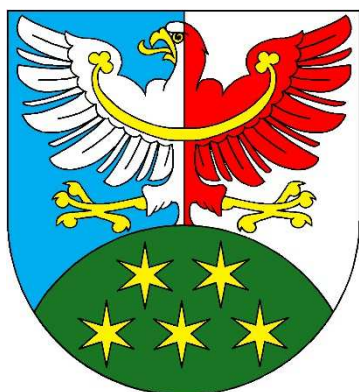




**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Územní plán Chlum byl spolufinancován
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.



CHLUM

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU – TEXT OOP č. 1/2022

ZPRACOVATEL:

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

Oprávněný projektant ÚSES:
Ing. Alena Šimčíková,
Senovážné nám. 11000 Praha 1
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

MěÚ Vlašim

DATUM:

únor 2022

Záznam o účinnosti: Územního plánu Chlum

Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo Obce Chlum
Datum vydání: 10.3.2022
Datum nabytí účinnosti:
Starosta obce Chlum: Ing. Miroslav Balík, Ph.D.
Podpis starosty obce:
Otisk úředního razítka

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masaryka 302
25801 Vlašim
Jméno a příjmení: Ing. Jitka Hořtová
Funkce: Vedoucí úřadu územního plánování
Podpis (*oprávněné úřední osoby pořizovatele*):
Otisk úředního razítka

ODŮVODNĚNÍ

Obsah odůvodnění:

A Textová část odůvodnění		
A	Textová část odůvodnění	3
a)	Postup pořízení územního plánu.	3
b)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	3
c)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	4
d)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.	12
e)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	12
f)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	14
f.1	Požadavky z PÚR ve znění 1., 2., 3 a 4. aktualizace, platné od 1.9.2021:.....	14
f.2	Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace:	16
g)	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.	18
h)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.	20
i)	Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.	22
j)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	24
k)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.	24
l)	Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.	24
m)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.	24
n)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	29
o)	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.	30
p)	Vyhodnocení připomínek.	30
Údaje o počtu listů		30

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 50000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

A Textová část odůvodnění

a) Postup pořízení územního plánu.

Zadání řádně schválilo Zastupitelstvo obce Chlum na svém zasedání dne 8.6.2018 usnesením č.1.

Společné jednání proběhlo 21.12.2020 (16.11.2020 č.j. VYST 110266/20-PVJ). Po SJ byly provedeny úpravy návrhu na základě požadavku KÚSK (rev. 19.1.2021), na základě úpravy došlo k úpravě stanoviska. Veškeré požadavky byly zapracovány do návrhu nebo odůvodnění ÚP.

Do dokumentace pro VJ nebyly zapracovány veškeré požadavky Povodí Vltavy s.p.: doplněny byly údaje ke zranitelné oblasti a správcovství vodních toků jako prostá informace, ačkoliv se jedná o údaje dané jiným právním předpisem; údaje o rybných vodách jsou opět údajem z NV, který ale nemá žádný dopad pro potřeby ÚP a ani se nejedná o relevantní informaci, jejíž zapracování do návrhu nebo odůvodnění ÚP by mělo význam pro koncepci ÚP.

Na základě zmenšení rozvojové plochy Z2 byl přehodnocen i požadavek na zpracování regulačního plánu a byl z návrhu ÚP vyřazen. Po veřejném jednání byl na základě požadavku obce upraven i tvar plochy tak, aby zůstala zachována stávající vzrostlá zeleň.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil zasláná stanoviska, námitky a připomínky. Na základě vyhodnocení zasláných podnětů bylo rozhodnuto o opakování veřejného projednání. Opakované veřejné projednání k návrhu Územního plánu Chlum se konalo v souladu s § 53 a obdobně § 52 stavebního zákona dne 6.1.2022 v 16:00 v sále OU Chlum (Chlum 42). Námitky a připomínky nebyly uplatněny.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil zasláná stanoviska, námitky, vyjádření a připomínky a zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Územního plánu Chlum. Návrhy byly dne 18.1.2022 zaslány dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu k uplatnění stanoviska ve lhůtě do 30-ti dnů od obdržení. K návrhům vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách bylo zasláno souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, jiná stanoviska nebyla uplatněna.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Obec Chlum není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově téměř přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim. Prakticky ale nemá pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Vlašimi, případně do Zruče nad Sázavou, okrajově i do Benešova. Pro obec má dále význam relativní dostupnost Prahy po dálnici D1 (sjezd Psáře a Soutice).

Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, nemá ale přímé dopravní napojení. Vliv je druhotný – je ovlivněn městem Vlašim.

Z hlediska PÚR je obec součástí Specifické oblasti SOB9, viz dále.

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot - ty jsou zakresleny v hlavním a koordinačním výkrese. Územní plán nenavrhuje žádné přeložky této nadmístní veřejné infrastruktury.

Územní plán zajišťuje propojení územního systému ekologické stability se sousedními obcemi. Zachována je struktura sídla a nenavrhuje se žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Obec i nadále zůstává obcí s výrazně zemědělskou krajinou, obec nemá výrazný rekreační potenciál, převážně se jedná o obec s dobrou dopravní dostupností do bližších i vzdálených pracovištních center. Vhodný rozvoj v souladu s demografickým vývojem je zejména pro bydlení.

Řešení územního plánu předpokládá možné využití ploch pro bydlení. Spádování místních obyvatel za prací se nemění. Obec tak má předpoklad se rozvíjet zejména v oblasti bydlení. Zájem o bydlení v obci je výrazný. Řešení odkanalizování by mohlo znamenat i výraznější nárůst počtu obyvatel.

Obec má vlastní vodovod a úpravnu vody, ale nemá splaškovou kanalizaci ani ČOV. Napojení na okolí je tak výhradně dopravní a nadzemními trasami VN. Přípojná kapacita VN je dostatečná i pro další rozvoj obce, posílení ve stávající trase je technicky bezproblémové, není třeba vymezovat koridory pro náhradní trasování.

Silniční připojení je dostačující, není třeba navrhovat obchvat, přeložku nebo změnu trasování dopravní infrastruktury. Komunikace je zatížena zejména místní dopravou, spojení Vlašim – D1 je trasován převážně mimo obec Chlum ve směru Soutice – Trhový Štěpánov – Kladruby – Vlašim.

Řešení územního plánu neovlivní širší vztahy; širší vztahy naopak také nemají výrazný vliv na řešení ÚP s výjimkou dostupnosti bydlení po kvalitní silniční síti.

c) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno na základě výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

c.1) požadavky na základní koncepci

Splněny jsou všechny podmínky, ÚP stanovil základní charakter území – jako venkovské území. Regulace území je tak jednoduchá jako plochy venkovského bydlení, bez nutnosti oddělovat plochy bydlení čistého a smíšeného s drobnou hospodářskou funkcí.

Rekreace je podpořena stabilizací (obnovou) historických cest, které jsou vymezeny částečně v plochách silničních, částečně v plochách nezastavitelného smíšeného území. Tato funkce umožňuje obnovu cest a stezek v území. ÚP stanovil regulaci velikosti pozemků i dalších koeficientů využití území pro plynulý růst.

Rozvoj je navržen tak, aby uzavíral celistvou strukturu obce a nevymezoval další rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území, koncepčně stanovil i další možný rozvoj rezervami pro bydlení v návaznosti na dopravní infrastrukturu sídla.

Plochy zemědělské výroby jsou stabilizované bez vymezení rozvoje, u exponovaných pohledů je navrženo doplnění ochrannou zelení. U problematice plochy na jihu sídla je zachován pás nezastavitelných zahrad mezi plochami bydlení a zemědělskou výrobou. Regulace zemědělské výroby umožňuje i využití pro jiné smíšené výrobní funkce.

Prověření konkrétních ploch:

SV část sídla – v době zpracování ÚP bylo na základě §188 zák. 183/2006 Sb. povoleno dělení předmětné plochy, z GP stabilizoval ÚP návrh veřejného prostranství pro pozemní komunikaci, jedná se o plochu Z4, dělení je již zapsáno v KN

JZ část sídla – Na Obci – vymezena rozvojová plocha pro bydlení, vzhledem k pohledové exponovanosti místa bude plocha podmíněna zpracováním RP z podnětu. Na základě požadavku DO byla plocha rozdělena na část návrhovou a rezervu. Převod rezerv je i zde podmíněn zastavěností předchozí etapy. Další plochy byly doplněny s ohledem na urbanistickou koncepci a kompozici sídla.

Plochy pro sport Na Obci byly stabilizovány, stávající hřiště bylo s ohledem na absenci stavby vymezeno v návrhu – jako plocha Z1, ostatní plochy veřejně sportovní rekrečního zázemí obce (altán, herní plochy atd.) byly stabilizovány v plochách MN a OS. Plocha Z2 tak uzavírá zástavbu a vymezuje přírodně cenný prostor zázemí sídla a rybníka v zástavbě.

Areál Mydlářka (JZ od sídla) je stabilizován, doplněna je ochranná zezeň na exponované poloze směrem na příjezdu do sídla.

Identicky je řešen areál vepřína VOD Zdislavice východně od sídla, zde je stabilizována stávající zpevněná komunikace plochou Z7.

Vzhledem ke stávající zástavbě a kvalitě krajiny, nejsou v území vymezovány plochy pro individuální rekreaci, žádné stávající plochy nejsou.

V krajině nejsou vymezovány žádné nové rozvojové plochy, ani pro nové ekofarmy. Vzhledem k rozsahu volných ploch v zastavěném území a v návaznosti na něj není potřebné nové plochy vymezovat.

V souladu se zadáním nejsou vymezovány nové plochy pro zemědělskou nebo jinou výrobu.

Některé celistvé lány polí jsou v ÚP zpětně děleny historickými liniovými mezníky: cestami, krajinnou zelení s další prostupností. Postupně lze předpokládat nové členění krajiny na menší zemědělské celky, které však vzhledem ke své velikosti umožňují i nadále intenzivní zemědělské využívání – toto se netýká ploch AL, zde je režim využívání omezen s ohledem na potřeby ochrany krajiny, vlastní zemědělské půdy, OPK atd.

Rozsah a velikost rozvojových ploch:

OZN	RZV	ha	Popis
Z 1	OS, DS	0,5588	stabilizace stávajícího sportoviště, není umístěna stavba - není tak v zastavěném území
Z 2	BV,	0,9375	rozvojová plocha pro bydlení, podmínka RP 1
Z 3	TO, TW, DS	0,7222	vymezení ploch pro obecní kompostárnu/sběrný dvůr a ČOV; v souvislosti s tím rozšíření komunikace
Z 4	BV, DS	0,8801	stabilizace stávající parcelace pro RD
Z 5	BV	0,1207	rozvojová plocha pro bydlení
Z 6	DS	0,1772	doplnění stávající dopravní infrastruktury sídla, nutná ochrana křížku
Z 7	DS	0,2308	stabilizace stávající trasy komunikace

Součástí ÚP je několik menších ploch přestavby:

OZN	RZV	ha	Popis
P1	TO	0,1346	vymezení plochy pro deponii tříděného odpadu
P2	DS	0,1163	stabilizace stávající komunikace v zastavěném území

c.1.1) urbanistická koncepce a kompozice

- územní plán vychází ze stávající koncepce sídla a z požadavků na bydlení, které je v území dominantní – vzhledem k absenci ÚP se rozvoj omezoval na určení §188 SZ, v neposlední řadě jsou základním koncepčním prvkem v návrhu limity ochrany přírody a krajiny, jako limit ve veřejném zájmu
- územní plán definuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly v souladu se současnou právní úpravou a navazovaly na vhodné původní využití území
- územní plán stabilizoval veškeré požadované funkce v území, rozvoj se tak týká přímé potřeby růstu sídla
- požadavek na ochranu hodnot je součástí ÚP
- požadavek na ochranu urbanisticky významného území je akceptován podrobnou regulací zástavby, včetně primární definice charakteru území
- ÚP nevymezil žádné rozvojové plochy bez návaznosti na zastavěné území obce, návrhová plocha Z2 je plochou, která má význam pro uzavření sídla a jeho vybavenosti pro rekreaci a sport v sídle, nikoliv za jeho okrajem
- regulativy ploch umožňují podnikání a rozvoj služeb i v ostatních plochách, zejména v plochách pro bydlení
- ve všech návrhových plochách jsou určeny podrobné regulativy pro velikost pozemků, jejich zastavěnosti, intenzitu využití i výškovou hladinu zástavby, ÚP definoval charakter zástavby
- ÚP definoval podrobné požadavky na stavby podle §18, odst.5
- stabilizace a zejména ochrana krajiny je řešena v dalších částech odůvodnění, obecně lze konstatovat splnění zadání návrhem krajinných opatření, zpodrobněním regulací v plochách se zemědělským využitím, stabilizací zahrad v zastavěném území, stabilizací a návrhem ploch krajinné zeleně v plochách MN, ploch přírodních NP v nivách a v neposlední řadě stabilizací a doplněním ploch ÚSES

Vyhodnocení kompozičního návrhu: Základním principem urbanistické kompozice je tvorba území s přihlédnutím na jeho základní kompoziční prvky. Využívá k tomu základní prvky kompozice sídelní, krajinné i další prvky jako měřítko, harmonice, gradace, symetrie apod. - pro zjednodušení je vyhodnocení a odůvodnění členěno podle bodů metodiky MMR:

2) urbanistická kompozice – prostředky harmonizace: měřítko a proporce, ÚP definoval základní proporční vazby staveb, k tomu pomáhá i regulace velikosti ploch a pozemků, která reaguje i na

návaznost na krajinu; gradace, kontrast a akcent – návrh územního plánu vymezuje velmi malé plochy rozvojové a prakticky stabilizuje stávající historickou zástavbu ve stabilizované zemědělské krajině; gradace, kontrast a ani akcent se jinde využít nedají; rytmus, symetrie a asymetrie – opět lze konstatovat, že návrh ÚP nemá prostor k využití těchto kompozičních prvků mimo oblast řešenou RP. Obecně lze tedy konstatovat, že návrh využívá základní principy kompozice – celistvost (uzavření obvodu sídla), osovost (symetrické doplnění zástavby podél cest) i celkovou harmonizaci s krajinou návrhem kompaktnosti sídla a neřešením výběžků zastavitelných ploch do krajiny apod. – návrhová plocha Z2 může na mapě primárně působit jako výběžek do volné krajiny, ale jedná se o obecně velmi dobře dostupné místo, které zapojí stávající plochy sportovní vybavenosti sídla do jeho struktury a nenechá jej za hranicí sídla

3) krajinná kompozice – Chlum nemá komponovanou krajinu, nýbrž přirozeně zemědělskou krajinu. Základní důraz tak byl dáván zejména na různorodost a rozmanitost krajiny, která doposud není výrazněji deformována výraznějším rozvojem zástavby, i z tohoto důvodu je rozvoj sídla omezen na proluky a doplnění struktury stávající zástavby

4) genius logi, obraz města, image města – i zde je zřejmé, že metodika odkazuje na kvalitu komponovaných (zakládaných měst); územní plán reaguje definicí charakteru území a návrhem regulací jednotlivých ploch

5) konfigurace terénu – nelze mluvit o kompozičním návrhu z hlediska využití konfigurace terénu; regulace staveb je navržena tak, aby nevybočovala z okolní zástavby a neměnila pohledové partie sídel;

6) výšková hladina – návrh ÚP reguluje výšky s ohledem na charakter území; regulace ÚP je i jinde dostatečným nástrojem na ochranu území

7) historické jádro – výše byl popsán celkový přístup k návrhu sídla a jeho doplnění, návrh ÚP „konzervuje“ stávající historické jádro sídla a v rámci možného rozvoje pouze doplňuje minimální rozsah k uzavření a doplnění urbanistické struktury;

8) významný vyhlídkový bod a pohledové stanoviště – územní plán stabilizuje a navrhuje přístupové body k vyhlídkám (na jihu pod rybníkem je stávající přístup zachován, na severu je vymezena nová plocha MN přístupná po DS, na východě je rozhled u stávající silnice II. třídy); z hlediska pohledové exponovanosti se územní plán snažil doplnit zástavbu tak, aby při příjezdu do sídel nepůsobila tato sídla nekompaktně a roztráštěně, nevymezuje žádné rozvojové plochy na rozhledech z příjezdu apod.. Vymezovat další rozhledová místa a řešit pro ně regulace (průhledy, osy apod.) by bylo v rozporu s prioritami ochrany přírody a krajiny

Návrhová plocha Z2 je sice na pohledově exponovaném místě, ale prakticky je docíleno uzavření zástavby západním směrem tak, aby rybník a sportovní plochy na okraji sídla byly zakomponovány do obrazu zástavby;

9) dominantanta – prakticky lze konstatovat, že v území je pouze jedna dominantanta stavebního charakteru – kostel v Pohorí, územní plán ji stabilizuje a zástavbu kolem řeší s regulací výšky; celkově lze tak říci, že cílem návrhu ÚP je naopak zachovat kompaktnost sídel bez výrazných dominant a naopak citlivě začlenit i další rozvoj zástavby do krajiny; územní plán definuje zástavbu tak, aby byla zajištěna ochrana horizontu a byla zachována (a rozšířena) zajímavá veduta sídla z jihovýchodního pohledu (z údolí)

10-12) panorama, silueta, veduta – pojmy, které se výrazněji uplatňují u větších sídel (i metodika odkazuje prakticky pouze na větší města)

13) urbanistická osa – kompoziční osy jsou dány zejména stávající komunikační sítí, kterou územní plán nikde nemění, pouze doplňuje; stabilizace os je dána i vymezením ploch veřejných prostranství - zástavba do urbanistické osy nezasahuje; na severu území je stabilizována stávající záhumenní cesta (dnes není evidovaná jako cesta), u které je navržen budoucí koncepční rozvoj rezervou – je tím podpořen požadavek na zachování osové zástavby v návaznosti n ahistorické sídlo

14) pohledová osa – vzhledem k členitosti terénu a rozmanitosti v historickém vývoji sídla je prakticky nemožné v tomto ÚP stanovit pohledové osy; ÚP je v návrhu neuplatňuje, rozhledové body jsou spíše směrem do krajiny než na sídlo – pouze pohled od jihovýchodu na siluetu sídla je dominantní – nejedná se ale o průhled, nýbrž o pohled na siluetu sídla

15 – 17) chráněný pohled a pohledový horizont, průhled, pohledově exponované místo, cílový bod pohledu – návrh ÚP je řešen tak, aby zůstaly stávající průhledy definované systémem komunikací a veřejných prostranství, návrh změn a rozvoje není v rozporu se stávajícími průhledy a pohledy, nemá na ně vliv – nové nejsou vzhledem k malému rozsahu změn v území definovány; pouze pohled na plochu Z2 je dominantní, chráněný podmínkou RP

19) měřítko a proporce – viz bod 2) výše; územní plán reguluje strukturu zástavby, měřítko staveb velikostí jejich pozemků i vlastní výšku zástavby

20 - 21) gradace, kontrast a akcent, rytmus, symetrie a asymetrie – viz bod 2) výše

Závěr: obecně lze konstatovat, že zpracovatel se zabíral všemi kompozičními prvky – vzhledem k charakteru území, sídel i zemědělské krajiny tak ale využil pouze některé, které jsou popsány v ÚP.

Rekreační oblasti:

- plochy individuální i hromadné rekreace byly stabilizovány, není navržen žádný rozvoj; plocha stávajícího hřiště (Z1) a herní a odpočinkové plochy se zázemím v MN (Na Obci) jsou zakomponovány do struktury sídla vymezením plochy Z2

ÚAP ORP Vlašim:

- Limity využití území: ÚP nemá dopad na limity využití území v oblasti ochrany památek, výrazně podporuje ochranu ŽP a zavádí v území režim ke zvýšení ekologické stability – plochy MN, AL a plochy NP; dopad má návrh pouze v oblasti ZPF – viz kapitola e)
- územní plán umožnil rozšíření služeb i v ostatních plochách – pro bydlení; podporou je i doplňková funkce v areálech zemědělské výroby
- územní plán navrhuje plochu pro ČOV a koridory tras na základě připravované PD
- erozivní půdy jsou v ÚP vymezeny ke změně využití – AL, MN; v záplavovém území není žádný návrh rozvoje
- návrh ÚSES odpovídá požadavkům zadání i ostatním požadavkům právních předpisů
- návrh zastavitelných ploch vycházel především z urbanistického hlediska – viz c.1.1 a odůvodnění jednotlivých ploch dále
- regionální dráha – územní plán nenavrhuje žádný rozvoj do OP, nemá vliv na návrh
- ochranné pásmo živočišné výroby – v ploše není žádný návrh zástavby, pouze plochy zemědělské, areál má navrženou ochrannou zeď
- ochranná pásma vodních zdrojů – není do nich navrhován žádný rozvoj, pouze stabilizována stávající zástavba
- ochranná pásma technické infrastruktury – zasahují do návrhových ploch pouze okrajově, nejsou ve střetu s plochami – ÚP neřeší konkrétní umístění staveb, ale vymezené plochy jsou navrženy tak, aby umožňovaly zástavbu mimo tato OP
- plochy meliorací – návrhové plochy zasahují do ploch meliorací v minimálním rozsahu, a to zejména na jejich začátku (na vyšší poloze v terénu), ovlivnění je tedy minimální
- plochy I. a II. třídy ochrany ZPF – viz odůvodnění jednotlivých ploch v příloze odůvodnění
- záplavové území Štěpánovského potoka – v záplavě není vymezen žádný návrh, naopak větší část ploch nivních půd v okolí vodotečí jsou navrženy jako plochy přírodní s výrazným omezením změn

Závady urbanistické

- sídla bez základní vybavenosti – v rámci regulace ploch je umožněna základní vybavenost i doplňkové funkce, vzhledem k velikosti sídla a jeho dostupnosti do větších center vybavenosti je nedůvodné vymezovat pro vybavenost konkrétní plochy (s výjimkou stávajících ploch a ploch OS)

Závady dopravní

- zatížení průjezdného úseku silnice II./127 zastavěným územím je dle měření v rozmezí do 800 vozidel/den; vedení silnice přeložkou/obchvatem je neodůvodnitelné a neekonomické

Závady hygienické

- v návaznosti na žádný zemědělský areál není navrhován rozvoj, naopak zemědělské areály jsou odcloněny od okolí – plocha kravína na jižním okraji sídla je od zástavby oddělena stávající (stabilizovanou) plochou zahrad, ostatní areály mají na exponovaných pohledech navrženy plochy ochranné zeleně, u areálu VOD se jedná prakticky o její rozšíření, u areálu Mydlárka pak o návrh v plném rozsahu
- na základě řešené PD vymezuje ÚP plochu pro ČOV a hlavní trasy splaškové kanalizace

Ohrožení v území

- ohrožení vodní erozí – vymezení ploch AL – viz plochy změn v krajině, ozn. KE
- záplavové území – viz výše

Slabé stránky

- neuvážené meliorace na lučních pozemcích; ÚP prověřil plochy a vzhledem k absenci svodných kanálů meliorací bylo možné vyhodnocení zpracovat pouze podle dostupných dat plošných meliorací; obecně lze konstatovat, že navrhované plochy změn v krajině odpovídají problematickým plochám nevhodných meliorací – z hlediska stability krajiny je tak možné meliorace navrhnout ke zrušení ve většině ploch – s ohledem na zemědělské využití se však jedná o jednostranný pohled z hlediska ochrany přírody a krajiny; návrh úprav meliorací by tak měl být předmětem podrobnější dokumentace – úpravy nejsou v rozporu s ÚP, naopak vymezení ploch krajinných na svodnici nivních půd podporuje myšlenku postupného rušení meliorací a zadržení vody v krajině bez jejich okamžitého odvodu
- ÚSES byl koordinován a navázán na okolní obce
- přednostní využití ploch 4. a 5. třídy ochrany – viz odůvodnění záborů ZPF dále

Pozn.: v r. 2019 byla dokončena Územní studie krajiny správního obvodu ORP Vlašim; požadavky ze studie se prakticky ve všech bodech shodují s výsledky analýzy ÚAP. Součástí odůvodnění ÚP není samostatné posouzení a vyhodnocení souladu s Územní studií.

c.1.2) koncepce veřejné infrastruktury

- nová výstavba vždy navazuje na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

DOPRAVA

- koncepce napojení na Vlašim i Trhový Štěpánov a dále (D1) zůstává beze změny, cestní síť je stabilizována a navržena v části k rozšíření, zejména v krajině a plochou Z6 (+ ZZ1 ve výkrese záborů ZPF o3)
- ÚP napravil nesrovnalosti ve vymezení ploch – jedná se zejména o stabilizaci stávající cestní sítě zpevněných komunikací – Z7, P2
- v rámci jednotlivých rozvojových ploch byla upravena návrhová plocha DS, např. Z1, Z4, Z3
- cestní síť v krajině je stabilizována v plochách DS a nově i pro pěší (a zemědělskou) prostupnost i plochami MN (např. KP1)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- zásobování obce pitnou vodou je zachováno z místních zdrojů; ÚP umožňuje umístění rozšíření a nového řadu v každé ploše, nenavrhuje konkrétní vymezení řadu – ale umožňuje jeho vytvoření; stávající řad je stabilizován
- územní plán navrhuje plochu pro ČOV na ideální poloze z hlediska gravitačního řešení odkanalizování
- sběr a likvidace TDO nebo TKO je ponechán svozem mimo řešené území, katastr obce neumožňuje vybudování řízené skládky nebo jinou formu likvidace; ÚP ale na základě požadavku obce vymezuje dvě plochy pro dočasné „překladiště“ odpadu – jedná se o plochy P1 a Z3; zde se předpokládá umístění „sběrného dvora“ – spíše umístění přístřešků pro uskladnění tříděného odpadu ve smyslu kovového šrotu – zejména pro svoz pořádaný SDH
- ÚP umožňuje dostavbu tras VTI ve všech funkcích, stav v území je dostatečný a není důvodné vymezovat koridory pro konkrétní rozšíření (s výjimkou návrhu splaškové kanalizace dle PD); vzhledem k velikosti území a počtu rozvojových ploch se jedná o prodloužení stávajících tras, případně o posílení stávajících trafostanic bez nároku na vymezení ploch nebo koridorů
- potřeba pro nové zastavitelné plochy je vzhledem k jejich rozsahu zanedbatelná, není třeba vymezovat nové plochy pro trafostanice apod.; v případě potřeby dojde k technickému posílení, což je mimo podrobnost ÚP
- systém likvidace dešťových vod je popsán v návrhu – komunikace jsou svedeny do stávajících dešťových řadů, případně povrchových odvodů, u nové zástavby je 100% požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku

- všechny rozvojové plochy jsou ve vzdálenosti do 400m od stávajících trafostanic, v případě potřeby navýšení její kapacity se jedná o změnu výkonu, nikoliv o nové umístění

Návrh ČOV je na 2500EO, což odpovídá celkové koncepci řešeného území:

stav = 130 obyvatel

nárůst návrhem ÚP = 30 obyvatel

nárůst při využití rezervy = 90 obyvatel

Celková kapacita návrhu územního plánu včetně koncepce s využitím rezerv je 250 obyvatel, což odpovídá požadavku na 250EO v ČOV. Lze předpokládat, že využití ploch nebude na 100%, snižuje se potřeba vody v domácnosti a část populace je v denním režimu mimo domácnosti.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost, s výjimkou návrhových ploch pro sport a rekreaci
- ostatní plochy stávající OV jsou v ÚP stabilizovány (obecní úřad s hasičskou zbrojnicí)
- plochy veřejných prostranství umožňují umístění sportovně rekreačních aktivit v rámci návěsního prostoru; zde je nedůvodné vymezovat speciální plochy sportu a rekreace
- ÚP umožňuje funkci pro vybavenost i v jiných plochách v rámci stávajících i nových staveb (např. ubytování, restaurace, prodej atd.)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- ÚP vymezil veřejné prostranství jako centrální plochu bez podrobného členění, důvodem je možnost obce měnit rozsah zpevněných ploch a zeleně dle potřeby, architektonického návrhu na nové řešení plochy apod., v případě potřeby úprav prostranství je tak ponechána vůle v hranicích plochy při zachování koncepce zeleně a její plochy

c.1.3) koncepce uspořádání krajiny

- koncepce krajiny je popsána v návrhu ÚP, jedná se zejména o vymezení ploch AI a NP a dále o zásadní krajinná opatření: důvodem k vymezení je řešení problémů s erozí, nevhodným využitím konkrétních ploch intenzivním hospodařením
- krajinná opatření jsou navržena v místech, kde doplňují stávající zeleň, případně tvoří novou hranici v krajině, která je nutná pro změnu – např. z orné půdy na TTP, nebo jinou krajinnou zeleň; bez konkrétního návrhu by nebylo možné krajinu zachovat a ochránit proti dalším splachům, erozím a jiné postupné degradaci půdy i okolí
- ve všech plochách je uvedena možnost řešit další ochranná opatření – např. poldry apod.; ÚP vymezil plochy vhodné k těmto opatřením, druhým krokem obce by měla být studie definující konkrétní umístění poldrů, jezírek a pod., případně by měla navrhnout konkrétní systém ozelenění krajiny v detailu výsadby
- pro potřeby stabilizace krajiny by bylo vhodné prověření technického řešení meliorací a jejich případná úprava – viz výše
- ÚP nevymezil žádnou plochu záboru PUPFL, žádná navrhovaná zástavba není ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa
- návrh ÚSES – viz kapitola m.12).; ÚSES je v celém rozsahu řešeného území stabilní, převážně na plochách lesních nebo nivách (AL, NP)
- ÚP nevymezuje plochy ÚSES k založení
- konkrétní definice využití ploch (změna kultury) je definována přímo v jednotlivých regulativech (případně v seznamu ploch změn v krajině)
- min. plocha zeleně je definována ve všech plochách, kde může dojít k jejímu omezení (zastavěné území, zastavitelné plochy)
- prostupnost územím je stabilizována návrhem ploch DS a MN, plochy DS jsou určeny přímo pro silniční dopravu, v plochách MN se jedná o pěší a cyklistickou prostupnost, případně pro prostupnost zemědělskou technikou
- FVE jsou definované jako výroba, proto je jejich plošná regulace v krajině nadbytečná – zakazuje ji vlastní využití v regulativech ploch; FVE na stavbách určené pro přímou spotřebu jsou v souladu s koncepcí ÚP, proto nejsou nijak regulovány

- oplocování pozemků je regulováno v návrhu, regulace je v souladu s koncepcí ÚP – umožňuje oplocení technické z důvodu např. založení lesní školky, nebo zemědělské oplocení – vždy ale zůstává požadavek na zachování prostupnosti územím
- vodní toky nejsou nikde navrženy k zatrubnění
- zástavba je situována výhradně v návaznosti na zastavěné území, nedochází ke kolizi s ochranou zvláště chráněných druhů
- přírodní hodnoty jsou definovány v hlavním a koordinačním výkrese, požadavek je vždy na jejich zachování, případně rozšíření
- soliterní zeleň, aleje a plochy stávající zeleně jsou zahrnuty do ploch MN, případně jiných chráněných ploch v nezastavěném území, návrh MN je doplněn
- ostatní požadavky zadání v této kapitole byly zapracovány do návrhu ÚP
- vodní plochy, retenční prostory, poldry apod. jsou umožněny regulací
- regulace je zpodrobněna pro rozsah staveb podle §18, odst.5 SZ

Seznam vodních toků v území a jejich vzájemné působení s ÚP:

- Štěpánovský potok na severním okraji řešeného území, IDVT 10100379, potok protéká stabilním územím s vysokou přírodní hodnotou, ÚP jej nijak neovlivňuje, v blízkosti není žádný rozvojový záměr – naopak ÚP vymezuje nivu potoka jako plochu NP, potok má vymezené záplavové území včetně aktivní zóny, správcovství Povodí Vltavy s.p.
- Pekelský potok na jižním okraji řešeného území, IDVT 10267698, potok protéká stabilním územím s vysokou přírodní hodnotou, ÚP jej nijak neovlivňuje, v blízkosti není žádný rozvojový záměr – naopak ÚP vymezuje nivu potoka jako plochu NP, potok nemá vymezené záplavové území, správcovství Lesy ČR s.p.
- IDVT 10283731, levostranný přítok Pekelského potoka, ÚP bez vlivu, niva vymezena do ploch NP, původní rybníček dnes evidovaný v TTP (nefunkční), správcovství Povodí Vltavy s.p.
- IDVT 10254521, levostranný přítok Pekelského potoka, významnější vodní tok, prameniště zřejmě v okolí stávajících ploch OS, jedná se o přítok rybníka Na Obci, ze kterého dále teče jihovýchodním směrem, niva vymezena jako plochy NP, na potok je navržena plocha centrální obecní ČOV, správcovství Povodí Vltavy s.p.
- IDVT 10249449, levostranný přítok Pekelského potoka, ÚP bez vlivu, niva vymezena do ploch NP, historicky měl tento potůček svůj vlastní levobřežní přítok, který je dnes zřejmý pouze podle vnitřní kresby katastrální mapy, pro jeho „prameniště“ je vymezena plocha KNE2, na okraji této historické zamokřené louky je navržena prostupnost územím KP1, správcovství Povodí Vltavy s.p.
- IDVT 10264848, levostranný přítok Pekelského potoka, ÚP bez vlivu, potok vedený převážně lesem, ústí pak v ploše AL, správcovství Povodí Vltavy s.p.
- celé území je evidováno jako zranitelná oblast dle NV 277/2020 Sb.

c.2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- součástí ÚP jsou vymezeny plochy rezerv pro bydlení, důvodem je vymezení koncepce rozvoje s ohledem na kompoziční řešení zástavby v dosahu dopravní infrastruktury; vymezené rezervy nejsou potřebné v současné době, ale stanovují prioritu koncepce na uzavření struktury sídla

c.3) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- součástí návrhu VPS je návrh dopravních ploch, případně rozšíření stávajících; vzhledem k tomu, že se jedná o nejkratší nebo nejlépe řešitelné trasy, byly zařazeny přímo do VPS – kategorie WD (1,2)
- součástí vymezení VPS je i návrh prostupnosti krajinou, odpovídající historické cestě - VD (1)
- jako pevně vymezená VPS s možností vyvlastnění je plocha pro ČOV (WT1); umístění je dáno technickými možnostmi odkanalizování a výškopisem, vzhledem k místním

podmínkám a výškopisu terénu se jedná fakticky o jedinou reálně využitelnou plochu pro ČOV (*pozn. – reálně je i nižší umístění na spádnici toku, ale prodlužovala by se tím trasa komunikace i řadu a stavba by se dále prodražovala, navíc se jedná o plochy, které lze směnit za část pozemků ve stávající rozvojové ploše Z4*)

- veřejná prostranství jsou stabilizována, nejedná se o návrh, není tedy nutné je vymezovat jako VPS
- obec řeší návrh odkanalizování sídla již ve fázi projektové dokumentace, součástí návrhu ÚP jsou tak vymezeny hlavní řady splaškové kanalizace jako VPS - VT1
- plochy protierozních opatření nebyla vymezena do ploch VPO nebo VPS, rozsah eroze je menší a ochrana je dostatečná návrhem ploch RZV (AL, NP, MN)
- ÚSES je v plném rozsahu funkční, není tedy nadále evidován ve VPO

c.4) 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:

- vzhledem k výraznému zmenšení plochy Z2 po společném jednání není nadále nutné držet podmínku regulačního plánu

c.5) požadavek na zpracování variant

- požadavek nebyl součástí zadání

c.6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Chlum a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- požadavek splněn v celém rozsahu – viz obsah návrhu ÚP, pouze z důvodu velikosti jednotlivých ploch bylo zvětšeno měřítko výkresu širších vztahů na 1:50000 (požadavek zadání byl 1:100000)

c.7) 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, trhací 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 ze stanovisek DO:

- odůvodnění zastavitelných ploch ve vztahu k třídám ochrany – odůvodnění je v kapitole m) a v příloze odůvodnění
- pozemky ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa jsou zřejmé z koordinačního výkresu (o1), návrhové plochy do nich nezasahují
- není návrh na zábor PUPFL
- obytná zástavba není navrhována přímo vedle zdrojů znečištění nebo hluku, viz dále odůvodnění
- koncepce krajiny, ÚSES, krajinná opatření i vlastní urbanistický návrh byl zpracován s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny
- v OP silnic je vymezena pouze velmi malá část návrhové plochy Z4, lze předpokládat orientaci zástavby tak, že v OP silnic nebude žádná stavba (mimo podrobnost ÚP); plocha Z4 má navíc podle GP již vymezené připojení na novou místní komunikaci, zástavba tak nebude připojena přímo ze silnice III. třídy ale z této navrhované místní komunikace
- v koordinačním výkresu je vymezeno OP podle zákona o pozemních komunikacích (stavby + 5m, max. vzdálenost 80m mezi sebou, 15m OP), silnice II. a III. třídy mají popis
- v OP železnice není žádný návrh rozvoje, naopak plochy jsou stabilizovány a zčásti převedeny do ploch přírodních
- v plochách přírodně cenných ploch není navrhován žádný záměr, naopak jsou plochy převedeny do ploch přírodních
- požadavky na likvidaci dešťových vod jsou zpracovány do návrhu
- nejsou navrhovány rozvojové plochy pro zemědělskou (ani jinou) výrobu, stávající plochy jsou stabilizovány a od zástavby (či krajiny) odděleny vždy plochou zeleně (ZZ, ZO)
- návrh je zpracován v souladu i s dalšími požadavky zadání, je součástí odůvodnění nebo návrhu ÚP

d) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

ÚP nevymezil žádné nové plochy nadmístního významu.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

e.1) Součástí návrhu ÚP není zábor lesního pozemku .

e.2) Součástí návrhu ÚP je zábor ZPF, celkem se jedná o 3,65 ha v zastavitelných plochách.

V řešeném území je převážně zábor III. a V. třídy ochrany ZPF (2,76ha), je to dáno jeho velkou rozlohou, zejména v přímé návaznosti na zastavěné území obce.

Zábor ZPF rozdělený podle druhů využití:

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.
3,1426	2,3645	0,0000	0,0000	0,7781	0,0000	0,8794	0,9735	0,0000	1,2897

3,1426	2,3645	0,0000	0,0000	0,7781	0,0000	0,8794	0,9735	0,0000	1,2897
---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

BV	1,8530	1,0749			0,7781		0,6298	0,3875		0,8357
OS	0,0177	0,0177								0,0177
TO	0,2987	0,2987						0,2981		0,0006
TW	0,3025	0,3025								0,3025
DS	0,6707	0,6707					0,2496	0,2879		0,1332

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že z celkového záboru je určeno:

1,85 ha – pro potřeby rozvoje bydlení, část ve II. třídě ochrany ZPF (plocha Z4 - odůvodnění viz příloha) a část v V. třídě ochrany ZPF

0,02 ha – pro rozvoj sportu a rekreace, celé v V. třídě ochrany ZPF

0,30 ha – pro potřeby vymezení ploch na třídění odpadů (malé sběrné dvory) – ve III. a V. třídě ochrany ZPF

0,30 ha – pro potřeby technické infrastruktury (ČOV) – celé v V. třídě ochrany

0,67 ha – pro návrh nebo rozšíření komunikací – v II. třídě ochrany 0,25 ha, dále ve III. a V. třídě ochrany

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v kapitole m.11), vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno jako samostatná tabulka na konci textu, stejně tak i odůvodnění jednotlivých záborů.

e.3) Tabulka možných záborů ZPF v zastavěném území a plochách přestavby.

celkem	orná půda	zahrada	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.
1,8633	0,5174	0,0597	0,0000	1,2861	0,0000	0,0069	1,5992	0,0000	0,2571

KONTR. **1,8633** 0,5174 0,0597 0,0000 1,2861 0,0000 0,0069 1,5992 0,0000 0,2571

BV	0,0676	0,0676						0,0676		
ZZ	0,9637				0,9637		0,0058	0,9579		
TO	0,1346				0,1346			0,0642		0,0704
MN	0,1867				0,1867					0,1867
DS	0,5107	0,4498	0,0597		0,0011		0,0011	0,5095		0,0000

Součástí ploch ZZ3 a ZZ7 je část plochy přestavby. U ploch ZZ2 a ZZ7 se jedná i o „zábory“ pro potřeby soukromých zahrad, v přehledu jsou uvedeny pouze z důvodu, že plocha ZZ umožňuje doplňkové stavby.

Odůvodnění záborů je uvedeno v samostatné příloze za tabulkou záborů v zastavěném území. Z vyhodnocení je zřejmé, že se jedná převážně o stabilizaci stávajících ploch nebo opravu zápisu v KN.

e.4) Tabulka možných záborů ZPF v ploše změn v krajině

OZN	BPEJ	TrO	ha	Odůvodnění
KU5	7.68.11	5	0,3324	stabilizace stávající zeleně, převod do MN (navazuje na již vymezenou plochu ZZ4)
KO1	5.47.00	3	0,0023	návrh ochranné zeleně ZO z důvodu návaznosti plochy VZ, jedná se o pohledově exponovaný pohled na negativní dominantu území; důvodem pro vymezení plochy je ochrana krajinného rázu - vzhledem k tomu, že ochrana krajiny a přírody, i ve smyslu ochrany krajinného rázu je primárním veřejným zájmem, lze tento zábor vyhodnotit jako zábor ve veřejném zájmu
	5.29.01	2	0,1666	
KO2	7.29.11	1	0,0015	
	7.29.01	1	0,4211	

KP1	5.47.00	3	0,1462	návrh plochy MN z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny, po okraji KNE2 - má i protierozivní charakter, tato trasa navíc odpovídá historickému remízku na okraji původní zelené louky (druhé rameno přítoku)
	5.68.11	5	0,2817	

Výše uvedená tabulka uvádí možné záborů ZPF v případě, že dojde ke změně z orné půdy (veškeré plochy v tabulce) nikoliv na TTP, ale např. na ostatní plochu, ostatní zeleň.

Celkem se jedná o možný (teoretický) zábor ZPF v celkovém rozsahu 1,35 ha.

Plochy možných záborů ZPF v plochách změn v krajině jsou zřejmé z výkresu o3.

Ostatní plochy změn v krajině jsou změny z orné půdy na TTP (z AP na AL), nejedná se tedy o zábor ZPF.

Pozn. v krajině je dále navrženo několik původních remízků do ploch MN; jedná se ale o obnovu původních remízků a polních cest, nejedná se tedy o záborů ZPF, nepředpokládá se změna kultury mimo ZPF – pouze na TTP. Využití na remízky je v souladu s principy ochrany přírody a krajiny, stejně tak i s požadavky na ochranu ZPF (technická protierozivní opatření, polní cesty - §1, odst. (3) zák. 334/1992 Sb.) Vzhledem k malému rozsahu nebyly tyto změny vymezeny v ploše změn v krajině.

f) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

podle § 53 odst. 4 a) stavebního zákona

f.1 Požadavky z PÚR ve znění 1., 2., 3 a 4. aktualizace, platné od 1.9.2021:

Priority územního plánování:

Územní plán Chlum respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. Územní plán především chrání všechny hodnoty území - zejména přírodní a kulturní (viz kap. b. výrokové části a kap. c. tohoto odůvodnění).

- Navržený rozvoj je situován mimo území ochrany přírody.

- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty území i celkový obraz sídel.

(14) ÚP vymezuje zastavitelné plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, aby byla zachována celistvost sídla a jeho charakter. Objemová regulace rovněž omezuje zástavbu, která by nebyla v souladu s charakterem sídla a byla by mimo měřítko stávajících staveb.

Nejcennější prvky v sídle jsou chráněny jako místní hodnoty.

Krajina je chráněna vymezením ploch přírodních i návrhem koncepce zeleně.

(14a) Územní plán zajistil naplnění požadavků vyplývajících pro rozvoj venkovských území a oblastí, kde dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Součástí návrhu je ochranná zeleň z důvodu krajinného rázu i další změny v krajině pro její dlouhodobou ochranu.

(15) Součástí návrhu je stabilizace a vymezení veřejné prospěšnosti stávajícího sportovního areálu fotbalového hřiště se zázemím; z hlediska soudržnosti obyvatel se jedná o nejvýznamnější prvek soužití a setkávání obyvatel. Navrhovaná zástavba v jeho návaznosti – plocha Z2 je plocha, která bude znamenat výraznější začlenění ploch zázemí obce do struktury sídla – plochy již nebudou na okraji

(16) Způsob řešení je komplexní, nijak se nezvýhodňuje okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajišťuje setrvalý rozvoj drobného i intenzivního zemědělství s doplňující obytnou a rekreační funkcí. Regulace ploch umožňuje i rozvoj drobného podnikání ve struktuře obytné části území

(17) Návrh umožňuje funkce podnikání a růst zaměstnanosti ve většině zastavitelných ploch, i v zastavěném území – podle druhu plochy je rozsah využití regulován s ohledem na ochranu přilehlého okolí.

(19) ÚP nevymezuje nové plochy pro výrobu, stávající areály zemědělské výroby jsou stabilizovány, v území nejsou plochy brownfields

(20) Rozvojové záměry jsou pouze lokálního charakteru, území je doplněno systémem ÚSES, včetně vymezení hodnotných ploch zeleně v sídle i v krajině, včetně krajinných opatření. Celkově je návrh řešení krajiny podřízen zachování rozmanitosti venkovské krajiny s polyfunkčním zemědělsko-pasteveckým využitím, ochrana krajiny je zvýšena vymezením ploch změn v krajině.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména vymezením prostupnosti ploch změnami v krajině (MN)

(21) Návrh řeší krajinnou zeleň vymezením návrhových ploch pro ÚSES, ale i obecnou krajinnou a ochrannou zeleň. Plochy změn v krajině reagují i na nové zastavitelné plochy, např. KU 1,2 a 3.

(22) Pro potřeby cestovního ruchu jsou vymezeny místní hodnoty, regulace zástavby umožňují nabídku služeb i v jiných plochách. Obec nemá prakticky žádný potenciál pro cestovní ruch, nepředpokládá se ale dopad do struktury území nebo tlaku na jiné využití zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Prostupnost územím je zvýšena pro potřeby vymezení cyklostezek, cyklotras i pěší prostupnosti, v části i pro účelové komunikace.

(23) Cestní a silniční síť je dostačující, ÚP tak vymezuje nové plochy pouze pro lokální prostupnost krajinou, řešené území není zatíženo žádným rozvojovým záměrem regionální nebo vyšší infrastruktury – ani dopravní, ani technické

(24) Nová zástavba nevyvolává potřeby nové infrastruktury nad rámec místní, v detailu pozemků jsou rozšířeny a navrženy plochy silniční dopravy pro rozvojové lokality, plocha Z2 je celistvá, konkrétní řešení bude v rámci RP

(24a) Návrh umísťuje plochy pro bydlení ve vzdálenosti od zdrojů hluku a jiných forem znečištění. Mezi bydlením a zdrojem je tak vždy minimálně jedna přechodná funkce – smíšené využití, zeleň apod., stávající zemědělské areály jsou vždy odcloněny od zástavby, případně z důvodu ochrany krajinného rázu

(25) Součástí návrhu jsou krajinná opatření a členění ploch v území, které snižují riziko splachů z polí. Součástí návrhu ÚP je tak ucelená koncepce ochrany a rozvoje krajiny. ÚP definuje podrobně i koncepci likvidace dešťových vod, zejména požadavkem v zastavitelných plochách.

(26) V záplavovém území nejsou vymezeny žádné rozvojové plochy, naopak plocha záplavy je stabilizována v ploše NP

(28) Veřejná infrastruktura z hlediska dalšího rozvoje je definována zejména vybudováním splaškové kanalizace s ČOV a stabilizací sportovně rekreačních ploch; obojí je součástí návrhu ÚP.

(29) viz výše – vymezení prostupnosti krajinou.

(30) Koncepce VTI je zachována, doplňuje se o návrh kanalizace a ČOV, která je nutná zejména s ohledem na kvalitu životního prostředí a spádování terénu. Požadavek na zajištění vsaku na vlastním pozemku byl stanovenými podmínkami využití ploch naplněn.

(31) FVE je s ohledem na krajinný ráz nepřijatelná ve volné krajině, ÚP ji neumožňuje. FVE na střechách objektů není žádným způsobem regulována, ÚP umožňuje její umístění.

Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti – obec Chlum neleží v žádné rozvojové ose nebo oblasti, s výjimkou SOB9.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů - žádná plocha nebo koridor nezasahuje do řešeného území, návrh ÚP nemá vliv na koncepci nadregionální technické infrastruktury. Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a území ochrany přírody (viz koordinační výkres).

Specifická oblast SOB9 stanovuje požadavky na zadržení vody v krajině, ÚP řeší tento požadavek v několika rovinách:

– v obecné rovině členěním ploch RZV v krajině na plochy orné půdy a luk, dále na plochy nezastavěné smíšené MN a NP, krajina je tak členěna na menší celky a přírodní plochy v krajině znamenají podporu zadržování vody a zpomalení jejího odtoku
- dále je návrh ÚP doplněn regulativy pro likvidaci dešťových vod u zástavby
- přímým návrhem je v neposlední řadě i vymezení konkrétních změnových ploch v krajině, které nad rámec stávajících ploch RZV definují požadavky na doplnění krajinné zeleně k obecné regulaci odtoku z území.

f.2 Požadavky ze ZÚR Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace:

Základní požadavky ZÚR:

Obec Chlum není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti, okrajově přiléhá k rozvojové ose krajského významu OSk3 Benešov – Vlašim. Prakticky ale nemá pro obec žádný význam. Obec spadáje zaměstnaností a vybaveností do Vlašimi, případně do Zruče nad Sázavou, okrajově i do Benešova. Pro obec má dále význam relativní dostupnost Prahy po dálnici D1 (sjezd Psáře a Soutice).

Velmi okrajově přiléhá obec k rozvojové ose republikového významu – OS5a, nemá ale přímé dopravní napojení.

Pro obec je tak prioritní dostupnost do Vlašimi a případně na D1 a do Zruče nad Sázavou.

Z hlediska regionálních a nadregionálních vazeb je na území obce pouze ÚSES v regionální úrovni.

1. PRIORITY ÚP PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ:

(01) Návrh ÚP je vyvážený ze všech pilířů, oblast hospodářská nevymezuje rozvojové plochy, ale zachovává koncepci malého zemědělského podnikání. Ve všech zastavitelných nebo zastavěných plochách ÚP je umožněno podnikání v oblasti služeb.

(06) Návrh ÚP dotváří celistvost sídla, rozvojové plochy jsou pouze v návaznosti na zastavěné území obce. Návrh nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Doplnění regulativů o požadavky na stavby v nezastavěném území a definice charakteru zástavby napomáhá udržení krajiny i sídla v souladu s ochranou pozitivních znaků krajinného rázu, včetně zachování stability krajiny. Jediná plocha s větší pohledovou exponovaností je podmíněna RP, který má větší možnosti ovlivnění přímo zástavby

(07) ÚP nemění rozvoj hospodářských činností v kraji. Dále je odůvodněno členěno dle bodů požadavků:

- a) prostupnost krajiny je zachována, ÚP doplňuje zeleň i v rámci zemědělské krajiny, rozvoj sídla je kompaktní bez výrazných prostorových změn, plochy VP jsou stabilizované
- b) plochy v zastavěném území byly rozčleněny na zahrady a plochy k zástavbě, plochy jsou blokovány majetkoprávními vztahy a samy o sobě jsou pro rozvoj obce nedostatečné
- c) návrh vymezil prostupnost územím
- d) obec nemá předpoklady k rozvoji ekonomických odvětví
- e) krajina je řešena koncepčně v návaznosti na zastavěné území i okolní krajinu
- f) netýká se návrhu ÚP
- g) netýká se návrhu ÚP

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Netýká se návrhu ÚP, obec Chlum není součástí žádné rozvojové osy ani oblasti

3. ZPŘESNĚNÍ SPECIFICKÉ OBLASTI, VYMEZENÉ V PÚR A VYMEZENÍ SPECIFICKÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

Chlum leží mimo specifické oblasti celorepublikové úrovně.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

- (194) RBK je navržen jako nezastavitelný, není přes něj navržena žádná stavba VTI nebo VDI.
 (195) RBK byly v rámci zpracování zpřesněn, viz kapitola m12.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT

- 5.1. Přírodní hodnoty kraje
 (197) i) součástí návrhu je zpřesnění ÚSES v regionální úrovni
 (198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj
 b) ÚP obsahuje návrh krajinných opatření
 j) lokální úroveň je navržena převážně na stávajících přírodních plochách, viz m12
 m) niva je vymezena v chráněných plochách (NP, MN, AL)

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

- (204) Plocha řešená ÚP je zařazena do ploch krajiny relativně vyvážené – N 20.
 (206) a) ochrana rozvoj krajiny je v ÚP podpořena vymezením ploch přírodních nad rámec ÚSES v plochách se zvýšenou krajinnou hodnotou, v ostatních oblastech je vymezena koncepce zeleně v krajině i sídle
 b) retenční schopnost je zvyšována požadavkem na vsaky v zastavěném území, ale zejména návrhem zelených ploch v rámci koncepce zeleně v krajině, a to i s ohledem na místa, kde vznikl problém splachů a rychlého odtoku z území – řeší návrh krajinných opatření a vymezení ploch AI a MN v území
 d) plochy v zastavěném území jsou pro rozvoj nedostačující, proto byly vymezeny nové, výhradně v lokalitách navazujících na zastavěné území, jedná se především o plochy, které doplňují urbanistickou strukturu sídla - viz m11
 e) respektováno, v řešeném území není chatová zástavba
 f) vyhověno požadavkem na regulaci
 g) výškové stavby jsou omezeny regulací ploch
- 6.6. Krajina relativně vyvážená
 (218) a) krajina odpovídá zemědělskému využití, s ohledem na kvalitu krajiny a životního prostředí je návrh na krajinné úpravy a doplnění krajinné, i sídlení zeleně v souladu s celkovou koncepcí krajiny – pozemky jsou návrhem dále rozčleněny na plochy AP, AL a MN, případně NP; je nutné poznamenat, že fakticky se ale jedná o krajinu typicky zemědělskou ohraničenou na severní a jižní straně masivem lesa, teprve územní plán vymezuje plochy k jejímu rozčlenění a navrácení do původního charakteru (viz např. mapy stabilního katastru s vymezenými plochami luk)
 (219) a) vyvážení krajiny je docíleno rozdělením ploch na plochy orné půdy (AP) a luk (AL); i velikost ploch polí odpovídá spíše malozemědělskému (farmářskému) způsobu využití, byť plochy obhospodařují velká družstva z okolí
 b) změny v území navržené územním plánem naopak zajistí větší vyváženost ploch: v krajině rozdělení nevhodně rozoraných ploch původní nivy na plochy luk a mimo ně ploch orné půdy; v zastavěném území dochází ke stabilizaci ploch – zejména veřejného prostranství; návrhové plochy jsou drobné plochy v návaznosti na zastavěné území, rozvojová plocha Z2 má urbanistický podtext, který zapojí sportovně rekreační areál do struktury sídla a zároveň uzavře siluetu sídla zástavbou s navrženou zelení

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.8. Součástí návrhu je zpřesnění RBK 394 Bolinský les - Mezní Důl; plochy jsou stabilizovány na plochách NP nebo LE.

Oprávněný projektant ÚSES (Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845) provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Chlum.

Závěr – výsledek přezkoumání souladu návrhu s ÚPD vydanou krajem: územní plán je v souladu s nadřazenou ÚPD - návrh ÚP Chlum respektuje a řeší všechny úkoly vyplývající pro území obce ze ZÚR Středočeského kraje. Všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity dle ZÚR jsou respektovány, případně nemají na řešené území vliv.

g) 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.

§ 53 odst. 4 b) stavebního zákona

Návrh ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

Návrh rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny, vytváří předpoklady udržitelného rozvoje území.

Podmínky pro příznivé životní prostředí je posíleno vymezením části ploch do ploch přírodních, katastr sám o sobě je z části zalesněn, krajinná zeleň je vázána na údolnice a v zemědělské krajině se příliš nevyskytuje, ÚP navrhuje doplnění krajinné zeleně (MN, ZO) a ploch určených ke změně kultury na trvalý travní porost (AL plochy změn). Součástí návrhu nejsou žádné funkce, nebo stavby v území, které by mohly přírodní prostředí ohrozit, plochy zemědělských areálů jsou stabilizovány.

Koncepce ÚP předpokládá postupný relativně růst obce do možné kapacity zastavitelných ploch, které jsou navázány na zastavěné území a přístupové komunikace. Předpoklad růstu je dán generační obměnou a zejména tím, že obec neměla díky absenci územního plánu žádné rozvojové plochy. Plocha Z4 podle ustanovení §188 se začala řešit teprve přede dvěma roky.

Velikost sídla není dostatečná pro vymezení nových staveb pro zemědělskou výrobu. Základní zemědělská funkce byla vymezena pouze ve stávajících areálech v návaznosti na okraj sídla nebo mimo něj. Z tohoto důvodu je i většina stávajících historických usedlostí zařazena do ploch venkovského bydlení, které umožňuje určité zemědělské využití. Vymezení nových ploch pro zemědělské využití by bylo v rozporu s požadavky zadání i celkové koncepce sídla.

Hospodářský rozvoj je dán v podstatě výhradně návazností na blízkou Vlašim, Trhový Štěpánov, případně na dojezd do Prahy, obec nemá v podstatě žádný výrazný rekreační potenciál. Z pohledu rekreace je tak navržena pouze podpora prostupnosti krajiny, která má i ekostabilizační funkci (zejména protierozní).

Soudržnost společenství obyvatel je posílena plynulou zástavbou, návrh doplňuje okrajové plochy a zapojuje stávající odpočinkové a sportovní plochy na západním okraji sídla do jeho struktury návrhovou plochou Z2. Návrh ÚP definuje charakter zástavby, vymezuje druh staveb v nezastavěném území a využívá dalších nástrojů územního plánování k zachování charakteru a struktury venkovského charakteru sídla.

Ochrana architektonických hodnot:

V obci nejsou vymezeny kulturní nemovité památky.

Mezi místní hodnoty byly zařazeny:

- plochy a stavby občanského vybavení (obecní úřad s hasičskou zbrojnicí)
- kaple, památník, drobné sakrální stavby v krajině

Součástí ÚP je požadavek na jejich zachování, případně doplnění. ÚP obsahuje základní plošné a prostorové regulativy. Definice charakteru zástavby i vlastní kompaktnost sídla je dostatečnou oporou pro řízení při změnách staveb nebo novostavbách.

Ochrana urbanistických hodnot:

ÚP definuje maximální zastavitelné plochy a zajišťuje trvalou kompaktnost sídla s logickým navázáním zástavby na historické nebo nové pozemní komunikace. Rozvojová plocha Z2 zajišťuje kompaktnost sídla a zapojení stávajících ploch sportovního a odpočinkového zázemí do struktury sídla.

Systém návrhu veřejných prostranství je další oporou v rozhodování o území, zejména v oblasti urbanistických hodnot.

Ochrana přírodních hodnot, koncepce krajiny

V hlavním výkrese je vymezena koncepce zeleně. Součástí je dále vymezení ploch ochranné (protierozní) zeleně - ochrana proti splachům – AL, případně konkretizováno v krajinných úpravách K. Požadavek ÚP je na zachování zeleně a její rozvoj minimálně v daných plochách.

V návaznosti na historickou zástavbu obce je zastavitelnost ploch v zastavěném území omezena na pozemky přilehlé k pozemním komunikacím, případně jako rozvojový prvek urbanistické koncepce a kompozice – plocha Z2.

Plocha sídla je dále členěna na plochy bydlení BV a systému zahrad ZZ, tak jak je na české vesnici běžné. V jádru sídlal tak vzniká kvalitní enkláva soukromých zahrad, které slouží k soukromé formě rekreace, možnosti umístění doplňkových chovatelských staveb apod. Z hlediska panorama sídla je výrazným kvalitativním prvkem v území. Zároveň tvoří i lokální migrační přechod (PÚR 20a) mezi jednotlivými pozemky.

Část ploch je vymezena do ploch přírodních, a to z důvodu vysoké kvality přírodního prostředí – zejména údolních niv. Přísná regulace těchto ploch je dalším prvkem ve výrazné ochraně kvalitní krajiny a přírodních prvků území.

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině:

OZN	Popis	ha
KE1	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	1,5019
KE2	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	0,3883
KE3	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	1,6986
KE4	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	1,4709
KE5	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	4,7671
KE6	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	1,3019
KE7	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	1,0677
KE8	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	3,3304
KE9	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	4,1315
KE10	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	3,5560
KE11	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	6,1158
KE12	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	2,2143
KE13	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	1,0653
KE14	změna na trvalý travní porost, protierozní ochrana	0,9561

KNE1	změna na trvalý travní porost, řešení problémů eroze; plocha v nivě vodního toku (VKPz)	1,7486
KNE2	změna na trvalý travní porost, řešení problémů eroze; plocha v nivě vodního toku (VKPz)	1,6143
KO1	návrh ochranné zeleně z důvodu návaznosti plochy VZ, jedná se o pohledově exponovanou část zemědělského areálu; v tomto místě se jedná zejména o rozšíření stávající ochranné zeleně přímo v ploše VZ; z ostatních světových stran je pohled blokován lesy, není tedy důvodné dále zabírat kvalitní zemědělskou půdu pro potřeby ochrany krajinného rázu	0,1689
KO2	návrh ochranné zeleně z důvodu návaznosti plochy VZ, plocha identická s KO1, ale nemá žádnou současnou zeleň, návrh je pouze na severní a východní straně, jelikož jihozápadní strana pohledově přiléhá ke stávajícímu (podstatně většímu) areálu zemědělské výroby ve Zdislavicích	0,4226
KP1	návrh plochy MN z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny, po okraji KNE2 - má i protierozivní charakter, viz návrh prostupnosti krajiny	0,4279
KU1	urbanistický požadavek, přechod zástavby do krajiny; jedná se o stávající plochy neorané, vzhledem k návrhu plochy Z2 je vhodné provést pozvolný přechod mezi sídlem a krajinou – navíc se jedná o plochy dříve definované polohou prameniště (viz archivní mapy ČÚZK), které ale již nejsou funkční; prakticky se jedná o stabilizaci stávajících – dříve nivních – půd v ploše trvalého travního porostu; vzhledem k horizontu a dále spádnici má návrh i protierozivní funkci	2,4833
KU2	urbanistický požadavek, přechod zástavby do krajiny, viz KU1	0,4859
KU3	urbanistický požadavek, přechod zástavby do krajiny, viz KU1	1,0469
KU4	změna na ovocný sad/zahradu, urbanistický požadavek z důvodu sousedící plochy identického charakteru, plocha je navržena jako zahrada ZZx bez možnosti doplňkových staveb	0,3483
KU5	stabilizace stávající zeleně, převod do MN (navazuje na již vymezenou plochu ZZ4)	0,5168

Zpracovatel se dále zabýval i požadavky z ÚP z hlediska vyhodnocení ochrany krajinného rázu. Vzhledem k vymezeným plochám ochrany krajinného rázu navrhl ochrannou zeleň u ploch zemědělské výroby. Celkově je v krajině nutné vyhodnocení zásahů na krajinný ráz. Výjimkou jsou plochy ZZ a BV.

Požadavky na ochranu nezastavěného území

ÚP definoval typy staveb povolených podle §18, odst. 5 stavebního zákona. Tímto základním požadavkem je dána primární ochrana nezastavěného území.

Dalším prvkem a regulací v nezastavěném území je vymezení stávajících i navrhovaných ploch krajinné zeleně – MN. Návrh podporuje členění krajiny na menší celky a podtrhuje a doplňuje kvalitu přírodního prostředí v jinak čistě zemědělské krajině.

h) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

viz § 53 odst. 4 c) stavebního zákona

Při zpracování Územního plánu Chlum 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.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu podrobněji členěny některé plochy (§3, odst.4). Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na vhodnější naplnění sledovaného cíle při vymezení funkčního řešení v jednotlivých plochách.

Byla využita možnost členění plochy:

§4 Plochy bydlení se dále člení na:

- BV – bydlení venkovské

Zdůvodnění : jedná se o vyčlenění ploch čistého bydlení v jinak historické zástavbě obytných staveb s doplňkovou zemědělskou funkcí (historické usedlosti)

- ZZ zeleň – zahrady a sady

Zdůvodnění: V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je v územním plánu použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití, než stanovuje vyhláška. Důvodem přidání této plochy bylo vytvořit a zohlednit specifické podmínky a v některém případě i důraznějším způsobem podpořit stávající charakter území. Plochy byly vymezeny z důvodu funkční specifičnosti zejména v území, ve kterých má být zachován dominantní podíl nezastavěných a nezaplněných ploch, ale nemusí zde být nutně zachována možnost volného přístupu bez omezení, charakteristická pro veřejná prostranství. Jedná se o soukromou zeleň – zahrady, které nelze využít pro stavbu bydlení, avšak tyto plochy mohou vytvářet a zkvalitňovat zázemí ke stávajícím stavbám nebo ke stavbám, které se v území budou realizovat. Důvodem vymezení byla i snaha o vytvoření podmínek, které nepodporují zástavbu ve více řadách na jednom pozemku, a to i v případě jeho dělení v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem. Vymezení plochy zahrad v zastavěném území bylo vedeno snahou o zajištění řešení, které z pohledu urbanistického vhodným způsobem zohlednilo přechod zástavby do volné krajiny. Původní začlenění těchto ploch do intravilánu obce bylo stanoveno s ohledem na skutečnost, že pozemky zahrad byly nebo jsou funkčně propojeny s historickou zástavbou v obci, zejména s její původní zemědělskou (z dnešního hlediska spíše chovatelskou) funkcí. Z hlediska využití území jsou plochy ZZ nedílnou součástí ploch bydlení.

Plocha Z2 nebyla členěna, konkrétní rozdělení bude provedeno v rámci RP.

§6 Plochy občanského vybavení jsou dále členěny na:

- OV – občanské vybavení veřejné
- OS – občanské vybavení – sport

Zdůvodnění: Důvodem je využití jednotlivých ploch s ohledem na stávající funkci v území.

§7 Plochy veřejných prostranství se dále člení na:

- PZ – vybraná VP s převahou zeleně
- ZO – zeleň ochranná

Zdůvodnění: každá z ploch má svoji specifickou funkci, kterou nelze sjednotit

Plochy podle § 9, 10 a 14 jsou děleny pouze v souladu s metodikou MMR, jedná se o zpřesnění požadavku, který je přímo ve vyhlášce.

Ostatní plochy jsou nedělené.

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 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplýnul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- návrh územního plánu byl zpracován nad mapovým podkladem katastrální mapy platné k datu zpracování návrhu pro společné projednání 07/2020; Územně plánovací dokumentace se vydává v měřítku 1:5000.

i) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

viz § 53 odst. 4 d) stavebního zákona

i.1) Ochrana veřejného zdraví

V území není žádný významný jev, který by měl vliv na ochranu veřejného zdraví. Zatížení z průjezdné komunikace (II./127) odpovídá jejímu vytížení, jedná se o minimální rozsah – komunikace má zatížení průměrně do 800 vozidel/den.

Zátěží jsou stávající zemědělské areály a doprava z nich, ÚP plochy stabilizoval a nenavrhuje žádný rozvoj. V ÚAP jsou areály definované jako negativní dominanty, ale jejich velikost neznamená pro sídlo nijak atypickou zátěž nad míru běžnou.

i.2) Radonové riziko, geologické podmínky

GEOLOGICKÉ POMĚRY

Z regionálně-geologického hlediska je zájmové území (ZÚ) lokalizováno v soustavě „Český masiv - krystalinikum a prevariské paleozoikum“, oblast „moldanubická oblast (moldanubikum)“, region „metamorfní jednotky v moldanubiku“. Předkvartérní poklad je zde budován proterozoickou pararulou (biotitickou až sillimanit-biotitickou pararulou). Ve své svrchní zóně je pararula zvětřalá, silně rozpukaná, úlomkovitě až hlinitoúlomkovitě rozpadavá, s rychlým přechodem s hloubkou do navětralých až zdravých (pevných) pararul, vesměs jen slabě rozpukaných.

Pararuly předkvartérního podkladu jsou překryty na svazích hlinitými a hlinitoúlomkovitými deluvii, v údolí vodoteče pak fluviálními, popř. deluviofluviálními uloženinami písčitojílovitého až hlinitopísčitého složení. Lokálně v intravilánu obce se nacházejí navážky, související zejména s dřívější, popř. i současnou stavební činností. Celková mocnost kvartérních uloženin se pohybuje v rozmezí cca 2–5 m.

HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY

S ohledem na všeobecné hydrogeologické, resp. regionální hydraulické charakteristiky patří oblast do tzv. „hydrogeologického masívu“. V hydrogeologickém masívu se jednotlivé typy hornin (bez ohledu na petrografické odlišnosti, různou intenzitu zvětřání a rozpukání, tektonickou pozici a geologický vývoj) nevyznačují kvalitativními rozdíly v geometrii a anatomii, tedy v typu hydrogeologického prostředí (hydrogeologický masív). V něm rozdíly v regionálním rozdělení převládajících a anomálních hodnot propustnosti nebývají příliš významné, s výjimkou případných poloh karbonátových hornin (v ZÚ území se však tyto nevyskytují).

Podzemní voda je vázána na rozvolněnou a rozpukanou zónu předkvartérního podkladu – na pukliny v pararulách, tj. na přípovrchový kolektor hydrogeologického masívu s proměnlivou puklinovou porozitou. Ve svrchní části kolektoru jsou pararuly silně až středně rozpukané (svrchu i s hlinitou příměsí), níže pak slabě rozpukané. Ve větších hloubkách, ve střední zóně HG masívu (v hloubkách okolo 50 – 150 m) je podzemní voda vázána na jen na spíše ojedinělé významnější puklinové systémy či poruchové zóny. V kvartérním pokryvu je podzemní voda vázána na fluviální sedimenty s proměnlivou průlinovou porozitou v údolí vodoteče (trvalé zvodnění). V deluviálních uloženinách na svazích se podzemní voda trvale nevyskytuje, jen lokálně a občasně se mohou zde vyskytovat dílčí drobné zvodně po obdobích významnějších atmosférických srážek, s postupným vsakováním vod níže, do puklinového kolektoru pararul.

RADONOVÉ RIZIKO

Lokalizací na skalním podkladu pararul bude radonový index pozemků (RIP) střední.

i.3) Ochrana území před povodněmi

V území jsou plochy povodní, vázané na tok Štěpánovského potoka. V záplavovém území není navrhována žádná zástavba. Lokální záplavy bez konkrétního vymezení jsou i na Pekelském potoku, nivy potoků i ostatních významnějších vodních toků byly vymezeny do ploch přírodních NP nebo pro zachování neorané louky AL – viz c.1.3).

Součástí řešení koncepce krajiny jsou protierozní opatření, včetně retenčních opatření ke snížení vzniku lokálních povodní.

i.4) Ochrana ložisek nerostných surovin

Do území nezasahuje žádný dobývací prostor nebo jiný limit z oblasti geologie.

i.5) Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, Požární ochrana. Územní plán se zabýval požadavky vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí
Jsou vymezena na toku Štěpánovský potok, zastavitelné ani zastavěné plochy se jich nedotýkají.

Návrh ukrytí osob
V území nejsou žádné stavby pro potřeby ukrytí osob. Část staveb má vlastní sklepy.

Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob
Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít obecní úřad, celková kapacita je cca. 10 osob.

Hromadná stravovací zařízení a vývaňovny
Nejsou v území.

Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany
Lze využít půdní prostor nad úřade, který má ale minimální velikost.

Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva
Nejbližší praktický lékař je přímo ve Vlašimi nebo Trhovém Štěpánově, nemocnice pak v Benešově, případně Ledči nad Sázavou.
Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky: v území nejsou.

Možnost vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby
Likvidace odpadu je zajištěna smluvně s firmou TS Vlašim s odvozem mimo řešené území.

Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou
Obec má vlastní vodovod, případně jsou nejbližší obecní vodovody Zdislavice a Vlašim.

Návrh řešení nouzového zásobování území el. energií, zdroje el. energie
V území není žádný náhradní zdroj el. energie, jednotka SDH disponuje malou elektrickou centrálou.

Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů
V sídle je přímo rybník Na Obci, který lze využívat jako zdroj požární vody. Místní vodovod má omezenou kapacitu pro hašení.
U zemědělského areálu na jižním okraji sídla je požární nádrž.

Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel
V území není žádná vhodná plocha, nejbližší ČS PHM Vlašim, blíže ale s omezenou dostupností je stanice Shell na D1 (57 km).

Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva
K účelu lze využít stávající plochu fotbalového hřiště.

Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb
Pro pohřebnictví lze využít nejbližší hřbitov v Trhovém Štěpánově a Zdislavicích, jiné plochy v území nejsou.

Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat
V území nejsou plochy pro likvidaci uhynulých zvířat. Tato služba bude zajišťována i nadále mimo území obce.

Požadavky požární ochrany

Veškeré stávající i navrhované plochy jsou přístupné z pozemních komunikací, dostupnost na kraj lesa je téměř všude rovněž bezproblémový. Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody z rybníku a požární nádrže.

Přímo v obci je jednotka SDH s vlastní hasicí technikou. Dojezd HZS je z Benešova 25 minut a Vlašimi do 10 minut.

Obec má vodovod s omezenou kapacitou pro hašení.

Varovné zařízení – siréna – pouze mobilní v hasičárně SDH.

Další požadavky jsou součástí územního řízení pro konkrétní stavby, nejsou obsahem ÚP.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích 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.

k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

S ohledem na bod j) nebude vydáno.

l) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Sdělení nebylo zpracováno s ohledem na kap. j) a k).

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Návrh ÚP nebyl zpracován ve variantách.

m.1) Osídlení, domovní a bytový fond:

Návrh ÚP vymezuje rozvojové plochy pouze v návaznosti na zastavěné území, k dotvoření stávající urbanistické struktury, případně v místech, kde je z důvodu urbanistické koncepce a kompozice vhodné doplnění zástavby – plocha Z2.

Návrh ploch plně odpovídá předpokládanému nadprůměrnému přírůstku, který je odůvodněn dosahem Vlašimi a blízkým sjezdem z D1. Zejména je důvodem absence dosavadních rozvojových ploch – obec nemá územní plán, rozvoj tak byl omezen na plochy podle §188 SZ.

Odůvodnění jednotlivých lokalit je v části m.11).

Jako další možnost pro umístění staveb pro rodinné bydlení i pro jiné stavby dle konkrétní funkce lze využít plochy, které jsou součástí zastavěného území a k tomuto účelu byly v grafické části vymezeny. Tyto plochy (BV) mohou být využity pro bydlení v případě, že investor odpovídajícím způsobem zajistí dopravní napojení staveb na stávající nebo nové pozemní komunikace.

m.2) Občanské vybavení

Návrh ÚP stabilizuje stávající OV, nevymezuje nové plochy OV s výjimkou sportovně rekreačních. Návrh ale umožňuje případné umístění OV i do staveb v jiných plochách.

m.3) Výroba, hospodářství

Obec je historicky zemědělská, v obci jsou tři stávající plochy zemědělské výroby jako samostatná plocha. Nové rozvojové plochy pro zemědělskou výrobu by musely být požadavkem opodstatněným konkrétním záměrem, který však v území není. Obecně lze ke koncepci konstatovat, že stávající plochy jsou pro záměry zemědělské výroby (VZ) i drobného zemědělského podnikání v plochách BV dostačující.

m.4) Rekreace

Nepočítá se s výstavbou staveb individuální ani hromadné rekreace. Důvodem je vysoká kvalita prostředí přírodního prostředí na straně jedné a v podstatě uniformní zemědělská krajina na straně druhé. Jakákoliv chatová zástavba je tak v území nežádoucí.

Prostupnost území je stabilizována vymezením ploch silniční dopravy na polních cestách, místních a účelových komunikacích, a přístupové v koridorech prostupnosti, většinou na plochách MN.

Návrh dále vymezuje nové a stabilizuje stávající plochy pro sport a rekreaci OS.

m.5) Veřejná infrastruktura

ÚP nevymezuje žádné nové koridory nebo trasy inž. sítí s výjimkou návrhu plochy pro ČOV a tras hlavních řadů splaškové kanalizace, jelikož stávající stav rozvodů el. energie je vyhovující a případné posílení jakékoliv trasy se nevyklučuje. Obec má vodovod.

Dopravní infrastruktura je stabilizována, lokálně je navržen její rozvoj na úrovni místních nebo účelových komunikací, pro rozvojové plochy jsou nové nebo rozšířené plochy DS v souladu s požadavky právních předpisů.

m.6) Hygiena ŽP

Návrh ÚP nemění žádnou z koncepcí, v území je zatížení dáno zejména dopravou z II/127 a stávajícími zemědělskými areály. Pozn. v koordinačním výkrese je umístění značky REZZO podle dat z ÚAP, zcela zjevně se ale jedná o chybu – reálně má být podle popisu dat v zemědělském areálu na východním okraji sídla.

m.7) Vodní režim v krajině

Návrh ÚP nemá vliv na režim v krajině, pro nové plochy rodinného bydlení je požadavek na 100% vsak na vlastním pozemku. Zvětšení zpevněných ploch komunikací je vzhledem ke stávajícím zpevněným plochám zanedbatelný, obec má dešťovou kanalizaci (místy jen povrchovou), jejíž odtok je relativně bezproblémový. Návrh krajinných opatření vede ke zvýšení retenční kapacity území.

m.8) Ochrana přírody a krajiny

Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území. ÚP naopak vymezuje značnou část ploch jako plochy přírodní, a to nejen v plochách ÚSES, ale i u ploch, kde je charakterizována zvýšená krajinná nebo přírodní hodnota. ÚP je doplněn koncepcí zeleně, kde je koncepce vymezena jako doplnění a stabilizace stávajících hodnotných ploch krajinné a sídelní zeleně.

Součástí návrhu jsou krajinná opatření ke zvýšení ekologické stability území, jejich vymezení je podle dostupných podkladů ve vhodných plochách, které zaručují dostatečnou ochranu krajiny, ale i zástavby proti nepříznivým vlivům v území – eroze, splachy, ochranná zeleň.

m.9) ZPF a ochrana lesa

Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy výhradně v rozsahu potřebném pro rozvoj obce, který je v území díky absenci územního plánu zatím téměř nulový. Vzhledem k plánované ČOV, dobré dostupnosti a dosavadní stagnaci lze předpokládat zprvu dynamický rozvoj.

Upřednostněn byl rozvoj v dosahu stávajících komunikací v přímé návaznosti na zastavěné území, případně v plochách proluk mezi stávající zástavbou. Viz kapitola m.11).

Územní plán zajišťuje územní ochranu lesních pozemků, návrh na odnětí není navrhován.

m.10) Ochrana ložisek nerostných surovin, sesuvy, horninové prostředí

Není v řešeném území.

m.11) Odůvodnění návrhu zastavitelných ploch a změn v zastavěném území:

Zastavitelné plochy:

- Z1 Plocha stávajícího fotbalového hřiště, v ploše není stavba, proto je hřiště vymezeno v návrhu; reálně se jedná o stabilizaci stavu v území.
- Z2 Návrhová plocha, která má odůvodnění v několika aspektech:
- návrh plochy zapojí stávající sportovně rekreační enklávu do struktury sídla
 - plocha vhodně dokončí silueta sídla z jihovýchodního pohledu
 - jedná se o obecní plochy, které příznivě ovlivní počet obyvatel i rozpočet obce
 - obec má navrhovanou ČOV, pro kterou musí zajistit dostatečnou „zdrojovou“ kapacitu splašků
 - jedná se o plochu v návaznosti na sídlo, která má nejnižší bonitu – nejnižší ochranu ZPF
- Z3 Návrhové plochy pro technickou infrastrukturu: ČOV a v návaznosti na ČOV i plochu „deponie tříděného odpadu“, pro ČOV je nutné vybudování i přípojky ele. energie a pozemní komunikace, investice tak bude rozdělena pro další využití ve prospěch obce
- Z4 Stávající rozvojová plocha, která byla řešena na základě §188 SZ, v ploše je vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků, které je v době dokončení zpracování ÚP pro SJ podáno na katastrálním úřadu; pozn. jedná se z části o obecní pozemky, které jsou směřovány za plochy pod ČOV
- Z5 Prakticky jediná rozvojová plocha, která je zastavitelná ihned– jedná se o rohovou plochu, která má charakter přímé návaznosti na zastavěné území, parcela je mezi zástavbou a stávajícími komunikace. Pozemky jsou ale zatím majetkoprávně nedostupné, ale jsou zcela v souladu s koncepcí rozvoje sídla, proto byla jedna parcela uvedena v návrhu, zbytek ploch ro rezervy.
- Z6 Stávající záhumenní cesta (část), původní historická cesta, která se dostala do pozice orné půdy v katastru nemovitostí; navazuje na část cesty v zastavěném území. Průjezdy zastavěným územím jsou poddimenzované, zokruhování cesty je v souladu s požadavky na bezpečnost silničního provozu i dostupnost vozidel IZS v případě havárie na hlavní silnici.
- Z7 Stávající zpevněná pozemní komunikace pro přístup k zemědělskému areálu, územní plán dává předpoklad k narovnání majetkoprávních vztahů – demolice komunikace a její přemístění do pozice podle KN je nereálné a zcela neekonomické; naopak původní trasa historické cesty je převedena do ploch AP a MN, podle návaznosti v krajině

Plochy přestavby:

- P1 Stávající plocha pozemku, na kterém jsou umístěny i další funkce v území – hřiště, porost, altán atd., vše ve prospěch obce a její vybavenost. Pozemek je v rámci ÚP rozdělen podle požadavku na využití (v souladu se stávajícím využitím); vymezená plocha přestavby definuje využití pozemku pro malou deponii a přístřešky ve smyslu sběrného dvora pro tříděný odpad. Pozemek má dostupnost z hlavní komunikace, přitom je skrytý za zahradami stávajících objektů, je přístupný i směrem od ploch OS. Jeho tvarová nevhodnost je pro potřeby funkce TO bezproblémová.
- P2 Stabilizace stávající zpevněné pozemní komunikace, nezapsané v KN; navazuje na rozšíření stávající komunikace plochou Z3. Jedná se opět o zokruhování cesty pro případ havárií apod.

m. 12) Odůvodnění návrhu ÚSES a krajinných opatření (změn v krajině):

Oprávněný projektant ÚSES: Ing. Alena Šimčíková, ČKA 01845, provedl vyhodnocení zpřesnění ÚSES v celém správním území obce Chlum.

V roce 2020 proběhla revize vymezení (trasování, funkčnost) prvků ÚSES jako součást řešení nového územního plánu. Byly zkontrolovány prostorové parametry a návaznost na ÚSES vymezený v sousedních obcích. Byl prověřen souběh vedení ÚSES a dalších funkcí či limitů v území.

Jako podklad k upřesnění byly použity Generel ÚSES (zdroj. ÚAP ORP Vlašim, 2014); aZÚR Středočeského kraje, 2012.

Dalšími použitými podklady jsou:

- ÚAP ORP Vlašim (2016, resp. aktuální vektorová data z roku 2020);
- mapování přírodních biotopů (AOPK ČR), biochory a bioregiony a další dostupné související a pro upřesnění ÚSES vhodné podklady.

Názvy a kódy prvků ÚSES jsou převzaty: ze aZÚR SK, případně z platné ÚPD sousedních obcí (hraniční LBC aj.), nebo z Generelu ÚSES. Lokální prvky jsou pojmenovány z větší části nově.

Ověření návazností vymezení ÚSES mimo řešené území bylo prověřeno v dostupné platné ÚPD: Trhový Štěpánov (2018), Rataje (2010). Data z území obce Zdislavice a Javorník měl zpracovatel k dispozici z ÚAP.

Revize a návrh vymezení ÚSES v ÚP Chlum byly provedeny v souladu s aktualizovanou Metodikou vymezování ÚSES (MŽP, 2017) a dalšími metodickými postupy.

V řešeném území se vyskytují následující prvky ÚSES:

- RK 394 Bolinský les - Mezní Důl;
- LC 5.5 V Maškovinách;
- LC 5.6 Cípy;
- LC 23.3 Sluhovka;
- LK 23.2. Zdislavice – Sluhovka;
- LK 23.4 Sluhovka - U Balkovy stráně.

m 12.1. BIOGEOGRAFIE

Území spadá do bioregionu 1.22 Sázavský bioregion (více viz Biogeografické členění ČR, Culek a kol.). Zastoupenými biochorami jsou v území 4BS (Erované plošiny na kyselých metamorfitech, 4. v. s.) a velmi okrajově 4VS (Vrchoviny na kyselých metamorfitech, 4. v. s.). Území je biogeograficky homogenní, biochory jsou geomorfologií i substrátem příbuzné.

m 12.2. PRVKY ÚSES V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ:

m 12.2.1. REGIONÁLNÍ ÚROVEŇ

RK 394 Bolinský les - Mezní Důl (0,3 km; 0,9 km a 0,5 km v řeš. úz.)

Kombinovaný převážně funkční RK byl vymezen dle hranic parcel KN, dle hranic jednotek prostorového členění lesa a dle lesních typů. Do RK jsou na území obce vložena dvě LC (dodržení maximální délky úseku RK). Vymezení a název RK vychází z nadřazené ÚPD. RK počítá s vymezením druhé půlky koridoru na druhé straně údolí, na území sousedního Javorníku.

m 12.2.1. LOKÁLNÍ ÚROVEŇ

LC 5.5 V Maškovinách (4,1 ha v řeš. úz.)

Vložené funkční kombinované LC do RK 394. Vymezeno v prostoru vloženého LC z Generelu ÚSES (zdroj. ÚAP ORP Vlašim, 2014), jedná se o biocentrum v předchozí oborové dokumentaci územně

stabilizované, pouze upřesněné dle podrobnějších podkladů. LC je vymezeno z důvodu dodržení maximální délky úseku RK a zajištění funkčnosti RK. LC je vymezeno dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, dle prostorového členění lesa a lesnické typologie. LC počítá s vymezením své druhé části na území obce Javorník, minimálně v navazujícím prostoru údolní nivy potoka. LC je vymezeno tak, aby bylo kompaktní a zároveň zahrnovalo potřebnou rozlohu reprezentativních biotopů.

LC 5.6 Cípy (5,9 ha v řeš. úz.)

Vložené funkční kombinované LC do RK 394. Vymezeno v prostoru vloženého LC z Generelu ÚSES (zdroj. ÚAP ORP Vlašim, 2014), jedná se o biocentrum v předchozí oborové dokumentaci územně stabilizované, pouze upřesněné dle podrobnějších podkladů. LC je vymezeno z důvodu dodržení maximální délky úseku RK a zajištění funkčnosti RK. LC je vymezeno dle hranic parcel KN a jejich lomových bodů, dle prostorového členění lesa a lesnické typologie. LC počítá s vymezením své druhé části na území obce Javorník, minimálně v navazujícím prostoru údolní nivy potoka. Část LC na území Chlumu je lesní. LC je vymezeno tak, aby bylo kompaktní a zároveň zahrnovalo potřebnou rozlohu biotopů, pro průběh RK reprezentativních (lesnická typologie). LC je vymezeno v tomto rozsahu, jelikož Metodika ÚSES doporučuje využívat při vymezování ÚSES celé jednotky prostorového dělení lesa a to v celé jejich šířce, zejména pak v případě vyšší úrovně ÚSES či biocenter do vyšších úrovní biokoridorů vložených.

LC 23.3 Slouhovka (0,9 ha v řeš. úz.)

Nivní LC, vymezené v prostoru LC z Generelu ÚSES a v návaznosti na platnou ÚPD sousedních Rataj, jedná se o biocentrum v předchozí oborové dokumentaci územně stabilizované. Do plochy LC nebyla zahrnuta plocha železnice. LC počítá s vymezením své části na území obce Rataje (dodržení parametru minimální velikosti LC). LC je vymezeno v prostoru přirozenější údolní nivy potoka a na navazujících svazích, část plochy LC je mapovaným biotopem soustavy Natura 2000.

LK 23.2. Zdislavice – Slouhovka (1,1 km v řeš. úz.)

Nivní LK, vymezený v ose LK z Generelu ÚSES, mimo hranice obce navazuje na LK na území obcí Zdislavice a Rataje. Do plochy LK nebyla zahrnuta plocha železnice. LK počítá s vymezením své části na území obce Rataje (zajištění dostatečné šířky LK), v současné ÚPD obce Rataje není LK vymezen v některých úsecích v dostatečné šířce. LK je vymezen v prostoru přirozenější údolní nivy potoka. ÚP vymezuje koridor podél vodního toku dle hranic parcel KN a skutečného stavu porostů.

LK 23.4 Slouhovka - U Balkovy stráně (0,6 km v řeš. úz.)

Nivní LK, vymezený v ose LK z Generelu ÚSES, mimo hranice obce navazuje na LK na území obcí Trhový Štěpánov a Rataje. LK počítá s vymezením své části na území obce Rataje (zajištění dostatečné šířky LK). LK je vymezen v prostoru přirozenější údolní nivy potoka. ÚP vymezuje koridor podél vodního toku dle hranic parcel KN a skutečného stavu porostů.

m 12.3. PRVKY RUŠENÉ A VYMEZENÉ MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LC 23.2 a 23.4 nebyla v rámci revize ÚSES pro nový ÚP Chlum vymezena. Pro dodržení maximální délky LK není v těchto místech LC třeba. Vzdálenost lokálních biokoridorů mezi LBC 22 a LBC 23.3 a bezejmenného LBC v nivě Štěpánovského potoka u Trhového Štěpánova nepřesahuje délku 2000 m. LBC 23.4 bylo svou rozlohou nedostatečné. Důvod vymezení LBC v ÚPD sousední obce Rataje byl pravděpodobně ten, že v původním Generelu lokálních ÚSES (Agroprojekt, 1995) byl údolní nivou Štěpánovického potoka veden RBK. Četnost vložených LBC je pro zajištění funkčnosti RBK vyšší, než je tomu v případě lokální úrovně ÚSES. V současnosti je RBK veden (stabilizován také v ZÚR) východněji, nivou Pekelského potoka. Vymezení LBC v krátkých intervalech na toku Štěpánovického potoka ztrácí smysl a je nadbytečným zábohem půdy.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
ORP	obec s rozšířenou působností
STG	skupiny typů geobiocénů

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
v. s.	vegetační stupeň

n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Výpočet vychází z údajů pro středně velké a menší obce – 2,6 osoby na domácnost. Průměrný údaj pro ČR je 2,3. Faktický stav v území je 3,2, je tedy potřeba vymezovat plochy pro další rozvoj v oblasti bydlení. Aby bylo možno dosáhnout průměrné hodnoty, ke které současná společnost směřuje, je potřeba vymezit cca. 10 pozemků pro rozestěhování se stávajících rodin.

Pro výpočet jsou dále použity údaje z demografického vývoje obce, který ukazuje prakticky setrvalý stav až pokles počtu obyvatel: 2005 = 145, 2010 = 138, 2015 = 130, 2017 = 127, 2019 = 129.

Předpoklad růstu je ale dán dále vybudováním kanalizace, výbornou dostupností do Vlašimi a na sjezdy D1, ale zejména návrhem ÚP, který zástavbu prakticky teprve nyní umožní.

Návrh ÚP vymezil nové rozvojové plochy pro bydlení především na plochách, kde je okamžitý zájem stavět a které dotvářejí urbanistickou koncepci sídel a nejsou složitě majetkoprávně blokovány (zejména obecní plocha Z2), případně stabilizoval plochy, kde již probíhá řízení na dělení pozemků (Z4).

Teoreticky lze tedy předpokládat blízký rozvoj v počtu cca. 20 obyvatel za období 8let, což je přibližně 15%. (8 let je předpoklad na vybudování ČOV, kanalizace, komunikací a sítí a vlastních RD). Obec měla před 15 lety 145 obyvatel !

Součástí zastavěného území je velmi málo ploch, které by umožňovaly zástavbu. Dle místního průzkumu se ale v těchto plochách již po desetiletí nestaví žádné stavby, jsou blokovány majetkoprávně a není zájem zástavbu zahušťovat mimo oddělené samostatné parcely. Ty ale v sídle prakticky nejsou. Zástavba se v současné době řeší výhradně v ploše Z4, pro cca. 5 RD.

Návrh rozvojových ploch pro bydlení odpovídá při typické velikosti parcely 1000m² 7 parcelám pro RD v ploše Z2, 5 parcelám v ploše Z4 a –1 parcele v ploše Z5. Celkem se jedná o vymezené plochy pro bydlení pro celkem 13 RD.

Z rozestěhování je požadavek na 10 pozemků, růst lze předpokládat do 15%, tzn. o dalších 8 pozemků. Celková potřeba ploch je okamžitě pro 18 pozemků, rezerva je tedy ve výši cca. 20%. Vzhledem k ceně pozemků ve Vlašimi v porovnání s cenami pozemků v menších sídlech kolem (i v Chlumu) lze předpokládat okamžité naplnění ploch – zásadním předpokladem bude vybudování kanalizace a ČOV, pro kterou bude nutné zajistit i potřebný počet EO.

I z těchto důvodů je vymezena rezerva v návaznosti na stávající plochy – R1 – R5 o celkové ploše 3,6ha, což je dalších cca. 36 pozemků, tzn. 90 obyvatel.

Návrh ČOV je na 250EO, což odpovídá celkové koncepci řešeného území:

stav	=	130 obyvatel
nárůst návrhem ÚP	=	30 obyvatel (rozestěhování se není v kalkulaci, nemá vliv na ČOV)
nárůst při využití rezervy	=	90 obyvatel

Celková kapacita návrhu územního plánu včetně koncepce s využitím rezerv je 250 obyvatel, což odpovídá požadavku na 250EO v ČOV. Lze předpokládat, že využití ploch nebude na 100%, snižuje se potřeba vody v domácnosti a část populace je v denním režimu mimo domácnosti.

Požadavky na rozvoj:

- průměr 2,6 osoby na byt – potřeba 10 pozemků
- demografická stagnace (úbytek) – návrh ÚP podpoří růst – potřeba 18 pozemků
- zahuštění zastavěného území – není plocha

Vzhledem k výše uvedeným parametrům se jedná o rozvoj na dalších cca. 6 let, s rezervou na cca. dalších 8 let.

Pozn.: pro další rozvoj bude rozhodující vybudování kanalizace. V případě, že dojde k jejímu vybudování, bude nutné přehodnotit koncepci rozvoje a přihlídnout k možnému většímu růstu počtu obyvatel – důvodem je dobrá dostupnost do Vlašimi i na dálnici D1 a zároveň výrazný rozdíl cen pozemků mezi Vlašimi, Trhovým Štěpánovem a Chlumem. Povinné vyhodnocení uplatňování ÚP po čtyřech letech je dostatečným nástrojem v ideálním časovém horizontu.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

Viz OOP č. 1/2022

p) Vyhodnocení připomínek.

Viz OOP č. 1/2022

Údaje o počtu listů

textová část odůvodnění, počet listů 30.

z toho 1 list obsah odůvodnění a prázdnou stránku z důvodu formátu tisku

B Grafická část odůvodnění obsahuje 3 výkresy:

výkres č. o1	Koordinační výkres	1: 5000
výkres č. o2	Výkres širších vztahů	1: 50000
výkres č. o3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5000

Přílohy:

a) tabulkové vyhodnocení a odůvodnění záborů ZPF – v zastavěném území

b) tabulkové vyhodnocení a odůvodnění záborů ZPF – v zastavitelné ploše

Tabulka předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1	OS	0,0732	0,0177								0,0177	7.68.11
	DS		0,0555								0,0555	7.68.11
Z2	BV	0,9374	0,0010						0,0010			7.47.10
	BV		0,1583							0,1583		7.68.11
	BV					0,1007			0,1007			7.48.10
	BV					0,6774					0,6774	7.68.11
Z3	TO	0,7233	0,2981						0,2981			5.47.00
	TO		0,0006							0,0006		7.68.11
	DS		0,0443						0,0443			5.47.00
	DS		0,0777								0,0777	7.68.11
	TW		0,3025								0,3025	7.68.11
Z4	BV	0,8801	0,1651						0,1651			5.47.00
	BV		0,6298					0,6298				5.29.01
	DS		0,0125						0,0125			5.47.00
	DS		0,0727						0,0727			5.29.01
Z5	BV	0,1207	0,1207						0,1207			5.47.00
Z6	DS	0,1772	0,1772						0,1772			7.47.10
Z7	DS	0,2308	0,0539						0,0539			5.47.00
	DS		0,1769						0,1769			5.29.01

celkem	orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
3,1426	2,3645	0,0000	0,0000	0,7781	0,0000	0,8794	0,9735	0,0000	1,2897	3,1426

KONTR. **3,1426** 2,3645 0,0000 0,0000 0,7781 0,0000 0,8794 0,9735 0,0000 1,2897 3,1426

	BV	1,8530	1,0749			0,7781		0,6298	0,3875		0,8357	
	OS	0,0177	0,0177								0,0177	
	TO	0,2987	0,2987						0,2981		0,0006	
	TW	0,3025	0,3025								0,3025	
	DS	0,6707	0,6707					0,2496	0,2879		0,1332	

Tabulka odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Lok.	Zp. Vy.	zábor celkem v ha	Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ	
			I.	II.	III.	IV.	V.		
Z1	OS	0,0732					0,0177	7.68.11	stávající fotbalové hřiště, jehož část je stále evidovaná jako orná půda, stabilizace současného využití
	DS						0,0555	7.68.11	
Z2	BV	0,9374			0,0010			7.47.10	rozvojová plocha v obecním majetku, jedná se o plochu, která vhodně doplní a uzavře zástavbu kolem rybníka a sportovní rekreačních ploch, které se tak dostanou z okrajové pozice do vnitřní v sídle; navíc se jedná o plochu s nejnižší bonitou v přímé návaznosti na sídlo (další je jen údolní niva u ČOV); vymezené nivní půdy jsou pravděpodobně pozůstatkem dřívějšího pravobřežního přítoku bezejmenného potoka, který napájí rybník a dále teče do Pekelského potoka
	BV						0,1583	7.68.11	
	BV				0,1007			7.48.10	
	BV						0,6774	7.68.11	
Z3	TO	0,7233			0,2981			5.47.00	vymezená plocha ČOV, optimalizované umístění dle projednávané PD
	TO						0,0006	7.68.11	
	DS				0,0443			5.47.00	
	DS						0,0777	7.68.11	
	TW						0,3025	7.68.11	
Z4	BV	0,8801			0,1651			5.47.00	stávající plocha, u které je vydáno územní rozhodnutí na dělení pozemků na základě §188, SZ; vzhledem k vymezenému zastavěnému území se tak prakticky jednalo o jedinou možnou rozvojovou plochu, ostatní plochy nenavazují na zastavěné území; plocha je sice na II. třídě ochrany ZPF, ale reálně se jedná o plochu ohraničenou zástavbou (do tvaru podkovy) a vedením VN; před vydáním ÚP se jedná o jednu z mála rozvojových ploch, kdy lze rozvoj území považovat za veřejný zájem obce - navíc se majetkoprávně jedná o plochy, které obec může směnít s majiteli pozemků pod ČOV
	BV		0,6298					5.29.01	
	DS				0,0125			5.47.00	
	DS		0,0727					5.29.01	
Z5	BV	0,1207			0,1207			5.47.00	plocha přímo navazující na zastavěné území obce, ohraničená záhumenní cestou
Z6	DS	0,1772			0,1772		7.47.10	zokruhování stávající záhumenní cesty, která není evidovaná v KN, ale fakticky se jedná o stabilizaci stavu v území, cesta je zřejmá i na historických mapách stabilního katastru	
Z7	DS	0,2308			0,0539			5.47.00	stabilizace stávající zpevněné cesty, která byla provedena v době socialismu v přímé trase bez ohledu na KN, naopak stávající trasa je ponechána v ploše AP; historická cesta vedla po ploše MN a AP; fakticky se tak nejedná o zábor, nýbrž o prohození pozemků historické cesty (která byla rozorána a zavedena do ploch orné půdy)
	DS		0,1769					5.29.01	

Tabulka možných záborů ZPF v zastavěném území a plochách přestavby.

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	zábor v ZPF dle kultur				Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ
			orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
ZZ1	DS	0,5024	0,0181						0,0181			5.47.00
	DS		0,2800						0,2800			7.47.10
	DS		0,1446						0,1446			5.29.04
	DS			0,0117					0,0117			7.47.10
	DS			0,0480					0,0480			5.29.04
ZZ2	ZZ	0,3426				0,0461			0,0461			7.47.10
	ZZ					0,2437			0,2437			7.47.10
	ZZ					0,0528			0,0528			7.47.10
ZZ3	TO	0,1346				0,0642			0,0642			7.47.10
	TO					0,0704				0,0704		7.68.11
ZZ4	MN	0,1867				0,1867				0,1867		7.68.11
ZZ6	BV	0,0747	0,0676						0,0676			5.47.00
	DS		0,0071						0,0071			5.47.00
ZZ7	ZZ	0,6222				0,6153			0,6153			5.47.00
	ZZ					0,0058		0,0058				5.29.01
	DS					0,0011		0,0011				5.29.01

celkem	orná půda	zahrad a	ovocný sad	trvalý travní porost	I.	II.	III.	IV.	V.	
1,8633	0,5174	0,0597	0,0000	1,2861	0,0000	0,0069	1,5992	0,0000	0,2571	1,8633

KONTR. **1,8633** 0,5174 0,0597 0,0000 1,2861 0,0000 0,0069 1,5992 0,0000 0,2571 1,8633

BV	0,0676	0,0676					0,0676			
ZZ	0,9637			0,9637		0,0058	0,9579			
TO	0,1346			0,1346			0,0642		0,0704	
MN	0,1867			0,1867					0,1867	
DS	0,5107	0,4498	0,0597	0,0011		0,0011	0,5095		0,0000	

**Tabulka odůvodnění možných záborů ZPF
v zastavěném území a plochách přestavby.**

Lok.	Zp. Využití	zábor celkem v ha	Zábor dle tříd ochrany					Kód BPEJ	Odůvodnění
			I.	II.	III.	IV.	V.		
ZZ1	DS				0,0181			5.47.00	stávající záhemenní cesta, která není evidovaná v KN; reálně se nejedná o zábor, ale o chybnou evidenci historické cesty - viz archivní mapy stabilního katastru, navazuje na plochu Z6
	DS			0,2800			7.47.10		
	DS			0,1446			5.29.04		
	DS			0,0117			7.47.10		
	DS			0,0480			5.29.04		
ZZ2	ZZ				0,0461			7.47.10	stávající zahrady RD (statků), dle ÚP zůstanou zahradami, ale v návrhu jsou řešeny převodem z TTP na zahradu, nejedná se tak o faktický zábor - uváděno je z důvodu změny kultury a možného umístění doplňkových staveb
	ZZ			0,2437			7.47.10		
	ZZ			0,0528			7.47.10		
ZZ3	TO			0,0642				7.47.10	obecní proluka využívána jako odkládiště pro tříděný odpad, záměr vymezení plochy umožní stavbu přístřešku pro tříděný odpad; jedná se o plochu přestavby P1
	TO					0,0704		7.68.11	
ZZ4	MN					0,1867		7.68.11	plocha evidovaná jako TTP, prakticky ale porost se vzrostlými stromy v návaznosti na sportovně rekreační plochy; není důvod vymezovat k zalesnění (neodpovídá charakteru lesa), nýbrž jako doplňková rozptýlená vyšší zeleň
ZZ6	BV			0,0676				5.47.00	plocha je prakticky součástí rozvojové plochy Z4, ale z důvodu intraviládu je dle definice SZ v zastavěném území
	DS			0,0071				5.47.00	
ZZ7	ZZ			0,6153				5.47.00	stávající zahrady RD (statků), dle ÚP zůstanou zahradami, ale v návrhu jsou řešeny převodem z TTP na zahradu, nejedná se tak o faktický zábor - uváděno je z důvodu změny kultury a možného umístění doplňkových staveb
	ZZ			0,0058				5.29.01	
	DS			0,0011				5.29.01	