

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDISLAVICE

za období 2021 – 2025

návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Středočeského kraje na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dále dle § 10 a následujících vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“)

předkládaná Zastupitelstvu městysu Zdislavice ke schválení.

Pořizovatel:

Městský úřad Vlašim, Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim

Miroslav Babický, DiS., referent odboru výstavby a územního plánování

tel. +420 313 039 493, e-mail: miroslav.babicky@mesto-vlasim.cz

Vyhotoveno: 09/2025

Obsah

1. vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
2. problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů 5	
3. vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
4. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací	5
5. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	6
6. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	6
7. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje..	6
8. závěr	6
9. návrh zadání změny územního plánu Zdislavice	7
a) vymezení zastavěného území	7
b) základní koncepce rozvoje území obce	7
c) urbanistická koncepce	7

d) koncepce veřejné infrastruktury	7
e) koncepce uspořádání krajiny	7
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	7
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	7
h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	7

1. vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Platný územní plán nabyt účinnosti 20.1.2021 a byl vydán dle předchozího stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Platná územně plánovací dokumentace neodpovídá požadavkům vyhlášky č. 157/2024, např. není **zajištěna standardizace územně plánovací dokumentace**.

Dále je nutné zajistit soulad s nově vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací či podklady, tj. Politikou územního rozvoje ČR, s Územním rozvojovým plánem ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací. Cílový stav krajiny ZÚR navrhují v celém správním území obce na **krajinu relativně vyváženou**.

Došlo ke změně zastavěného území, kde již v některých zastavitelných plochách byly realizovány konkrétní stavební záměry (tj. především výstavba cca 12 rodinných domů). Z toho důvodu by bylo dobré provést **aktualizaci zastavěného území** a případně navrhnout případně další nové zastavitelné plochy.



Nejvíce využití lokalita se nachází na severo-východní části sídla.

Kapitoly *Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně* budou aktualizovány v souladu s novým stavebním zákonem, ale koncepčně se tyto kapitoly měnit nebudou. To samé lze předpokládat u zbývajících kapitol stávající územně plánovací dokumentace.

Vliv na koncepci bude nutné posoudit u případně schválených požadavků na změnu, které by byly podány z řad veřejnosti. Jednalo by se o požadavky, které by byly uvedeny v kapitole **6. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.**

2. problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Významným problémem v ORP Vlašim je dopravní křížení silnic 112 a 127 v problémech ÚAP označený jako **ZÚR-D- -D-007 - Kritická dopravní infrastruktura, tj. křižovatka silnic II. třídy**. V ZÚR je navržena výstavba kruhového objezdu, pro který bude nutné navrhnout vhodné regulativy.

V hodnocení pilířů environmentálního (příznivé životní prostředí), ekonomického (hospodářský rozvoj) a sociodemografického (soudržnosti společenství obyvatel území) je obec zařazena v **kategorii 3b**, tj. špatný vztah v životním prostředí a v soudržnosti společenství obyvatel, naopak dobrý vztah v hospodářství.

3. vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Pořizovatel posoudil soulad s nadřazenou dokumentací následovně:

1. **Politika územního rozvoje** v úplném znění včetně vydaných změn. Cca 6 km vzdušnou čarou od správního území se nachází rozvojová osa **OS5a Praha – Jihlava**, která je především prezentována dálnicí D1. Veškeré změny územně plánovací dokumentace musí zohledňovat tuto dopravní osu. Celé území spadá do specifické oblasti **SOB9**, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, tato problematika není platnou ÚPD řešena. Dále se území dotýká specifická oblast **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifická oblast **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. V jižní části řešeného území prochází koridor VVN 400 kV označený **E18** pro dvojité vedení.
2. **Územní rozvojový plán**, který byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, se svými obsahem řešeného území konkrétně nedotýká.
3. Dle **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** se řešeného území nedotýká žádná z rozvojových os.

4. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Pořizovatel si není vědom, že by platná územně plánovací dokumentace měla negativní dopad na udržitelný rozvoj území. V době zpracování zprávy o uplatňování územního plánu nejsou známy žádné požadavky na změny.

5. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Změnu územně plánovací dokumentace je vhodné provést z následujících důvodů:

1. dokumentace by měla být v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.;
2. provést aktualizaci zastavěného území;
3. u textové části posoudit regulace, které mohou být součástí územního plánu, např. upravit vzdálenost od lesa z 50 na 30 metrů.;

6. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V rámci řešeného období nebyly vzneseny požadavky na změnu územně plánovací dokumentace.

7. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Není evidován.

8. závěr

Zastupitelstvo dle § 27, odst. 1, písm. e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu a rozhoduje o pořízení změny, která je přílohou této zprávy o uplatňování územního plánu Zdislavice.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Zdislavice je ve smyslu § 88 až 90 stavebního zákona zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. V době projednávání je návrh zprávy o uplatňování zveřejněn na webových stránkách úřadu územního plánování Městského úřadu Vlašim www.mesto-vlasim.cz - a obci Zdislavice.

Schváleno usnesením Zastupitelstva městyse Zdislavice pod číslem usnesení dne

.....

Určený zastupitel:

.....

9. návrh zadání změny územního plánu Zdislavice

a) vymezení zastavěného území

Změna aktualizuje zastavěné území řešeného území, v některých zastavitelných plochách došlo k realizaci zástavby (cca 12 stavebních objektů rodinných domů).

b) základní koncepce rozvoje území obce

Koncepci rozvoje území obce není nutné přepracovávat. V rámci řešeného území nejsou evidovány žádné požadavky na změny využití území.

c) urbanistická koncepce

Zpracovatel prověří, zda např. jednotný standard územně plánovací dokumentace či požadované změny budou ovlivňovat urbanistickou koncepci sídel v řešeném území. Současně budou upraveny regulativy v souladu s platnou legislativou.

Z pohledu regulativů bude posouzena lokalita „Peklo“ a oblast letního tábora.

d) koncepce veřejné infrastruktury

Přes správní území vede síť silnic II. a III. třídy, která je užívána jako příjezd k dálničnímu sjezdu na 46. nebo 59. km dálnice D1. Je nutné koridor těchto silnic chránit, aby nedocházelo ke zhoršování dopravní dostupnosti dálnice.

Zpracovatel prověří, zda zmíněné změny mají vliv na koncepci veřejné infrastruktury.

e) koncepce uspořádání krajiny

Zpracovatel prověří, zda požadované změny mají vliv na koncepci uspořádání krajiny. Vliv nelze vyloučit z důvodu převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Budou též zohledněny specifické oblasti uvedené v PÚR, tj. **kapitola 3**.

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Zpracovatel bude muset zajistit vhodný převod ploch rozdílného způsobu využití do **jednotného standardu územně plánovací dokumentace** včetně jejich podmínek pro využití a prostorové uspořádání.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Nové vymezování výše uvedených záměrů není cílem změny územního plánu.

h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou stanovena.