

ČESKÁ REPUBLIKA
STŘEDOČESKÝ KRAJ
OBEC PTÝROV

ÚZEMNÍ PLÁN PTÝROV

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracovaný dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dle § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a dle přílohy č. 6 této vyhlášky

Pořizovatel: Městský úřad Mnichovo Hradiště

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Ptýrov

schváleno dne:

usnesením č.

Určený zastupitel obce: Milena Koštejnová, starostka

listopad 2012

Obsah návrhu zadání Územního plánu Ptýrov

| | | |
|-------------|--|-----------|
| Úvod | | 2 |
| A | Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů | 2 |
| B | Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů | 4 |
| C | Požadavky na rozvoj území obce | 6 |
| D | Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (<i>urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny</i>) | 7 |
| E | Požadavky na řešení veřejné infrastruktury | 9 |
| F | Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území | 10 |
| G | Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace | 11 |
| H | Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (<i>např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy</i>) | 11 |
| I | Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území | 11 |
| J | 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 | 12 |
| K | Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií | 12 |
| L | Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem | 12 |
| M | Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (<i>pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast</i>) | 13 |
| N | Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant | 13 |
| O | Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení | 13 |

Úvod :

Obec Ptýrov má platný územní plán obce (dále jen „ÚPO“) schválený usnesením Zastupitelstva obce Ptýrov č. 4 ze dne 28.12.2006. Platný ÚPO bude výchozím dokumentem pro zpracování nového územního plánu. Úkolem nového územního plánu je provést revizi a aktualizaci platného územního plánu a jím stanovených koncepcí.

Nový Územní plán Ptýrov (dále jen „ÚPP“) je pořizován z vlastního podnětu obce. Pořízení nového územního plánu odsouhlasilo Zastupitelstvo obce Ptýrov dne 12.09.2011 usnesením č. 33/2011. Tímto usnesením zastupitelstvo obce současně schválilo určeným zastupitelem starostku obce Milenu Koštejnovou.

Pořizovatelem ÚPP se v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), stal Městský úřad Mnichovo Hradiště.

Doplňující průzkumy a rozbory řešeného území, jako podklad pro zpracování návrhu zadání UP vypracoval Ing. arch. Jan Kosík, který je současně zpracovatelem nového ÚPP.

Zadání ÚPP je zpracováno v souladu s ustanoveními § 47 stavebního zákona, dle § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška 500/2006“), a dle přílohy č. 6 této vyhlášky.

Důvodem pro pořízení nového územního plánu je zejména to, že závazná část dosud platné územně plánovací dokumentace obce Ptýrov zejména závazné regulativy funkčního využití území se v prostředí nového stavebního zákona stávají pro rozhodovací činnost stavebního úřadu obtížně využitelné, a dále to, že od doby schválení ÚPO se změnila celá řada právních předpisů v oblasti územního plánování a jejich nové znění nelze aplikovat do závazné části pouhou úpravou územního plánu. Dalším důvodem je i to, že územně plánovací dokumentace pořízená před 1.1.2007 pozbývá dle stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) platnosti k 31.12.2020.

Při zpracování nového ÚPP budou respektovány a naplněny cíle a úkoly územního plánování stanovené stavebním zákonem, dalšími souvisejícími právními předpisy a nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi. Cílem řešení nového ÚPP je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a souladu všech zájmů v území formou komplexního řešení účelného využití a plošného a prostorového uspořádání území, jakož i vyhodnocení současného stavu využití rozvojového potenciálu obce, přehodnocení využitelnosti některých vymezených, ale dosud nevyužitých rozvojových ploch, aktualizace hranic zastavěného území obce a jeho místních částí, prověření uplatněných nových podnětů na změnu funkčního využití území nejen ze strany veřejnosti, ale i z vlastního podnětu obce Ptýrov.

Vymezení řešeného území

ÚPP bude zpracován pro celé území obce Ptýrov, k.ú.č. 736 651. Obec je tvořena místními částmi Ptýrov, Ptýrovec, Maníkovice, Čihátka, Branka a Ptýrov – místní část Habr.

A Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR :**

Usnesením vlády č. 929 ze dne 20. července 2009 byl schválen dokument Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“). Tímto dokumentem jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezeny rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v PÚR jsou pro řešené území relevantní především tyto požadavky:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné struktury osídlení;
- Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;
- Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.
- Vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit;
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, hipoturistika), při zachování a rozvoji hodnot území;
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní

- a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny;
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod;
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Řešené území (správní území obce Ptýrov) není PÚR zařazeno do žádné rozvojové oblasti.

Řešené území leží v těsné blízkosti rozvojové osy OS3 (Praha-Liberec-hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec). Hlavním důvodem vymezení je ovlivnění území silnicemi R10 a R35 (S5) při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov. Současně leží řešené území v těsné blízkosti dopravního koridoru kombinované dopravy KD1 (C65 Zawidów (Polsko-PKP)-Frýdlant-Liberec-Turnov-Mladá Boleslav-Milovice-Lysá nad Labem- Praha). Hlavním důvodem vymezení je splnění požadavků mezinárodní dohody AGTC.

Řešené území není dotčeno žádnými koridory a plochami dopravní a technické infrastruktury navrhovanými PÚR.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné konkrétní požadavky z oblasti dalších úkolů pro územní plánování.

Pro zpracování návrhu ÚPP je požadováno:

- Zohlednit ovlivnění řešeného území rozvojovou osou republikového významu OS3.
- Respektovat vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR relevantní pro řešené území (viz výše).

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace kraje :

Obec Ptýrov leží v území, pro které jsou zpracovány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“).

ZÚR byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 7.2.2012, účinnosti pak nabyly dne 22.2.2012. Pro územní plánování, usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území stanovují ZÚR pro řešené území zejména následující priority, zásady a úkoly, které budou při zpracování ÚP obce respektovány:

- Vytvářet podmínky pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Respektovat zpřesnění vymezené rozvojové osy republikového významu OS3 i na katastrální území Ptýrov.
- Respektovat zásady pro usměrňování územního rozvoje ve vymezené rozvojové oblasti krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště (*zahrnuta i obec Ptýrov*).
- Vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek oddělených od automobilového provozu, tedy navrhovat trasování cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami.
- Respektovat ZÚR na základě doporučení vyhodnocení vlivu na životní prostředí (dále jen „SEA“) navržená opatření pro plochy a koridory technické a dopravní infrastruktury.
- Respektovat požadavky na ochranu regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů, tedy respektovat tyto plochy a koridory jako nezastavitelné (stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) připouštět v nezbytných případech).
- Zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES.
- Chránit a rozvíjet přírodní (přírodní památka Skalní sruby Jizery) a kulturně historické (kulturní památka zámeček Maníkovice) hodnoty území a koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.
- Upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro krajinný typ „krajina relativně vyvážená N02“, do kterého ZÚR zařazují řešené území.
- Respektovat ZÚR vymezené veřejně prospěšné stavby a opatření (E21 (*realizováno*), nadregionální (NK32 Příhrázské skály – K10, NK33 Břehyně Pecopala – Příhrázské skály) a regionální (RC1228 Haškov) prvků ÚSES).

Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

Širší vztahy v území komplexně řeší územně plánovací dokumentace kraje, tj. ZÚR Středočeského kraje.

Z územně plánovací dokumentace okolních obcí nevyplývají konkrétní požadavky na společná řešení.

Pro zpracování návrhu ÚPP je požadováno respektovat kontinuitu průchodu dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES řešeným a navazujícím územím.

Obec Ptýrov je spolu s obcemi Klášter Hradiště nad Jizerou, Horní Bukovinou, Mukařovem, Bílou Hlínou, Jivinou, Neveklovicemi, Strážištěm a Chocnějovicemi součástí mikroregionu Střední Pojizeří. Z hlediska regionální spádovosti je v současnosti nejdůležitější vazba na Mladou Boleslav a Mnichovo Hradiště, města kde je v regionu největší možnost najít zaměstnání. Z hlediska dostupnosti služeb je zde vazba na blízký Klášter Hradiště nad Jizerou a Bakov na Jizerou.

B Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností Mnichovo Hradiště byly zpracovány v roce 2008 a aktualizovány v roce 2010.

ÚAP budou sloužit jako územně plánovací podklad podávající informace o limitech, hodnotách a možnostech využití řešeného území.

ÚAP definují následující limity využití řešeného území stanovené obecně závaznými předpisy, příp. stanovené (vyhlášené) orgány veřejné správy, limity vyplývající z charakteru řešeného území a prvky ÚSES:

- nemovitá kulturní památka 42170/2-3599 zámeček čp. 1
- urbanistické hodnoty: náves trojúhelníková v Ptýrově, náves trojúhelníková v Ptýrovci, náves okrouhlicová v maníkovcích
- historicky významné stavby: kovový křížek s kamenným podstavcem před obcí Ptýrov, litinový křížek s pannou Marií na kamenném podstavci v obci Čihátka
- architektonicky cenné stavby: obecná škola s klasicistní fasádou v Brance, kaple se zvonící zděná, chalupa čp. 12 s římsou v Ptýrovci, kaple se zvonící v Ptýrově
- významná stavební dominanta bývalý lovecký zámeček čp. 1 (Maníkovice)
- území s archeologickými nálezy II. kategorie – Osada Maníkovice, Ptýrov – intravilán, Ptýrovec - intravilán
- oblast krajinného rázu ObKR 28 Mladoboleslavsko
- místo krajinného rázu Mnichovo Hradiště a Mužský – okrajová část (většina území)
- nadregionální biokoridory NK32 Příhraszké skály – K10 a NK33 Břehyně Pecopala – Příhraszké skály a jejich OP
- regionální biocentrum RC1228 Haškov
- lokální biocentra LBC 83 Skalní sruby Jizery, LBC 85 V ostrově, LBC 86 Za strouhou
- lokální biokoridory LBK 68 Hačnice, LBK 69 Veselka I
- významné krajinné prvky ze zákona
- registrovaný VKP 14 vlhká louka s rybníčkem a sadem (Maníkovice)
- přírodní památka Skalní sruby Jizery
- památné stromy 103828 skupina 8 dubů letních (Maníkovice)
- les ochranný (ppč. 679)
- lesy zvláštního určení (Maníkovice)
- lesy hospodářské
- ochranné pásmo lesa (pozemky do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa)
- bonitovaná půdně ekologická jednotka (se zřetelem na třídu ochrany I. a II.)
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (evidované meliorace)
- chráněná oblast přirozené akumulace podzemních vod (dále jen „CHOPAV“) Severočeská křída.
- zranitelná oblast
- vodní tok Jizera a několik bezejmenných vodotečí
- vodní útvar podzemních vod Jizerská křída pravobřežní (většina území) a Jizerská křída levobřežní
- vodní nádrže
- povodí vodních toků Labe (č.h.p. 1-05), Jizera od Kamenice po Klenici (č.h.p. 1-05-02), Jizera (č.h.p. 1 05-02-057, 1-05-02-058, 1-05-02-059, 1-05-02-060), Rokytky (č.h.p. 1-05-02-070), Zábrdka (č.h.p. 1 05-02-056)
- záplavové území vodního toku Jizera (stanoveno opatřením Krajského úřadu Středočeského kraje (dále jen „KÚSK“) č.j. 1513-15353/04/OŽP/V-Vi ze dne 13.05.2004)
- aktivní zóna záplavového území vodního toku Jizera (stanovena opatřením KÚSK č.j. 1513-15353/04/OŽP/V-Vi ze dne 13.05.2004)
- území zvláštní povodně pod vodním dílem Josefův Důl (stanoveno opatřením KÚSK č.j. 1513-15353/04/OŽP/V-Vi ze dne 13.05.2004) – odpovídá záplavovému území (Q100) vodního toku Jizery
- skládka Ptýrovec
- vodovodní síť, včetně ochranného pásma (dále jen „OP“)
- elektrické stanice a rozvodny (8 objektů s napětovou hladinou 22 kV), včetně jejich OP
- distribuční síť VN 22 kV a VVN 110 kV, 220 kV a 400 kV, včetně jejich OP
- síť elektronických komunikačních vedení, včetně jejich OP
- radiový směrový spoj, včetně jeho OP
- silnice II. třídy (II/268), včetně jejího OP

- silnice III. třídy (III/26823, III/ 2761, III/2762 a III/2763), včetně jejich OP
- síť místních a účelových komunikací
- veřejné mezinárodní letiště Mnichovo Hradiště (LKMH) - *v současné době probíhá správní řízení na vyhlášení jeho OP, která mohou zasáhnout řešené území*
- značená cyklotrasa (III/241)
- značená turistická trasa (červená č. 20)
- zbrojnice sboru dobrovolných hasičů (Braňka)
- 3 autobusové zastávky.
- zastavěné území vymezené platným ÚPO,
- stabilizované plochy výroby a občanského vybavení vymezené platným ÚPO
- zastavitelné plochy vymezené platným ÚPO.

ÚAP v rámci rozboru udržitelného rozvoje území definují následující silné stránky a příležitosti řešeného území:

- území je bez geologických rizik;
- katastr je lemován tokem řeky Jizery, nachází se zde 2. rybníky a několik bezejmenných vodních ploch včetně části bývalé štěrkovny;
- klidné, čisté a tiché životní prostředí s dlouhodobým zlepšujícím se trendem;
- harmonická krajina s absencí průmyslových zdrojů znečištění. Výskyt funkčních prvků ÚSES, výskyt památných stromů;
- velký podíl ZPF průměrné kvality, velké množství meliorovaných ploch, návrh a realizace komplexních pozemkových úprav. Výhodou jsou i příznivé klimatické podmínky;
- všechny místní části obce jsou vybaveny vodovodem a rozvody el. energie s dostatečnými příkony jednotlivých trafostanic, existuje dostatečné propojení silnicemi III. třídy;
- z hlediska demografického vykazuje obec mírný růst v počtu populace a její věkové strukturu (vliv téměř dokončené výstavby rod. domků v lokalitě Braňka). Od roku 2010 do roku 2012 se do obce na trvalo přihlásilo 58 nových obyvatel;
- podle posledních statistických údajů se projevuje příznivě věková struktura populace, která je způsobena kladným migračním saldem;
- paradoxně největší hodnotou území je jeho „odlehlost“ umožňující klidné bydlení a individuální rekreaci založenou na poměrně snadné dostupnosti pomoci vlastních dopravních prostředků;
- blízkost měst Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště a Turnov, potažmo měst Praha a Liberec;
- dostatek pracovních sil a dobrá věková skladba obyvatelstva;
- zájem o stavební parcely pro výstavbu rodinných domů;
- velmi dobré podmínky pro cykloturistiku a turistiku;
- možnost využití řeky Jizery a vodní plochy Veselá-Ptýrov pro rekreaci;
- dlouhodobě se zlepšující kvalita životního prostředí;
- poměrně příznivé podmínky pro zemědělskou výrobu;
- značný rozsah meliorovaných zemědělských ploch.

ÚAP v rámci rozboru udržitelného rozvoje území definují následující slabé stránky a hrozby řešeného území:

- zranitelnost území, možnost záplav na části katastru;
- není dosud řešena likvidace splaškových vod;
- u svažitých pozemků nebezpečí vodní eroze;
- existence CHOPAV - omezení některých aktivit v místě;
- nedostatek pracovních příležitostí v místě, nutnost dojíždění za prací;
- možná hluková zátěž z letiště;
- používání fosilních paliv;
- chybějící koncepce bydlení;
- nekompletní nabídka sociálních služeb;
- nedostatečná infrastruktura cestovního ruchu;
- chybějící koncepce rozvoje rekreace.

Z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci ÚAP vplynuly následující problémy k řešení v nové územně plánovací dokumentaci:

- doplnit stávající územní plán o další rozvojové plochy bydlení a rekreace;
- přeřešit možné sporné zastavitelné plochy bydlení;
- zásady urbanistického a architektonického řešení nové výstavby v území pomocí regulativů příslušných územnímu plánu;
- dořešit problematiku průchodnosti území;
- řešit rozvojové možnosti specifických forem zemědělského podnikání;
- posouzení a návrh technické infrastruktury obce;
- posoudit a případně navrhnout změny v dopravní infrastruktuře obce.

Pro zpracování návrhu ÚPP obce je požadováno:

- Respektovat limity, hodnoty a možnosti využití území vyplývající z ÚAP;
- Respektovat limity, hodnoty a možnosti využití území nově zjištěné v průběhu zpracování ÚPP;
- Prověřit a zohlednit závěry vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území v rámci ÚAP, jež se bezprostředně dotýkají řešeného území, tj. vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí a pro řešení slabých stránek a hrozeb.

C Požadavky na rozvoj území obce:

ÚPP vytvoří územní předpoklady pro koordinaci využití území se zájmy ochrany přírody a krajiny, ochrany historických a kulturních hodnot, hygieny prostředí, hospodářského rozvoje, rozvoje organizmu obce, dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti a kvality obytného prostředí obce.

Návrh ÚPP bude vycházet:

- ze současného rozložení způsobů využití území a funkčního členění na místní části.;
- z historických vazeb;
- ze žádoucího členění území obce při stanovení funkčních regulativů, tj. přípustnosti určitého okruhu činností v jednotlivých zónách;
- z nutnosti plošné a prostorové regulace zástavby;
- z lokálních vazeb obce na širší území z hlediska rekreace, sportu, dopravy, nadřazených systémů technické infrastruktury a ochrany přírody a krajiny.

Ve všech částech řešeného území bude primárně prověřena potřeba a možnost vymezení ploch:

- bydlení;
- rekreace;
- občanského vybavení;
- veřejných prostranství;
- smíšených obytných;
- dopravní infrastruktury;
- technické infrastruktury;
- specifické zemědělské výroby, řemesel a služeb
- smíšených výrobních;
- vodních a vodohospodářských;
- zemědělských;
- lesních;
- přírodních;
- smíšených nezastavěného území.

Požaduje se navrhnout plochy pro bydlení v rodinných domech venkovského typu a plochy smíšené obytné, které umožní umístění občanské vybavenosti a služeb. Rovněž dojde ke stabilizaci a rozvoji ploch pro rekreaci a sport. Uvažuje se s rozšířením jezdeckého areálu i s vybudováním nových aktivit. Rozvojové plochy by ve svém celkovém řešení měly umožnit bydlení mladším generacím, které v převážné míře dosud opouštějí řešené území a odcházejí do oblastí s větší nabídkou ploch pro bydlení a za prací. Nebudou vymezovány plochy pro průmyslovou činnost ani pro skladové a velkoobchodní aktivity.

Určující myšlenkou a záměrem je zachování dominantní funkce využití území pro bydlení v rodinných domech a hlavně pak snaha o „propojení a sblížení“ jednotlivých místních částí obce.

Z hlediska pracovních příležitostí se počítá se stabilizací a zintenzivněním zemědělské činnosti, s podporou drobného podnikání a služeb. Návrh rozvoje území nepočítá se zahájením těžby štěrkopísku v prostoru katastru obce (případně plochy pro těžbu leží na plochách USES).

V jednotlivých částech řešeného území pak bude návrh ÚPP dále vycházet z následujících požadavků:

místní část Habr :

- vymezit plochy pro obytnou zástavbu v rámci zastavěného území;
- prověřit možnost přímého komunikačního napojení směrem jihovýchodním na Ptýrovec;
- prověřit možnost vymezit trasy cyklo a hipostezek.

místní část Braňka :

- prověřit plochy pro výstavbu rodinných domů určené platným ÚPO;
- prověřit možnost vymezit nové plochy pro tento druh zástavby;
- prověřit možnost vymezit nové plochy občanské vybavenosti v severovýchodní části s vazbou na stávající plochy vymezené pro tento účel;
- posoudit možnost situování zařízení pro uložení biologicky rozložitelného odpadu;
- prověřit možnost zvýšení průchodnosti místních komunikací, které propojují jednotlivé lokality určené pro výstavbu rod. domů;

- prověřit možnost doplnit chybějící technickou infrastrukturu, zejména pak odpadové vodní hospodářství vč. případné retenční vodní nádrže.
- prověřit možnost vymezení trasy cyklo a hipostezek propojujících jednotlivé místní části obce;

místní část Ptýrovec :

- prověřit plochy pro výstavbu rodinných domů určené platným ÚPO;
- prověřit možnost vymezení nové plochy pro tento druh zástavby;
- vyřešit využití prostoru bývalé pískovny s dočasným respektováním stávajícího provozu skládky odpadu stavebního materiálu a suti.
- prověřit možnost využití areálu bývalého zemědělského družstva při zachování stávajícího opravárenského střediska například pro zemědělskou a drobnou řemeslnou výrobu;
- respektovat stávající prvky ÚSES, nenavrhovat v jejich prostorech žádnou hospodářskou činnost
- prověřit možnost vymezení trasy cyklo a hipostezek propojujících jednotlivé místní části obce; pro jejich trasování posoudit možnost omezeného využití stávajícího mostu přes Jizeru ve směru na Veselou;
- prověřit možnost doplnit chybějící technickou infrastrukturu, zejména pak odpadové vodní hospodářství;

místní část Ptýrov:

- prověřit plochy pro výstavbu rodinných domů určené platným ÚPO;
- prověřit možnost vymezení nové plochy pro tento druh zástavby;
- prověřit možnost vymezení rozvojových ploch pro rekreaci a sport, zejména ve vazbě na stávající jezdecký areál; prověřit možnost propojení s areálem bývalé pískovny;
- prověřit možnost vymezení trasy cyklo a hipostezek propojujících jednotlivé místní části obce;
- prověřit možnost doplnit chybějící technickou infrastrukturu, zejména pak odpadové vodní hospodářství.

místní část Maníkovice:

- prověřit možnosti budoucího využití objektu „zámečku č.p. 1“;
- prověřit plochy pro výstavbu rodinných domů určené platným ÚPO;
- prověřit možnost vymezení nové plochy pro tento druh zástavby;
- respektování VKP – místo rozhledu ovocný sad;
- prověřit možnost doplnit chybějící technickou infrastrukturu, zejména pak odpadové vodní hospodářství.

místní část Čihátka:

- prověřit plochy pro výstavbu rodinných domů určené platným ÚPO;
- prověřit možnost vymezení nové plochy pro tento druh zástavby;
- prověřit možnost vymezení trasy cyklo a hipostezek propojujících jednotlivé místní části obce, pokusit se využít toku řeky pro plavení koní
- prověřit možnost doplnit chybějící technickou infrastrukturu, zejména pak odpadové vodní hospodářství.
- prověřit možnost odvodnění podmáčeného území a to v celé části území od Ptýrova pod hranou zlomu terénu až k ohbí řeky Jizery;

Současně budou prověřeny požadavky občanů, organizací a společností předložené na základě veřejné výzvy a schválené zastupitelstvem obce. Tyto požadavky budou předány zpracovateli ÚPP.

D Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny):

Celé řešené území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 1000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a s využitím doporučeného standardu MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS).

Plochy s rozdílným způsobem využití budou členěny na plochy stabilizované – stav, plochy změn využití území – návrh, případně plochy přestavby a plochy územních rezerv.

Urbanistická koncepce

ÚPD prověří urbanistickou koncepcí rozvoje obce stanovenou platným ÚPO z hlediska její aktuálnosti a v případě potřeby navrhne nové řešení.

Základní urbanistická koncepce stanovená ÚPP bude odpovídat požadavkům vyplývajícím z vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Stávající urbanistická koncepce obce a jejich jednotlivých místních částí bude primárně zachována (při respektování dominant obce, stávajícího charakteru sídla a struktury a hladiny zástavby), v případě potřeby budou navržena opatření vedoucí k jejímu zkvalitnění. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo, uzavíralo ucelený obvod částí obce a minimalizovalo tím zábor volné krajiny.

Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, dále přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití) odpovídající současně platné legislativě, metodickým pokynům a standardům.

Dále bude prověřena potřeba stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách, ...), zajišťujících všestranně vyvážený rozvoj území. Výjimku případného výškového omezení mohou tvořit stavby veřejné technické infrastruktury.

Plochy s rozdílným způsobem využití, jejich vzájemné uspořádání a vazby budou odpovídat potřebám rozvoje obce v oblasti ekonomické, ekologické i sociální. Důraz přitom bude kladen na urbanistické řešení zastavěného a zastavitelného území obce a zásady tvorby a ochrany životního prostředí.

Bude vymezeno zastavěné území (v jeho rámci případné plochy nezastavitelné) v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona.

Dále budou vymezeny plochy zastavitelné (určené k zástavbě) pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci, ekonomické aktivity, zemědělskou výrobu, řemesla a služby a veřejnou infrastrukturu a plochy sídelní zeleně (veřejné i soukromé).

Primárně budou k nové zástavbě navrhovány vhodné volné plochy uvnitř zastavěného území nebo plochy původně zastavěné (zbořeniště). Pro dotváření charakteru venkovského osídlení jednotlivých částí obce bude respektována urbanistická struktura území a zastavitelné plochy budou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území, nikoli jako izolované plochy na zemědělské půdě.

Při vymežování zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšených obytných bude ověřena povinnost vymežit související plochy veřejných prostranství v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 věty druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Při vymežování zastavitelných ploch budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím (soulasem).

Bude prověřena potřeba a možnost nového funkčního využití současně zastavěných, avšak nevyužívaných nebo zdevastovaných objektů a areálů, tedy vymezení ploch přestavby.

V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

Bude prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky na vymezení funkčního využití území jsou v obecné rovině, přesná specifikace ploch s rozdílným způsobem využití a jejich územní rozsah je úkolem návrhu ÚPP.

Jako podklad pro vymezení zastavitelných a přestavbových ploch a ploch územních rezerv bude sloužit platný ÚPO, který bude prověřen z hlediska jeho aktuálnosti a v případě potřeby bude navrženo nové vhodnější využití vybraných rozvojových ploch a navrženy plochy nové.

Koncepce uspořádání krajiny

ÚPP prověří koncepci uspořádání krajiny stanovenou platným ÚPO z hlediska její aktuálnosti a v případě potřeby navrhne nové řešení vedoucí k vytvoření předpokladů pro zachování přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability, šetrného využívání a prostupnosti krajiny.

V rámci toho bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo její doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky, pěší turistiky, případně hipoturistiky.

Bude prověřena vhodnost výsadby dřevin podél stávajících účelových polních cest a vodních toků.

Bude prověřena vhodnost liniové a plošné výsadby dřevin jako ochranné a izolační zeleně.

Budou upřesněny plochy a koridory územního systému ekologické stability všech úrovní.

Plochy přírodní budou vymezeny jako nezastavitelné (v odůvodněných případech s možností umístění sítí technické infrastruktury), pro uchování ekologických a estetických funkcí krajiny a zachování stávajících hodnot území.

Zastavitelné plochy budou přednostně navrhovány na plochách zemědělského půdního fondu nižší třídy ochrany.

Budou zachovány stávající lesní plochy, zábor bude navrhován ve výjimečných odůvodněných případech.

Bude prověřena možnost vymezení ploch vhodných pro trvalé zalesnění (s ohledem na zachování stávajícího charakteru krajiny).

E Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury

Při zpracování ÚPP budou zohledněny následující požadavky:

Doprava a dopravní infrastruktura**Silniční doprava**

- prověřit aktuálnost platným ÚPO stanovené koncepce dopravy, především posouzení technických parametrů a propustnosti stávajících komunikací.
- prověřit možnosti řešení obnovy zaniklých původních místních komunikací.
- řešit problematická místa křížení komunikací;
- řešit napojení rozvojových ploch na stávající síť komunikací.
- prověřit síť místních a účelových komunikací a v případě potřeby navrhnout její doplnění pro zlepšení prostupnosti krajiny a zlepšení vzájemného propojení jednotlivých místních částí;
- prověřit možnost alespoň částečného využití stávajícího mostu přes Jizeru.

Železniční doprava

V řešeném území se nevyskytuje.

Letecká doprava

- zohlednit blízkost veřejného mezinárodního letiště Mnichovo Hradiště (LKMH);
- v případě vymezení OP letiště v průběhu zpracování ÚPP, zpracovat tato OP a zohlednit případné limity vyplývající z něj pro řešené území.

Doprava v klidu

- prověřit aktuálnost řešení tohoto problému u významnějších ploch bydlení, občanské vybavenosti, sportu a rekreace a u významnějších zaměstnavatelů.

Pěší a cyklistická doprava, hipostezky

- obnovit a rozšířit síť těchto stezek tak, aby propojily všechny místní části dle potřeb obyvatel a zároveň se napojily na páteřní trasy z okolních obcí;
- prověřit potřebu budování tras chodníků v zastavěném území;

Vodní hospodářství a vodohospodářská infrastruktura**Vodní plochy a toky**

- respektovat vodní plochy a toky v území;
- prověřit možnosti využití vodních ploch pro rekreační účely;
- řešit podmínky revitalizace stávajících a realizace nových vodních ploch v území;
- řešit ochranu před povodněmi;
- při návrhu způsobu využití území respektovat omezení v CHOPAV Severočeská křída.

Zásobování vodou

- prověřit aktuálnost platným ÚPO stanovené koncepce zásobování pitnou vodou a v případě potřeby navrhnout nové řešení;
- systém zásobování území pitnou vodou současně řešit v souladu s navrhovaným řešením Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje pro celé správní území, příp. navrhnout jeho aktualizaci
- rozvojová území obce řešit napojením/prodloužením stávající vodovodní sítě.

Odkanalizování, včetně odvodu srážkových vod

- prověřit možnost vybudování chybějící sítě kanalizace a to splaškové včetně čištění, dále pak dešťovou kanalizaci vč. retenčních nádrží a zasakování;
- systém odkanalizování současně řešit v souladu s navrhovaným řešením Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje pro celé správní území; příp. navrhnout jeho aktualizaci;
- na území, kde je veřejná splašková kanalizace nereálná, řešit likvidaci odpadních vod individuálně, tj. jímáním v bezodtokých jímkách a svozem na nejbližší ČOV;
- v rozvojových územích primárně navrhovat oddílnou kanalizaci, s využitím místních vodních toků pro odvod srážkových vod;
- prověřit možnost zdržení srážkových vod v území.

Energetika a energetická infrastruktura**Zásobování elektrickou energií a plynem**

- respektovat stávající koridory venkovních a kabelových podzemních vedení VN/NN a jejich ochranná pásma;
- zhodnotit potřebu navýšení elektrické energie, která bude vyvolána návrhem nové výstavby;
- pro navýšení spotřeby elektrické energie spojené s rozvojem výstavby v území je třeba prověřit a navrhnout úpravu a posílení stávajících trafostanic, případně lokalizaci nových;
- pro vytápění objektů předpokládat další rozvoj vytápění na ekologická paliva a doplňkově elektřinu;
- rekonstrukce a přeložky nadzemních vedení VN a NN v zastavěných částech obce řešit kabelovým vedením, neponechávat je v trasách procházejících nad stavebními pozemky;
- prověřit a navrhnout územní podmínky pro využití obnovitelných zdrojů elektrické energie;
- prověřit potřebu a možnosti plynofikace obce.

Nakládání s odpady

- respektovat stávající koncepci a systém nakládání s komunálními odpady;
- vyřešit situování obecní skládky komunálního odpadu (zejména biologicky rozložitelného);
- vyřešit využití stávající skládky tuhého stavebního odpadu města Mnichovo Hradiště, která je situována na katastru obce;

F požadavky na ochranu rozvoj hodnot území

ÚPP bude respektovat identitu a kompoziční vztahy místních částí a zohlední přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a kvalitu prostředí, včetně urbanistického a architektonického dědictví, které bude respektovat a v maximální míře chránit a rozvíjet. S ohledem na to ÚPP stanoví koncepci ochrany a rozvoje hodnot území, která bude odpovídat současným požadavkům území i platné legislativy.

Kromě zajištění ochrany hodnot území vyplývající z právních předpisů, je dále třeba:

v oblasti přírodních hodnot území

- podporovat opatření, která povedou k posílení základních krajinných funkcí, zejména dotvoření krajinné zeleně;
- významnou sídelní zeleň zařadit do ploch nezastavitelných,
- upřesnit prvky ÚSES do měřítka komplexního urbanistického návrhu, provést vymezení jejich minimálních parametrů a zkoordinovat s ostatními funkcemi v území;
- stanovit regulativy využití pro plochy/prvky ÚSES;
- významné krajinné prvky ze zákona považovat za interakční prvky ÚSES;
- řešit možné střety rozvoje území a ochrany přírody a krajiny;
- vymezit plochy pro případnou revitalizaci vodních toků a mokřadů;

v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu

- podporovat opatření, která povedou k posílení základních krajinných funkcí, zejména k posílení ekologické stability území;
- minimalizovat zábor kvalitních zemědělských půd (především I. a II. třídy), pokud to bude v rámci urbanistického řešení možné;
- zastavitelné plochy situovat v přímé návaznosti na zastavěné území tak, aby nedocházelo k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských lánů a vytváření těžko obdělávatelných enkláv;
- definovat vhodné podmínky využití zemědělských pozemků;
- prověřit způsob využití území v místě zvýšené erozní ohroženosti zemědělských půd.
- respektovat současnou cestní síť, případně navrhnout její doplnění;
- vyhodnotit návrh rozvoje obce z hlediska předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond v souladu s platnou legislativou a metodikami.

v oblasti ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa

- respektovat a podporovat nezastupitelnou úlohu lesů pro udržení biodiverzity a ekologické stability území;
- v maximální možné míře chránit a zachovat stávající lesní plochy (i když tvoří jen jakýsi obvod území) a nenarušovat celistvost stávajících lesních pozemků;
- prověřit možnost zalesnění některých ploch zemědělského půdního fondu (s ohledem na zachování stávajícího charakteru krajiny).

v oblasti kulturních a historických hodnot

- vyznačit a respektovat objekty památkově chráněné (viz kap. B);
- v rámci urbanistického uspořádání rovněž respektovat historicky významné a architektonicky cenné stavby na katastru obce;
- nenarušovat obraz cenné krajiny hmotově a výškově naddimenzovanými stavbami;
- respektovat památné stromy a v krajině volně rozmístěná sochařská díla;
- zohlednit místa rozhledů do krajiny.

Dále bude prověřena potřeba vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nebo ploch, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Pokud to bude z hlediska veřejných zájmů potřebné, budou vymezeny stavby nezpůsobitelné pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

G požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejná opatření a asanace.

Bude prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) v návaznosti jak na nově vymezované zastavitelné plochy, či na plochy s navrženou změnou funkčního využití, tak na plochy stabilizované. Mezi VPS a VPO mohou být zařazeny především stavby pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení nebo veřejná prostranství);

V případě vymezení VPS a VPO budou tyto členěny na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo, s uvedením subjektu, v jehož prospěch má být předkupní právo zřízeno

Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepožaduje.

H Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Mimo respektování limitů uvedených v kap. B tohoto zadání, jsou pro řešení ÚPP relevantní následující požadavky:

ÚPP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek (hygieny prostředí) a zájmy ochrany obyvatelstva a požární ochrany.

Požadavky ochrany obyvatelstva a požární ochrany budou v ÚPP zpracovány v rozsahu odpovídajícím platné legislativě (např. § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb.) a příslušným metodikám.

Budou respektovány hygienické hlukové limity podél silnic III. tř. a v blízkosti možných zdrojů hluku v souvislosti s navrhováním ploch pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost;

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani do něj nezasahují jejich ochranná pásma.

V řešeném území se nenacházejí dobývací prostory a chráněná ložisková území, ani do něj nezasahují jejich ochranná pásma.

ÚPP bude respektovat omezení činností ve stanoveném záplavovém území řeky Jizery a jeho aktivní zóně). Hranice záplavového území Q100 a aktivní zóny záplavového území budou vyznačeny v grafické části ÚPP.

ÚPP bude respektovat významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, nivy, mokřady) nacházející se v řešeném území.

Vyhodnocení navržených záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) bude zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF v souladu s platnou legislativou (§ zákona č. 334/1992 Sb. a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.) a příslušnými metodikami. U lokalit přejímaných z platného ÚPP bude tato skutečnost uvedena a v případě jejich rozšíření bude uvedena velikost nového záboru ZPF.

V případě dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL), bude odůvodnění návrhu ÚPP obsahovat vyhodnocení navržených záborů PUPFL s uvedením výměr, údajů z katastru nemovitostí a řádného odůvodnění navržených záborů.

V případě, že se v průběhu zpracování a projednání ÚPP objeví nové relevantní požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů, budou tyto respektovány a zohledněny.

I Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

ÚPP navrhne řešení potenciálních urbanistických, dopravních a hygienických závad v území, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi, případně jinými rizikovými přírodními jevy. ÚPP bude hledat technicky, funkčně, investičně přijatelná řešení.

Na základě údajů z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů se jako hlavní závady, střety a problémy řešeného území jeví především:

- roztržitost obce na šest místních částí a z toho plynoucí decentralizace všech příslušných funkcí, především pak dopravní a technická infrastruktura;
- nedostatečná průchodnost území;
- kolize automobilové dopravy s pěší a cyklistickou dopravou; omezení negativního faktoru vlivu automobilismu (hluk, prašnost...);
- ochrana přírodních hodnot území (přírodní památka Sruby Jizery) v kolizi s funkcí občanské a technické vybavenosti);
- způsob likvidace odpadních vod v místních částech bez splaškové kanalizace;
- ohrožení území záplavami v inundačním území podél toku Jizery ve vazbě na hospodářské využití této části území obce;
- narušení přirozeného povrchového odtoku vod z území především vlivem intenzivního využívání orné půdy;
- malý podíl rozptýlené krajinné zeleně;
- ochrana ZPF ve vazbě na navrhování ploch s rozdílným způsobem využití.

V případě, že budou v průběhu zpracování ÚPP zjištěny další problémy a střety zájmů v řešeném území, budou tyto zohledněny.

J 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

Řešené území není zařazeno do žádné rozvojové oblasti vymezené PÚR.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury obce se předpokládá vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby specifikovaných v kapitole C.

Řešené území leží v těsné blízkosti rozvojové osy OS3 Praha-Liberec-hranice ČR/Německo-Polsko vymezené PÚR a upřesněné ZÚR;

ZÚR je řešené území zařazeno do rozvojové oblasti krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště.

S ohledem na sídelní strukturu a polohu obce však bude rozvoj obce, respektive všech jejích místních částí, vždy samostatný.

Vzhledem k výše uvedenému se požaduje:

- prověřit a navrhnout zastavitelné plochy v jednotlivých místních částech a stanovit směry jejich rozvoje a způsob využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a respektování a ochranu stávajících přírodních a krajinných hodnot. S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení zastavitelných ploch pro:
 - bydlení,
 - občanské vybavení,
 - rekreaci,
 - specifickou zemědělskou výrobu, řemeslo a služby;
 - dopravní infrastrukturu,
 - technickou infrastrukturu;
- prověřit potřebu vymezení ploch přestavby se zaměřením na nevyužívané zemědělské objekty a areály.

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

Bude prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií. Vymezení předmětných ploch a koridorů je možné, pokud tato potřeba vyplývá z průběhu zpracování a projednání ÚPP.

Pro takto vymezené plochy a koridory se územní studie stane podmínkou pro rozhodování v území.

V případě vymezení těchto ploch a koridorů pak bude ÚPP obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, schválení možnosti využití územní studie pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti

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

Bude prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Jelikož z doplňujících průzkumů a rozborů a známých požadavků na rozvoj území obce zatím tato potřeba jednoznačně nevyplývá, není konkrétní požadavek na vymezení těchto ploch a koridorů součástí tohoto zadání.

V případě vymezení těchto ploch a koridorů pak bude ÚPP obsahovat zadání regulačního plánu v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb.

M Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj

Vyhodnocení vlivů ÚPP na udržitelný rozvoj území bude požadováno pouze v případě, že příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích uplatní požadavek na posouzení návrhu ÚPP z hlediska vlivů na životní prostředí nebo nevyloučí významný vliv na evropsky významné lokality (dále jen „EVL“) a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

V tomto případě bude vyhodnocení vlivů ÚPP na udržitelný rozvoj území zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracovaného v souladu s přílohou stavebního zákona.

Výsledky provedených doplňujících průzkumů a rozborů řešeného území a výše uvedené požadavky na rozvoj obce jsou však takového rázu, že nezakládají potřebu posouzení vlivů ÚPP na životní prostředí (vymezení ploch, které by umožňovaly umístění záměrů podléhajících procesu EIA ve smyslu přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, se nepředpokládá), potažmo na udržitelný rozvoj území (evropsky významná lokalita ani ptačí oblast se v řešeném území nenachází a vzhledem ke vzdálenosti nejbližší EVL Příhrázské skály lze předpokládat, že tato EVL nebude řešením ÚPP negativně ovlivněna).

Bude upřesněno a doplněno na základě výsledku projednání návrhu zadání ÚPP.

N Požadavek na zpracování konceptu územního plánu

Nepožaduje se zpracovat koncept územního plánu. Požadavky na rozvoj obce a charakter území nevyvolávají potřebu variantních řešení.

Bude upřesněno a doplněno na základě výsledku projednání návrhu zadání ÚPP.

O Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚPP včetně jeho odůvodnění bude zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (především přílohy č. 7, případně přílohy č. 5), v platném znění, vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a souvisejících ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, a dalších souvisejících obecně závazných předpisů, a to pro celý správní obvod obce Ptýrov včetně příslušných místních částí.

ÚPP bude obsahově vycházet ze schváleného zadání.

Obsah textové a grafické části ÚPP bude v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb. Navržené funkční členění území, tj. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití a uspořádání bude vycházet z vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., odchylky při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu.

Textová část ÚPP bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb.,
- l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- m) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- n) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.
- o) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Části uvedené pod písmeny i) až n) nejsou povinnou součástí, do návrhu mohou být zapracovány v případě zjištění, že je jejich vymezení účelné.

Grafická část ÚPP bude obsahovat:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury | 1 : 5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

V případě potřeby lze grafickou část doplnit výkresem urbanistické koncepce, výkresem koncepce uspořádání krajiny a výkresem pořadí změn v území (etapizace), případně může být doplněna potřebnými schémata. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Obsah textové a grafické části odůvodnění ÚPP bude v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb. Textová část odůvodnění bude dále obsahovat náležitosti vyplývající ze zákona č. 500/2004 Sb. a náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb.

Textová část odůvodnění ÚPP bude obsahovat:

- a) postup při pořízení územního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,
- d) vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů,
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- f) vyhodnocení splnění zadání a případně pokynů pro zpracování návrhu,
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- k) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až d), e) první část v rozsahu vyhodnocení souladu, f) a g), h) první část v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) zpracuje projektant (zpracovatel), ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

Grafická část odůvodnění ÚPP bude obsahovat:

- | | |
|--|------------|
| 1. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2. Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

V případě potřeby může být grafická část odůvodnění doplněna dalšími výkresy nebo schémata. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Dokumentace ÚPP bude zpracována v digitální formě nad katastrální mapou (aktuální v době zpracování) v souřadnicovém systému (S-JTSK).

Technické provedení díla je požadováno v souladu s doporučenou metodikou MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) aktuální verze.

