

OBRUBCE

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Obrubce
Určený člen zastupitelstva: Pavel Rejman

Zadání změny č. 1 územního plánu Obrubce bylo schváleno
Zastupitelstvem obce Obrubce dneusnesením č.

Květen 2013

OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Úvod

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádření 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) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - a.2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - a.3) 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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Úvod :

Obec Obrubce má platný územní plán obce (ÚPO) Obrubce schválený zastupitelstvem obce Obrubce dne 3.7.2006. Závazná část územního plánu byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou č. 3/2006, která nabyla účinnosti dne 19.7.2006.

Zastupitelstvo obce Obrubce usnesením ze 13.9.2012 bod č. 3 se rozhodlo o pořízení změny č.1 ÚPO Obrubce a určilo zastupitelstvo obce Obrubce pana Pavla Rejmana, místostarostu obce spolupracovat s pořizovatelem na pořízení územního plánu. Doplnující průzkumy a rozborů řešeného území byly zpracovány Ing. arch. Zdeňkem Gottfriedem, Šmeralova 208/16, 170 00 Praha 7, se kterým uzavřela obec Obrubce smlouvu o dílo na zhotovení změny č. 1 územního plánu obce.

Obec Obrubce dopisem ze dne 9.11.2012 evidovaným pod evid.č. 81170/2012 požádala v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm.c) zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) Magistrát města Mladá Boleslav jako úřad územního plánování o pořízení změny č.1 územního plánu obce.

Změna č. 1 ÚPO je pořizována na návrh fyzických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemkům nebo stavbě na území obce.

Obec Obrubce se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav. Celková výměra správního území obce je 765 ha.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádření 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

Změna č. 1 ÚPO vytvoří územní podmínky pro:

- kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj obce (zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře i přírodnímu potenciálu)
- zachování a zlepšení kvality bydlení v obci
- zajištění odpovídající dopravní, technické a popřípadě i občanské vybavenosti
- případné zajištění odpovídající kvality veřejných prostranství a zeleně

Změna č. 1 územního plánu obce bude chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Těmito hodnotami jsou zejména:

- charakter a struktura zástavby v souladu s výsledky doplňujících průzkumů a rozborů
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- nemovitá kulturní památky: kostel Nejsvětější Trojice sv. Vavřince (20981/2-1706) v místní části Všebořsko a sousoší Nejsvětější Trojice (16282/2-1708) při kostelu v místní části Všebořsko
- dalším architektonicky cenné objekty: dřevěná roubená chalupa uprostřed sídla Obora
- ÚSES, který bude prověřen a případně upřesněn změnou č. 1 územního plánu (LBC 180, LBC 181, LBK 150, LBK 151)
- zemědělské půdy III., IV. a VI. třídy ochrany, investice do půdy a lesy
- prostupnost krajiny a zeleň v krajině
- dopravní a technickou infrastrukturu

Území obce Obrubce leží mimo rozvojové oblasti, osy a mimo specifické oblasti. Z politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR) vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.

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

Požadavky na plošné uspořádání

- řešené území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů MINIS. Budou vymezeny plochy monofunkční a polyfunkční
- změna č. 1 ÚPO bude posilovat hlavně obytnou funkci obce
- prověří a navrhne nové zastavitelné plochy (Z1 – cca 1,29971 ha) v místní části Obrubce navazující na zastavěné území obce Obrubce severním směrem za obytnou zástavbou podél silnice I/16 s ohledem na kapacitu sítí technické infrastruktury návrhu budou prověřeny a zařazeny plochy především dosud nezastavěné plochy vymezené platnou územně plánovací dokumentací
- prověří a navrhne nové zastavitelné plochy (Z2 – cca 0,02768 ha) v místní části Obora navazující z východní části na zastavěné území a západní části navazující na zastavitelné plochy dle platné územně plánovací dokumentace s ohledem na kapacitu sítí technické infrastruktury
- prověřeny budou i podněty uplatněné ke změně č. 1 ÚPO a v případě potřeby budou doplněny další vhodné plochy

Zásady prostorového uspořádání území

Změna č. 1 ÚPO prověří navržené základního prostorového uspořádání území:

- výškové uspořádání zástavby (výškové hladiny zástavby, dominanty)
- charakter, struktura a intenzita zástavby (územní plán bude chránit stávající charakter a strukturu zástavby; stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání bude chránit stávající hodnoty obce a minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz obce)

Veřejná prostranství a veřejná zeleň

- změna č. 1 ÚPO prověří se zvláštní pozorností veřejná prostranství a jejich propojení
- územní plán prověří stabilizaci a v případě potřeby navrhne nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně nebo vytvoří podmínky pro jejich umístění (v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb.).

Vymezování zastavitelných ploch

- plochy nové zástavby budou prověřeny v návaznosti na současně zastavěné území s cílem využít efektivně dopravní a technickou infrastrukturu
- individuální požadavky na zpracování nových zastavitelných ploch do změny č. 1 ÚPO budou posuzovány ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce, za současného uplatňování požadavků na ochranu hodnot řešeného území a při respektování limitů využití území.

Další požadavky

- urbanistická koncepce bude vycházet z terénních podmínek (morfologie terénu), přírodních předpokladů i ze současného plošného a funkčního uspořádání území, zejména zástavby.
- urbanistická koncepce prověří návaznost na:
 - systém sídelní zeleně
 - systém dopravní obsluhy území
 - systém technické infrastruktury

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

Technická infrastruktura

V návrhu změna č. 1 ÚPO bude vyhodnocena koncepce napojení lokality na trasy inženýrských sítí.

Dopravní infrastruktura

- bude prověřena stabilizace místních komunikací
- změna č. 1 ÚPO prověří koncepci dopravní obsluhy navrhovaných zastavitelných ploch - všechny zastavitelné plochy musí mít vyřešen přístup
- dopravní obsluha uvnitř ploch bude prověřena pouze v případě, že bude řešení jednoznačné

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

- změna č. 1 ÚPO posoudí potřebu vymezení nových ploch pro doplnění veřejného občanského vybavení

a3) 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) zařazují území Obrubce do krajinného typu **N027 - krajina relativně vyvážená**, pro které jsou stanoveny tyto dvě hlavní zásady:
 - dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu
- změna č. 1 ÚPO při prověřování bude chránit hodnoty krajiny před zástavbou a jiným nevhodným využitím
- změna č. 1 ÚPO prověří vytvoření podmínek pro zvýšení ekologické stability krajiny - plochy k založení prvků ÚSES, doplnění významné doprovodné a rozptýlené zeleně, možnosti zatravňování pozemků apod.
- plochy k založení prvků ÚSES budou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření.
- v případě potřeby prověří změna č. 1 ÚPO vhodná protierozní opatření
- prověření koncepce uspořádání krajiny bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití
- budou prověřeny podmínky ochrany krajinného rázu
- prověřením budou zohledněny hodnoty krajiny, v případě potřeby budou prověřením vymezeny základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich

V případě, že při zpracování územního plánu vyplyne potřeba vymezení územních rezerv, budou územní rezervy vymezeny.

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

Veřejně prospěšné stavby a opatření budou dle potřeby vymezeny v souladu s platným stavebním zákonem.

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

Změna č. 1 územního plánu prověří vymezení v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, případně uzavřením dohody o parcelaci. Půjde zejména o rozsáhlejší plochy, u nichž není řešení jednoznačné, bude územním plánem uloženo zpracování územní studie pro lokality a bude stanovena lhůta, do kdy musí být územní studie vyhotovena a vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, není požadováno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 územního plánu obce a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změny č. 1 územního plánu obce bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Uspořádání dokumentace změny č. 1 ÚPO bude vycházet ze struktury platného územního plánu obce Obrubce a budou zpracovány části ÚPO, ve kterých dochází ke změně.

Požadovaný obsah dokumentace:

A. Výroková část územního plánu

část textová

část grafická

- Hlavní výkres
- ÚSES
- Detail hlavního výkresu

Obsah hlavního výkresu může být dále rozdělen v souladu s přílohou č. 7 odst. 3, písm. b) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

B. Odůvodnění územního plánu

část textová

část grafická

- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

V případě potřeby budou zpracovány další výkresy odůvodňující např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy.

Výkresová část územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou a odevzdána v měřítku 1 : 5 000, detail hlavního výkresu v měřítku katastrální mapy 1: 2 880.

Součástí návrhu změny č. 1 územního plánu obce bude předtištěný „Záznam o účinnosti“ dle § 14, odst. 1 vyhl. 500/2006 Sb. v textové i grafické části územně plánovací dokumentace.

Návrh změny č. 1 územního plánu obce Obrubce ke společnému jednání bude odevzdán pořizovateli ve 3 vyhotoveních + min. 1 CD. Územně plánovací dokumentace k vydání bude odevzdána ve 4 vyhotoveních včetně digitální podoby ve 4 vyhotoveních, s grafickou částí ve formátu *.dgn, (dwg, tif) a *.pdf a textovou částí ve formátu Microsoft Word a *.pdf.

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

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.