Obecní úřad Předměřice nad Jizerou
294 74 Předměřice nad Jizerou

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

NÁVRH ZADÁNÍ SOUBORU ZMĚN č. 01

Pořizovatel: **Ing. Renata Perglerová na základě mandátní smlouvy ze dne 25. 2. 2011**

Určený člen zastupitelstva: **Ing. Klement Florian**

OBSAH:

Textová část **strana**

1. Důvody pro pořízení územního plánu obce, stanovení hlavních cílů rozvoje území 1
2. Výčet katastrálních území tvořících území obce 1
3. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace kraje, z širších územních vztahů 2
4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů 2
5. Požadavky na rozvoj obce 3
6. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území 3
7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury 4
8. Požadavky na ochranu a rozvoj území 4
9. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a sanace 4
10. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů 4
11. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území 4
12. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose 5
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií 5
14. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
15. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 5
16. Požadavek na zpracování konceptu územního plánu 5
17. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu 5

1. Důvody pro pořízení územního plánu obce, stanovení hlavních cílů rozvoje území

O pořízení prvních změn územního plánu obce rozhodlo na základě usnesení Zastupitelstvo obce dne 24. 2. 2011. Pořízení souboru změn č. 01 Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou bylo iniciováno žádostmi investorů (resp. vlastníků pozemků) na změnu využití vybraných lokalit a ploch ve správním území obce. Cílem řešení souboru změn č. 01 je koordinace zájmů ochrany přírody a ekologie krajiny se zájmy využití území pro rozšíření obytných ploch a zlepšení demografické struktury obce.

Nabídka vyšší kvality přírodního prostředí podél toku Jizery, relativně příznivé ceny pozemků a zejména dobrá dopravní dostupnost obce ze sousedních Benátek nad Jizerou, blízké Mladé Boleslavi, ale především po rychlostní komunikaci R10 z hlavního města Prahy vytvářejí předpoklady pro rozvoj sídelního potenciálu obce.

Proces pořízení souboru změn č. 01 bude probíhat v souladu s § 47 a § 55 zákona č. 183/2007 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších změn. Úkolem zadání je stanovení základních požadavků na zpracování návrhové fáze dokumentace a zároveň postupu při jeho pořízení.

Návrh souboru změn č. 01 územního plánu obce bude zpracován v souladu s požadavky § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších změn a vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Po schválení zadání bude zpracován návrh souboru změn č. 01 ÚPO Předměřice nad Jizerou – tj. dle schváleného zadání nebude zpracován koncept řešení.

Zpracovatel dokumentace souboru změn č. 01 Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou naváže na koncepci platného územního plánu, v odůvodněných případech (zejména v lokálním dopravním a technickém řešení) případně navrhne řešení nové, lépe vyhovující změněným podmínkám, ve kterých se obec 4,5 roku po schválení platného územního plánu nachází.

2. Výčet katastrálních území tvořících území obce, resp. pozemků tvořících území souboru změn č. 01 ÚPO Předměřice nad Jizerou

Řešení souboru změn č. 01 územního plánu se týká pouze k. ú. Předměřice nad Jizerou, které tvoří současně správní území obce.

Změny se týkají níže uvedených pozemků katastrálního území Předměřice nad Jizerou, situovaných v přímé návaznosti na zastavěné území (Z01.1, Z01.3), příp. v současně zastavěném území (Z01.2) dle platného ÚPO Předměřice nad Jizerou:

Z01.1 - pozemky v zastavěném území p.č. 14/37 (orná půda – BPEJ 2.56.00 / 1. tř.ochrany, 659 m^2) pro výstavbu rodinného domu a pozemek p.č. 14/1 (část, orná půda – BPEJ 2.56.00 / 1. tř.ochrany) pro komunikaci;

Z01.3 - pozemek p.č. 759/4 (zahrada – BPEJ 2.56.00 / 1. tř.ochrany, 1723 m^2) pro výstavbu rodinného domu;

Z01.4 - pozemky p.č.683/7 (orná půda – BPEJ 2.16.02 / 4. tř.ochrany, 1108 m^2) a p.č. 683/8 (orná půda - BPEJ 2.16.02/ 4. tř.ochrany, 1031 m^2) pro výstavbu rodinných domů;

Z01.5e - pozemek p.č. 683/1 – část (orná půda – BPEJ 2.16.02 / 4. tř.ochrany), resp. poz. P.K. p.č. 664/2 (od hranice obce až k ochrannému pásmu vedení VN 22 kV) pro výstavbu rodinných domů;

Z01.9 - pozemek p.č.350/6 (část, orná půda – nemá evidované BPEJ) pro výstavbu rodinných domů a přístupových komunikací;

Z01.50 - pozemek p.č.727/13 (ostatní plocha/neplodná půda) pro výstavbu rodinného domu

Území řešená pořizovaným souborem změn jsou zakreslena do výřezů podkladové mapy hlavního výkresu ÚPO Předměřice nad Jizerou (viz příloha č.1 a č.2).

3. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, z územně plánovací dokumentace kraje, z širších územních vztahů

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR

Vláda ČR schválila dne 20. 6. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR (PÚR ČR 2008), která stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, spočívajícího ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

ORP Mladá Boleslav je podle PÚR ČR 2008 zařazena do rozvojové osy OS3, která propojuje pražskou a libereckou rozvojovou oblast se sousedními státy přes dynamický průmyslový mikroregion Mladé Boleslav. Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro následnou územně plánovací činnost ve správním území obce Předměřice nad Jizerou žádné požadavky.

b) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace kraje

V době zpracování zadání souboru změn č.01 nebyly schváleny Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Dokumentace ZÚR Středočeského kraje je připravena k projednání. Pro území obce Předměřice z rozpracované dokumentace ZÚR nevyplývají žádné konkrétní úkoly.

c) Požadavky vyplývající z širších územních vztahů

Návrh souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou bude respektovat základní urbanistickou koncepci vymezenou dokumentací ÚPG VÚC Mladoboleslavsko.

Z územních plánů okolních obcí nevyplývají žádné požadavky na společná řešení.

4. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav byly aktualizovány k r. 2010. Limity a požadavky z nich plynoucí jsou zahrnuty v platném ÚPO. Při zpracování souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou je třeba případně dotčené jevy ÚAP respektovat.

Z územně analytických podkladů Středočeského kraje (schválených 10. 9. 2008) vyplývá pro správní území obce Předměřice nad Jizerou povinnost respektovat kontinuitu nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability, ochranná pásma vodních zdrojů a chráněnou oblast přirozené akumulace vod. Celé území obce je zahrnuto do oblasti s unikátními a význačnými krajinnými typy. Na území obce, převážně v nivě řeky Jizery, se nacházejí zemědělské půdy v 1. až 4. třídě ochrany. Územně analytické podklady kraje nevymezují v řešeném území žádné záměry. Problémový výkres zmiňuje v Předměřicích nad Jizerou pouze záplavové území řeky Jizery a územní systém ekologické stability.

5. Požadavky na rozvoj obce

Plochy pro bydlení (výstavbu rodinných domů) vymezené platným územním plánem jsou z větší části již využity, rozparcelovány a výstavba na nich probíhá nebo se připravuje; zčásti se však jedná o pozemky, jejichž využití brání především problémy s dořešením vlastnických vztahů, případně nižší zájem investorů v důsledku potřeby vyšších nákladů na zainvestování území. Z uvedených důvodů a vzhledem k potřebě zajistit přiměřené podmínky pro stabilizaci obyvatel v obci je třeba využít plochy zahrnuté v platném územním plánu jako územní rezerva pro výhledové rozšíření zastavitelného území.

Soubor změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou se týká následujících lokalit:

Lokalita Z01.1 – pozemek pro výstavbu rodinného domu

Pozemky p.č. 14/37 a 14/1 se nacházejí uvnitř zastavěného území obce při severním okraji sportovního areálu. Pozemek p.č. 14/1 slouží jako obslužná komunikace pro pozemky rodinných domů při východním okraji sportovního areálu; pozemek p.č. 14/37 je prolukou mezi pozemky zastavěnými nízkopodlažními obytnými stavbami a je určen pro využití v souladu s okolními pozemky podle regulativu „BV – bydlení individuální venkovského typu“.

Lokalita Z01.3 – pozemek pro výstavbu rodinného domu

Pozemek p.č. 759/4 leží na jihozápadním okraji obce a přímo navazuje svým severozápadním okrajem na zastavěné území. Pozemek doplní plochu v zastavěném území. Pozemek je možné napojit ze stávající komunikace vedené po severním okraji pozemku.

Lokalita Z01.4 – pozemky pro výstavbu rodinných domů v ploše SM

Pozemky p.č. 683/7 a 683/8 leží na východním okraji obce a přímo navazují svým západním okrajem na zastavěné území (poz. p.č. 683/4). Na tyto pozemky dále navazuje pozemek p.č. 683/1. Uvedené pozemky tvoří ucelenou plochu, která je v platném ÚPO zahrnuta jako územní rezerva pro rozvoj zástavby smíšeného využití území – podle regulativu „SV – smíšené využití území venkovského typu“. Plocha je vymezena na západě a severu hranicí zastavěného území a na jihozápadě účelovou komunikací. Rozsah vymezení plochy na jihovýchodě bude stanoven návrhem změny.

Lokalita Z01.5e – pozemky pro výstavbu rodinných domů

Pozemky p.č. 683/1 a PK p.č. 664/2 leží na východním okraji obce a přímo navazují svým západním okrajem na zastavěné území, resp. na pozemky lokality Z01.4. Uvedené pozemky tvoří ucelenou plochu, která je v platném ÚPO zahrnuta jako územní rezerva pro rozvoj zástavby smíšeného využití území – podle regulativu „SV – smíšené využití území venkovského typu“. Plocha je vymezena na západě a severu hranicí zastavěného území a na jihozápadě účelovou komunikací. Rozsah vymezení plochy na jihovýchodě bude stanoven návrhem změny.

Lokalita Z01.9 – pozemky pro výstavbu rodinných domů

Pozemek p.č. 350/6 leží na jižním okraji zastavěného území místní části Kačov. Část pozemku vyčleněná pro změnu jako lokalita Z01.3 přiléhá k zastavěnému území ze severní, východní a jižní strany. Hranice západního vymezení lokality bude stanovena návrhem změny. Lokalita bude využita v souladu s regulativem „BV – bydlení individuální venkovského typu“ v návaznosti na sousední pozemky.

Lokalita Z01.50 – pozemek pro výstavbu rodinného domu

Pozemek p.č. 727/13 leží na jižním okraji obce. Tento pozemek navazuje na zastavěné území obce, resp. na v územním plánu vymezené území pro výstavbu rodinných domů, a to ze severní, východní a jižní části. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha/neplodná půda a vymezením pozemku pro bydlení by plocha byla sjednocena vzhledem k poloze pozemku a okolní výstavby.

6. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Principy plošného a prostorového uspořádání území navržené platným územním plánem se navrhovaným souborem změn č.01 nemění. Návrh změn bude vycházet ze závazné urbanistické koncepce platného územního plánu obce a z charakteru řešeného území, přičemž bude chránit krajinný ráz. Řešení změn bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí ve smyslu platné legislativy.

Všechny lokality souboru změn č.01 se týkají rozšíření ploch pro bydlení – buď přímo v rámci regulativu „BV – bydlení individuální venkovského typu“, nebo v rámci regulativu „SV – smíšené využití území venkovského typu“. Využití území v lokalitách souboru změn č.01 bude přednostně vycházet ze znění regulativů platného ÚPO; pouze v nezbytném případě je možné formulovat nový specifický regulativ, pokud to okolnosti a charakter lokality vyžadují.

Z hlediska prostorového uspořádání je možné podle charakteru lokalit v plochách pro bydlení a smíšené využití předpokládat nízkopodlažní obytnou zástavbu (bydlení v rodinných domech klasického venkovského typu –domy s dvory a zahradami s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou); je třeba uplatnit zásadu kontextuality, aby objekty svým architektonickým řešením a objemem respektovaly měřítko okolní zástavby.

Všechny navrhované plochy pro výstavbu budou posouzeny z hlediska urbanistické koncepce, územních limitů, dopravní a technické dostupnosti, apod.

Návrh využití území v lokalitách řešených změnami bude dokumentován v grafické i textové části, ve výřezech hlavního výkresu zákresem nově navrhovaného využití a v případě potřeby i v dalších výřezech výkresů speciálních profesí grafické části územního plánu.

7. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Systém technické a dopravní infrastruktury a koncepce veřejné infrastruktury obce Předměřice nad Jizerou se pořízením souboru změn č.01 nemění. Navrhované dopravní řešení bude doplněno vyhovujícím dopravním napojením jednotlivých zastavitelných pozemků, případně budou zakresleny napojovací body ke stávající nebo navrhované infrastruktuře.

Navrženým urbanistickým řešením musí být zajištěno napojení systémů dopravní a technické obsluhy území na stávající síť. Pořizovaný soubor změn č.01 Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou neklade zvláštní požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady.

Souborem změn č.01 nejsou uplatněny požadavky na vymezení ploch pro veřejná prostranství.

8. Požadavky na ochranu a rozvoj území

Účelem pořizovaného souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou je zachování lokální identity sídla a kompozičních vztahů. V území řešeném souborem změn č.01 se kulturní památky ani jiné stavby a plochy v památkovém zájmu nevyskytují. Urbanistický návrh zohlední přírodní, historické, urbanistické a kulturní hodnoty území a kvalitu prostředí.

Zpracovatel souboru změn č.01 ve všech lokalitách určených k zástavbě naváže na založenou urbanistickou koncepci, v odůvodněných případech (z hlediska zejména dopravního řešení a napojení rozvojových ploch na technické sítě) může být navrženo řešení nové, lépe vyhovující současným podmínkám.

Podmínky využití přírodních zdrojů, principy péče o životní prostředí a trvale udržitelný rozvoj, požadavky na ochranu veřejné zeleně a krajiny obsažené v platném Územním plánu obce Předměřice nad Jizerou nebudou řešením souboru změn č.01 zásadně upravovány, limity využití území uvedené v kapitole e) textové části budou řešením změn respektovány.

Ověření koexistence uvedených záměrů s platnými limity využití území v rámci zapracování sledovaných změn je nezbytné – s cílem zachovat koncepci platného ÚPO Předměřice nad Jizerou tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění životního prostředí. Vyhodnocení vlivu na životní prostředí dle přílohy zák.č.183/2006 Sb., nebude v rámci zpracování návrhu souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou požadováno.

9. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Ze zpracovaných průzkumů a rozborů řešeného území a vyhodnocení informací nevyplynuly požadavky na asanaci objektů nebo stávajících areálů.

Požaduje se vymezit případně nově navrhovanou veřejnou infrastrukturu jako veřejně prospěšné stavby.

Požaduje se stanovit veřejně prospěšná opatření, pokud vyplynou z navrhovaných změn ÚPO.

10. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů

Návrh řešení souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou bude respektovat ochranu zájmů v území ve smyslu platných právních předpisů a správních rozhodnutí.

V území řešeném souborem změn č.01 územního plánu se nevyskytují zvláště chráněná území, ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000).

Z hlediska možného omezení využitelnosti přírodních zdrojů (např. vodních zdrojů CHOPAV Severočeská křída, vymezení citlivé oblasti ve smyslu nařízení vlády 61/2003 Sb.) nepředstavují navrhované změny rizikový faktor.

Realizací souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou dojde k mírnému nárůstu ploch záborů ZPF s ohledem na zahrnutí nově navržených zastavitelných ploch. Součástí elaborátu souboru změn č.01 bude bilance záborů ZPF. Návrh změn musí být projednán s příslušným orgánem ochrany ZPF, tj. Krajským úřadem Středočeského kraje a před schválením opatřen jeho souhlasem.

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se navrhované změny č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou nedotýkají.

Záplavovým územím řeky Jizery Q_{100} je dotčen pozemek navrhované změny Z01.2, který se nachází ve vnitřní části zastavěného území obce.

V území řešeném souborem změn č.01 nejsou uplatněny speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva. V ÚPO Předměřice nad Jizerou byla zpracována příloha CO ve smyslu přílohy č.2 vyhl.č.135/2001 Sb. Doložka civilní ochrany a otázky požární ochrany byly v dokumentaci zpracovány v rozsahu odpovídajícím platným právním předpisům (např. zák.č.50/1976 Sb. v platném znění, vyhl.č.135/2001 Sb., zák.č.237/2000 Sb., zák.č.239/2000 Sb., vyhl. MV ČR č.328/2001Sb. a vyhl. MV ČR č.380/2002 Sb.). Uvedené kapitoly územního plánu zůstávají v plné míře nadále platné i pro soubor změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou.

Z hlediska zabezpečení obrany státu nejsou na urbanistické řešení jednotlivých změn kladeny požadavky.

11. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a problémů v území

Soubor změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou bude při stanovování základních principů možného rozvoje respektovat a důsledně chránit kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

Ve správním území obce Předměřice nad Jizerou se evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti nevyskytují, významný vodní tok Jizery nebude navrhovanými změnami ÚP ovlivňován. Navrhované změny budou respektovat vymezenou strukturu územního systému ekologické stability.

Z provedených průzkumů v terénu a rozborů dostupných podkladů nevyplynuly žádné další skutečnosti, které by ovlivnily požadované řešení souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou.

12. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

V území řešeném souborem změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou bude doplněna hranice zastavitelných ploch v souladu novým návrhem využití území.

13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Vzhledem k charakteru a rozsahu změn se prověření změn územní studií nejeví jako nezbytné; v případě, že se v průběhu zpracování ukáže potřeba některou z lokalit prověřit formou územní studie, bude specifikován její obsah a účel.

14. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

V rámci souboru změn č.01 není požadavek na zpracování regulačního plánu uplatněn.

15. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

Podle výsledků průzkumu a rozboru řešeného území a definovaných požadavků na rozvoj není v rámci zpracování souboru změn 01 ÚPO Předměřice nad Jizerou vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj (resp.

posouzení vlivu na životní prostředí podle přílohy zák.č.183/2006 Sb. nebo vyhodnocení vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast) požadováno.

16. Požadavek na zpracování konceptu změny územního plánu obce

Při zpracování souboru změn č.01 Územního plánu obce Předměřice nad Jizerou nebude zpracováván koncept; požadavky na rozvoj a charakter lokalit změn nevyvolávají potřebu variantních řešení.

17. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu

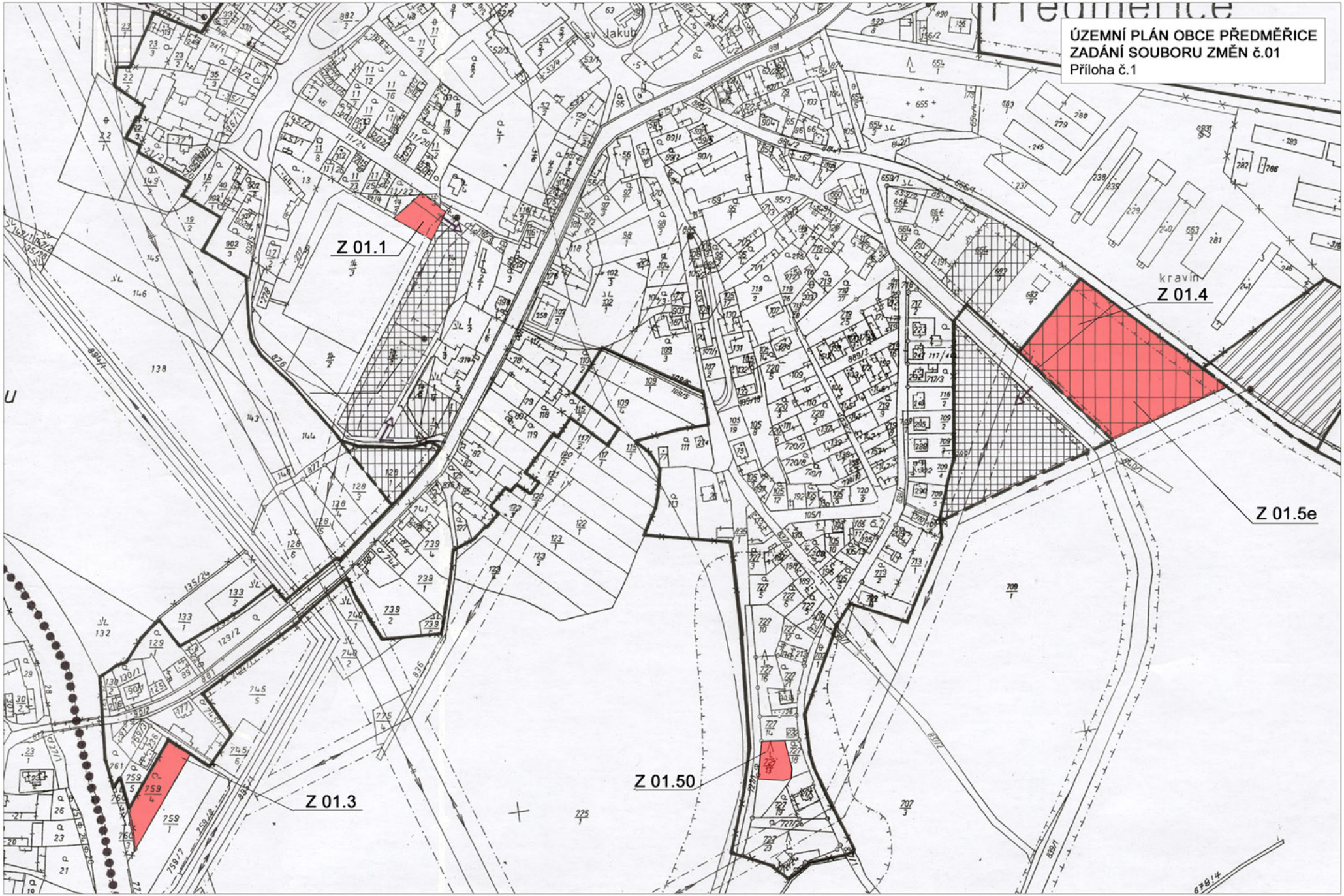
Dokumentace souboru změn č.01 územního plánu obce Předměřice nad Jizerou bude zpracována v rozsahu původního územního plánu s náležitostmi vyplývajícími z platné legislativy, a to:

- textová část návrhu souboru změn 01 územního plánu bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚPO Předměřice nad Jizerou; textová část Odůvodnění bude vycházet z Přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- Grafická část návrhu souboru změn 01 územního plánu zahrne výřezy výkresů dle struktury a členění platného ÚPO Předměřice nad Jizerou; grafická část odůvodnění zahrne příslušné výřezy výkresů ve smyslu Přílohy č.7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

  Výřezy výkresů budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPO Předměřice nad Jizerou (měřítek 1 : 2880 a 1 : 10 000 a příslušných legend). Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu, v části odůvodnění pak podle Přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Elaboráty souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou budou předány objednateli ve třech vyhotoveních.

Navržené členění řešeného území na jednotlivé funkční plochy včetně regulace jejich využití a uspořádání bude vycházet z platného ÚPO Předměřice nad Jizerou. Souborem změn 01 územního plánu mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.


ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PŘEDMĚŘICE
ZADÁNÍ SOUBORU ZMĚN č.01
Příloha č.1
Z 01.1
Z 01.4
Z 01.5e
Z 01.50
Z 01.3
sv. Jakub
kravín

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PŘEDMĚŘICE
ZADÁNÍ SOUBORU ZMĚN č.01
Příloha č.2

