávajícího RD

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch veřejných prostranství na plochu smíšeného bydlení městského typu.

c.1.29. lokalita č. D11

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec

Dotčené pozemky: 358/6 k.ú. Znosim

Důvody pro pořízení: aktualizace podkladové mapy

Odůvodnění: Úprava zastavěného území – plocha rekreačních osad.

c.1.30. lokalita č. D09

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec
Dotčené pozemky: 919/34, 919/38, 919/39 k.ú.Bolinka
Důvody pro pořízení: aktualizace podkladové mapy
Odůvodnění: Oprava zastavěného území a zastavitelné plochy

c.1.31. lokalita č. D1, D2, D3, D4, část D5, část D6

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec
Dotčené pozemky: průmyslová zóna Pavlovice
Důvody pro pořízení: reorganizace stávající průmyslové zóny a ploch územních rezerv pro průmysl
Odůvodnění: Od roku 2010 je v územním plánu vymezena zóna pro průmysl směrem na Pavlovice. Do dnešního dne se nepodařilo zahájit výstavbu v těchto plochách. Výstavbě brání jednak vlastnické vztahy v části území, ale i omezený přístup do lokality z komunikace II. třídy (povoleno pouze jeden vjezd). Reorganizace spočívá v přesunutí části ploch územní rezervy do ploch zastavitelných a naopak.
D4 zrušení zastavitelné plochy a přesun rozvojových ploch do D2 – severní z důvodu lepší dostupnosti – pozemky ve vlastnictví Města Vlašim
D3 a část D6 začlenění ploch ochranné zeleně do navazující průmyslové zóny, minimální podíl zeleně řešen v prostorovém uspořádání plochy průmyslové výroby a skladování, bude umožněno dopravní napojení i z místní komunikace
Část D5 zrušení části zastavitelné plochy a přesun rozvojových ploch do D2 – severní z důvodu lepší dostupnosti – pozemky ve vlastnictví Města Vlašim (mimo severní část o šířce 70 m)
D1 stabilizace stávající komunikace
D2 severní část - Sjednocení rozvojových ploch blíže k sídlu, plocha umožňující snažší napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o území částečně na půdách II. třídy ochrany, zábor kompenzován přesunem ze stávajících rozvojových ploch D4 a část D5. koncepce územního plánu směřuje průmyslový rozvoj do této lokality a je veřejným zájmem zajistit vhodné rozvojové plochy blíže k sídlu s lepší dopravní a technickou dostupností. Rozvoj navržen s ohledem na velikost sídla i dostupnost směrem na dálnici D1.

c.1.32. Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu

Navrhovatel: Město Vlašim, Jana Masaryka 302 – obec
Dotčené pozemky: centrum sídla Vlašimi a plochy umožňující bydlení
Důvody pro pořízení: územní plán s prvky regulačního plánu
Odůvodnění: Centrum města Vlašimi, v plochy regulačních plánů č. 2-7, území Žižkova a Palackého náměstí bude vymezeno jako část území s prvky regulačního plánu. Regulace bude stanovena dle platných regulačních plánů (stavební čára, obecně platné regulace). Regulační plány budou do vydání změny zrušeny.
Dále změna prověří pravidla prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vč. možnosti 100% zastavění pozemku parc.č. 24/46 k.ú. Vlašim), regulaci dopravy v klidu v plochách umožňující bydlení a v centru sídla Vlašim.

c.1.33. lokalita 25 (číslo doplněno po vydání obsahu změny, ale je jeho součástí)

Navrhovatel: Reitschläger Evžen a Reitschlägerová Ilona Mgr., Mánesova 925, 25801 Vlašim - vlastníci pozemků parc.č. st. 3034, st. 469, 1707/2, 1713/6 vše k.ú. Vlašim
METALKOV, spol. s r. o., Čechov 367, 25801 Vlašim – vlastníci pozemků st. 470, st. 3035, st. 3036, 1713/66 vše k.ú. Vlašim
Důvody pro pořízení: záměr bytového domu
Odůvodnění: Jedná se o plochu bývalého výrobního areálu ve stávajícím zastavěném území sídla Vlašim navazující na plochy obytné a plochy občanské vybavenosti.

Při zpracování změny zpracovatel upravil další plochy na základě vývoje území a jeho potřeb:

c.1.34. lokalita REK1 a REK2, AZ

Na základě aktualizace záplavového území – aktivní zóny záplavy Blanice – byla posunuta hranice mezi plochou 13_1 (vodní a vodohospodářské) a přílehlou plochou v zastavěném území (AZ); zpracovatel tak

reagoval na žádosti o změnu podávané v předchozích letech jednotlivými vlastníky, kterým v té době nebylo možno vyhovět; část plochy je vymezena i pro rozšíření stávající ČOV Vlašim.

U ploch REK se jedná o vymezení stávajících rekreačních staveb do patřičné zóny, které s ohledem na aktivní zónu záplavy rovněž dříve nebylo možné, odůvodnění viz dále.

c.1.35. lokalita ČSOP

Při změně č.7 zpracovatel reaguje na potřebu využití stavby ČSOP i jejího okolí (zahradnictví) a vymezuje plochu identicky s definicí lokality 9, stavba jako taková je zařazena do ploch 6_1.

Na základě obecného požadavku byla prověřena celá textová část ÚP a byla upravena tak, aby definice regulací byla jednoznačná, doplněn byl výklad pojmů Odůvodnění jednotlivých změn a doplnění viz dále, zejména v kapitole O).

c.2. požadavky na základní koncepci

c.2.1. urbanistická koncepce a kompozice

- změnou se nemění urbanistická koncepce ani kompozice
- zpět byly navráceny plochy na hodnotnějších půdách, které neodpovídají celkové koncepci sídla, hlavním důvodem navrácení je i přepočítání ploch pro výrobu a návrh její větší kompaktnosti v dosahu stávajících komunikací a sídla
- nové plochy pro bydlení odpovídají potřebám růstu sídla, jedná se (s výjimkou plochy č.10) o drobné plochy na okraji zastavěného území
- další plochy jsou v zastavěném území a znamenají pouze posun hranic stávajících ploch, případně úpravu podle potřeb zástavby beze změny koncepce

c.2.2. koncepce veřejné infrastruktury

DOPRAVA

- koncepce dopravy zůstává beze změny
- řešené plochy změny jsou ověřeny s ohledem na požadavky na šířkové uspořádání veřejných prostranství

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- koncepce technické infrastruktury se nemění
- změnou aktivní zóny záplavového území bylo možné vymezit rozšířenou plochu 10_1 pro ČOV
- chybou bylo opomenuto umístění teplovodu v koordinačním výkrese a textu, doplněno
- v koordinačním výkrese byla doplněna (a rozříděna) jednotlivá OP letiště Vlašim

OBČANSKÉ VYBAVENÍ a VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- změna ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, pouze stabilizuje stávající nebo je upravuje podle současných potřeb

c.2.3. koncepce uspořádání krajiny

- změna nemá vliv na krajinu a její koncepci

c.3. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- změnou se zmenšily plochy rezervy pro průmysl R1P a R2P, viz kapitola O)

c.4. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- změna doplnila požadavek na veřejnou prospěšnost stavby stávající vodárny Vlašim
- na základě požadavku oprávněného investora v souladu s požadavky PÚR byla doplněna plocha VPS pro koridor E18, viz dále

c.5. 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, po prověření vhodnosti je uveden závěr:

- změnou č.7 byly zrušeny požadavky na regulační plány
- součástí ÚP po změně č.7 je plocha s prvky regulačního plánu, která téměř celá koresponduje s dříve platnými RP, rozšířeno je o náměstí v Domašíně

c.6. požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí obsahu změny

c.7. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek na ponechání dle platného ÚP

c.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany :

LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

- Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Další požadavky vyplývající z obsahu změny a právních předpisů:

~~c.8.~~**c.9.** Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,

Netýká se změny č.7.

~~c.9.~~**c.10.** Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Netýká se změny č.7.

~~c.10.~~**c.11.** Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona

Netýká se změny č.7.

~~c.11.~~**c.12.** Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Netýká se změny č.7.

~~c.12.~~**c.13.** Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

Netýká se změny č.7.

D) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ,

Součástí změny č.7 je zpracování koridoru E18 převzatého z PÚR, jeho zpřesnění je na pozadí katastrální mapy. Koridor nezasahuje do rozvojových ploch, dle požadavku oprávněného investora je ponechán zatím v šíři 2x 150m od osy záměru převzatého z ÚAP. Po zpřesnění požadavku v ZÚR bude v další změně ÚP případně zpřesněn (zúžen) dle navazující úpravy v podkladech – např. zpřesnění trasy studií, dokumentací atd. Koridor byl vymezen na základě požadavku oprávněného investora v souladu s jeho vymezením v PÚR ve znění od 1.9.2021. Netýká se změny č.7 – její součástí nejsou žádné záležitosti nadmístního významu.

E) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.

Změna č.7 převedla dříve platné regulační plány do územního plánu s prvky regulačního plánu. Zpracovatel převzal zejména části RP, které řeší veřejné prostranství a prostupnost území. U ostatních částí platných RP se během jejich využití projevilo, že obecné prostorové regulace územního plánu jsou dostatečnou ochranou území. Nově tedy ÚP ve vymezené ploše definuje tyto regulační prvky:

- 1. Stavební čára závazná:** důvodem vymezení je definice hrany objektů směrem k veřejnému prostranství, čára má podrobnou definici umožňující drobné nuance s ohledem na architektonický návrh staveb

- 2. Koridor nutných prostupů a průjezdů:** koridory byly ve větší části převzaty z platných RP, jsou součástí koncepčního řešení prostupnosti celým sídlem Vlašim, navazují dále na další směry
- 2.3. Plocha byla dále rozšířena o plochu PRP1 – náměstí v Domašíně; doplněny byly i regulace na výšku zástavby v části ploch.**

F) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

f.1. Zábory PUPFL

Součástí změny není žádný zábor PUPFL. [Úprava rozvojových ploch je vždy min. 30m od hranice lesa.](#)

f.2. Zábory ZPF

Součástí změny je zábor ZPF v nových zastavitelných plochách. V zastavěném území se nejedná o plochy přestavby, ale o změny funkčního využití ploch bez dopadu na nové zábory ZPF. Součástí změny je i navrácení některých ploch do zemědělské půdy.

Plocha navrácená do ZPF

Druh pozemku	BPEJ	Tř. ochrany	Plocha (ha)
orná půda	5.15.10	2	3,6306
orná půda	5.15.50	3	0,2591
orná půda	5.29.01	2	1,6830
orná půda	5.29.11	2	4, 1993 3353
TTP	5.15.50	3	1,5057 0,5807
TTP	5.40.77	5	1,4800
<u>TTP</u>	<u>5.29.54</u>	<u>5</u>	<u>1,6441</u>
Celkem II. třída ochrany			9, 5129 6489
Celkem navrácení do ZPF			12,7577 13,6441

Celkově bylo do ZPF navráceno ~~12,8~~13,6ha, z toho do hodnotných ploch II. třídy ochrany ~~9,65~~5ha. Většina nových záborů je na plochách s nejnižší třídou ochrany.

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
DO12	4_1	0,0078				0,0078					0,0078	5.67.01
DO23	4_1	3,4028	3,4028								3,4028	5.29.54

HL8	4_5	0,1257	0,0156				0,0156				5.29.01
	4_5		0,0166				0,0166				5.29.11
	8_1		0,0935				0,0935				5.29.11
NL3	8_1	0,2728			0,0280			0,0280			5.29.04
	8_1				0,1273				0,1273		5.67.01
	4_5				0,0133			0,0133			5.29.04
	4_5				0,1041					0,1041	5.67.01
VL8	4_1	0,0662	0,0573				0,0573				5.29.01
	4_1		0,0090					0,0090			5.29.14
VL11	10_1	0,4550			0,4550		0,4550				5.58.00
VL19	11_1	2,1909	0,6763				0,6763				5.29.01
	11_1		1,5146				1,5146				5.29.11
VL41	5_2	0,7210			0,0140		0,0140				5.29.11
	5_2				0,7070			0,7070			5.29.14
VL42	12_1	0,5265			0,5265		0,5265				5.58.00
VL43	12_2	5,8972			0,2349					0,2349	5.29.54
	12_2		0,1431				0,1431				5.29.01
	12_2		0,5119				0,5119				5.29.11
	12_2		4,4121						4,4121		5.29.51
	12_2		0,5951							0,5951	5.29.54
VL45	11_1	4,0792	2,6710				2,6710				5.29.01
	11_1		1,4082				1,4082				5.29.11

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
17,7450	15,5271	0,0000	0,7210	1,4969	0,0000	8,1035	0,7574	4,4121	4,4720	17,7450

0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000 0,0000

KONTR. **17,7450** 15,5271 0,0000 0,7210 1,4969 0,0000 8,1035 0,7574 4,4121 4,4720 CELK.

	4_1		3,4690		0,0078		0,0573	0,0090		3,4106	3,4768
	4_5		0,0322		0,1174		0,0322	0,0133		0,1041	0,1496
	8_1		0,0935		0,1553		0,0935	0,0280		0,1273	0,2489
	10_1				0,4550		0,4550				0,4550
	11_1		6,2701				6,2701				6,2701
	5_2				0,7210		0,0140	0,7070			0,7210
	12_1				0,5265		0,5265				0,5265
	12_2		5,6622		0,2349		0,6550		4,4121	0,8300	5,8972

Doplnění odůvodnění některých ploch z hlediska záborů ZPF:

- nový zábor v průmyslové zóně je v oblasti VL19, VL43 a VL45 – celkem 12,16ha, z toho je třeba uvést, že VL19 bylo praktickým záborem již v platném ÚP – jednalo se o ochrannou zeleň, která je nyní podle regulace součástí vlastní plochy, teoreticky je nový zábor tedy pouze v ploše VL43 a VL45, což je 9,98ha. V odůvodnění plochu pro výrobu je nutné ještě uvést další poznámky: podle ustanovení zákona 334/1992, §4, odst. (3 a 5) již není třeba odůvodňovat zábory s ohledem na I. a II. tř. ochrany, protože plocha je odebrána z již dříve vymezené rezervy (z rezervy je převedeno 8,7ha), ale toto ustanovení není využito – naopak zpracovatel po dohodě s Městem Vlašim navrátil do ploch zemědělských celkově ~~12,8ha~~ **13,6ha**, z toho v hodnotné ploše 9,655 ha.

Celkově lze tedy konstatovat, že změna v oblasti průmyslové výroby (VL19, VL43 a VL45) je snížením záborů ZPF, zejména na půdě s II. třídou ochrany ZPF.

- Ve druhé třídě ochrany se dále nalézá plocha HL8, která je ale faktickou okrajovou prolukou v zastavěném území a návrh zástavby odpovídá protější straně zástavby za komunikací. Základním

požadavkem na urbanistickou koncepci a kompozici je v případě sídel jako Hrazená Lhota uzavření urbanistické struktury a snižování záboru dalších ploch v krajině, obecně lze konstatovat v souladu s požadavky zák. 114/1992 Sb., že ochrana přírody a krajiny je obecným veřejným zájmem, potřeba růstu je dále významným požadavkem na zachování charakteru obce – lze tak konstatovat, že územní plán upřednostňuje koncepční řešení, které chrání veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a zároveň dodržuje navrženou urbanistickou koncepci sídla – navržené řešení zachování struktury sídla je tak z výše uvedených důvodů možno brát jako veřejný zájem převyšující požadavek na ochranu vyšší bonity ZPF; zábor je v měřítku sídla a krajiny plošně zanedbatelný (0,12ha).

- Ve druhé třídě ochrany je dále plocha VL8, zde se ale fakticky nejedná o nový zábor – v platném územním plánu je plocha vymezena do plochy ochranné zeleně. S ohledem na majetkoprávní vztahy v území je však plocha převedena do plochy 4_1 tak, aby umožňovala přístavbu stávajícího RD a jeho zahradu. Bez úpravy ÚP by vznikl „ozub“ v zahradě. Zábor je v měřítku sídla a krajiny plošně zanedbatelný (0,07ha).
- Plocha VL11 – jedná se o rozšíření plochy pro ČOV, zde se jedná jednoznačně o stavbu ve veřejném zájmu, kterou není třeba dále odůvodňovat.
- Plocha VL41 je stávající zahrádkářskou kolonií, která ale z důvodu absence zapsaných staveb nebyla dříve nikdy vymezena jako zastavitelná. Zábor ve II. třídě je zanedbatelný ve vztahu k celku plochy – II. třída pouze 140m², zbytek 7070m² je ve III. třídě ochrany.
- Dále je ve II. třídě ochrany ZPF vymezena plocha VL42, která navazuje na zastavěné území a vytváří proluku mezi stavbou vodohospodářskou a stávající zástavbou. Pro potřeby výpočtu lze akceptovat navýšení plochy navrácené do ZPF z plochy D4 a D5, byť se jedná o menší plochu městské smíšené výrobní zóny.

Celkový nový zábor mimo výrobu je tak pouze 4,59ha, z čehož většinu zabírá plocha č.10 (DO23 = 3,4ha). Z hlediska rozvoje Domašína je ale plocha významná, protože se jedná o jedinou novou celistvou lokalitu, která není složitě bráněna majetkoprávními vztahy. Podle regulací ÚP bude navíc 5% plochy vymezeno pro veřejné prostranství, zbytek je pro rodinné bydlení, kde je požadavek na 40% zeleně. Reálný zábor v dané ploše (v V. třídě ochrany ZPF) je tak cca. 2,04ha (60% plochy), jelikož zbytek bude převeden a dále užíván jako zahrada.

Doplnění údajů z tabulky 2, vyhl. 271/2019 Sb.:

- v plochách meliorací jsou části plochy změn č. lokalit: 1 a 7, vzhledem k velikosti ploch nejsou samostatně odlišeny, rozsah je zřejmý z výkresu ZPF
- ostatní údaje se v tabulce neuplatňují.

Vyhodnocení a odůvodnění jednotlivých ploch je v kapitole O)

Pozn.: údaje v tabulce záborů ZPF nemusí nutně souhlasit s tabulkou ploch v textu ÚP, důvodem je skutečnost, že součástí vyhodnocení záborů jsou pouze měněné části ploch v rámci Z7, ale v tabulce č.1 v textu ÚP je celková plocha lokality včetně původní plochy.

Doplnění pro potřeby vyhodnocení koridoru E18:

Jedná se o návrhový koridor pro vedení ZVN, kde lze předpokládat použití nových moderních vysokorozponových stožárů, které se z důvodu vysokého zatížení a vzdálenosti jednotlivých podpor kotví na jednotlivé patky. Dle zjištění se konkrétně u koridoru E18 jedná o jednoduché stožáry typu Donau, kde je základová konstrukce velikosti 8,2 * 8,2m = cca. 68m². Tyto trasy ZVN mají sloupy vzdálené průměrně 350m.

Délka trasy koridoru je na území Vlašimi cca. 350m na okraji koridoru, v jeho ose není vůbec. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr ve stávající trase, lze předpokládat výměnu vedení ve stejné trase, nebo těsně vedle. Z výše uvedeného důvodu lze předpokládat, že zábor na území Města Vlašim bude nulový. Stávající sloup je cca. 42m od hranice řešeného území, lze předpokládat, že nový bude ve stejném místě, tzn. mimo řešené území ÚP Vlašim.

G) U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Vzhledem k velkému rozsahu změn nejsou pokyny psány pro každou část textu samostatně, ale rozdílový text je rovnou součástí návrhu změny ÚP ve formě pokynu ke změně textové části.

H) SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Požadavky z aPÚR ve znění platném od 1.9.2021:

Priority územního plánování:

Priorita (14) :

Změna nemá dopad na hodnoty v území, nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Plochy se netýkají konkrétních stavebních a architektonických hodnot. Urbanistická koncepce se změnou nemění.

Priorita (14a):

Změna při přehodnocení ploch výrobních neznamená nárůst záborů ZPF, naopak navrácí do ploch ZPF větší část původně vymezených průmyslových zón.

Priorita (17):

Změna v oblasti průmyslové zóny přináší princip koncentrace ploch a vymezení zeleně přenáší do regulace vlastních ploch. Z hlediska využitelnosti i dalších investic do území je zóna po změně č.7 lépe a ekonomičtěji využitelná.

Priorita (18):

Některé nově vymezené lokality znamenají růst zaměstnanosti – jedná se zejména o plochy v oblasti průmyslové zóny.

Priorita (20) :

Změna nevymezuje zastavitelné plochy v místech, kde by měly dopad na krajinu nebo krajinný ráz. Jedná se vždy o návaznost na stávající zastavěné území. Úpravou ploch výrobních naopak dojde ke koncentraci zástavby v návaznosti na stávající výrobu.

Rozvojová plocha DO23 je na okraji zástavby, ale není pohledově exponovaná, naopak může z hlediska okraje sídla znamenat posílení jeho siluety.

Priorita (21) :

Změna nemá dopad na prostupnost krajiny, ani na plochy krajinné zeleně.

Priorita (23):

Rozšíření plochy pro ČOV má významný pozitivní vliv na možnost dalšího zkapacitnění technologie čištění vod.

Priorita (28)

Změnou č.7 je doplněn požadavek na vymezení veřejných prostranství v rámci parcelace velkých rozvojových ploch. Požadavek je dle vyhlášky pro územní plán, ale s ohledem na konkrétní návrh parcelace by bylo vymezení v rámci ÚP příliš určující – proto byl doplněn požadavek na plochy s dohodou o parcelaci, kde je uplatněn požadavek na vymezení veřejného prostranství přímo v obsahu regulací ÚP.

Priorita (30):

Pro konkrétní plochu DO23 je doplněn požadavek dle stanoviska DO, do obecné části regulací je doplněna věta ohledně prioritního způsobu řešení likvidace splaškových vod.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – město Vlašim, ani žádné menší sídlo ve správním území neleží v rozvojové ose, nebo oblasti, ani ve specifické oblasti s výjimkou SOB9. Lze konstatovat, že změna nemá žádný významný dopad na zadržování vody v krajině. Obecné

ustanovení o likvidaci (zadržování) vody na pozemcích v zastavěném území je již součástí platného ÚP.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury – žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území ÚP Vlašim, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální dopravy.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor ([krom E18](#)) nezasahuje do řešeného území ÚP Vlašim, změna tedy nemůže mít vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury.

[Koridor E18 byl do ÚP převzat, na základě požadavku oprávněného investora byl zpřesněn na pozadí KM na koridor celkové šíře 2x150m od osy záměru. Součástí textové části ÚP je požadavek na změny v řešeném koridoru, včetně jeho vymezení do VPS. Koridor zasahuje do řešeného území velmi okrajově, nezasahuje do žádné rozvojové plochy.](#)

Požadavky ze aZÚR Středočeského kraje:

Základní požadavky aZÚR:

VPS – vodovodní přívaděč V10, požadavek je uveden v ÚP, změna se záměru nedotýká (stavba je již realizována)

VPS – přeložka silnice II./125 – D112, požadavek je uveden v ÚP, změna se záměru nedotýká

OSk3 – Vlašim je součástí rozvojové osy krajského významu Benešov – Vlašim, změna nemá vliv na vymezení, naopak rozvojová osa je podporou růstu (obyvatel i vybavenosti)

1. Priority ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(01)

Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení. V souvislosti se zlepšenou strukturou plochy výrobní může znamenat lehký nárůst zaměstnanosti i počtu obyvatel.

(02)

Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR. Změna se nedotýká výše uvedených VPS, změna nemá žádný dopad na požadavky OSk3, viz. dále.

(03)

Netýká se řešeného území.

(04)

Změna nemá významný vliv na význam sídla Vlašim ve struktuře osídlení. Má mírně příznivý vliv na počet obyvatel ve městě Vlašim, zejména ale v ostatních sídlech správního území Vlašim. Pouze plocha DO23 (10) je rozsahem větší. Z hlediska počtu obyvatel Vlašimi je ale minimální.

(05)

Body o), p) – změna nemá vliv na realizaci uvedených dopravních opatření. Platný územní plán tato opatření akceptuje a vytvořil pro ně vhodné územní podmínky.

(06)

Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Část ploch je navracena do nezastavěného území (ZPF).

(07)

Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji, z hlediska místního využití ploch koncentruje průmyslovou výrobu do atraktivnější a lépe zainvestovatelné polohy vůči sídlu i dopravě. Dále je odůvodnění členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována i po změně, změna redukuje zeleň v místě průmyslové zóny, ale požadavek přenáší přímo do využití ploch
- b) rozsah rozvojových ploch odpovídá požadavkům na byty a domy
- c) netýká se ploch změny č.7
- d) rozsah změn nemá žádný vliv na rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou
- e) změna nemění stávající definice ploch v krajině
- f) změna se nedotýká ploch lesa (plochy ve vzdálenosti 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordináčního výkresu)
- g) netýká se změny

(08)

Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09)

netýká se řešeného území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, ...

- 2.1. – netýká se řešeného území
- 2.2. – netýká se řešeného území
- 2.3. – netýká se řešeného území

2.4. OSk3 – Rozvojová osa Benešov – Vlašim

(59)

- a) b) zlepšení parametrů komunikace je součástí ÚP, změna nemá vliv na řešení
- c) rozvoj bydlení je zejména ve Domašíně, ale i v ostatních sídlech s ohledem na potřeby majitelů pozemků

(60)

- a) je součástí ÚP, netýká se změny
- b) je součástí ÚP, lokality změny jsou vzhledem ke kapacitám území zanedbatelné a nemají dopad na dopravní nebo technickou infrastrukturu s výjimkou plochy DO23 (10), u které je stanoven konkrétní požadavek na dopravní řešení
- c) je součástí ÚP, netýká se změny – požadavky DO z hlediska likvidace splaškových vod jsou zapracovány do návrhu ÚP
- d) upřesnění RBC 752 a 945 je součástí platného ÚP, netýká se plochy změn

- 2.5. 2.5.3. změna nemá vliv na vymezení a funkčnost Vlašimi jako středního centra osídlení v rámci struktury osídlení kraje. Lokality změn mají pouze místní význam, v krajském měřítku jsou zcela zanedbatelné.

3. Zpřesnění specifické oblasti, ...

- netýká se řešeného území

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

Řešeného území se dotýká pouze:

(142/84)

Koridor pro obchvat Vlašimi – stavba D112, je součástí platného ÚP, plochy změn se jej netýkají.

(181)

Koridor pro umístění stavby V10 (dokončená stavba), je součástí platného ÚP, změna se jej netýká.

4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability (193)

Nadregionální biocentra a biokoridory byly vymezeny v již platném ÚP, schválení ZÚR nastalo až po platnosti ÚP. Návrh ÚSES v platném ÚP je ale v souladu se ZÚR, není proto požadována žádná změna.

Lokality změny č.7 se netýkají ÚSES ani na lokální úrovni.

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

Lokality změny č. 7 nemají žádný vliv na podmínky koncepce ochrany, netýkají se zájmů v této kapitole řešených.

6. **Vymezení cílových charakteristik krajiny**

6.1. Krajina sídelní (S) (209)

Změna nemění charakteristiku krajiny

6.2. Krajina příměstská (U) (211)

Změna nesnižuje rekreační potenciál krajiny, prostupnost územím je zachována.

6.6. Krajina relativně vyvážená (N) (219)

Změny nemají vliv na vyváženost krajiny.

7. **Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, ...**

Změna se netýká vymezených VPS. V území jsou pouze 2 VPS – přeložka silnice II./125 – označení D112, a dálkový vodovod V10.

Změna se netýká ani vymezených VPO – prvků ÚSES. Zde se jedná o VPO – RC 752 Bolinský les, RC 753 Nesperská Lhota, RK 390 Nesperská Lhota – Blaník. Výše uvedené VPO jsou vymezeny v platném ÚP, změna se ploch netýká.

Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.

Požadavek z ÚAP:

Pro dané plochy změny č.7 není specifický požadavek.

Požadavek z krajských ÚAP:

Ploch změn se týkají pouze požadavky:

1. Vymezení problémů k řešení – v ÚAP je pouze obecný požadavek na řešení dopravních problémů, plochy změny č.7 se nedotýkají dopravních vazeb v území, ani nijak nezasahují do koncepce dopravy. Požadavek na konkrétní dopravní připojení je u plochy DO23 (10).

2. 44 VL – zpřesnění dopravního propojení Kolín – D3. V podobě přeložky D112 převedeno do ZÚR, stávající ÚP drží nezmenšený koridor pro přeložku. Lokality změny se tohoto koridoru netýkají.

I) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Změna č.7 nemění současný způsob ochrany, stabilizovaný v ÚP, zejména s ohledem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot. Ochrana nezastavěného území – většina ploch je úpravou již vymezených ploch, nebo se jedná o změny v zastavěném území. Pouze několik ploch je nově navrženým rozšířením do nezastavěného území, plochy lze však s ohledem na velikost sídla i návaznost na zastavěné území odůvodnit – viz kap. O).

J) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.

Při zpracování změny č.7 ÚP Vlašim bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh územního plánu byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- o pořízení změny územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- obsah změny byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu zpracování návrhu 31.8.2021; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

K) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.

Požadavky KÚ SČK byly zpracovány přímo do návrhu změny č.7, jedná se zejména o požadavky vázané k ploše DO23 (č. lokality 10).

Na základě stanovisek bylo do návrhu a odůvodnění pro potřeby nového VJ doplněno zejména:

- správné vymezení OP letiště
- zpracování požadavku MO (viz c.7)

- upraven popis lokalit (č.parcelní)
- byly upraveny lokality D4 (VL16), 10 (DO21 a 23) a 1 (NL1 a 3)

Zpracovatel provedl kontrolu vymezení ploch v návaznosti na aktivní zónu záplavy a uvádí následující:

- plocha 14 (v zastavěném území) nezasahuje do AZ, je vymezena přesně podle dat hranice AZ převzatých z ÚAP
- dtto. plocha AZ – VL42
- plocha AZ v místě VL11 skutečně zasahuje do aktivní zóny; vzhledem k tomu, že se jedná o plochy k rozšíření ČOV Vlašim (jediné technicky možné), bude nutné řešit problém v souladu s požadavky příslušných právních předpisů, dále zejména konkrétním technickým řešením, které může ovlivnit i vymezení AZ, lze předpokládat, že do AZ nebude umístována stavba ČOV, ale především výpočtové plochy zeleně a zpevněných ploch
- zpracovatel si je vědom, že v ploše záplavy a zejména AZ jsou specifická omezení daná jiným právním předpisem; bez možnosti vymezení ploch RZV by ale ani nemohlo dojít k uplatnění těchto možností, je tedy dále na zvážení DO, zda bude záměr přípustný či nikoliv – ÚP neumísťuje stavby, ale vymezuje požadavky na využití ploch

Zpracovatel dále upravil některé plochy, kde byl nesouhlas se změnou v oblasti ZPF. Jedná se o přehodnocení plochy NL1 a DO21, viz kapitola O.

Dále bude doplněno v procesu pořizování.

L) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK). Z tohoto důvodu územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

M) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

S ohledem na bod L) nebude vydáno.

N) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Netýká se změny č.7.

O) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.

o.1. lokalita č. 1

Důvody pro pořízení: záměr výstavby 2 RD

Odůvodnění: Jedná se o plochu navazující na zastavěného území, dostupnou ze stávající komunikace na půdách III. a V. třídy ochrany.

Plocha reaguje na stávající využití území a umožňuje drobný rozvoj v malém sídle, kde je růst počtu obyvatel velmi žádoucí k udržení funkčnosti sídla. Z urbanistického hlediska se jedná o mírné vybočení ze srostlice sídla, ale leží při stávající komunikaci. Do budoucna může znamenat velmi pozitivní rozvoj v jihovýchodní části sídla na půdách s nižší ochranou ZPF.

Na základě nesouhlasu orgánu ochrany ZPF byly přehodnoceny plochy v lokalitě NL1, zejména s ohledem na aktualizaci zastavěného území a vyhodnocení dostupnosti ploch, včetně jejich dosavadního využití. Zpracovatel tedy převedl plochy na zahrady 4 5, primárně je tedy zachováno začlenění do ZPF (zahradá), byť se z formálních důvodů jedná o zastavitelnou plochu (oplocení, doplňkové stavby). Pozemek nejnižněji, který je veden v kultuře orná půda byl vymezen k navrácení do ZPF, mimo zastavitelné plochy.

Všechny výše uvedené změny v ploše NL1 jsou z důvodu zejména dopravní nedostupnosti plochy.

o.2. lokalita č. 2

Důvody pro pořízení: vybudování oplocení na pozemku

Odůvodnění: Jedná se o pozemek v zastavěném území sídla Chobot, dle UP Vlašim o plochu veřejného prostranství. Změna funkčního využití vyjma části pozemku na západě, kde bude ponechána část pozemku ve veřejném prostranství z důvodu zachování pásu 8 m veřejného prostranství.

Vymezená plocha je předzahrádkou stávající zástavby, oddělení pozemku umožní lepší obhospodařovatelnost. Odpovídá stávajícímu využití.

o.3. lokalita č. 4

Důvody pro pořízení: odstranění označení „plocha silniční dopravy“ v UP z důvodu zamezení veřejného přístupu.

Odůvodnění: Jedná se o pozemek v zastavěném území sídla Hrazená Lhota, dle UP Vlašim o plochu silniční dopravy. Změna funkčního využití vyjma části pozemku na západě, kde bude ponechána část pozemku v ploše silniční dopravy z důvodu zachování pásu 8 m.

Stávající využití odpovídá zahradě, nikoliv údají podle KN. ÚP umožní změnu kultury a zařazení plochy do reálného stavu, včetně oplocení. Vymezení veřejného prostranství pro komunikaci zůstává zachována dopravní obslužnost v potřebné šíři.

o.4. lokalita č. 6

Důvody pro pořízení: pozemek navazuje na současně již zastavěný pozemek parc.č.657/9 v Hrazené Lhotě a také okolní pozemky jsou již zastavěny. Jedná se tedy o stavební proluku a protože pozemek je v současné době veden jako orná půda nemá možnost jej využívat. Abych mohl pozemek oplotit a zřídit potřebné sítě, je nutné jeho zařazení do UP.

Odůvodnění: Jedná se o pozemek na hranici zastavěného území sídla Hrazená Lhota ohraničený zastavěnou plochou a komunikacemi. Z urbanistického hlediska vhodný ke změně, západní část jako plochy smíšené obytné, východní zeleň soukromá.

Z hlediska koncepce ÚP se jedná o drobnou proluku v hranici zastavěného území, návrh se propíše na úroveň zástavby na protější straně komunikace, před tuto linii vystupuje jen část zahrady.

o.5. lokalita č. 7 a 8

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše sídla Domašín.

Parcely byly upraveny z ploch 4_5 na celkové 4_1, zejména z důvodu variabilnějšího umístění rodinných domů, doplněná část zastavitelné plochy je z důvodu přístupové komunikace.

o.6. lokalita č. 9

Důvody pro pořízení: zahradnictví

Odůvodnění: Změna stávající plochy nízkopodlažního bydlení na plochy zemědělské, umožňující provozování zahradnictví. Jedná se o část pozemku parc.č.331/3 o velikosti cca 8500 m2.

Změnou je stabilizována plocha smíšeného bydlení v místě stávající stavby, zbylá plocha je vymezena do ploch zemědělských 14_1, ale s doplněným indexem X pro potřeby zahradnictví. Identicky je řešena i plocha v lokalitě ČSOP. Jedná se o stabilizaci stávající funkce v území a možnost jejího dalšího rozvoje.

o.7. lokalita č. 10

Důvody pro pořízení: záměr výstavby rodinných domů

Odůvodnění: Plocha navazující na zastavěné území sídla Domašín. Změna části pozemku o velikosti 34368 m2 na půdách V. třídy ochrany z důvodu záměru výstavby rodinných domů. Plocha podmíněna zajištěním dopravní dostupnosti vč. zkapacitnění dopravní infrastruktury a zajištěním veřejného prostranství.

V Domašíně již probíhá výstavba na ploše DO8, další plochy DO9, 10 a 11 jsou majetkoprávně složitě blokovány, naopak plocha DO23 je majetkově jednoduchá a lze ji s doplňkovými investicemi do infrastruktury ihned využít.

Na základě požadavků DO i požadavků koncepce ÚP jsou pro plochu doplněny některé specifické regulace z hlediska zpřístupnění a řešení technické infrastruktury i požadavků na veřejná prostranství – viz kapitola H) priorita (28).

Plocha navazuje na stávající komunikaci a zástavbu, je téměř na hraně terénního zlomu – z hlediska pohledů od jihu může znamenat vhodné doplnění siluety sídla. Po úpravě komunikace navíc otevře možnost změny v ploše DO21 a zahuštění zástavby směrem k centru sídla.

Na základě nesouhlasu DO byla plocha kompenzována změnou plochy DO21, kde došlo k výraznému vymezení ploch navrácených do ZPF. V souvislosti s plochou DO23 je třeba ještě uvést informaci k rozvojové ploše DO8 - od VJ došlo k zapsání prvních dvou objektů do KN, dalších 11 má vydáno povolení a je před dokončením; reálně tak v ploše zůstává pouze 10 volných pozemků.

Součástí úpravy plochy byl proveden i návrh její etapizace, který zaručuje postupnou výstavbu na základě realizace kapacitního dopravního a technického připojení.

o.8. lokalita č. 12

Důvody pro pořízení: historické využívání pozemku jako zahrádkářský sad a kolonie

Odůvodnění: Nová zastavitelná plocha na půdách III. třídy ochrany navazující na zastavěnou plochu bývalé plynárny. Jedná se o plochu historicky využívanou jako sad a zahrádkářskou kolonii.

Územní plán nevymezil plochu z důvodu absence zapsaných staveb v katastru, změna reaguje na stávající využití území, které umožní v souladu s regulací doplnění staveb a jejich zaspání do KN.

o.9. lokalita č. 13

Důvody pro pořízení: změna stávající stavby na bytový dům

Odůvodnění: Změna funkčního využití v zastavěném území sídla Vlašim. V souladu s požadavkem na změnu funkčního využití dojde ve vazbě na Benešovskou ulici ke změně podél ulice Jana Očka na plochu 8_2 smíšené bydlení městského typu umožňující výstavby bytových i rodinných domů.

Plocha byla původně vymezena do ploch rodinných domů, ale navazuje z jedné strany na plochu smíšenou a na druhé na stávající občanskou vybavenost – školku. Změna sjednotí využití v ploše.

o.10. lokalita č. 14, 15, 16 (AZ)

Důvody pro pořízení: bytová zástavba

Odůvodnění: Změna v zastavěném území sídla Vlašimi na části pozemku parc. č. 334 k.ú. Vlašim o velikosti cca 1200 m2 s ohledem na změnu záplavového území řeky Blanice. Pozemek parc. č. 333 k.ú. Vlašim je již v současné době vymezen v plochách středněpodlažního bydlení městského jádra a umožňuje výstavbu bytových domů.

S ohledem na změnu záplavového území řeky Blanice byla prověřena změna funkčního využití ploch podél tohoto toku v celém sídle Vlašim, vymezené plochy navazují na identické plochy za hranicí původního záplavového území, jedná se o stávající plochy zástavby v zastavěném území a jejich zahrady. Zahuštění zástavby v místě je v souladu s obecnou koncepcí ÚP, jedná se o širší centrum sídla Vlašim.

o.11. lokalita č. 21a

Důvody pro pořízení: záměr přístavby dvora Skalkov a oplocení pozemku

Odůvodnění: Změna využití pozemku parc.č. 1326/3 k.ú. Bolina z ploch silniční dopravy na plochy smíšeného bydlení z důvodu narovnání stavu v území.

Jedná se čistě o napravení podle stavu v území, které je dáno historickým vývojem a reálným umístěním komunikace. Prakticky se nejedná o nový zábor, ale stabilizaci stavu.

o.12. lokalita č. 24

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše.

S ohledem změnu pozemku v dané ploše dojde ke změně celé plochy z ploch zahrad do plochy umožňující zástavbu RD (označeno v grafické části jako 24, D10). **Plocha je nedostupná ze silnice, proto byla vymezena do zastavitelných zahrad. Majitelé začali řešit dopravní dostupnost plochy, která po změně umožní dostavbu v proluce stávající zástavby, nejedná se o novou zastavitelnou plochu, ale pouze o možnost zástavby RD (z 4_5 na 8_1).**

o.13. lokalita č. M1

Důvody pro pořízení: záměr výstavby RD

Odůvodnění: Změna využití ve stávající zastavitelné ploše.

Severně od plochy je dostatek rozvojových ploch pro školu, z hlediska koncepce je zajímavé vymezení přechodovou plochu mezi občanskou vybaveností (školou) a čistě obytným územím pro rodinné domy. Předpokládá se výstavba nízkopodlažních bytových domů nebo vícebytových rodinných domů.

o.14. lokalita č. M3

Důvody pro pořízení: záměr bytové výstavby

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území s ohledem na návaznost stávající plochy středněpodlažního bydlení městského typu.

Plocha umožní doplňkové funkce k ploše VL33, které stávající plocha 10_1 neumožňovala. Plocha technické infrastruktury severně je stabilizována a nevyžaduje plochy k rozšíření.

o.15. lokalita č. M4

Důvody pro pořízení: soulad se stavem v území – změna na plochy nízkopodlažního bydlení městského typu

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území s ohledem odprodej zrušené cesty jednotlivým vlastníkům přilehlých RD.

Odovídá současnému stavu území, cesta již nemá odůvodnění, identicky již byla zrušena na protější (západní) straně.

o.16. lokalita č. M5

Důvody pro pořízení: záměr výstavby parkoviště

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území.

Město hledá v zastavěném území volné plochy pro zkapacitnění parkovacích ploch, plochy dříve vymezené pro technickou infrastrukturu, která ale nepotřebuje takto rozšířené plochy jsou ideálním řešením. Plocha (i následná stavba) je v souladu s celkovou koncepcí sídla i dopravy.

o.17. lokalita č. M6

Důvody pro pořízení: širší možnost využití

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch sportovních na plochy občanského vybavení.

Plocha občanského vybavení odpovídá současnému charakteru území, a navíc umožňuje širší varianty využití.

o.18. lokalita č. M7

Důvody pro pořízení: soulad se stavem v území – změna na plochy smíšeného bydlení městského typu

Odůvodnění: Nejedná se část areálu Sporthotelu, ale o stavbu u stávající RD.

Pouze náprava chybného vymezení v ÚP.

o.19. lokalita č. M8

Důvody pro pořízení: širší možnost využití

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch občanského vybavení na plochu smíšeného bydlení.

Objekt občanské vybavenosti, který ale má lepší využitelnost v nově definované ploše 8_2. Toto využití umožňuje jak občanskou vybavenost, tak i např. doplňkové bydlení, služby apod.

o.20. lokalita č. M9

Důvody pro pořízení: soulad se stavem v území

Odůvodnění: V současné době se jedná o zahrádkářské kolonie v zastavěném území sídla Vlašim, po dobu platnosti ÚP Vlašim nedošlo ze strany vlastníků k přípravě lokalit pro výstavbu RD. Stabilizace ploch zahrádek.

Po dobu platnosti územního plánu byla plocha umožněna na přestavbu, o kterou ale není zájem. Plocha je tak zpětně navracena do stabilizované plochy zahrádek 5_2.

o.21. lokalita č. M10

Důvody pro pořízení: vymezení VPS s ohledem na podmínky získání pozemků do vlastnictví

Odůvodnění: V současné době se jedná o plochu veřejné infrastruktury, záměr je vymezení VPS s ohledem na podmínky získání pozemků do vlastnictví města.

Stavba a plochy technické infrastruktury, která je i po jejím vybudování následně vedena jako plocha veřejně prospěšné stavby (vodojem Vlašim).

o.22. lokalita č. M11

Důvody pro pořízení: záměr výstavby komunikace

Odůvodnění: změna funkčního využití v zastavěném území sídla z ploch přírodních chráněných do plochy ochranné zeleně umožňující výstavby komunikace.

V koncepci zeleně zůstává plocha zachována, ale umožňuje vybudování komunikace. Původní vymezení do ploch přírodních odpovídalo interakčnímu prvku, který byl ale v předchozích změnách zrušen, ale beze změny funkční plochy.

o.23. lokalita č. M12

Důvody pro pořízení: začlenění ploch ochranné zeleně do navazující zastavitelné plochy

Odůvodnění: Minimální podíl zeleně a případná hluková opatření budou řešeno v rámci územního a stavebního řízení.

Důvodem je zejména zařazení plochy do přilehlé plochy 4_1, aby nevznikl „ozub“ v pozemku.

Ochranná opatření proti hluku byla doplněna do obecných regulací předchozí změnou. Z hlediska koncepce ÚP je změna bezvýznamná a nemá na ni vliv.

o.24. lokalita č. M14

Důvody pro pořízení: širší možnost využití

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch nízkopodlažního bydlení na plochu občanského vybavení.

Návrh změny umožňuje širší varianty využití při zachování současné koncepce, zejména s ohledem na hodnotné plochy v okolí. Současně byl přehodnocen sousední pozemek, u kterého je upravena funkce na 8_2 tak, aby zástavba v bloku byla kompaktního druhu.

o.25. lokalita č. M15

Důvody pro pořízení: záměr prodeje a přístavba stávajícího RD

Odůvodnění: Změna využití v zastavěném území z ploch veřejných prostranství na plochu smíšeného bydlení městského typu.

Narovnání stávajícího stavu v území umožňující oddělení pozemku, který je historicky využíván ke stávající stavbě. Změna části zahrady na plochu umožňující konkrétní rozšíření stávající zástavby.

o.26. lokalita č. D11

Důvody pro pořízení: aktualizace podkladové mapy

Odůvodnění: Úprava zastavěného území – plocha rekreačních osad.

Plocha zastavěného území byla již aktualizována v rámci vydání ÚZ po změně č.6, změna č.7 mění plochu na 5_3 z důvodu stávajícího využití zapsaného v KN. V ploše nejsou další významné limity, které by změně (narovnání stavu) bránily.

o.27. lokalita č. D09

Důvody pro pořízení: aktualizace podkladové mapy

Odůvodnění: Oprava zastavěného území a zastavitelné plochy

Plocha byla mezitím upravena v rámci aktualizace zastavěného území v rámci změny č.6.

o.28. lokalita č. D1, D2, D3, D4, část D5, část D6

Důvody pro pořízení: reorganizace stávající průmyslové zóny a ploch územních rezerv pro průmysl

Odůvodnění: Od roku 2010 je v územním plánu vymezena zóna pro průmysl směrem na Pavlovice. Do dnešního dne se nepodařilo zahájit výstavbu v těchto plochách. Výstavbě brání jednak vlastnické vztahy v části území, ale i omezený přístup do lokality z komunikace II. třídy (povoleno pouze jeden vjezd). Reorganizace spočívá v přesunutí části ploch územní rezervy do ploch zastavitelných a naopak. D4 zrušení zastavitelné plochy a přesun rozvojových ploch do D2 – severní z důvodu lepší dostupnost – pozemky ve vlastnictví Města Vlašim

D3 a část D6 začlenění ploch ochranné zeleně do navazující průmyslové zóny, minimální podíl zeleně řešen v prostorovém uspořádání plochy průmyslové výroby a skladování, bude umožněno dopravní napojení i z místní komunikace

Část D5 zrušení části zastavitelné plochy a přesun rozvojových ploch do D2 – severní z důvodu lepší dostupnost – pozemky ve vlastnictví Města Vlašim (mimo severní část o šířce 70 m)

D1 stabilizace stávající komunikace

D2 severní část - Sjednocení rozvojových ploch blíže k sídlu, plocha umožňující snažší napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o území částečně na půdách II. třídy ochrany, zábor kompenzován přesunem ze stávajících rozvojových ploch D4 a část D5. koncepce územního plánu směřuje průmyslový rozvoj do této lokality a je veřejným zájmem zajistit vhodné rozvojové plochy blíže k sídlu s lepší dopravní a technickou dostupností. Rozvoj navržen s ohledem na velikost sídla i dostupnost směrem na dálnici D1.

Doplnění vyhodnocení a odůvodnění z hlediska ZPF viz f.2.

Základním důvodem změny je lepší využitelnost ploch:

- **jednodušší dostupnost z komunikace**
- **jednodušší úprava komunikací na potřebné parametry**
- **nižší investice do zasíťování ploch**
- **méně problematické majetkoprávní vztahy, které umožní okamžitou zástavbu**
- **přenesení požadavku na ochrannou zeleň do regulativů ploch – umožní řešení v podrobnosti staveb**
- **přítom zůstane stávající dopravní připojení mimo centrum Města, zůstává napojení na hlavní silnici II. třídy a směr k D1**

o.29. Vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu

Důvody pro pořízení: územní plán s prvky regulačního plánu

Odůvodnění: Centrum města Vlašimi, v plochy regulačních plánů č. 2-7, území Žižkova a Palackého náměstí bude vymezeno jako část území s prvky regulačního plánu. Regulace bude stanovena dle platných regulačních plánů (stavební čára, obecně platné regulace). Regulační plány budou do vydání změny zrušeny.

Dále změna prověří pravidla prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vč. možnosti 100% zastavění pozemku parc.č. 24/46 k.ú. Vlašim), regulaci dopravy v klidu v plochách umožňující bydlení a v centru sídla Vlašim.

Plocha s prvky RP odpovídá téměř přesně platným regulačním plánům, ke změně došlo z důvodu zjednodušení procesu povolování staveb při zachování požadovaných regulací. Více viz kapitola E). V souladu s tímto požadavkem byla upravena i regulace ploch v platném ÚP včetně zpřesnění některých sporných definic, dále byla do ÚP doplněna i regulace prvků RP v souladu s požadavky platné vyhlášky.

o.30. lokalita 25 (číslo doplněno po vydání obsahu změny, ale je jeho součástí)

Důvody pro pořízení: záměr bytového domu

Odůvodnění: Jedná se o plochu bývalého výrobního areálu ve stávajícím zastavěném území sídla Vlašim navazující na plochy obytné a plochy občanské vybavenosti.

Plocha je samostatná, ale přes ulici (západně) navazuje na plochy požadované funkce a stávající bytovou zástavbu. Z hlediska koncepce ÚP se jedná o vhodnější využití, které z širšího centra vymístí výrobní funkci a nahradí ji funkcí primárního bydlení. V rámci této plochy byly upraveny i rozsahy navazujících ploch, zejména 9_1 a 6_1.

o.31. lokalita REK1 a REK2, AZ

Na základě aktualizace záplavového území – aktivní zóny záplavy Blanice – byla posunuta hranice mezi plochou 13_1 (vodní a vodohospodářské) a přílehlou plochou v zastavěném území (AZ); zpracovatel tak reagoval na žádosti o změnu podávané v předchozích letech jednotlivými vlastníky, kterým v té době nebylo možno vyhovět; část plochy je vymezena i pro rozšíření stávající ČOV Vlašim.

U ploch REK se jedná o vymezení stávajících rekreačních staveb do patřičné zóny, které s ohledem na aktivní zónu záplavy rovněž dříve nebylo možné.

o.32. lokalita ČSOP

Při změně č.7 zpracovatel reaguje na potřebu využití stavby ČSOP i jejího okolí (zahradnictví) a vymezuje plochu identicky s definicí lokality 9, stavba jako taková je zařazena do ploch 6_1.

Jedná se prakticky o zakonzervování stávajícího využití a jeho dalšího možného rozvoje.

Další změny, které jsou součástí:

o.33. doplnění ploch s podmínkou dohody o parcelaci a doplnění podmínek do textové části z hlediska vymezení veřejného prostranství

Zpracovatel přehodnotil plochy v souvislosti s požadavkem na vymezení ploch veřejného prostranství v etapě územního plánu, a nikoliv ve fázi dělení pozemků. Proto byly v ÚP doplněny další plochy s podmínkou dohody o parcelaci. Vymezení konkrétní plochy veřejného prostranství by mohlo způsobit problematické využití plochy, proto byla tato povinnost přenesena konkrétním požadavkem do regulace ÚP – dále se tedy nejedná o požadavek vyplývající z vyhlášky, ale z územního plánu.

o.34. doplnění dalších regulací textové části

Obecně byly doplněny další regulace, zejména jejich definice:

- ozelenění střech
- podmínky pro vymezení stavebního pozemku v návaznosti na majetkoprávní dělení pozemků
- problém definice demolice a nové stavby v identickém místě a velikosti
- některé problematické plochy mají dále zpřesněné technické podmínky realizace zástavby
- byl zpřesněn výpočet ploch zeleně na pozemku a stavbě, v souladu s intenzifikací zástavby v centru města je pak zpřesněna podmínka pro 100% zastavitelnost pozemků pro konkrétní druhy staveb; důvodem je i soulad s vymezením stávajících a nových staveb hromadného bydlení

o.35. zrušení etapizace

Zpracovatel přehodnotil požadavek na etapizaci v souvislosti s celkovou úpravou výrobních ploch na východě řešeného území. Po této změně není důvodné dále vymezovat etapizaci, protože plocha je celistvá a kompaktní.

o.36. další doplnění a úpravy:

- v návaznosti na plochy VL31 a VL32 byly stabilizovány plochy stávajících komunikací
- do textu návrhu – mimo výrok – byly doplněny definice použitých pojmů, pouze některé definice (viz výše) jsou součástí výroku
- u plochy M1 byla komunikace vymezená změnou č.6 navrácena do původních navazujících ploch

Pozn.: v tabulce po Z6 byla omylem vynechána plocha BO13 – stávající sportoviště, v textu je doplněna bez revize. Identicky je oprava u plochy VL35, kde nebyla chybně odečtena stávající stavba vymezená v Z6 do zastavěného území.

P) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

p.1. plochy výroby

Plochy jsou téměř identické, došlo pouze k jejich přesunu z důvodu lepší využitelnosti a kompaktnosti.

p.1. plochy bydlení

Celkově je zvětšení plochy pro bydlení o cca. 4RD mimo lokalitu DO23, která znamená nárůst až o cca. 36RD. Celkově se tedy jedná o cca. 40 RD, při obloženosti 2,6 o 104 obyvatel, což je vzhledem k počtu obyvatel ve Vlašimi údaj velikosti 1%. Důležité je ale porovnání přímo v sídle Domašín, kde je stávající enkláva DO8 již rozparcelovaná a již se staví některé RD. Tato enkláva obsahuje 23 pozemků pro RD a je téměř celá vyčerpaná. Nová lokalita je tedy odůvodněná: a) zajistí nové pozemky pro výstavbu, b) zajistí úpravu stávajících nevyhovujících komunikací v Domašíně – bez této plochy a její investice by úprava komunikací a technické infrastruktury byla neproveditelná a nedůvodná.

Z výše uvedeného vyplývá, že plocha změn není v rozsahu Města nijak výrazná a z hlediska jeho rozvoje je žádoucí.

Součástí změny č.7 je dále aktualizace zastavěného území:

A1 Nesperská lhota NL1, jediný pozemek v řadě již nyní pod společným oplocením a využíván reálně jako zahrada k navazující stavbě RD

A2,3 Zapsané stavby RD

A4 Zapsané dvě stavby RD a komunikace v Domašíně (DO8)

A5 Zapsaná stavba RD, plus doplnění proluky (pozn. komunikace je již vymezena parcelací, ale není zapsána do KN – je tedy konkrétně vymezena změnou RZV, ale není aktualizována do zastavěného území)

A6 Zapsaná stavba RD, plus doplnění proluky

Q) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.

Bude doplněno na základě postupu pořízení změny.

R) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.

Bude doplněno na základě postupu pořízení změny.

Odůvodnění změny č. 7 územního plánu obsahuje:

- a) část textovou, počet listů ~~28~~6
- b) grafická část obsahuje 2 výkresy:

Koordinační výkres (10x A3 + 1x A3 legenda)	1:5000
Výkres předpokládaných záborů ZPF (4x A3)	1:5000

