

Ú Z E M N Í P L Á N M Ě S T Y S E



Vysoký Chlumec



II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - ZMĚNA Č.2

Pořizovatel : Městský úřad Sedlčany
Objednatel : Městys Vysoký Chlumec
Vypracoval : Ing. arch. Ivana Slavková

II. Obsah odůvodnění územního plánu

- a) Postup při pořízení územního plánu.....str.3
- b) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajemstr. 3
- c) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....str.7
- d) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....str.9
- e) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů str.9
- f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředístr.9
- g) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona str.10
- h) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly str.10
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty str.10
- j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch str. 18
- k) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... str.21
- l) vyhodnocení splnění požadavků zadání str.21
- m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,..... str.22
- n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....str.22
- o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa..... str.22

a) Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce příslušné dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona, schválilo žádost obce o pořízení Změny č. 2 Územního plánu obce Vysoký Chlumeč dne 13.2.2019

Zastupitelstvo městyse Vysoký Chlumeč příslušné dle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), rozhodlo dne 13.2.2019 o pořízení Změny č. 2 Územního plánu obce Vysoký Chlumeč zkráceným postupem dle § 55a – 55c stavebního zákona.

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Vysoký Chlumeč (změna je pořizována ve zkráceném postupu) ze dne 9.1.2019 (č.j.170173/2018/KUSK)

- **Ize**, na území v působnosti Krajského úřadu Středočeského kraje, **vyloučit významný vliv** předloženého návrhu obsahu pořízení změny č. 2 územního plánu Vysoký Chlumeč, ve výše uvedeném rozsahu, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.
- Z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) vás upozorňujeme, že řešeným územím prochází regionální biokoridor (dále jen RBK) Pod Markem – Trkovská hora, který částečně zasahuje do navrhované plochy změny VCh-R6 v sídle Vysoký Chlumeč. Tímto vás upozorňujeme, že dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je třeba tyto plochy **respektovat jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny**.
- Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES, lze připouštět pouze v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.
- Z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, podle nálezné databáze Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, se v řešeném území návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu Vysoký Chlumeč, vyskytuje široká škála zvláště chráněných druhů. Upozorňujeme vás, že je třeba dbát podmínek ochrany zvláště chráněných druhů živočichů, které jsou uvedeny v ust. § 50 zákona.
- V rámci požadavku na obsah změny č. 2 územního plánu Vysoký Chlumeč se bude dále řešit uvedení vymezeného územního systému ekologické stability, zejména na regionální úrovni, do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v jejich platném znění po Aktualizaci č. 2.
- Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Vysoký Chlumeč na životní prostředí (tzv. SEA)**.

b) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**b.1) Soulad s politikou územního rozvoje ČR**

Pro zpracování návrhu změny č.2 územního plánu byla respektována Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1, schválená usnesením vlády č. 276 ze dne 15.4.2015 (dále jen „Politika“).

Z tohoto dokumentu vyplývá, že správní území městyse Vysoký Chlumeč nespadá do žádné rozvojové oblasti. Z Politiky plyne, že správního území městyse se netýká vymezení specifických oblastí ČR. Z Politiky plyne, že správního území městyse se nedotýká vymezení koridorů a ploch technické ani dopravní infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů, uvedených v kapitole 6 Politiky.

Návrhem změny č.2 ÚP jsou respektovány republikové priority územního plánování obsažené v Politice, (čl. (14) až (32) PÚR). Ze stanovených priorit územního plánování stanovených Politikou se v řešení návrhu ÚP uplatňují zejména zásady stanovené v následujících bodech:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Změna č. 2 je zaměřena především na převedení ploch rezerv, které jsou v intravilánu obcí a osad do zastavitelných ploch, tak aby se lépe využily prostory ve stávající struktuře obcí. Plochy navazující na okraj zastavěného území byly přehodnoceny, v některých místech zredukovány, nové plochy navazující na stávající zastavěnost obce jsou navrženy v rozsahu 1-3RD s ohledem na konkrétní záměr výstavby. Tyto plochy respektují stávající strukturu osídlení.

V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Rozvoj území vyjadřuje přirozený potenciál území – Vysoký Chlumeč jako středisková obec umístěná na hlavním tahu silnice II/105 Sedlčany-Milevsko. Naznačený rozvoj území vychází z navrženého obsahu Změny č. 2 ÚP Vysoký Chlumeč, v případě společenské poptávky lze z výše uvedených důvodů přijmout v budoucnosti další rozvoj bydlení. Ostatní krajina a sídla nejsou územním plánem prakticky dotčena, důraz je veden na ochranu a prohloubení hodnot – jádrové plochy obcí.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Nově navržená území jsou navržena na plochách s třídou půdy III., IV., V., do ÚP je zapracován regionální systém ÚSES, prvky ÚSES jsou ponechány jako nezastavitelné.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Návrh Změny č. 2 ÚP Vysoký Chlumeč podporuje užívání území ve smyslu zvyšování kvality života obyvatel (všechny místní části) a hospodářského rozvoje v městysi Vysoký Chlumeč a jeho osad.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání

území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinaci veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Návrh Změny č. 2 ÚP Vysoký Chlumec řeší zejména přeměnu územních rezerv a pozemků nacházejících se v intravilánu obce, vhodných k zástavbě rodinnými domy, na zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů a řešení změny dalších pozemků v rozsahu 1-3RD navazujících na stávající zastavěné území na území pro bydlení. Zemědělská půda jako hlavní zdroj obživy je ochráněna minimalizací dalšího rozvoje.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Rozvojové záměry jsou umístěny tak, aby byl minimalizován vliv na charakter krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Rozvojové záměry jsou umístěny tak, aby byla zajištěna migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Návrh Změny č. 2 ÚP Vysoký Chlumec počítá se stávající sítí komunikací. Ve všech navrhovaných plochách bude nová technická infrastruktura navržena v souběhu s navrženy nebo stávajícími obslužnými komunikacemi.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Řešené území se nenachází v žádném záplavovém území. Vsakování dešťových vod bude řešeno na pozemcích investora.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

V řešeném území se vyskytuje stabilní vodohospodářská soustava určená pro současné řešené území i s rezervou pro jeho rozvoj dle návrhu územního plánu.

b.2) Soulad se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ve znění po 2. Aktualizaci ZÚR)

Změna č.2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeck musí respektovat tuto nadřazenou územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, především musí být respektovány Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v bodech v článcích 01-09 ZÚR. Správní území městyse Vysoký Chlumeck není v ZÚR vedeno ve vymezených rozvojových oblastech nebo osách, ať už republikového, nebo krajského významu.

Územní systém ekologické stability - ÚSES

Co se týče ochrany přírodních hodnot ve správním území obce, ZÚR stanovují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability území.

Nadregionální prvky ÚSES – ve správním území obce se takové prvky nenachází.

Regionální prvky ÚSES – jsou vrámci změny č.2 ÚP uvedeny do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po Aktualizaci č. 2.

Ve správním území obce se nachází: RBC 836 – Pod Markem – k.ú. Vysoký Chlumeck, RBK 290 – RK 287 Pod Markem, RBK 292 – Vrbsko – Pod Markem, RBK 293 - Pod Markem – Trkovská hora

Veřejně prospěšné stavby a opatření

Ve správním území obce se nenachází žádná veřejně prospěšná stavba z oblasti //dopravy, stavby vodovodů, elektroenergetiky, plynárenství, VPS dálkovodů, ani v oblasti protipovodňové ochrany, jenž by byly vymezeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

b.3) Soulad s územně analytickými podklady ORP Sedlčany

Z územně analytických podkladů ORP Sedlčany 2016 nevyplývají pro městys Vysoký Chlumeck žádné zvláštní požadavky, vyjma respektování limitů využití území zpracovaných v těchto podkladech.

Změna č.2 mění limity využití území jen minimálně – zmenšuje koeficient zastavěnosti z 0,3 na 0,25 (včetně zpevněných ploch) v ochranném pásmu hradu na Vysokém Chlumci. Dále v plochách VZ a VD je koeficient zastavěnosti změněn z 0,3 na 0,5 – ve změně č.2 nejsou navrhovány nové plochy VZ, VD, změna zastavěnosti umožní lépe využít stávající areály.

V textu změny je vypuštěn termín „sedlová střecha“

Ve změně č.2 jsou zapracovány Regionální prvky ÚSES a tam, kde to bylo možné, byly upraveny návrhové plochy v sídle v místě biokoridoru– jedná se o Regionální biokoridor – Pod Markem – Trkovská hora kód 293, který vede přes sídlo Vysoký Chlumeč.

Z ÚAP ORP Sedlčany 2016 nejsou stanoveny žádné další požadavky.

Koncepčně změna č. 2 ÚP navazuje ne SWOT analýzu v ÚAP, kde je stanovena koncepce ve smyslu posilování počtu obyvatel v menších částech obce a dalšího územního rozvoje pro udržení stabilního počtu obyvatel a zachování zdravé věkové struktury. V tomto duchu je řešena i změna č.2 územního plánu.

Změna č.2 je zpracována v souladu se ÚAP.

c) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle územního plánování

- Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Návrh Změny č. 2 ÚP Vysoký Chlumeč řeší zejména přeměnu územních rezerv a pozemků nacházejících se v intravilánu obce, vhodných k zástavbě rodinnými domy, na zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů a řešení změny dalších pozemků v rozsahu 1-3RD, nové lokality navazují na stávající zastavěné území pro bydlení. Vzhledem k tomu, že v původním územním plánu byla počítáno s návrhem energetického a vodohospodářského krytí i pro plochy rezerv a navíc se zredukovaly některé zastavitelné plochy, navržené kapacity technologických zařízení z původního územního plánu vyhoví i po změně č.2 ÚP. Podmínky a regulativy stanovené v platném ÚP městyse Vysoký Chlumeč jsou návrhem změny dotčeny minimálně (vypuštěn výraz sedlová střecha, upraven regulativ % zastavěné plochy v ochranném pásmu hradu a v plochách VD a VZ).

- Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Viz předchozí odstavec

- Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Viz kapitola j). Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové

komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

V řešeném území ve změně č.2 se nezastavěného území týkají plochy regionálního biocentra a biokoridoru, který mimo jiné prochází stávající zástavbou a sousedí s návrhovými plochami pro bydlení, v návrhové ploše VCh-R6 je na plochách ZS (regionální biokoridor, soukromé pozemky) umožněna pouze stavba plotu a to v případě, že plot bude umožňovat průchod malých a středních živočichů. V návrhové ploše VCh-Z8c (pozemky městse) je navržena ochranná zeleň, předpokládá se nějaká forma veřejné zeleně, např. sad. Přes biokoridory je možné umístit technickou infrastrukturu nejkratším možným způsobem přes tuto plochu.

- Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Viz předchozí odstavec

Úkoly územního plánování

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
Zjištění a posouzení stavu území nebylo požadováno. Posouzení popsané ve stávajícím ÚP obce není měněno.
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
Koncepce rozvoje a urbanistická koncepce stanovená ve stávajícím ÚP obce není měněna.
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
Prověření a posouzení změn nebylo požadováno.
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
změnou č.2 se nemění
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, a na Využitelnost navazujícího území,
Jsou dodrženy podmínky a regulativy územního plánu. Vypouští se pouze regulativ sedlová střecha a mění se pouze regulativ minimální zastavěnosti pozemku pro RD v ochranném pásmu hradu a upravuje koeficient zastavěnosti v ploše VD a VZ (pouze pro novou výstavbu) na 0,5
- stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
etapizace zůstala stejná jako v původním ÚP
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,
Podmínky stanovené ve stávajícím ÚP obce nejsou měněny.
- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
V Návrhu obsahu Změny č.2 není požadováno.
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj

rekreace a cestovního ruchu,

Viz kapitola Cíle územního plánování

- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

V Návrhu obsahu Změny č.2 není požadováno.

- Vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Podmínky pro zajištění civilní obrany jsou navrženy vrámci stávajících objektů.

- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V Návrhu obsahu Změny č.2 není požadováno.

- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V Návrhu obsahu Změny č.2 není požadováno.

- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

V Návrhu obsahu Změny č.2 není požadováno.

- uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Změna č. 2 ÚP byla zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán, dle příslušných ustanovení zákona.

Změna č. 2 je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Změna č. 2 vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj na území spravovaném městyse Vysoký Chlumeč. Navržená změna č. 2 nemá negativní vliv na území městyse Vysoký Chlumeč, na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

d) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Při pořizování a zpracování změny č.2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Změna č.2 územního plánu je vyhotovena v souladu s požadavky výše uvedeného stavebního zákona, v souladu s jeho prováděcími vyhláškami zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a její přílohou č. 7 v platném znění i v souladu s vyhláškou č. 501 /2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

e) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, v platném znění a v souladu s příslušnými prováděcími vyhláškami, a to zejména dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), § 53 odst. 4 písm. d) a to v rozsahu, v jakém tyto zákony obsahují požadavky vztahující se k obsahu ÚP.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vlivů na životní prostředí

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, podle § 10i odst. 3 zákona Č. 100/2001 Sb., na základě předloženého návrhu obsahu změny č. 2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč nepožaduje zpracování vyhodnocení změny č.2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč

na životní prostředí.

Dotčené orgány neuplatnily požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

g) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

Dotčený orgán, odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje, neuplatnil ve stanovisku k obsahu změny č.2 územního plánu požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo v zadání územního plánu uplatněno.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané variant

i.1) Vymezení zastavěného území

Návrh změny č. 2 splňuje požadavek stanovený v Obsahu Změny č.2 ÚP Vysoký Chlumeč a respektuje zastavitelné plochy vymezené v návrhu Obsahu, jenž byly navrženy na základě požadavků vlastníků pozemků a schváleny zastupitelstvem obce.

Zároveň je aktualizováno zastavěné území ke dni 1.2.2019

Změnou územního plánu se významně nezmění základní koncepce rozvoje obce. Funkční využití ani rozsah prověřovaných ploch nebude mít významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v řešeném území.

i.2) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ve změně č.2 je stanoveno **rozšíření** zastavitelného území pro bydlení (převážně BV) **uvnitř jednotlivých sídel o 5,4ha** (většina těchto ploch vznikla přeměnou územních rezerv, které byly navrženy ve stávajícím zastavěném území jednotlivých sídel) a **po jejich okrajích v rozsahu o 1,5ha** (z toho je 0,3ha SV) oproti původnímu územnímu plánu.

Současně s navýšením nových návrhových ploch, bylo provedeno přehodnocení rozsahu původních zastavitelných ploch s ohledem na reálnost budoucího využití, z toho vyplynulo **zrušení 4,3ha zastavitelných ploch a u 0,5ha změna funkce z bydlení BV na zahrady ZS**. Zrušené plochy se nacházejí za hranicemi stávajících zastavěných ploch.

Zrušeny byly zastavitelné plochy VCh-Z5b-BV – 1,2ha, Hr-Z1-BV – 0,3ha, Hr-Z3-BV – 1,1ha, zmenšeny byly plochy VCh-Z5a-BV o 1,2ha, VCh-Z8a-BV o 0,3ha, Po-Z4-BV o 0,2ha a u plochy Vá-Z7-BV bylo 0,5ha určených pro výstavbu BV nahrazeno zahradami ZS.

V obci se v návrhovém období předpokládá nárůst počtu na cca 940 obyvatel. Rozvoj přírůstků bytů se navrhuje hlavně formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro obslužnou sféru.

i.3) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systémů sídelní zeleně

Změna č. 2 ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území, dále mění plochy rezerv, které se nacházejí uvnitř stávajícího zastavěného území, na zastavitelné plochy.

Návrh dodržuje technické, přírodní i kulturní limity, regulace a limity ze stávající ÚPD a zachovává a rozvíjí charakter okolní zástavby a urbanistickou strukturu ve vazbě na okolní krajinu. Návrh změny č.2 zpracovává systém regionálního ÚSES v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v jejich platném znění po Aktualizaci č. 2

Upravované plochy v rámci změny č.2 územního plánu

V rámci změny č.2 územního plánu jsou:

1/ převedeny všechny plochy rezerv (kromě plochy VCh-R1-ZS, VCh-R10-BV, Vá-R2-BV a Vá-R3-ZS – ty zůstaly v rezervách), které jsou uvnitř stávajícího zastavěného území obcí a

osad na zastavitelné plochy. Jedná se o plochy VCh-R2-BV, VCh-R2-ZS, VCh-R4-BV, VCh-R5-OS, VCh-R6-BV, VCh-R6-ZS, VCh-R7-BV, VCh-R8-BV, VCh-R9-BV, VCh-R10-BV, VCh-R11-BV, VCh-R13-DS, VCh-R13-BV, Po-R1-BV, BI-R1a-BV, BI-R1b-BV, BI-R1c-BV, BI-R1c-DM, BI-R2-TI.

2/ Dále jsou vytvořeny nové plochy VCh-Z12-BV, Po-Z7-SV a Hr-Z6-BV tyto nové plochy zabírají celkem 1,5ha mimo stávající zastavěné území,

3/ dále je změněno funkční využití u 2 ploch ve stávajícím zastavěném území – u plochy Po-Z8 byla změněna funkce zahrad ZS na funkci bydlení BV a u plochy VCh-P8 byla změněna funkce bydlení BH a zemědělské výroby VZ na občanské vybavení malé a střední OM– tyto plochy zabírají plochu 0,8ha.

4/ dále jsou upraveny stávající zastavitelné plochy:

a/ z důvodu zapracování regionálního biokoridoru je upravena plocha VCh-Z8a-BV, VCh-Z8c-ZO

b/ byl přehodnocen počet potřebných bytů a domů a např. reálná možnost výstavby vzhledem např. k ochranným pásmům a z toho vyplynula nutnost některé zastavitelné plochy pro bydlení zredukovat - plocha VCh-Z5a, Vá-Z7-BV, Vá-Z7-ZS, Po-Z1-BV, Po-Z4-BV

5/ byly zrušeny tyto plochy: VCh-Z5b-BV, Hr-Z1-BV, Hr-Z3-BV

Ad1/ plochy územních rezerv (tj. Plochy uvnitř zastavěného území) převedené na zastavitelné plochy

Vysoký Chlumec

VCh-R2-BV, VCh-R2-ZS – změna z části stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech - **BV** – 0,7 ha a plochu pro zeleň soukromou a vyhrazenou - **ZS** – 0,3ha.

Plocha pro bydlení byla rozdělena na bydlení (BV) a zahrady (ZS) tak, aby prostor na bydlení navazoval na stávající komunikaci a stávající zástavbu. Plochy pro zahrady (ZS) jsou navrženy zejména kolem lesíka v jeho ochranném pásmu. Je zde navrženo bydlení pro maximálně 3 RD.

V lokalitě bude nejdříve schválen návrh parcelace pro celou lokalitu a bude vymezena obslužná komunikace pro lokalitu VCh-R4 (p.č.587/18), zástavba na pozemku 581/68 je možná ve spodních 2/3 pozemku tak, aby nebyly ovlivněny dálkové pohledy na hrad.

V případě využití lokality pro bydlení, bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navazující stávající výroby na navrženou obytnou zástavbu.

- změna z části stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení hromadné - **BH** – parkovací plochy pro obyvatele bytového domu – 0,06 ha

- změna z části stávající plochy územní rezervy na ochrannou zeleň - **ZO** - k průmyslovo- zemědělskému areálu – 0,2 ha

VCh-R4-BV – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV), plocha je navržena pro 1RD, zástavba nesmí ovlivnit dálkové pohledy na hrad a je možná v dolní polovině pozemku – 0,2 ha. V případě využití lokality pro bydlení, bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navazující stávající výroby na navrženou obytnou zástavbu.

VCh-R5-OS– změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro občanskou vybavenost – tělovýchova a sport - 0,5 ha. Možnost staveb pro sport, ubytování, přípustné služební byty, další hřiště - funkčně bude navazovat na stávající sportovní areál Šťastný, v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku z

navazujících ploch sportu a výroby na navržené ubytování.

VCh-R6-BV, VCh-R6-ZS – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (**BV**) – 1,6 ha a nezastavitelnou plochu - zeleň soukromá a vyhrazená (**ZS**) – 0,1 ha. Jedná se o nejžádanější plochu v obci, je navržena pro 8 RD. Na okraji plochy je veden regionální biokoridor, na jeho ploše je navržena zeleň soukromá a vyhrazená bez možnosti zástavby. Vzhledem k tomu, že je biokoridor veden v podstatě centrem obce, je možné v ploše ZS navrhnout oplocení za předpokladu, že umožní průchod malým a středním druhům živočichů. Přes regionální biokoridor je možné vést infrastrukturu nejkratším možným způsobem tak, aby nebyla narušena jeho funkce.

VCh-R7-BV – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,3 ha. Stávající zahrada, plocha pro 1 RD, v podstatě proluka mezi zastavěnými parcelami.

VCh-R8-BV – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,2 ha, Plocha pro 1 RD, na pozemek bylo vydané v r.2012 (těsně před vydáním územního plánu) stavební povolení, domek se začal stavět v minulém roce.

VCh-R9- BV – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,2 ha. Stávající zahrada, plocha pro 1RD.

VCh-R11-BV – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,1 ha. Stávající zahrada, plocha pro 1RD.

VCh-R13-DS, VCh-R13-BV – změna části stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro dopravní infrastrukturu (**DS**) - prostor pro záliv pro autobusy a autobusovou zastávku – 0,03ha a pro bydlení **BV** – 0,1ha, plocha pro 1 RD

Pořešice a Zvěstovice

Po-R1-BV – změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,5 ha – bydlení v rodinných domech určené pro 2 RD

Bláhova Lhota

BI-R1a-BV změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,6 ha

BI-R1b-BV změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,2 ha

BI-R1c-BV, BI-R1c-DM - změna z části stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,2 ha + změna z části stávající plochy územní rezervy na plochu dopravní infrastruktury DM – místní komunikace

BI-R2-TI změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu technické infrastrukturu (TI) – trafostanice – 0,03 ha

Ad 2/ Nové zastavitelné plochy

Vysoký Chlumec

VCh-Z12-BV – nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,6 ha. Plocha je navržena při silnici III.třídy na Hrabří a navazuje na stávající zástavbu. RD je navrženo situovat při silnici III.třídy, domky v zadní polovině parcel (myšleno od silnice) je

možné navrhovat pouze přízemní bez podkroví, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění dálkových průhledů na hrad.

Zvěstovice

Po-Z7-SV – Zvěstovice - nová zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) (bydlení a autodílna) – 0,6 ha. Prostor pro 2RD a 1 autodílnu.

Hrabří

Hr-Z6-BV – nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech (BV) určená pro bydlení v 1RD – 0,3 ha

Ad 3/ změna funkčního využití ve stávajícím zastavěném území

Vysoký Chlumec

VCh-P8-OM – plocha přestavby z BH (bytový dům) a VZ (zemědělská výroba) - rekonstrukce a změna využití objektu na občanskou vybavenost – komerční zařízení – malé a střední (OM) – objekt se zahradou je zatím pouze obytný (ve stávajícím ÚP –BH), stodola (ve stávajícím ÚP –VZ), která dříve patřila k pivovaru a dnes je součástí tohoto areálu je nevyužívána. Majitel chce v dosud nezrekonstruované části objektu umístit občanskou vybavenost restaurace, prodejna, klub nebo podobné zařízení malého rozsahu, byty zde zůstanou.

Pořešice

Po-Z8-BV – nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,3 ha – jedná se o pozemek pro 1RD, který se nachází ve stávající zahradě

Ad 4/ úprava stávajících zastavitelných ploch:

Vysoký Chlumec

VCh-Z5a-BV – 1,3ha – plocha zredukována z 11RD na maximálně 6 RD, jsou ponechány parcely u nové komunikace 699 a při komunikaci 697/1 a 716, komunikace 699 je momentálně slepá, proto je podmínkou pro novou výstavbu u této komunikace umožnění jejího průjezdu.

VCh-Z8a-BV –2,2ha- tato plocha je největší rozvojovou plochou, kde je většinový vlastník obec, plocha je v rámci změny č.2 ÚP upravena z důvodu zapracování regionálního biokoridoru –na jeho místě vznikla nová plocha VCh-Z8c-ZO a plocha VCh-Z8-BV byla zmenšena oproti původnímu ÚP na 2,2ha, byl snížen maximální počet parcel ze 16 na 14. Na plochu je rozpracovaná územní studie, čeká se na schválení této změny.

VCh-Z8c-ZO – 0,3ha – plocha vytvořená pro regionální biokoridor, sousední s navrhovanou zástavbou VCh-Z8b-BV. Na této ploše se předpokládá vytvoření veřejné zeleně, např. obecního sadu, je zde ponechána možnost umístit spojovací komunikace a sítě technické infrastruktury pro plochu VCh-Z8a v nejkratší možné míře tak, aby byla zachována funkce regionálního biokoridoru.

Vápenice

Vá-Z7-BV, Vá-Z7-ZS – původní území určené pro bydlení BV v 6 RD bylo zmenšeno na bydlení v rodinných domech (BV) – 1ha ve 4RD, zbytek území je navržený pro využití zahrad - zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) – 0,5 ha

Pořešice

Po-Z1-BV – změna počtu RD (zmenšen počet z 10 na 8 RD) na základě rozpracované studie – 1,9ha.

Po-Z4-BV – změna velikosti zastavitelné plochy (z 0,5 na 0,3ha), změna počtu RD – ze 2 na 1RD

Ad 5/ zrušené plochy:Vysoký Chlumec

VCh-Z5b-BV – zrušení stávající zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BV) pro 5 RD – 0,3 ha

Hrabří

Hr-Z1-BV – zrušení stávající zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BV) – 0,3 ha

Hr-Z3-BV – zrušení stávající zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BV) – 1,0 ha

Plocha Vá-Z6-BV (12RD) je součástí probíhající Změny č.1, kde je prověřována z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí, není proto do této změny zařazena.

Vysoký Chlumec – systém sídelní zeleně

Změna č.2 územního plánu respektuje stávající plochy sídelní zeleně. Navíc vymezuje nové plochy sídelní zeleně. Jsou to jednak:

a/ nové plochy zahrad ZS:

VCh-R2-ZS - plochu pro zeleň soukromou a vyhrazenou - **ZS** – 0,3ha – u navrhovaného bydlení VCh-R2-BV. Plochy pro zahrady (ZS) jsou navrženy zejména kolem lesíka v jeho ochranném pásmu.

Vá-Z7-ZS - území navržené pro využití zahrad - zeleň soukromou a vyhrazenou (ZS) – 0,5 ha u navržené lokality pro bydlení, zahrady jsou navrženy v místě ochranného pásma silnice, ochranného pásma lesa a ochranného pásma vysokého napětí.

b/ nové plochy ZO a ZS nezastavitelného území na místě zapracovaného regionálního biokoridoru:

VCh-R6-ZS - zeleň soukromá a vyhrazená v nezastavitelném území – 0,1 ha. Na okraji plochy pro bydlení je veden regionální biokoridor, na jeho ploše je navržena zeleň. Vzhledem k tomu, že je biokoridor veden v podstatě centrem obce, je ponechána možnost v této ploše navrhnout oplocení za předpokladu, že umožní průchod malým s středním druhům živočichů. Přes biokoridor je možné vést infrastrukturu nejkratším možným způsobem tak, aby nebyla narušena jeho funkce.

VCh-Z8c-ZO – 0,3ha – plocha vytvořená pro regionální biokoridor, sousední s navrhovanou zástavbou **VCh-Z8b-BV**. Na této ploše se předpokládá vytvoření obecního sadu, je zde ponechána možnost umístit spojovací komunikace a sítě technické infrastruktury pro plochu VCh-Z8a v nejkratší možné míře tak, aby byla zachována funkce regionálního biokoridoru.

i.4) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění*Občanské vybavení*

Občanské vybavení je rozšířeno o plochu **VCh-P8-OM**. Tato plocha je umístěna na hranici areálu pivovaru, tato nova plocha rozšíří občanskou vybavenost v jižní části obce, kde se plánuje nova výstavba.

Dopravní infrastruktura

Zůstává změnou č.2 nezměněna

Silniční doprava

Zůstává změnou č.2 nezměněna

Doprava v klidu

Zůstává změnou č.2 nezměněna.

Technická infrastruktura

V původním územním plánu byly kapacity vodovodu, kanalizace a elektrorozvodů

navrženy i pro výstavbu na územních rezervách, proto je ve změně č.2 je pouze navrženo prodloužit některé stávající řady k nové výstavbě, případně doplnit do zastavitelných ploch novou trafostanicí (BI-R2-TI), která byla dosud v ploše územních rezerv.

Vodní hospodářství

Změna se řídí platnou ÚPD.

Zásobování vodou

Vysoký Chlumec

Změna se řídí platnou ÚPD, Na Vysokém Chlumci došlo k propojení vodovodů Veolia a Víška, byl legalizován vrt VCH1 (u zdrojů obecního vodovodu) pro výhledovou spotřebu vody, byla upravena původní úpravna vody a čerpání do vodov. sítě na rozšíření plánovaného zásobování vodou a zvětšeny některé akumulací objemy (vodojem nebo jímku upravené vody). V současnosti je systém připraven na odběr 120m³/den, což při odběru 100l/osoba/den odpovídá spotřebě 1200 obyvatel.

Hrabří

Změna se řídí platnou ÚPD – v osadě je vodovod, počet domů v návrhových lokalitách se oproti původnímu návrhu zmenšil.

Pořešice, Bláhova Lhota (horní)

Změna se řídí platnou ÚPD – v osadě je vodovod, před realizací konkrétní výstavby v Pořešicích a Bláhově Lhotě bude vždy posouzena možnost zásobování vodou z veřejného vodovodního řádu správcem vodovodní sítě (vyjádření správce) – tato podmínka zůstává

Vápenice

V této části obce jsou zdrojem vody soukromé studny.

Ostatních částí obce se změna č.2 netýká

Odkanalizování

V obci Vysoký Chlumec je vybudována nová kanalizační síť s čističkou odpadních vod s kapacitou pro 1200 ekvivalentních obyvatel.

Srážkové vody budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území.

Srážkové vody ze střešních rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních.

Zásobování plynem

Není Změnou řešeno ani dotčeno. Plynofikace není na řešeném území provedena.

Zásobování elektrickou energií

Změna č.2 zahrnuje plochu **BI-R2-TI** - změna ze stávající plochy územní rezervy na zastavitelnou plochu technické infrastrukturu (TI) – trafostanice – 0,03 ha.

S kapacitou pro výstavbu na plochách rezerv bylo už počítáno v původním návrhu.

V nových lokalitách navržených změnou č.2 se předpokládá výstavba pouze 1-3 RD, které budou napojeny na stávající síť NN.

Zásobování teplem

Není Změnou řešeno. Bude řešeno individuálně.

Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu zajišťuje pro obec oprávněná osoba. Na území obce se nachází funkční zařízení pro ukládání komunálního odpadu (skládku komunálního odpadu).

Není Změnou řešeno ani dotčeno.

Veřejná prostranství

Není Změnou řešeno ani dotčeno.

i.5) Koncepce uspořádání krajiny

Do územního plánu změny č.2 je zapracován regionální ÚSES v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v jejich platném znění po Aktualizaci č. 2 a zároveň s tím,

v místech regionálního ÚSES byl upraven i lokální ÚSES

Do územního plánu byly zpracovány tyto části regionálního ÚSES:

1/ Regionální biocentrum – I. RBC Pod Markem, kód 836– oproti původnímu územnímu plánu byly zpřesněny hranice regionálního biocentra, zároveň s ním bylo zrušeno LBC B které se nacházelo v ploše upraveného regionálního biocentra, funkci LBC B bude přebírat regionální biocentrum Pod Markem

2/ Regionální biokoridor – RK 287 Pod Markem, kód 290 - oproti původnímu územnímu plánu byly zpřesněny hranice tohoto regionálního biokoridoru. Jeho součástí se stalo lokální biocentrum LBC L, které bude fungovat jako LBC vložené, v části lokálního biokoridoru LBK 3 a místo lokálního biokoridoru LBK 2 přebere jejich funkci Regionální biokoridor – RK 287 Pod Markem

3/ Regionální biokoridor – Pod Markem – Trkovská hora, kód 293 -- oproti původnímu územnímu plánu byly zpřesněny hranice tohoto regionálního biokoridoru. Jeho součástí se stala lokální biocentra III. LBC a V.LBC, která budou fungovat jako LBC vložená, biokoridor Pod Markem – Trkovská hora nahradí lokální biokoridory 4.LBK, 6.LBK a 7.LBK.

4/ Regionální biokoridor Vrbsko – Pod Markem kód 292-- oproti původnímu územnímu plánu byly zpřesněny hranice tohoto regionálního biokoridoru.

Další prvky ÚSES zůstanou zachovány v původní podobě.

Přes zastavěnou část městyse Vysoký Chlumeč vede regionální biokoridor Pod Markem – Trkovská hora, kód 293. Tento regionální biokoridor vede urbanizovaným územím městyse Vysoký Chlumeč. Zhruba v délce 210m je veden přes stávající zástavbu (soukromé pozemky) – tj. především neoplocené území s bytovými domy, z toho je cca 35m vedeno přes oplocené pozemky s rodinnými domy.

V návrhových plochách se regionální biokoridor dotýká navrhovaných ploch pro bydlení VCh-R6 a VCh-Z8. Na ploše biokoridoru jsou navrženy nezastavitelné plochy zeleně VCh-R6-ZS a VCh-Z8c-ZO.

Plocha VCh-R6-BV je rozvojová plocha blízko centra obce, obklopená zástavbou ze všech stran, navazuje na zástavbu, která zde započala v minulých letech – jsou zde postavené 4 RD. Změna č.2 počítá s 8 RD, z toho na 2 parcelách je již vydané stavební povolení z minulosti a další 2 parcely byly prodány za účelem stavby RD. Regionální biokoridor vede právě přes tyto soukromé pozemky. Aby byl zachován regionální biokoridor a zároveň se zachovala možnost výstavby v žádané lokalitě blízko centra obce, je biokoridor zúžen v 1 bodě na 19m a odtud se plynule rozšiřuje oběma směry na původní řířku 30-40m. Celková délka zúžení regionálního biokoridoru je cca 80m. V místě regionálního biokoridoru je navržena nezastavitelná plocha **VCh-R6-ZS**. Vzhledem k tomu, že je biokoridor v těchto místech veden po soukromých pozemcích a v sousedství zástavby rodinnými domy BV, je zde v návrhu umožněno postavit oplocení, které umožní u terénu průchod malým a středním druhům a umístit spojovací komunikaci a příp. technickou infrastrukturu pro plochu VCh-R6-BV.

Plocha **VCh-Z8c-ZO** je navržena jako nezastavitelná, leží na pozemcích městyse a předpokládá se zde veřejná zeleň (např. sad), přes tuto plochu je vzhledem k terénu a dopravní situaci navrženo spojení dopravní a technické infrastruktury s plochou VCh-Z8a-BV – to je jediná plocha v majetku městyse určená pro výstavbu. Šířka regionálního biokoridoru na VCh-Z8c-ZO je cca 25m, další zúžení tohoto regionálního biokoridoru je v místě stávajícího oploceného fotbalového hřiště, které částečně zasahuje do regionálního biokoridoru, jedná se o zúžení v nejužším bodě na 27m a odtud se plynule rozšiřuje oběma směry na původní řířku 30-40m. Celková délka zúžení v místě stávajícího fotbalového hřiště regionálního biokoridoru je cca 55m.

Úpravený biokoridor je navržen v poloze navržené v Zásadách Středočeského kraje, je pouze lokálně upravená jeho šířka v souladu s Metodikou vymezování územního systému ekologické stability z března 2017, kterou vydalo Ministerstvo životního prostředí.

Další uspořádání krajiny není změnou dotčeno.

i.6) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky prostorového uspořádání

Ve změně č. 2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč se mění tyto podmínky prostorového uspořádání:

- název sedlová střecha byl v textové části vypuštěn ve všech případech
- koeficient zastavěnosti k.ú.Vysoký Chlumeč v ochranném pásmu hradu z 0,3 na 0,25 (včetně zpevněných ploch).
- byl změněn koeficient zastavěnosti na plochách VD a VZ z 0,3 na 0,5, v návrhovém území se žádné nové plochy VZ a VD nenavrhují, nová výstavba je možná pouze ve stávajících areálech, kde stávající zastavěnost často tento koeficient již naplňuje. Z důvodu případné další možné výstavby v těchto areálech byl tento koeficient navýšen.
- U plochy VCh-P8-OM bude v rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z navazující stávající výroby a skladování na navrženou obytnou zástavbu
- U plochy VCh-R13-BV je navrženo v rámci pozemku 302/5 zachovat průchod od navrhované zastávky k bytovkám, tak aby mezi stávající zástavbou na sever od komunikace II.ř. 105 a zastávkou při této komunikaci byla zachována možnost pěšího propojení.
- U plochy VCh-R6-ZS je oplocení pozemku možné pouze za předpokladu, že umožní průchod malým a středním druhům živočichů, plocha je na místě regionálního biokoridoru.
- U plochy VCh-Z5a-BV při komunikaci p.č. 699 v k.ú. Vysoký Chlumeč je podmínkou výstavby umožnění jejího průjezdu od 697/1 k 673//1. Komunikace je v jedné části přerušena provizorním plotem, takže je z obou směrů slepá, pokud se navýší počet domů na tuto komunikaci, je navrženo komunikaci zprůjezdnit.
- U plochy VCh-Z12-BV je navrženo situovat při silnici III.třídy, domky v zadní polovině parcel (myšleno od silnice) je možné navrhovat pouze přízemní bez podkroví, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění dálkových průhledů na hrad
- U plochy Po-Z7-BV je navrženo v případě využití lokality pro dílnu v rámci schvalovacích řízení doložit vliv hluku na navazující stávající i navrženou obytnou zástavbu

Současně budou u všech schvalovacích řízení konkrétních staveb (navrhované lokality pro obytnou zástavbu), které by v rámci území mohly být ovlivněny hlukem z dalších stávajících či navrhovaných zdrojů, prokázána opatření k ochraně před hlukem.

Hluk bude prokazován v případě stávajících zdrojů hluku měřením hluku těchto zdrojů, v případě navrhovaných zdrojů hluku bude zohledněn akustickou studií.

i.7) Vodní plochy a toky, povodí

Není Změnou řešeno ani dotčeno.

i.8) Limity využití území

V navrhovaných plochách musí být dodržovány podmínky těchto ochranných pásem:

x Ochrana technické a dopravní infrastruktury

- silnice II. a III. třídy 15 m od osy na obě strany mimo ZÚ
- nadzemní vedení VN 22 kV
 - 7 m od krajního vodiče na obě strany (zák. č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších změn a zák. p. 222/1997 Sb.)
 - 10 m od krajního vodiče na obě strany (vl. Nařízení 80/1957 Sb.)
- TS 22/0,4 kVA stožárové viz nadzemní vedení VN 22 kV
- kanalizační stoka do DN 500 mm - 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- kanalizační stoka nad DN 500 mm - 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- vodovodní řad do DN 500 mm - 1,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- vodovodní řad nad DN 500 mm - 2,5 m na obě strany od vnějšího líce potrubí
- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok nad \varnothing 200 mm vč. s úrovní dna v hloubce > 2,5 m pod upraveným terénem se vzdálenost od vnějšího líce potrubí zvyšuje o 1 m
- telekom. kabel podzemní - 1,5 m od povrchu na obě strany
- radioreléový paprsek druhá Fresnelova zóna

x Ochrana podzemních a povrchových vod

- ochranné pásmo vodojemu - 5 m od objektu vodojemu
- provozní pásmo pro úpravu toků 6 m od břehové čáry vodního toku

x Ochrana kulturních hodnot

- archeologické nálezy § 22 a § 23 zák. p. 20/1987 Sb. v platném znění
- nemovité kulturní památky viz. Návrh kapitola b)

x Ochrana přírodních hodnot a ŽP

- památné stromy - viz. Návrh kapitola e)
- ochr. pásmo památného stromu 10x průměr stromu ve výšce 130 cm (zák.č.114/1992 Sb. v platném znění)
- významný krajinný prvek § 3 odst. b) zák. p. 114/1992 Sb., v platném znění
- ochrana lesa 50 m od okraje PUPFL
- prvky ÚSES
- ochrana krajinného rázu určená koncepcí ÚP
- ochrana ZPF

x Ochrana podzemních a povrchových vod

- vodní plochy a toky do 6 m od břehové hrany vodních toků
- zastavitelná území - uplatnit významný podíl vsakování a zadržování dešťových vod na pozemku
- ochranné pásmo vodního zdroje

x Ochranné pásmo hradu Vysoký Chlumeč

- číslo rejstříku: 2604 (od roku 1982) - ve smyslu § 14 odst.2 zák.č. 20/1987 o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je vlastníkem nemovitosti, která není kulturní památkou, ale nachází se v ochranném pásmu nemovité kulturní památky Hradu Vysoký Chlumeč, rejstř.č. 29502/2-2604, zřízeném podle vyhl.č. 118/1959 Ú.I., o památkových ochranných pásmech, katastrální území 788414 ve Vysokém Chlumci, povinnen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin, nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko oddělení památkové péče odboru školství a kultury Městského úřadu v Sedlčanech, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.

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

Městys Vysoký Chlumeč má v současné době cca 833 stálých obyvatel (31.12.2017), celková plocha celého správního území je **2 390 ha**. Stávající zastavěné území aktualizované k 1.2.2019 a má rozlohu **123,5 ha**.

Navržené zastavitelné plochy tvoří celkem po změně č.2 - 28,8ha, z toho plochy určené pro bydlení (BV, BH a SV) tvoří **21,6 ha**, z toho je 5,4ha uvnitř stávajících zastavěných územích v sídlech. Na RD na 1,9 ha bylo vydáno stavební povolení.

Plocha zastavitelných území určených pro bydlení tvoří **17%** z celkového zastavěného území, V obci se v návrhovém období předpokládá nárůst počtu na cca 940 obyvatel. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje hlavně formou individuální výstavby rodinných domů a dále domů pro bydlení s možností využití pro obslužnou sféru.

Nárůst obyvatel se předpokládá, i když obci momentálně klesá počet obyvatel. Tento pokles je způsobený hlavně těmito faktory:

1/ všechny plochy v centrech obcí nazvané jako rezervy, v době vytvoření územního plánu byly projednávány (r.2011) jako zastavitelné plochy, ale s novelizací stavebního zákona se z nich vlastně staly plochy nezastavitelné, jednalo se o 29% parcel určených k bydlení (tj. pro 31 RD).

2/ Po vydání Zásad Středočeského kraje navíc přes navrhované lokality pro bydlení byl navržen regionální biokoridor, ten v územním plánu ještě nebyl zpracován a do vydání

změny musela být přerušena práce na územní studii pro lokalitu VCh-Z8, která byla původně určená pro 16 parcel, což je de facto zablokovaných dalších 15% parcel určených k bydlení z původního územního plánu. Tato lokalita je jediná v obecním vlastnictví, čeká se na schválení změny č.2, aby se mohla dokončit územní studie a mohla začít výstavba.

3/ Další velká zastavitelná lokalita určená pro zástavbu Vá-Z6 pro 12RD změnila před 2 lety majitele, lokalita je předmětem změny č.1 (nový majitel chce měnit tvar zástavby a sousední lom chce měnit hranice lomu), která ještě nevešla v platnost z důvodu probíhajícího řízení SEA. Tím je vlastně zablokováno cca 11% parcel určených k bydlení.

4/ U Lokality Po-Z1 v původním územním plánu určené pro 10RD probíhaly soudy se sousedem kvůli katastrálním hranicím pozemků v Po-Z1. Soudy byly uzavřeny teprve nedávno ve prospěch majitele pozemků, zde probíhají práce na územní studii, ale probíhající soudy donedávna blokovaly i těchto 9% parcel.

Po sečtení následujících čísel se ukazuje, že dokud nebude vydaná změna č.2 (i v podstatě změna č.1) je zablokovaných 64% parcel určených k bydlení (69RD) – v původním územním plánu jich bylo 106. Některé parcely byly zastavěny, u dalších je vydané stavební povolení. Ve změně č. 2 byl počet parcel zrevidován, vypuštěny parcely, o které nebyl zájem. Nakonec je navrženo **82 parcel pro RD** (bez již vydaných stavebních povolení), z toho však 12 parcel je součástí probíhající změny č.1 včetně SEAi, tudíž než proběhne tato změna, s těmito parcelami se zatím nemůže počítat. **Tzn., že po změně č.2 bude 70 volných parcel pro rodinné domy**, což dává předpoklad k zastavení vymírání obce.

Srovnání vývoje počtu obyvatel s okolními vesnicemi (zdroj ČSÚ)

VÝVOJ POČTU OBYVATEL 2001 - 2017	počet obyvatel 2001	počet obyvatel 2007	počet obyvatel 2013	počet obyvatel 2017	nárůst počtu obyvatel 2001-2017	Nárůst počtu obyvatel v %
Dublovice	994	1018	1084	1090	96	9,66%
Kosova Hora	1239	1171	1313	1333	94	7,59%
Jesenice	494	504	518	540	46	9,31%
Nalžovice	524	538	595	595	71	13,55%
Prosenická Lhota	443	453	485	482	39	8,80%
Vysoký Chlumec	789	794	847	833	44	5,58%

Srovnání vývoje počtu bytů s okolními vesnicemi (zdroj ČSÚ)

VÝVOJ POČTU BYTŮ 2001 - 2017	trvale obydlené byty 2001	trvale obydlené byty 2011	dokončené byty 2001-2011	dokončené byty 2012-2017	BYTY NÁRŮST 2001-2017	BYTY NÁRŮST 2001-2017 v %
Dublovice	346	385	39	12	51	14,74%
Kosova Hora	428	480	52	62	114	26,64%
Jesenice	174	186	12	25	37	21,26%
Nalžovice	162	194	32	8	40	24,69%
Prosenická Lhota	144	154	10	12	22	15,28%
Vysoký Chlumec	273	294	21	16	37	13,55%

Srovnání vývoje počtu domů s okolními vesnicemi (zdroj ČSÚ)

VÝVOJ POČTU DOMŮ 2001 - 2017	trvale obydlené domy 2001	trvale obydlené domy 2011	dokončené domy 2001-2011	dokončené domy 2012-2017	DOMY NÁRŮST 2001-2017	DOMY NÁRŮST 2001-2017 V %
Dublovice	273	303	30	11	41	15,02%
Kosova Hora	297	326	29	20	49	16,50%
Jesenice	130	149	19	21	40	30,77%
Nalžovice	125	156	31	8	39	31,20%
Prosenická Lhota	120	130	10	8	18	15,00%
Vysoký Chlumeč	204	223	19	12	31	15,20%

Ze srovnání s okolními obcemi vyplývá, že při nárůstu počtu obyvatel o 5,58-13,55%, počet domů vzrůstá o 15-31,2%, nárůst bytů o 13,55-26,64%. Rozdíl procentuálního zvýšení nárůstu bytů a domů oproti nárůstu počtu obyvatel je dán zvyšujícím se standardem a snižujícím se počtem obyvatel v 1 bytu. Tento stav probíhá na celém území ČR. Zatímco v roce byl v ČR počet osob na 1 trvale obydlený byt v ČR – 1991 - 2,78 obyvatele / 1byť, v roce 2001 už to bylo 2,64 obyvatele / 1 byt a v roce 2011 – 2,13obyvatele / 1 byt. Vysoký Chlumeč je s koeficientem cca 2,7 obyvatele / 1byť v roce 2017 za celorepublikovým průměrem.

Na vysokém Chlumci se předpokládá výstavba jen rodinných domů. Územní plán po změně č.2 vytváří podmínky pro mírný nárůst obyvatel v souvislosti s dnešním trendem bydlení na venkově v klidném prostředí. Nárůst nové výstavby by byl nutný, i kdyby si obec zachovala stejný počet obyvatel, to je dáno zkvalitňováním bydlení, odpadem bytů i snižováním počtu obyvatel na jeden byt. Záměrem městyse i jeho územního plánu je předejít snižování počtu obyvatelstva nabídnutím variabilní možnosti pro výstavbu v rodinných domech hlavně pro mladé rodiny.

V návrhu územního plánu městyse Vysoký Chlumeč **po změně č.2 je kapacita zastavitelných ploch pro bydlení navržena na 82 rodinných domů** (bez již vydaných stavebních povolení), z toho však 12 parcel je součástí probíhající změny č.1, **tzn., že po změně č.2 bude 70 volných parcel pro rodinné domy.**

Potřeba rodinných domů na 15 let, když budeme počítat 30%nárůst domů (podle modelu z okolních vesnic), tj. aby se počet obyvatel mohl zvýšit cca o 10-12% **je odhadnutá na 71 domů.** Lze předpokládat, že maximální kapacity nebude v navržených plochách dosaženo z důvodu větších ploch pozemků, než je stanovené minimum. Tento jev je patrný zejména v menších sídlech, kde jsou ceny pozemků nižší oproti městům nebo střediskovým obcím.

Návrh územního plánu také nechává prostor pro rezervu v bytové výstavbě, protože u některých pozemků lze z hlediska vlastnických vztahů jen omezeně odhadovat, které budou reálně nabídnuty k zástavbě a jestli nebudou svými vlastníky dlouhodobě drženy. Městys Vysoký Chlumeč (,u kterého se předpokládá, že své pozemky zahrnuté v zastavitelných plochách nabídne) vlastní pouze pozemky v lokalitě VCh-Z8 (většinu území) – zde se čeká na schválení změny č.2, protože na hranici s touto lokalitou určenou k zástavbě je zapracováván v této změně regionální biokoridor.

Protože není jasné, do jaké míry budou jednotlivé lokality zastavěny, je u všech větších lokalit určen postup výstavby, u lokality VCh-Z8 je navržena etapovitost.

Do změny č.2 byly zahrnuty územní rezervy, které se nacházely ve stávajícím zastavěném území obce, plochy, které byly ve zastavěném území jako zahrada a je na nich zájem stavět,

dále byly přehodnoceny všechny stávající zastavitelné plochy a vymezeny plochy nové na okraji obce, kde je reálný zájem o stavbu rodinných domů (vlastníci pozemků jsou místní občané)

Vrámci změny č.2 byly zredukovány všechny větší lokality zastavitelných ploch, u kterých nebyla zaznamenána ani stavební, ani projekční aktivita – tj.VCh-Z5a (zmenšena z 11 na 6 RD - pouze při stávající komunikaci), VCh-R2 (zmenšena z 5 na 3 RD), zrušena VCh-Z5b, zmenšena Vá-Z7 (z 6 na 4 RD)

V dalších větších zastavitelných plochách z původního úp byl vrámci změny č.2 ÚP upřesněn počet RD, u Po-Z1 se připravuje územní studie, návrh v územní studii počítá s 8RD (ne s 10RD), u VCh-Z8a byl po zapracování regionálního biokridoru snížen počet parcel.

Zastavitelné plochy, u kterých dochází ke stavebním přípravám, se neměnili - u plochy Vá-Z1-BV (4RD) jsou vydaná 2 stavební povolení, Vá-Z6-BV (12RD) je předmětem změny č.1, dále se to týká ploch určených pouze pro 1 RD a všech ploch v Bláhové Lhotě.

Etapizace je navržena jen u lokality VCh-Z8, druhá etapa je navržena pro 7 objektů a je vázaná na provedení 2/3 výstavby v 1.etapě.

Do změny č.2 ÚP jsou zahrnuty především plochy pro bydlení ve stávajícím zastavěném území (v původním územním plánu nazvané jako územní rezervy), naopak zastavitelné plochy původního územního plánu byly zredukovány. Za hranicemi obcí je navrženo v této změně pouze 5RD ve 3 nových lokalitách, které vždy navazují na stávající zástavbu a je na nich reálný zájem vlastníků o stavbu RD. Celkově tedy po změně č.2 ÚP dojde k lepšímu využití již zastavěných hranic obcí a osad a optimalizaci nových zastavitelných ploch.

k) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Ze širších vztahů nevyplývají pro navržené lokality žádné požadavky.

l) vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 2 ÚP je pořizována zkráceným postupem dle § 55a a 55b zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství požadavky na změny:

- uvedení vymezeného územního systému ekologické stability, zejména na regionální úrovni, do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v jejich platném znění po Aktualizaci č. 2

Z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) vás upozorňujeme, že řešeným územím prochází regionální biokoridor (dále jen RBK) Pod Markem – Trkovská hora, který částečně zasahuje do navrhované plochy změny VCh-R6 v sídle Vysoký Chlumec. Tímto vás upozorňujeme, že dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je třeba tyto plochy respektovat jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES, lze připouštět pouze v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

Požadavek byl zapracován.

Dále byly zapracovány tyto požadavky:

- Byl opraven chybně napsaný index funkčního využití u pozemku v zastavěném území p.č.st.

51 k.ú. Pořešice, z indexu BI (plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské) na index BV (plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské) – tato úprava se týká pouze grafické části ÚP

- Bylo změněno funkční využití u pozemku v zastavěném území p.č. 874/2 k.ú. Pořešice, z indexu BI (plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské) na plochu ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená – tato úprava se týká pouze grafické části ÚP
- Byl opraven text (na str. 18) v textové části závazné části ÚP, kde se uvádí „LBK (31,32) ve výkrese označeno K13“, nově bude uvedeno „LBK (31,32) ve výkrese značeno K16,17
- z textové části ÚP byl odstraněn popis „sedlová střecha“

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

Změna č.2 územního plánu neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje

n) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č.2 územního plánu neobsahuje žádné prvky regulačního plánu

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Řešené území se nachází v klimatické oblasti MT10. Oblast je charakterizovaná normálně dlouhým, mírně teplým, mírně suchým létem. Přechodné období je krátké s mírným jarem a mírně teplým podzimem. Zima je normálně dlouhá, mírně teplá, suchá až mírně suchá s krátkým trváním sněhové pokrývky.

V řešeném území jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky:

- 23 Regozemě arenické a kambizemě arenické, v obou případech i slabě oglejené na zahliněných píscích a štěrkopíscích nebo terasách, ležících na nepropustném podloží jílu, slínů, flyše i tercierních jílu, vodní režim je značně kolísavý, a to vždy v závislosti na hloubce nepropustné vrstvy a mocnosti překryvu
- 29 Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry
- 34 Kambizemě dystrické, kambizemě modální mezobazické i kryptopodzoly modální na žulách, rulách, svorech a fylitech, středně těžké lehčí až středně skeletovité, vláhově zásobené, vždy však v mírně chladném klimatickém regionu
- 35 Kambizemě dystrické, kambizemě modální mezobazické, kryptopodzoly modální včetně slabě oglejených variet, na břidlicích, permokarbonu, flyši, neutrálních vyvěřelých horninách a jejich svahovinách, středně těžké, až středně skeletovité, vláhově příznivé až mírně převlhčené, v mírně chladném klimatickém regionu

Bonitovaná půdně ekologická jednotka Na území jsou převážně zastoupeny třídy III., IV a V. Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu. Do V. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské

účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Zábory zemědělského půdního fondu jsou vypsány v příloze **Příloha č. 1 – Navrhované plochy – zábor ZPF**

Součástí vyhodnocení záboru ZPF je výkres č. II.3.a - i - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1:2000

o.1) Zdůvodnění záboru půdního fondu

Zábory zemědělského půdního fondu se týkají převážně výstavby rodinných domů. Zábor si vyžádá pouze samotná stavba rodinného domu a garáže a zpevněných ploch v okolí domu. Větší část pozemku zůstane vedena jako součást ZPF v kultuře zahrada. Rozsah ploch je malý a odpovídá demografickému vývoji obce. Pro zastavění byly určeny převážně pozemky ve stávající zástavbě nebo při okraji obce v návaznosti na stávající zástavbu. Nepředpokládá se vznik ploch zemědělské půdy, které by byly těžko obhospodařované nebo vůbec možné obhospodařovat.

o.2) Kvantitativní a kvalitativní vyhodnocení záborů půdního fondu

Celkem je ve změně č.2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč navrženo nebo upraveno 32 rozvojových ploch, 3 rozvojové plochy byly zrušeny.

Celková rozloha rozvojových ploch po změně č.2 ÚP Vysoký Chlumeč činí:

katastrální území Vysoký Chlumeč - zábor ZPF celkem

součet z ha	III- třída půdy	IV-třída půdy	V- třída půdy	celkem
OZN	ha	ha	ha	ha
BV	0,0	7,8	8,3	16,1
DS		0,0	0,2	0,2
NT	0,0	1,1	3,0	4,2
OS	0,2	0,0	0,0	0,2
SV		0,5	1,1	1,6
OM		-		-
TI	-	0,3	0,3	0,6
VD		0,3		0,3
ZO		0,9	-	0,9
ZS	1,1	0,5	0,1	1,8
PV		0,0		0,0
Celkový součet	1,4	11,6	13,0	26,0

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílí nejvíce navrhované plochy **bydlení** (BV a SV dohromady) po změně č.2 ÚP – **17,7 ha, z toho 3,3ha** jsou **ve stávajícím zastavěném území**. V původním územním plánu se na záborech zemědělského půdního fondu podílely plochy bydlení BV a SV - 21,9ha. Celková plocha záborů v původním územním plánu byla 32,5 ha, **ta se po změně č.2 zmenší na 26,0 ha.**

Ve většině případů se jedná o půdu III., IV. a V. třídy ochrany, půda I. a II. třídy ochrany dotčena nebude. Půda ve III.tř. ochrany je dotčena minimálně.

Lesy změnou č.2 územního plánu městyse Vysoký Chlumeč dotčeny nebudou, - nové plochy zasahují maximálně do ochranného pásma lesa, proto podrobnější charakteristiky neuvádíme.