

# PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

## SOUBOR ZMĚN č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Záznam o účinnosti ve smyslu §14, odst.2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Správní orgán, který soubor změn č.03 územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Předměřice nad Jizerou
Číslo jednací / Číslo usnesení:	
Datum vydání souboru změn č.03 územního plánu obce:	
Datum nabytí účinnosti souboru změn č.03 územního plánu obce:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele:	Ing. Renata Perglerová, Denisova 827, 250 82 Úvaly
Otisk úředního razítka:	

ZHOTOVITEL:



ING.ARCH. PAVEL KUBEK, UK-24 URBANISTICKÁ KANCELÁŘ  
sídlo: VARŠAVSKÁ 32, 120 00 PRAHA 2  
VEDOUcí PROJEKTANT: Ing. arch. Pavel KUBEK  
atelier: PEKAŘSKÁ 8, 155 00 PRAHA 5  
tel. 224 253 881, e-mail: [uk24@volny.cz](mailto:uk24@volny.cz)

POŘIZOVATEL:

Ing. Renata PERGLEROVÁ

OBJEDNATEL:

OBEC PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

Č.z. UK24-0311-02

září 2011

Zastupitelstvo obce Předměřice nad Jizerou, příslušné podle ustanovení § 6, odst. 5, písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43, odst. 4 a § 55, odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád), ve spojení s ustanovením § 188, odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává usnesením č. .... ze dne ..... tento

**soubor změn č.01 územního plánu obce Předměřice nad Jizerou**

formou opatření obecné povahy č. .... / 2011

Soubor změn č.01 územního plánu obce Předměřice nad Jizerou je vypracován s užitím zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Zpracování změn zachovává zásadu vnitřní provázanosti s původní dokumentací (původní obsahová struktura nemůže být změnou narušena). Vzhledem k procesu vydání změny je současně respektován princip opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) v platném znění. Elaborát souboru změn je proto rozdělen na dvě části:

- I.) Návrh změny (s pokyny pro rozhodování v území)
- II.) Odůvodnění návrhu.

V důsledku toho dochází k určitému přeskupení jak původních kapitol textové části tak i grafických příloh do uvedených dvou částí.

Předmětem změny je úprava pouze těch kapitol a výkresů, kterých se změna přímo dotýká – tzn.: jevy, které nejsou změnou dotčeny zůstávají platné v původní podobě a není třeba je v elaborátu změny popisovat nebo zakreslovat. Označení kapitol a grafických příloh zůstává i při jejich rozčlenění na část návrhu změny a část odůvodnění identické s platným územním plánem.

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

NÁVRH SOUBORU ZMĚN č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU .	4
a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	5
c. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	5
c.02 URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	5
c.02.1 Obecné zásady urbanistické koncepce .....	5
c.02.2 Prostorové uspořádání a organizace území .....	6
d. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ .....	6
d.01 ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY .....	6
d.01.1 Bydlení.....	6
d.01.2 Smíšené využití území .....	6
d.02 PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH – NÁVRH REGULATIVŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	6
f. přehled a charakteristika ploch zastavitelného území .....	7
f.01 PŘEHLED PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ / ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	7
f.02 SPECIFIKACE LOKALIT, PROSTORŮ A JEVŮ VYŽADUJÍCÍCH PROVĚŘENÍ PODROBNĚJŠÍ DOKUMENTACÍ	
g. koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady .....	8
j. vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav .....	8

Ostatní kapitoly zachovávají původní koncepci řešení a zůstávají platné v původní podobě.

# I.

## NÁVRH SOUBORU ZMĚN č.01 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

### TEXTOVÁ ČÁST

Soubor změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou je zpracován ve formě vydání doplňujícího textu k jednotlivým kapitolám původního textu, případně nových kapitol doplňujících textovou část čistopisu původního návrhu územního plánu vypracovaného v červenci 2006. Označení kapitol proto odpovídá původnímu textu. Každá kapitola uvedená v následujícím textu souboru změn č.01 je pojata jako dodatek, resp. změna stejně označené kapitoly původní. Kapitoly nebo jejich části, které nebylo třeba v rámci provedení požadovaných změn upravovat, zůstávají platné v původním znění a nejsou v této textové části souboru změn č.01 zahrnuty. Z toho důvodu není značení kapitol v tomto textu souvislé.

Grafická část je zpracována ve formě výřezů lokalit souboru změn č.01 hlavního výkresu ÚPO Předměřice nad Jizerou, který je současně i koordináčním výkresem. Obsah a forma výkresů je podáním přizpůsobena grafickému vyjádření schváleného územního plánu. Číslování grafických příloh odpovídá původnímu označení výkresů. Výkresy profesí, které nejsou změnou dotčeny, zůstávají platné v původní podobě.

## a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

*kapitola se doplňuje o údaje:*

Souborem změn č.01 se upravuje využití území v následujících lokalitách správního území obce Předměřice nad Jizerou:

- Z01.1** - pozemky v zastavěném území p.č. 14/37 (orná půda – BPEJ 2.56.00 / I. tř.ochrany, 659 m<sup>2</sup>) pro výstavbu rodinného domu a pozemek p.č. 14/1 (část, orná půda – BPEJ 2.56.00 / 1. tř.ochrany) pro komunikaci;
- Z01.4** - pozemky p.č.683/7 (orná půda – BPEJ 2.16.02 / III. tř.ochrany, 1108 m<sup>2</sup>) a p.č. 683/8 (orná půda - BPEJ 2.16.02/ III. tř.ochrany, 1031 m<sup>2</sup>) pro výstavbu rodinných domů;
- Z01.5e** - pozemek p.č. 683/1 – část (orná půda – BPEJ 2.16.02 / III. 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 v zastavěném území (ostatní plocha / neplodná půda 895 m<sup>2</sup>) pro výstavbu rodinného domu;

Lokality jsou vymezeny v souladu se Zadáním souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou.

## c. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### c.02 URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### c.02.1 Obecné zásady urbanistické koncepce

*Kapitola se doplňuje o odstavce:*

Soubor změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou nezasahuje do zásad urbanistické koncepce, která je stanovena platným územním plánem. Změnami se upravuje rozsah využití ploch převážně již vymezených v platné dokumentaci jako územní rezerva pro sledovanou funkci.

Vymezené plochy přímo navazují na plochu zastavěného území obce:

- vzájemně sousedící lokality **Z01.4** a **Z01.5e** na východním okraji zastavěného území jsou převedeny z horizontu územní rezervy do plochy smíšeného využití venkovského typu (**SV**);
- lokalita **Z01.9** (Kačov) vymezuje 1. etapu využití územní rezervy plochy pro bydlení venkovského typu (**BV**);

V uvedených případech se jedná o lokality zahrnující pozemky z převážné části obklopené zastavěným územím. Vymezení rozsahu lokalit je provedeno s cílem snížit členitost hranice zastavitelných ploch a nepřekračovat územní nebo technické limity dané lokalitami – resp. dosáhnout ucelené kompaktní formy sídla v krajině.

Další plochy se nacházejí uvnitř zastavěného území obce:

- lokalita **Z01.1** při severním okraji sportovního areálu leží uvnitř zastavěného území obce; její zahrnutí do ploch bydlení venkovského typu (**BV**) přispívá k homogenizaci využití ploch v bezprostředním okolí.
- lokalita **Z01.50** uvnitř jihovýchodního cípu zastavěného území obce; zahrnutí plochy ostatní do ploch bydlení venkovského typu (**BV**), jimiž je převážně obklopena, opět přispívá k homogenizaci využití ploch.

Urbanistická koncepce rozložení funkčních ploch a prostorové struktury obce se uvedenými úpravami nemění. Předpokládaný nárůst počtu bytů (cca 16 až 20 bytů) a obyvatel (cca 36 až 46) představuje přírůstek cca 5 až 6% proti stavu počtu obyvatel k r. 2010. Předpokládaný nárůst proto neovlivní výrazně ani nároky na občanskou a technickou vybavenost sídla, která je platným územním plánem navržena s dostatečnými kapacitními rezervami.

Koncepce dopravní a technické obsluhy obce se úpravou funkčního využití lokalit souboru změn č.01 nemění. Pro lokality Z01.4, Z01.5e a Z01.50 jsou využity stávající obslužné komunikace, jejichž případná úprava musí splňovat nároky kladené na obsluhu obytných ploch nebo poch se smíšeným využitím (viz kap. g.01). V lokalitách Z01.1 a Z01.9 se předpokládá vymezení koridoru pro místní obslužnou komunikaci v rámci podrobnějšího stupně dokumentace (při konkrétním návrhu parcelace lokality Z01.1, případně v rámci územní studie lokality Z01.9).

### **c.02.2 Prostorové uspořádání a organizace území**

*Kapitola se doplňuje o odstavce:*

Předmětem souboru změn č.01 je:

- a) změna funkčního využití území v lokalitách **Z01.1** a **Z01.50** v zastavěném území;
- b) zpřesnění rozsahu vymezení zastavitelných ploch v lokalitách **Z01.4**, **Z01.5e** a **Z01.9**;

Všechny lokality souboru změn č.01 jsou určeny pro nízkopodlažní obytnou zástavbu, resp. podle platného regulativu musejí objekty svou formou a objemem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby. Funkční využití území navrhované v rámci zamýšlených změn ve všech případech navazuje na stejnou funkci sousedních pozemků v zastavěném území.

## **d. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ**

### **d.01 ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY**

#### **d.01.1 Bydlení**

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci souboru změn č.01 jsou rozšířeny plochy pro bydlení v lokalitách:

- Z01.1 - kapacita 1 RD v ploše bydlení venkovského typu (BV);
- Z01.50 - kapacita 1 RD v ploše bydlení venkovského typu (BV);
- Z01.9 - kapacita 6 až 8 RD v ploše bydlení venkovského typu (BV);

Pro uvedené lokality bude využit platný regulativ „BV“ pro plochy bydlení venkovského typu. Úprava neovlivňuje územním plánem stanovenou urbanistickou koncepci

#### **d.01.2 Smíšené využití území**

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Souborem změn č.01 se zpřesňuje vymezení zastavitelných ploch pro smíšené využití v sousedících lokalitách:

- Z01.4 - kapacita 2 RD v ploše smíšeného využití území venkovského typu (SV);
- Z01.5e - kapacita 6 až 8 RD v ploše (SV);

Pro uvedené lokality bude využit platný regulativ „SV“ pro plochy smíšeného využití území venkovského typu. Úprava neovlivňuje územním plánem stanovenou urbanistickou koncepci.

### **d.02 PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH – NÁVRH REGULATIVŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Lokality řešené souborem změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou jsou zahrnuty do regulativů **BV** – bydlení individuální - venkovského typu (lokality Z01.1, Z01.9) a **SM** – smíšené využití území – místní (lokality Z01.4, Z01.5e); charakteristika a podmínky využití území specifikované v uvedených regulativech se nemění.

## f. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

### f.01 PŘEHLED PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ / ZASTAVITELNÝCH PLOCH

*v kapitole se upravuje tabulka předpokládaných kapacit:*

Přehled lokalit určených ÚPO k zástavbě :

Označení lokality	Název lokality	Funkční plocha					Celkem RD
		BV/RD	SM/RD	RI	VD	OD/OT	
<b>PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU</b>							
1	ZÁPAD		6 RD				6 RD
2	SEVER	4 RD					4 RD
3	NA HŘEBENI	9 RD					9 RD
4	ZA HŘBITOVEM	2 RD					2 RD
5	V AREÁLU DRUŽSTVA				xxx		
6	U DRUŽSTVA		2 RD				2 RD
7	VÝCHOD	6 RD					6 RD
8	U HRŠTĚ	8 RD					8 RD
9	JIH – U LESA			xxx			
Z01.1		1 RD					1 RD
Z01.4			2 RD				2 RD
Z01.5e			6-8 RD				6-8 RD
Z02.50		1 RD					1 RD
<b>KAČOV</b>							
10	JIH	12 RD					12 RD
11	VÝCHOD	24 RD					24 RD
Z01.9		6-8 RD					6-8 RD
	CELKEM	73-75 RD	16-18 RD				89-93 RD
12	R/10					xxx	
13	ČOV					xxx	

Uvedená kvantifikace je orientační. Celková kapacita rozvojových ploch se v důsledku zahrnutí lokalit souboru změn č.01 zvýšila o 16 – 20 RD, což je cca 7,1% původně předpokládaného počtu rodinných domů.

### f.02 SPECIFIKACE LOKALIT, PROSTORŮ A JEVŮ VYŽADUJÍCÍCH PROVĚŘENÍ PODROBNĚJŠÍ DOKUMENTACÍ

*kapitola se doplňuje o odstavec:*

Souborem změn č.01 se doplňuje vymezení lokalit v nichž je rozhodování o využití území podmíněno vypracováním územní studie (podrobnějšího územně plánovacího podkladu):

- lokalita Z01.9 - parcelace pro 6 až 8 RD s potřebou koordinace vnitřní obslužné komunikace s ochranným pásmem VN, případně uložení VN do kabelu;

## g. KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Souborem změn č.01 se koncepce dopravní a technické obsluhy území nemění.

Lokality souboru změn č.01 ve vlastních Předměřicích nad Jizerou i v Kačově (v zásadě proluky v zastavěném území) budou zásobovány pitnou vodou v souladu s původní koncepcí platného ÚPO – navrhovaným veřejným vodovodem napojeným na stávající čerpací stanici Na Okrouhlíku, resp. na odtud vedený výtlačový řad.

Odkanalizování je navrženo oddílným kanalizačním systémem (gravitačním s přečerpáváním, doplněným v obtížně odkanalizovatelných lokalitách tlakovou kanalizací) k ČOV na poz.p.č. 727/25 v k.ú. Předměřice nad Jizerou. Dešťové vody budou přednostně likvidovány zásakem na nezpevněných částech pozemku, případně retenční nádrží na vlastním pozemku investora. Dešťové vody z veřejných prostranství budou odváděny stávající sítí dešťové kanalizace.

Podrobněji – viz popis na str. 74 - 76 textové části platného ÚPO. Vzhledem k tomu, že koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování se změnou č.01 nemění, elaborát změn nezahrnuje výřezy příslušných výkresů.

## i. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Soubor změn č.01 územního plánu obce Předměřice nad Jizerou doplňuje koncepci řešení technické a dopravní obsluhy území pouze v lokálním měřítku (severní část lokality Z01.1) – vedením místní obslužné komunikace a místních rozvodů technické infrastruktury přes pozemek p.č. 14/1 (k.ú. Předměřice nad Jizerou).

Specifikace veřejně prospěšných staveb zůstává platná s tím, že koncepce vymezení veřejně prospěšných staveb podle platného územního plánu obce Předměřice nad Jizerou zůstává zachována a jejich rozsah se vztahuje i na lokality souboru změn č.01 (koridory veřejně prospěšných staveb se vymezují minimálně v ploše obslužné komunikace, resp. v ploše ochranného pásma příslušné inženýrské stavby).

V rámci souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou nejsou dotčena žádná veřejně prospěšná opatření.

V rámci souboru změn č.01 ÚPO Předměřice nad Jizerou nejsou dotčena žádná asanační opatření.



ROZSAH GRAFICKÉ ČÁSTI  
SOUBORU ZMĚN Č.01  
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

<b>1/O.1</b>	HLAVNÍ VÝKRES / KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ *)	1 : 10.000
<b>2a/O.2a</b>	HLAVNÍ VÝKRES / KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ - PŘEDMĚŘICE	1 : 2.880
<b>2b/O.2b</b>	HLAVNÍ VÝKRES / KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ - KAČOV	1 : 2.880

Všechny výřezy zachovávají legendu v původní podobě příslušného výkresu

Výkresy č. 3a/b – 6a/b a 9a/b, které zachovávají původní koncepci řešení, zůstávají platné v původní podobě

*Poznámka:*

*\*) Při zpracování změny ÚPD schválené do 31.12.2006 je hlavní výkres i koordinační výkres identický a proto je vydán pouze v jednom výtisku společně pro část návrhu změn i pro odůvodnění*

Všechny výřezy výkresů jsou zařazeny v závěru textové části