

ÚZEMNÍ PLÁN

ŠETĚJOVICE

Odůvodnění textová část



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Šetějovice byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj

08/2022

Zadavatel: Obec Šetějovice
Šetějovice 8
257 68 Dolní Kralovice

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a ÚP
Jana Masaryka 302
258 01 Vlašim

Zpracovatel: Ing. arch. Josef Buršík
Škroupova 1520
258 01 Vlašim
Autorizace ČKA 02 589

Tomáš Černý
Okružní 1840
258 01 Vlašim

Obsah textové části:

a) Postup pořízení územního plánu	4
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a UPD vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů	4
b.1) Politika územního rozvoje České republiky	4
b.2) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	6
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	7
c.1) Soulad s cíli a úkoly územního plánování	7
c.2) Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území	8
c.3) Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území	8
d) Vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů v území	9
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	9
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	10
f.1) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	10
f.2) Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů	11
g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	11
h) Výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZUR (§43 odst.1 stavebního zákona) s odůvodněním jejich potřeby	13
i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	14
i.1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond - ZPF	14
i.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL	16
j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	16
k) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona	16
l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno	16
m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	16
n) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	17
o) Rozhodnutí o námitkách	18
p) Vyhodnocení uplatněných připomínek	18
q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu	18

a) Postup pořízení územního plánu

O pořízení Územního plánu Šetějovice rozhodlo zastupitelstvo obce Šetějovice na svém zasedání konaném dne 3.3.2016. Jako určený člen zastupitelstva dle § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona byl pověřen starosta obce Šetějovice, pan Milan Jelínek.

O pořízení Územního plánu Šetějovice obec požádala pořizovatele – Městský úřad Vlašim, Odbor výstavby a územního plánování dne 8.3.2018. Na základě této žádosti zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu.

Zadání územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Šetějovice dne 26.9.2018.

V souladu s ust. § 50 stavebního zákona pořizovatel zahájil projednání návrhu Územního plánu Šetějovice. Společné jednání k návrhu územního plánu se uskutečnilo dne 5.10.2020 od 10:00 na MěÚ Vlašim, Jana Masaryka 302, Vlašim, v zasedací místnosti v přízemí.

Pořizovatel požádal dne 18.1.2021 v souladu s § 50 odst. 7 stavebního zákona krajský úřad o vydání stanoviska k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, soulad s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vydal dne 26.4.2021 potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu Šetějovice.

Dne 19.5.2021 obdržel pořizovatel dokumentaci návrhu Územního plánu Šetějovice pro veřejné projednání. V souladu s § 52 stavebního zákona se konalo dne 30.6.2021 od 16:00 v sále OU Šetějovice veřejné projednání návrhu Územního plánu Šetějovice.

Na základě změny stávajících ochranných pásem vodního zdroje vodárenské nádrže Švihov na Želivce vydaného Krajským úřadem Středočeského kraje dne 29.11.2021 byla dokumentace návrhu územního plánu upravena a bude opakováno veřejné projednání.

Postupo pořízení územního plánu viz Opatření obecné povahy č. 1/2022 Územní plán Šetějovice kapitola I.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a UPD vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů

b.1) Politika územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky, schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č.1, aktualizace č.2, aktualizace č.3, aktualizace č. 5 a aktualizace č. 4 (dále jen PUR ČR) obsahuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a dále kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území v jednotlivých rozvojových oblastech a rozvojových osách.

Územní plán Šetějovice respektuje požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č.1, 2, 3, 4 a 5.

Vyhodnocení republikových priorit

(14) Územní plán chrání všechny hodnoty území – zejména přírodní a kulturní. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány pouze v návaznosti na zastavěné území, tak aby byla zachována celistvost a struktura jednotlivých sídel.

(14a) Územní plán naplňuje požadavky vyplývající pro rozvoj venkovských území a oblastí, dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Územní plán řeší území komplexně, nijak nezvýhodňuje okamžité zájmy jednotlivce. V UP jsou zohledněny požadavky na zvyšování kvality života a hospodářský rozvoj .

(16a) Územní plán zohledňuje integrovaný rozvoj území. Přirozeným lokálním centrem jsou Dolní Kralovice. Dosažitelnost Vlašimi i Prahy, jako i dálnice D1 je dobrá.

(17) S ohledem na velikost sídel územní plán nevymezuje nové plochy, ale stabilizuje plochu VD výroba drobná a služby v sídle Šetějovice a umožňuje drobné podnikání v podmíněně přípustném využití plochy BV bydlení venkovské.

(19) Opuštěné plochy a areály tzv. brownfields se v řešeném území nenachází.

(20) V územním plánu nejsou navrženy rozvojové záměry, které by významně ovlivňovaly negativně charakter krajiny. Územní plán stabilizuje výrobní plochu VD a rozvojové plochy pro bydlení vymezuje v návaznosti na zastavěné území.

(20a) Územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. S ohledem na umístění sídel nedochází k jejich nežádoucímu srůstání.

(21) Územní plán řeší krajinnou zeleň vymezením ploch pro ÚSES, ale i pro obecnou zeleň.

(22) Územní plán respektuje stávající turistické a cyklotrasy. Pro nepobytovou rekreaci lokálního charakteru je možné využít nezastavěné území a stávající cesty v krajině s ohledem na ochranná pásma VN Želivka. Nové plochy rekreace nejsou vymezovány.

(24) Územní plán stabilizuje stávající plochy dopravní infrastruktury místního významu. Rozvojové plochy nevyvolávají potřeby nové dopravní infrastruktury nad rámec místní.

(24a) V řešeném území nedochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(25) Územní plán v návrhu krajinných opatření zohledňuje požadavky vyplývající ze změny ochranných pásem Vodárenské nádrže Švihov (Želivka) (rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 125926/2014/KUSK). Pozemky s opatřením typu A budou zatravněny z důvodu omezení půdní eroze a zajištění kvality vody ve vodárenské nádrži.

(26) Územní plán nenavrhuje žádné rozvojové plochy do záplavového území.

(27) Územní plán stabilizuje síť pozemních komunikací. Železniční, vodní ani letecká doprava není v území řešena.

(30) Územní plán nemění stávající koncepci veřejné technické infrastruktury. Stabilizuje plochy stávajících ČOV a vodojemů a umožňuje jejich zkapacitnění.

Vyhodnocení ostatních požadavků z PUR ČR:

Obec Šetějovice neleží v rozvojové ose či oblasti, ale jako celé ORP Vlašim leží i obec Šetějovice ve specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem dle PUR ČR.

Na území obce Šetějovice se nachází vodárenská nádrž Želivka (Švihov) a její ochranná pásma. Územní plán respektuje vymezená ochranná pásma je respektuje požadavky vyplývající ze Specifické oblasti SOB9.

b.2) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále také ZÚR SK) byly vydány opatřením obecné povahy ze dne 19.12.2011, ve znění Aktualizace č.1 z roku 2015 a Aktualizace č. 2 z roku 2018.

Územní plán Šetějovice je zpracován v souladu s touto dokumentací.

Vyhodnocení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území založený na příznivém životním prostředí, sociální soudržnosti obyvatel a podporovaném hospodářském rozvoji.

(06) Územní plán podporuje stabilitu krajiny, zachovává a doplňuje historickou strukturu sídel a podporuje jejich identitu.

(08) Území obce Šetějovice leží ve specifické oblasti krajské úrovně SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko. Zásady a úkoly vyplývající pro rozvoj této lokality jsou respektovány.

(09) Území spadáje v důsledku přetrhání historických vazeb (výstavba VN Želivka) spíše do regionálních center a do Prahy, přesto jsou vazby na kraj Vysočina zohledněny a koordinovány.

Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PUR a vymezení specifické oblasti krajského významu

(96) Šetějovice (k.ú. Dolní Rápotice, Šetějovice, Žibřidovice) je součástí specifické oblasti krajského významu SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko

(97) Územní plán respektuje ochranu vodního zdroje Želivka. V souladu s omezeními vyplývající z ochranných pásem vodního zdroje navrhuje rozvoj sídel. Zemědělská výroba v území je stabilizována.

(98) Územní plán respektuje EVL Želivka, regionální a nadregionální prvky ÚSES – biocentrum RBC 745 Nechyba a biokoridor NRBK 78 K61-K124.

Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PUR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Územní plán respektuje regionální a nadregionální prvky ÚSES – biocentrum RBC 745 Nechyba a biokoridor NRBK78 K61-K124 jako nezastavitelné území s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty kraje

(197) b) UP respektuje lokalitu soustavy NATURA 2000 – evropsky významnou lokalitu Želivka

(197) e) UP je zpracován v souladu s vymezenými ochrannými pásmy vodního zdroje Želivka pro zajištění kvality povrchové vody

(197) i) UP respektuje prvky ÚSES regionální úrovně

(198) a) přírodní hodnoty jsou v návrhu ÚP definovány, jsou vymezeny v hlavním výkrese a je stanoven požadavek na jejich ochranu a rozvoj

j) lokální úroveň ÚSES je navržena převážně na stávajících přírodních plochách

m) niva je vymezena v chráněných plochách (NS)

Vymezení cílových charakteristik krajiny

Území obce Šetějovice (k.ú. Šetějovice, Dolní Rápotice a Žibřidovice) je vymezeno v krajinném typu W 05 – Krajina vodárenská. Územní plán respektuje zásady stanovené v bodě (217).

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

(237) Územní plán respektuje jako veřejně prospěšné opatření koridory biocenter a biokoridorů ÚSES NRBK 78 K61-K124 a RBC745 Nechyba.

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

c.1) Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Územní plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 stavební zákon:

Rozvíjí architektonické a urbanistické hodnoty v obci, posiluje estetickou i přírodní funkci krajiny. Chrání nezastavěné území, zde umísťuje v souladu s charakterem území pouze stavby a zařízení, které povoluje §18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Územní plán zohledňuje ty soukromé zájmy, které nebrání rozvoji společenského a hospodářského potenciálu území.

Územní plán respektuje a konkretizuje ochranu veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Územní plán chrání krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny. Navrženými podmínkami uspořádání a využívání území snižuje riziko ekologických a přírodních katastrof.

c.2) Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území

Návrh územního plánu zachovává všechny významné hodnoty území, jak urbanistické tak architektonické. Zachováno musí být především historické uspořádání území tvořené dvěma samostatnými sídly, a to sídly Šetějovice a Dolní Rápotice.

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Na území obce se nenachází památkově chráněné objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR.

c.3) Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán chrání nezastavěné území. Nové zastavitelné plochy jsou vymežovány v návaznosti na stávající zastavěné území. Stávající izolované lokality jsou stabilizovány. Stavby v nezastavěném území jsou povolovány pouze v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy lesní (**LE**) – určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské (**AZ**) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy louky a pastviny (**AL**) – plochy na zemědělském půdním fondu, s preferencí extenzivní produkce, nevyžadující zornění (louky, pastviny), prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje) a významné krajinné prvky

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability (ÚSES) a Evropsky významné lokality CZ0214016 Želivka.

Územní plán je zpracován v souladu s rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 125926/2014/KUSK o změně rozhodnutí Okresního úřadu Kutná Hora, č.j. Vod.1207/72 ze dne 28.4.1972, ve znění dalších rozhodnutí.

d) Vyhodnocení koordinace využití území z hlediska širších vztahů v území

Obec Šetějovice leží ve východní části ORP Vlašim a skládá se ze tří katastrálních území – Šetějovice, Dolní Rápotice a Žibřidovice. Na řešeném území se nachází 2 sídla, a to Šetějovice a Dolní Rápotice a samota Nechyba. Osada Žibřidovice, ležící severně od Šetějovic, musela ustoupit ochrannému pásmu vodárenské nádrže Želivka.

Obec je charakteristická kvalitním životním prostředím, dobrou dostupností dálnice D1 (exit 66 cca 9 km) a uzavřeností, kterou způsobilo zpřetrhání historických a dopravních vazeb území při výstavbě vodárenské nádrže Želivka a absence přemostění tohoto vodního díla směrem na Ledeč nad Sázavou. Výstavba této nádrže a její ochranná pásma způsobila omezení rozvoje celého regionu.

Dostupnost Dolních Kralovic (lokálního centra vybavenosti a dálnice D1) dává Šetějovicům možnost rozvoje bydlení v RD, bez nutné návaznosti na zemědělskou nebo průmyslovou výrobu v místě.

Územní plán respektuje systémy dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán respektuje přírodní hodnoty a zajišťuje na hranici řešeného území propojení prvků ÚSES se sousedními obcemi.

Navrhovaný územní rozvoj obce nebude mít negativní vliv na území sousedních obcí.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v souladu s prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a v souladu s metodickým pokynem Standart vybraných částí územního plánu (verze 24.10.2019)

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, (§3 odst.4) a metodikou Standart vybraných částí územního plánu jsou některé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji členěny.

§ 4 Plochy bydlení se člení na

BV - bydlení venkovské

Odůvodnění: lépe odpovídají charakteru zástavby sídel.

§6 Plochy občanského vybavení jsou členěny na:

OV - občanské vybavení veřejné

Odůvodnění: stabilizace ploch veřejné infrastruktury a podpora místní spolkové činnosti

OS - občanské vybavení - sport

Odůvodnění: zajišťují sportovní a tělovýchovnou činnost místních obyvatel

§11 Plochy výroby a skladování jsou členěny:

VD - výroba drobná a služby

Odůvodnění: stabilizace plochy ve vlastnictví obce a ohledem na možný vznik nových pracovních míst lokálního charakteru

Plochy zeleně - plochy s rozdílným způsobem využití nad rámec vyhlášky jsou členěny:

ZZ - zeleň zahrady a sady

Odůvodnění: plocha zohledňuje charakter území a jeho využití. Jedná se o plochu využívanou k soukromým účelům (většinou zahrádkářským), kde není vhodné rozšiřovat zástavbu a budování staveb pro bydlení.

ZO - zeleň ochranná a izolační

Odůvodnění: přechodová plocha pro odclonění případných nežádoucích jevů.

ÚSES - plochy územního systému ekologické stability

Odůvodnění: plochy pro zajištění prvků ÚSES, překryvná funkce

f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

f.1) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Ochrana veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah významných zátěží v oblasti ochrany veřejného zdraví. Územím neprochází žádná dopravně zatížená pozemní komunikace ani zde nejsou žádné plochy výroby a skladování s významným negativním vlivem.

Ochrana ložisek nerostných surovin a poddolovaných území

Ložiska nerostných surovin ani poddolovaná území se v řešeném území nenachází.

Ochrana před povodněmi

Územní plán respektuje ochranná pásma vodárenské nádrže Želivka (Švihov) a území zvláštní povodně pod vodním dílem. V území se nenachází žádné záplavové území.

Požadavky obrany a bezpečnosti státu

V řešeném území se nenavrhují žádné nové trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu.

Požadavky civilní ochrany

V řešeném území se nenavrhují žádné nové trvalé objekty pro potřeby civilní ochrany.

- ukrytí obyvatel je řešeno v rámci stávajících budov, některé jsou podsklepené. Pro potřeby ubytování evakuovaných osob lze nouzově využít jednací sál obecního úřadu.

- nouzové zásobování obyvatel vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den a obyvatele cisternami ze zdroje Vrt – Kácov (Kutná Hora). Zásobení

pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní a z domovních studní.

Požadavky požární ochrany

Obec disponuje dostatečnými kapacitami hasební vody. Zajištění vody v jednotlivých sídlech je řešeno z malých vodních ploch a skupinovým vodovodem.

Dostupnost stávajících i navrhovaných ploch zástavby je po stávajících pozemních komunikacích.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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)

f.2) Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Soulad se stanovisky dotčených orgánů viz. Opatření obecné povahy č. 1/2022 Územní plán Šetějovice kapitola V.

Rozpory nebyly v průběhu pořizování územního plánu řešeny.

g) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Územní plán je zpracován v souladu se schváleným zadáním Územního plánu Šetějovice a splňuje požadavky vyplývající ze zadání územního plánu.

a) *Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury*

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Šetějovice vychází z urbanistické koncepce Územního plánu obce Šetějovice. Koncepce rozvoje byla navržena v souladu se zachováním charakteru jednotlivých sídel s kvalitním životním prostředím a s respektováním urbanistických, kulturních a přírodních hodnot. Sídla jsou rozvíjena především v oblasti bydlení.

Územní plán respektuje nivní půdy a nevymezuje nové zastavitelné plochy do těchto území. Územní plán respektuje jevy vyplývající z ÚAP ORP Vlašim. Jednotlivé jevy jsou s ohledem na měřítko a přehlednost graficky znázorněny v koordinačním výkrese.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Dopravní infrastruktura

Navrhované zastavitelné plochy navazují na přístupové komunikace, ÚP vymezuje plochy pro silniční dopravu v souladu s vyhláškou č. 501/2006Sb.

Územní plán respektuje stabilizované plochy dopravní infrastruktury, silnice III. třídy, včetně jejich ochranných pásem.

Technická infrastruktura

Územní plán vyhodnotil a respektuje stávající funkční systémy technické infrastruktury, a to včetně jejich OP.

Zásobování pitnou vodou je v obou sídlech zajištěno obecním vodovodem. Pitná voda je získávána z místních zdrojů.

Čištění odpadních vod je zajištěno obecními ČOV.

Občanské vybavení

Územní plán vyhodnotil a respektuje stávající plochy občanského vybavení. Územní plán stabilizuje v území tyto plochy občanského vybavení:

OV Občanské vybavení veřejné

OS Občanské vybavení – sport

Veřejná prostranství

Územní plán respektuje plochy veřejných prostranství v centrálních částech sídel.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Koncepce krajiny je popsána v návrhu územního plánu. Soliterní stromy a aleje jsou vymezeny v ploše ZO zeleň ochranná a izolační. Územní plán respektuje hodnotné prvky krajiny vč. nivních půd a nevymezuje nové zastavitelné plochy do těchto území. V plochách s rozdílným způsobem využití je definována min. plocha zeleně.

S ohledem na rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 125926/2014/KUSK vymezuje územní plán 3 plochy změn v krajině k zatravnění z důvodu zajištění zdravotní nezávadnosti vody ve vodní nádrži Želivka (ŠVIHOV).

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Územní plán prověřil požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a tyto plochy nevymezuje.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Územní plán prověřil požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo a nevymezuje je.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Územní plán nevymezuje plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant nebylo stanoveno.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Územní plán je zpracován v souladu s projednaným a schváleným zadáním územního plánu.

h) Výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZUR (§43 odst.1 stavebního zákona) s odůvodněním jejich potřeby

Územní plán nevymezuje nové plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZUR SK.

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

i.1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF) ve znění pozdějších platných předpisů a podle přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy navržena Územním plánem Šetějovice činí na celé území obce (k.ú. Šetějovice, Dolní Rápotice, Žibřidovice) celkem 1,57 ha.

Zábory pro zastavitelné plochy byly po veřejném projednání z důvodu změny ochranného pásma vodního zdroje přehodnoceny, ale i tak jsou navrženy převážně na kvalitní půdě - I. třídy ochrany. S ohledem na rozložení půd není možné v sídle Dolní Rápotice navrhnout rozvoj mimo půdy I. tř. ochrany. V sídle Šetějovice je rozvržení půd příznivější, rozvoj je směřován primárně mimo půdy I. třídy ochrany.

Je veřejným zájmem zajistit přiměřený rozvoj sídel Šetějovice a Dolní Rápotice v oblasti bydlení. Jedná se díky výstavbě vodárenské nádrže Švihov (Želivka) a uzavřenou lokalitu nacházející se dle ZUR SK ve specifické oblasti krajské úrovně SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko. Je veřejným zájmem podpořit rozvoj sídel, které se i přes nepříznivou polohu vyvíjí s kladným demografickým přírůstkem. Vylidňování venkovských oblastí je problémem nejen některých částí ORP Vlašim, ale i republikovým. Zastavitelné plochy jsou vymezovány pouze v nezbytném rozsahu.

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na trvalý travní porost v souladu s rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 125926/2014/KUSK o změně ochranných pásem VN Švihov. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

Zábor zemědělského půdního fondu dle tříd ochrany ZPF (ha):

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
0,8982		0,6489	0,0265	

Zábor zemědělského půdního fondu dle ploch s rozdílným způsobem využití (ha):

Plochy s rozdílným způsobem využití	Výměra ZPF (ha)	Třída ochrany				
		I.	II.	III.	IV.	V.
BV Bydlení venkovské	1,4614	0,8982		0,5632		
TW – Vodní hospodářství	0,1121			0,0856	0,0265	

Tabulka záborů dle lokalit:

Označení lokality	Způsob využití plochy	Výměra celkem (ha)	Výměra ZPF (ha)	Zastoupené kultury	Třída ochrany				
					I.	II.	III.	IV.	V.
Šetějovice									
Z1	BV	0,1399	0,1399	orná půda			0,1399		
Z2	BV	0,1416	0,1416	orná půda	0,0152		0,1261		
Z3	BV	0,2117	0,1930	TTP			0,1930		
Z9	TW	0,0856	0,0856	TTP			0,0856		
Z11	BV	0,1042	0,1042	TTP			0,1042		
Dolní Rápotice									
Z4	BV	0,5862	0,5862	TTP	0,5862				
Z5	BV	0,0422	0,0422	orná půda	0,0422				
Z7	BV	0,0629	0,0629	Orná půda	0,0629				
Z8	TW	0,0265	0,0265	TTP				0,0265	
Z10	BV	0,1917	0,1917	TTP orná půda	0,1421 0,0496				

Popis jednotlivých lokalit:

Šetějovice

Z1 –bydlení venkovské – plocha vymezena v návaznosti na zastavěné území a pozemní komunikaci, požadavek na výstavbu 1RD. Oproti UPO zmenšeno.

Z2 –bydlení venkovské – plocha vymezena v návaznosti na zastavěné území a pozemní komunikaci. Po veřejném projednání byla plocha zmenšena, požadavek na výstavbu 1RD. Oproti UPO i veřejnému projednání zmenšeno.

Z3 – bydlení venkovské - plocha vymezena v návaznosti na zastavěné území a pozemní komunikace, požadavek na výstavbu 2RD.

Z9 – vodní hospodářství – plocha pro případné rozšíření vodojemu, zařazená na základě připomínky obce po společném jednání

Z11 – bydlení venkovské - plocha vymezena v návaznosti na zastavěné území a pozemní komunikace, požadavek na výstavbu 1RD. Po změně ochranných pásem vodního zdroje byla vymezena na základě požadavku obce. Jako náhrada za tuto plochu byla zmenšena plocha Z2.

Dolní Rápotice

Z4 - bydlení venkovské – jedná se o lokalitu převzatou z Územního plánu obce Šetějovice, technická a dopravní infrastruktura dostupná podél hranice zastavitelné plochy. Na základě výsledků projednání byla plocha zmenšena a vymezenou pouze v nezbytném rozsahu pro rozvoj sídla

Z5 - bydlení venkovské – určeno pro rozšíření stávající usedlosti, bez výstavby nové bytové jednotky

Z8 – vodní hospodářství – plocha pro rozšíření ČOV v sídle Dolní Rápotice

Z10 – bydlení venkovské - plocha vymezena jako proluka mezi zastavěnými územími po změně ochranného pásma, je možné povolit plochy pro bydlení.

Odůvodnění záborů viz kapitola n.

i.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Územní plán Šetějovice nevymezuje zábory lesních pozemků.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) včetně vyznačené 50-ti metrová vzdálenost od okraje lesa - PUPFL jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu.

j) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Územní plán neobsahuje zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území neboť vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko KUSK).

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

S ohledem na bod j) nebylo vydáno.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno

Není zpracováno s ohledem na bod k) a l).

m) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán řeší rozvoj obce ve vazbě na rozvojový potenciál daného území, který je dán polohou obce v dobré dostupnosti sjezdu z dálnice D1 (EXIT 66), dobrou dostupností lokálního centra vybavenosti (Dolní Kralovice) i dobrou dostupností hlavního města Prahy.

Návrh územního plánu vychází z platné územně plánovací dokumentace obce Šetějovice a požadavků vlastníků nemovitostí.

Sídla jsou rozvíjena v oblasti bydlení, dále jsou stanoveny požadavky na stabilizaci veřejných prostranství, technické infrastruktury, ploch občanského vybavení a plochy drobné výroby a služeb. Cílem navrženého rozvoje v sídlech je udržitelný rozvoj sídla spočívající v navýšení počtu obyvatel a zachování kvalitního životního prostředí. Územní plán nenavrhuje samostatné plochy pro rekreaci, částečně lze k rekreačním účelům využít stávající objekty.

Šetějovice – Územní plán zde vymezuje rozvoj v oblasti bydlení a navrhuje 4 plochy pro bydlení v severní části sídla. Rozvoj je navržen s ohledem na požadavky zachování vyváženého rozvoje a stabilizaci sídla a dále na požadavky místních obyvatel. Dále je navržena plocha pro rozšíření vodojemu.

Dolní Rápotice – Územní plán zde vymezuje rozvoj převážně v oblasti bydlení. Navrhuje 4 plochy pro bydlení, z toho 1 plocha (Z5) je navržena pro rozšíření stávající usedlosti a nikoliv pro výstavbu nové bytové jednotky. Rozvoj je navržen s ohledem na požadavky zachování vyváženého rozvoje a stabilizaci sídla a dále na požadavky místních obyvatel. Plochy jsou

vymezeny v návaznosti na dopravní infrastrukturu. Dále je vymezena plocha pro rozšíření ČOV.

Řešené území se vyznačuje kvalitním životním prostředím. Územní plán respektuje přírodní limity území (EVL Želivka, omezení vyplývající z PHO a OPVZ Želivka, prvky ÚSES). S ohledem na zachování charakteru krajiny jsou rozvojové plochy navrhovány v návaznosti na stávající sídla s možností přechodu do krajiny pomocí zahrad.

Územní plán je zpracován invariantně.

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

Územní plán vychází z Územního plánu obce Šetějovice, který byl zpracován dle zákona č. 50/1976 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu pro celé území obce. Návrh ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulace byly prověřeny s ohledem na požadavek obyvatel, potenciální rozvoj území a limity území.

Součástí zastavěného území jsou plochy, které by umožňovaly zástavbu. S ohledem na strukturu venkovské zástavby a vlastnické vztahy v území se zahušťování zástavby nepředpokládá.

Vymezení nových zastavitelných ploch v sídlech vychází z požadavku na udržitelný rozvoj území a omezení vylidňování venkovských lokalit. Dále UP zajišťuje požadavky vyplývající ze specifické oblasti krajského i republikového významu.

Z demografického hlediska se jedná o obec se stabilním počtem obyvatel. V rozmezí let 1998 až 2020 došlo k nárůstu obyvatel o 3 osoby, na celkový počet 58 obyvatel.

Územní plán vychází z potenciálu řešeného území, který je dán dobrou dostupností Dolních Kralovic a sjezdu dálnice D1 (EXIT 66) zainvestovaností území (kanalizace s ČOV a vodovod).

Návrhový horizont UP pro stanovení kapacit ploch byl stanoven do roku 2035.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje	4 b.j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	3 b.j.
Požadavky vyplývající z polohy obce v dosahu dálnice D1	4 b.j.
Celkem	11 b.j.
Rezerva 20%	2 b.j.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch dle jednotlivých sídel

Název sídla	Počet b.j.	Poznámka
Šetějovice	5	
Dolní Rápotice	7	

Rozmístění jednotlivých zastavitelných ploch v sídle je navrženo s ohledem na velikost sídel a jejich vybavenost veřejnou infrastrukturou. Průměrná spotřeba pro 1 b.j. (včetně nezbytných

ploch pro veřejných prostranství, související technickou a dopravní infrastrukturu) je stanovena na 1.500 m².

Potřeba ploch pro bydlení celkem cca 2 ha

Územní plán naplňuje potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, vymezuje plochu pro bydlení BV Bydlení venkovské o velikosti 1,57 ha.

o) Rozhodnutí o námitkách

Součástí Opatření obecné povahy č.1/2022 Územní plán Šetějovice kapitoly XV. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

p) Vyhodnocení uplatněných připomínek

Součástí Opatření obecné povahy č.1/2022 Územní plán Šetějovice kapitoly XVI. Vyhodnocení připomínek.

q) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 18 listů.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

C - Koordinační výkres	1 : 5 000
D - Výkres širších vztahů	1 : 50 000
E - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000