

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘEDMĚŘICE NAD JIZEROU

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů

OBJEDNATEL:

Obec Předměřice nad Jizerou

zastoupená starostou obce Ing. Klementem Florianem

čp. 132, 294 74 Předměřice nad Jizerou

Určený zastupitel – Ing. Klement Florian

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Předměřice nad Jizerou

čp. 132, 294 74 Předměřice nad Jizerou

zástupce pořizovatele – Ing. Renata Perglerová

pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

LISTOPAD 2017

Obsah

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	2
a.1. Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	2
a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	12
a.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	13
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	15
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	15
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	16
e) Požadavek na zpracování variant řešení	16
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	16
f.1. Obsah	16
f.2. Počet vyhotovení	17
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	17

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

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

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008, ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „aPÚR“), schválená vládou ČR dne 15. 4. 2015 stanoví, že obec Předměřice nad Jizerou, která je součástí správního obvodu ORP Mladá Boleslav je součástí rozvojové osy OS3 .

OB1 Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec)

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice R10 a R35.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné silnicemi R10 a R35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

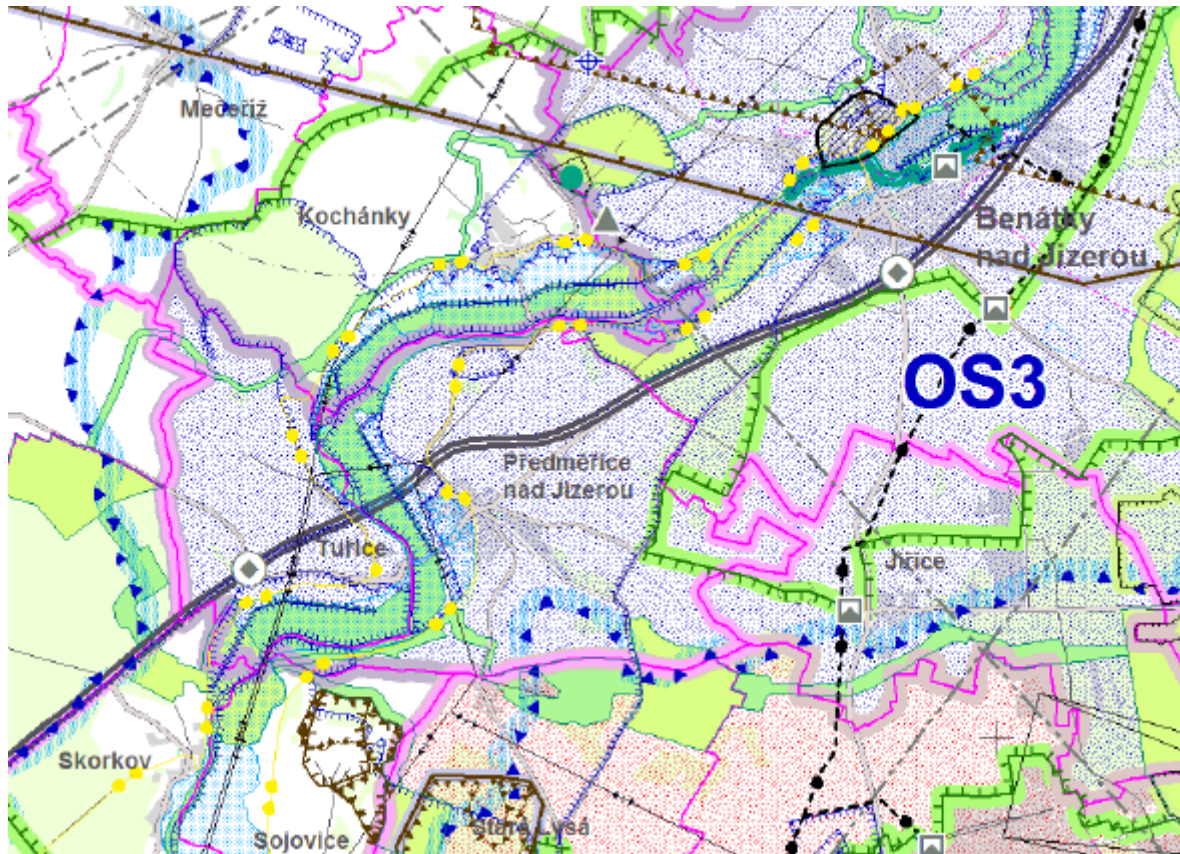
Základní koncepce rozvoje bude vycházet z aPÚR. Jedná se zejména o priority 14, 14a a 16, které vyžadují především chránit a rozvíjet hodnoty obce ve vazbě na identitu místa a tradici s ohledem na udržitelný rozvoj, dbát na rozvoj primárního sektoru a vyhledávat komplexní řešení s ohledem na zájmy místních obyvatel. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění Územního plánu (dále jen Odůvodnění) v kapitole vyhodnocení souladu návrhu Územního plánu Předměřice nad Jizerou (dále jen „Územní plán“) s aPÚR ČR.

Územní plán bude respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v aPÚR.

Zásady územního rozvoje

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydány 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“).

Ny pořizovatelem a určeným zastupitelem.



Ze ZÚR SK nevyplývají podmínky z vymezení nových koridorů, územních rezerv, záměrů v území apod. Územní plán bude plně respektovat požadavky vymezené v ZÚR SK.

Územně analytické podklady

Z územně analytických podkladů kraje a SO ORP Mladá Boleslav (dále jen „ÚAP“) pro řešení Územního plánu nevyplývají žádné specifické požadavky.

Ve vazbě na rozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezena veřejná prostranství nebo bude formulován požadavek na jejich vymezení v rámci podrobnější dokumentace.

V návrhu Územního plánu budou prověřeny změny využití území, nové zastavitelné plochy dle podnětů vlastníků pozemků a další záměry:

- změna tvaru zastavitelné plochy pozemku parc. č. 145, k. ú. Předměřice nad Jizerou,
- prověřit možnost rozšíření areálu firmy Předměřická, a. s. pro možnost realizace výrobní haly – plochy budou navazovat na stávající areál umístěný v plochách VD – výroba - drobná a řemeslná v severovýchodní části (Na zabítych) a výstavbu parkovací plochy – jižně od areálu v souběhu se stávající komunikací, dále bude prověřeno napojení na komunikační systém a na inženýrské sítě (možnost zachování dle stávajícího využívání pozemků, staveb na nich a jejich napojení na inženýrské sítě),

- prověřit možnost využití pozemku parc. č. 688/1, k. ú. Předměřice nad Jizerou pro možnost výstavby rodinných domů, pozemek bude prověřen především z hlediska urbanistické, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a z hlediska možnosti navýšení nových zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na § 55 stavebního zákona.

Další záměry budou do návrhu Územního plánu zařazeny v případě, že budou v souladu s urbanistickou koncepcí obce a budou odsouhlaseny pořizovatelem a určeným zastupitelem.

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

Koncepce veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura

Z požadavků aPÚR, ZÚR SK a ÚAP nevyplývají na Územní plán požadavky z hlediska potřeb vymezení dopravní infrastruktury z výše uvedených dokumentů.

Správním územím obce probíhá dálnice D10 Praha – Mladá Boleslav - Turnov, která zajišťuje širší vztahy v území. Obcí prochází komunikace II/610, III/2729 a III/3314. Ostatní komunikace mají charakter zklidněných místních komunikací. Dále prochází územím obce cyklotrasa č. 0041 a dále značené pěší turistické trasy.

V koncepci veřejné infrastruktury zpracovatel prověří dopravní napojení stávajících i případně nových zastavitelných ploch včetně obsluhy sousedních pozemků ve vlastnictví obce.

Zpracovatel provede revizi navržených místních komunikací a popř. navrhne jejich nové trasování a napojení na stávající komunikační systém v obci.

Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků aPÚR, ZÚR SK a ÚAP nevyplývají nové požadavky na technickou infrastrukturu.

Místní část Předměřice nad Jizerou nemá veřejný vodovod, zásobování vodou je zajištěno z vlastních zdrojů. V této místní části bude navržen veřejný vodovod. Místní část Kačov je napojena na veřejný vodovod.

V obci je vybudována splašková kanalizace včetně samostatné čistírny odpadních vod. Nově navržené zastavitelné plochy budou přednostně napojeny na splaškovou kanalizaci. V případě odlehlých ploch lze navrhnout v návrhu Územního plánu řešení odkanalizování individuálně.

Dešťová kanalizace je v obci vybudována, ale její kapacita je omezena. Nad obcí je vybudována záchytná zemní dešťová zdrž, které plní funkci zadržení dešťové vody a zároveň funkci usazovací nádrže.

Obec není plynofikována.

Zásobování elektrickou energií je zajištěno z vrchního vedení 22 kV. Územím obce je vedeno venkovní vedení VVN 110 kV. Na řece Jizeře je v provozu vodní elektrárna.

V koncepci veřejné technické infrastruktury obce bude prověřeno a stanoveno napojení zastavěných a zastavitelných ploch na systémy technické infrastruktury realizované v obci.

a.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

Předpokládá se, že se Územním plánem koncepce uspořádání krajiny nebude zásadně měnit. Nové zastavitelné plochy, které budou vymezovány v Územním plánu, budou respektovat kulturní a přírodní hodnoty.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa a zemědělského půdního fondu, především ochranu BPEJ třídy I. a II.

Vzhledem k tomu, že obcí protéká řeka Jizera se stanoveným záplavovým územím a vymezenou aktivní zónou, bude tato skutečnost v územním plánu zakreslena a v záplavovém území nebudou navrhovány zastavitelné plochy.

Bude respektována CHOPAV Severočeská křída a pásma hygienické ochrany vodních zdrojů zasahujících na území obce Předměřice nad Jizerou.

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

Z aPÚR, ZÚR SK a z ÚAP nevyplývají požadavky na vymezení územních rezerv.

Stávající plochy územních rezerv budou v Územním plánu prověřeny z hlediska jejich smysluplnosti.

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

Z aPÚR a ZÚR SK nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Na základě podnětů obce budou prověřeny a případně zařazeny do veřejně prospěšných staveb ty, které byly vymezeny v platné územně plánovací dokumentaci.

Ostatní požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, budou zapracovány do návrhu Územního plánu, a to např. plochy pro sportoviště, místní komunikace, popř. další plochy, které vyplynou v průběhu zpracování návrhu Územního plánu.

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

V případě potřeby upřesnění podmínek v území budou předepsány územní studie, a to především na plochy bydlení za účelem prověření podrobnějších podmínek v území – např. dopravní a technické

infrastruktury, ochrany kulturních a přírodních hodnot, podrobnějšího vymezení území z hlediska umístění objektů, zeleně apod.

U větších zastavitelných ploch, které nebudou mít pouze 1 vlastníka, bude možnost předepsat dohodu o parcelaci.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení se pro řešení Územního plánu nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů

f.1. Obsah

Územní plán bude zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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.

Obsah Územního plánu, bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, pokud není dále uvedeno jinak.

Textová část bude elektronicky zpracována v MS Office – Word (*.doc) a (*.xls) a grafická část nad katastrální mapou ve formátu *.shp, *.dgn, *.dxf, *.dwg (vektorová data) a *.pdf.

f.2. Počet vyhotovení

Ke společnému projednání návrhu budou odevzdána 2 paré dokumentace. Pro potřeby veřejného (i opakovaného) projednání bude dokumentace odevzdána v 1 paré. Po projednání a vydání územního plánu budou zkompletována celkem 4 paré Územního plánu. Dokumentace bude předána pořizovateli jak v tištěné, tak v digitální podobě ve formátech výše uvedených na CD-ROM médiu.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání Územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Vzhledem k navrhovaným plochám určeným pro výrobu a skladování a k jejich rozsahu, které odpovídají požadavkům zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, bude návrh

Územního plánu potřeba posoudit z hlediska tohoto zákona.

Na území obce Předměřice nad Jizerou se nenachází prvky Natura 2000.

Zadání Územního plánu Předměřice nad Jizerou bylo schváleno zastupitelstvem obce Předměřice nad Jizerou dne 2017 usnesením č.

.....
Ing. Klement Florian
starosta obce

.....
Miroslav Bláha
místostarosta obce