

Návrh zadání Územního plánu Pěččín

Zpracoval:

Městský úřad Turnov – odbor rozvoje města, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

Datum: červenec 2021

Za pořizovatele:

RNDr. Miroslav Varga, vedoucí odboru rozvoje města

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:.....	4
A1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	6
A2. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJICH ZMĚN	18
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 UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	20
B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	22
C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO ..	22
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.....	22
E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	23
F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	23
G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	24

Zastupitelstvo obce Pěnčín dne 10.05.2018 usnesením č. 15/18/2 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) rozhodlo o pořízení Územního plánu (ÚP) Pěnčín.

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Pěnčín Ing. Karlem Bičíkem zpracoval Návrh zadání Územního plánu Pěnčín.

Podkladem pro jeho zpracování byly Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností Turnov, které byly aktualizovány v roce 2016, Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) Pěnčín. Dalším podkladem byl platný územní plán obce Pěnčín, který vydalo Zastupitelstvo obce Pěnčín 20.02.2003, platnou změnu č. 1 územního plánu, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Pěnčín 11.08.2004, platnou změnu č. 2 územního plánu, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Pěnčín 19.10.2006 a platnou změnou č. 3 územního plánu, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Pěnčín 23.06.2011, toto opatření nabylo účinnosti dne 13.07.2011. Dalším podkladem byly zpracované Doplňující průzkumy a rozborů k Územnímu plánu Pěnčín předané zpracovatelem ÚP v prosinci 2020 a aktualizované v červnu 2021.

Návrh zadání ÚP Pěnčín stanovuje požadavky na zpracování územního plánu. Územním plánem bude řešeno celé správní území obce Pěnčín, o výměře 888,57 ha, které zahrnuje tři katastrální území – Kamení (719161), Pěnčín (719170) a Střížovice u Pěnčina (751847). V rámci území je vymezeno sedm částí obce – Albrechtice, Červenice, Kamení, Pěnčín, Střížovice, Vitanovice a Zásada a osm základních sídelních jednotek – Albrechtice, Červenice, Kamenec, Kamení, Pěnčín, Střížovice, Vitanovice a Zásada. Obec má 709 obyvatel (k 31. 12. 2020).

ÚP Pěnčín bude pořízen a zpracován postupem podle stavebního zákona č. 183/2006, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území.

Hlavní cíl řešení

Stanovují se hlavní cíle a požadavky na řešení Územního plánu Pěnčín:

- vytvořit základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce
- zajistit nabídku ploch pro rozvoj obce
- stanovit limity a regulativy územního rozvoje
- podpora ekonomického rozvoje území v souladu se zachováním přírodních hodnot území
- zajistit uspořádání funkčních ploch bez vzájemných střetů, v souladu s přírodními, hospodářskými a kulturními hodnotami území.

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:

V rámci nového návrhu územního plánu by se pozornost měla soustředit na prostupnost krajiny jako celku, posilování jejího migračního potenciálu, zejm. v jižní části území, zachování stávajícího charakteru krajiny. V případě vymezování nových rozvojových ploch je nezbytné prověřit kapacity veřejné infrastruktury, zejm. občanské vybavenosti. Potřebu vymezení nových ploch pro bydlení odborně posoudit ve vztahu k dosavadnímu stavebnímu vývoji. Nové plochy je nezbytné vymezovat tak, aby nenarušily fungování a vzhled krajiny a efektivní obhospodařování ZPF. V celkovém pohledu je vhodné se snažit o snižování vyjížděky za zaměstnáním a vzděláním, zachování různorodosti ekonomických odvětví a posílení využití zemědělského potenciálu území.

Upřesnění požadavků v PÚR

Návrh zadání ÚP Pěnčín vzniká v době schválené Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla schválena Vládou ČR – usnesením vlády č. 596, dne 8. srpna 2013. Aktualizace č. 2 PÚR ČR byla schválena Vládou ČR – usnesením vlády č. 629, dne 2. září 2019. Aktualizace č. 3 PÚR ČR byla schválena Vládou ČR – usnesením vlády č. 630, dne 2. září 2019. Aktualizace č. 5 PÚR ČR byla schválena Vládou ČR – usnesením vlády č. 833, dne 17. srpna 2020.

Řešené území leží v rozvojové ose OS3 – Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/ Německo, Polsko. Tato osa je vymezena obcemi s významnou vazbou na dopravní cesty D10 a D35. Důvodem vymezení je provázání a spolupráce regionálních center Mladá Boleslav – Turnov s přeshraniční návazností a vedení dopravních tahů dálnic D10 a D35.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Koridor konvenční železnice AGR ŽD8, který je vymezen za účelem zvýšení rychlosti spojení na trase, se okrajově dotýká území obce. Je vymezen na trase Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Úkolem pro územní plánování je vymezení koridoru na zmiňované trase v územní působnosti Hl. města Praha, Středočeský kraj a Liberecký kraj.

Upřesnění požadavků v ZÚR LK

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) byly vydány 13. prosince 2011 Zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č. 1 ZÚR LK (A ZÚR LK) byly vydané usnesením zastupitelstva Libereckého kraje č. 112/21/ZK dne 30.03.2021 a dokumentace je účinná od 27.04.2021. Jedná se o závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentaci a je nutno připravované záměry zohlednit v Územním plánu Pěnčín.

Obec není součástí žádné rozvojové oblasti a ani nebyla zařazena do žádné specifické oblasti. Obec Pěnčín byla zařazena do krajinného celku KC 09 – Turnovsko – Český ráj, krajina 09 – 1 Turnov – Pěnčín a KC 10 – Českodubsko – Hodkovicko, krajina 10 – 1 Českodubsko a krajina 10-2 Svijansko.

Přes obec Pěnčín prochází koridor nadmístního významu, který je vymezen v A ZÚR LK, a to:

Železniční doprava:

- ŽD8_D26D železniční trať – úsek hranice SK/LK – Liberec modernizace, nové úseky, elektrizace, zdvojkolejnění.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Upřesnit řešení nových úseků, včetně stanovení rozsahu podzemní části, s ohledem na kulturní a přírodní hodnoty.
- b) Koordinovat s napojením Turnova konvenční železniční dopravou (koridory ŽD8_D26/1, ŽD8_D26/2).
- c) Koordinovat vedení koridoru na hranicích LK ve vazbách na Středočeský kraj.
- d) Upřesnit, stabilizovat a řešit územní souvislosti vedení koridoru v ÚPD dotčených obcí.

Mimo výše uvedené budou v ÚP Pěnčín zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje hodnot území a vymezením cílových charakteristik krajiny a z nich vyplývající úkoly pro územní plánování.

Upřesnění požadavků z Územně analytických podkladů Libereckého kraje (ÚAP LK)

Aktualizace ÚAP LK byla zpracována k 30. srpnu 2017.

Do řešeného území zasahuje záměr ŽD8-D26D – spojení (Praha – Mladá Boleslav) – hranice LK – Turnov – Liberec, úsek Příšovice – Čtveřín (Lažany) navržený formou územní rezervy. Touto přeložkou se odstraní železniční úvrať v Turnově. V úseku Mladá Boleslav – Turnov dojde k modernizaci a zdvojkolejnění stávající tratě pro rychlost 160 km/hod s rozsáhlými přeložkami. V oblasti Příšovic odbočuje nová trať, míjí Turnov a připojuje se v odbočce Čtveřín do úseku Turnov – Liberec.

Upřesnění požadavků z Územně analytických podkladů (ÚAP) SO ORP Turnov

Aktualizace ÚAP správního obvodu obce s rozšířenou působností Turnov byla zpracována z roku 2016.

Obec Pěnčín je dle Rozboru udržitelného rozvoje zařazena do výsledné kategorie 2b – environmentální pilíř je hodnocen kladně, sociální pilíř je hodnocen kladně, ekonomický pilíř je hodnocen negativně. Negativní hodnocení ekonomického pilíře je výsledkem nárůstu podílu nezaměstnaných nad 10 měsíců a silná každodenní vyjíždka obyvatel za hranice obce.

Z ÚAP SO ORP Turnov vyplývá, že územně plánovací dokumentace by se měla zaměřit na:

- Dokončení kanalizační sítě v sídle Pěnčín vč. výstavby ČOV
- Posílení rekreačního potenciálu místa
- Snížení nezaměstnaných osob nad 12 měsíců
- Doplnování a zkvalitňování dopravní infrastruktury se zaměřením na dostupnost Turnova

Požadavky vyplývající pro územní plán z širších územních vztahů

Vytvářet územní předpoklady pro zlepšení vztahů a vazeb zejména na města Mladá Boleslav, Turnov a Liberec jako střediska s nabídkou pracovních příležitostí, školství, zdravotnictví a služeb a rozvíjet s nimi funkční spolupráci.

Z hlediska širších vazeb v území je nezbytné koordinovat záměry rozvoje obce (převážně na hranicích se sousedními obcemi), např.:

Obec Čtveřín	- ŽD8_D26D koridor pro vedení železnice (A ZÚR LK) - cestní síť - lokální biokoridor 4 a 5 - lokální biocentrum 5
Obec Příšovice	- ŽD8_D26D koridor pro vedení železnice (A ZÚR LK) - cestní síť
Obec Vlastibořice	- lokální biokoridor 248 – 249 - lokální biocentrum 245 - liniové krajinné prvky – stromořadí / alej
Obec Radimovice	- cestní síť - návaznost rozvojových ploch pro bydlení

Vzájemné vazby budou prověřovány v průběhu celého procesu zpracování a projednávání územního plánu.

a1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je vymezeno v platné ÚPD obce. Hranici zastavěného území bude nezbytné aktualizovat v novém ÚP dle aktuálního stavu území a v souladu s § 58 stavebního zákona.

Území obce má převážně venkovský a rekreační charakter s výjimkou částí obce Pěnčín a Kamenec, které si zachovávají charakter sídel k trvalému bydlení s koncentrací funkčních a administrativních činností.

Za posledních 20 let se počet obyvatel trvale žijících na území obce zvýšil zhruba o 20%. Dlouho trvajícím přílivem obyvatel může být zapříčiněn vhodnými podmínkami pro bydlení (kvalita bytového fondu, základní občanská vybavenost, dobré životní prostředí a okolní krajina) a atraktivní polohou s dobrou dopravní dostupností blízkého Turnova.

Přes poměrně atraktivní vazby na Mladou Boleslav, Turnov popř. Liberec nebyly v období působnosti koncepce ÚPO Pěnčín, včetně změn plochy bydlení zcela naplněny.

ÚPO Pěnčín vymezil v řešeném území celkem 18,13 ha zastavitelných ploch, kterých je v současnosti naplněno cca 10% (tj. 1,5 ha). Z hlediska funkčního využití jsou naplněny pouze plochy pro bydlení.

Označení záměru	Způsob využití	k.ú.	Lokalita	Velikost/naplněnost záměru (%)	
Bydlení					
21, 22, 25	RD, objekty individuální rekreace	Střížovice u Pěnčína	Plochy západně od silnice III/2793	1,23 ha / 0	
23, 24		Pěnčín	Jižní okraj ZÚ Střížovic	0,48 ha / 0	
14-16, 47			Stavební proluky uvnitř Vitanovic, jižní hranice ZÚ	2,74 ha / 0	
3, 55, 62			Severní okraj ZÚ Pěnčína (za mateřskou školou)	1,36 ha / 0	
1, 7-9, 45, 51, 52			Jižní okraj ZÚ Pěnčína	1,89 ha / 5	
2, 4, 46, 54			Jižní okraj části sídla Kamenec	1,88 ha / 0	
11, 40			Stavební proluky v rámci ZÚ Pěnčína	0,27 ha / 0	
6, 12, 13			Severní okraj části sídla Kamenec	0,71 ha / 25	
18			Stavební proluka Čičavy	0,15 ha / 0	
17			Kamení		0,24 ha / 0
19, 20				Stavební proluka Albrechtice	0,80 ha / 16
26		Severovýchodní okraj ZÚ Zásady		0,21 ha / 0	
27-30		Stavební proluky Kamení		1,19 ha / 34	
32, 33, 35-38		Stavební proluky Červenice		3,07 ha / 22	
Občanská vybavenost					
41, 42	Občanské vybavení	Pěnčín	Stavební proluky v rámci ZÚ Pěnčína	0,26 ha / 0	
Výroba, průmysl, sklady					
44	Plochy pro výrobu, sklady a služby	Pěnčín	Východní okraj sídla Pěnčína, v přímém kontaktu se zemědělským areálem	0,82 ha / 0	
43, 61			Severní okraj sídla Pěnčín, plošně navazuje na stávající výrobu	0,31 ha / 0	
Zeleň					
53	Veřejná zeleň	Pěnčín	Jižní okraj ZÚ Pěnčína, plocha navazující na Pěnčínský potok	0,08 ha / 0	
49		Kamení	Stavební proluka Kamení	0,04 ha / 0	
Technická a dopravní infrastruktura					
80	Technické vybavení (ČOV)	Pěnčín	Jižně od sídla Pěnčín, není v kontaktu se ZÚ	0,40 ha / 0	

Změna č. 1 ÚP Pěnčín vymezila dvě oddělené zastavitelné plochy pro výstavbu 2 – 3 RD v rámci stavební proluky (Čičavy) a drobnou plochu pro zastavění (v rámci ZÚ Pěnčín) o celkové ploše záměrů 0,23 ha. Záměry byly naplněny z cca 60%.

Označení záměru	Způsob využití	k.ú.	Dotčené pozemky, lokalita	Velikost/naplněnost záměru (%)
Bydlení				
1.1	RD, objekty	Kamení	508/15 a 508/16, Čičavy	0,18 ha / 50
1.2	individuální rekreace	Pěnčín	70 a 505/2, severní okraj ZÚ sídla, těsná blízkost Pěnčického potoka	0,05ha/ 100

Změna č. 2 ÚP Pěnčín vymezila celkem 5,06 ha k zastavění objekty pro rodinnou rekreaci. Víceméně se jedná o doplňování stávající zástavby s výjimkou vymezení plochy č. 2.1 s celkovou plochou 1,89 ha (nejrozsáhlejší plocha změny č.2). V tomto případě se jedná o výstavbu 10 nových RD (v současnosti je realizována 1 stavba a řeší se parcelace pozemků a komunikace). Zastavitelné plochy jsou v současné době naplněny z cca 20% (1,2ha).

Označení záměru	Způsob využití	k.ú.	Dotčené pozemky, lokalita	Velikost/naplněnost záměru (%)
Bydlení				
2.1	RD, objekty	Kamení	634, 635/2, 638/2, 638/4, 638/5 a 711/1	1,89 ha / 10
2.2	individuální rekreace		109/1, 109/3, 592/9 a 698/7	1,21 ha / 27
2.3			592/8	0,53 ha / 62
2.4			600/1	0,22 ha / 0
2.5			551/1, 551/2, 558/1, 558/2 a 560/1	1,21 ha / 18

Poslední Změna č. 3 ÚP Pěnčín vymezila celkem 4,99 ha. Součástí rozvojových ploch je i plocha 3.54 (0,93 ha), na které je plánováno umístění fotovoltaické elektrárny. Jedná se zejména o plochy pro bydlené malého rozsahu (do 0,5 ha). Rozvojové plochy jsou v současnosti zastavěny z cca 20% (1 ha).

Označení záměru	Způsob využití	k.ú.	Dotčené pozemky, lokalita	Velikost/naplněnost záměru (%)	
Bydlení					
3.5	RD, objekty individuální rekreace	Pěnčín	758/2	0,20 ha / 0	
3.11			739/1, 739/2, 739/3	0,47 ha / 0	
3.12			729	0,20 ha / 0	
3.13			718, 719/1, 719/2	0,41 ha / 0	
3.18			131/1	0,13 ha / 0	
3.19			81/10	0,21 ha / 0	
3.21			12	0,19ha/ 100	
3.22			213/1, 213/3	0,23ha/ 100	
3.23			210, 212, 217, 1012/1	0,39 ha / 31	
3.25			1058/1	0,17 ha / 0	
3.32			Kamení	103, 105	0,10 ha / 0
3.38				590/1, 592/8	0,49 ha / 22
3.41				121, 122/1	0,19 ha / 0

3.42			125/1	0,08 ha / 0
3.47			537	0,12 ha / 0
3.48			569/2	0,12 ha / 0
3.53			508/1	0,29 ha/100
Výroba a skladování				
3.54	Fotovoltaická elektrárna	Kamení	213/1, 213/2, 213/3	0,93 ha / 0
Technická infrastruktura				
ZT1	Trafostanice	Pěnčín	218/5	0,01 ha / 0
ZT2	(TN1)	Kamení	211/2	0,01 ha / 0
Dopravní infrastruktura				
ZK1	Účelová komunikace k ploše 3.12	Pěnčín	725/3, 727/5, 727/4	0,05 ha / 0

Při tvorbě ÚP Pěnčín by měla být vyhodnocena potřeba vymezení rozvojových ploch a prověřeno možné převzetí nevyužitých částí zastavitelných ploch ze stávající ÚPD. Nezbytné je vytvoření jednoznačné koncepce pro koordinovaný rozvoj území ve všech funkčních složkách, který nebude narušovat přírodní ani kulturní hodnoty území.

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů byl identifikován bývalý zemědělský objekt (brownfield). Objekt bývalé zemědělské výroby je situován v těsné blízkosti severní hranice zastavěného území sídla Kamení. V rámci obnovy by mohl nabídnout vhodné podmínky pro následné např. zemědělské využití.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území:

- Stanovit koncepci rozvoje území směřující k vyváženému vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitního přírodního prostředí.
- Navrhnout řešení směřující k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot.
- Zachovat a posilovat funkční vazbu na Turnov a Svijany.
- Obec rozvíjet jako území s významným rekreačním potenciálem – zastoupení každodenní a víkendové rekreace.
- Chránit a podporovat prvky krajinného rázu s důrazem na ovocné sady.
- Zachovávat stávající venkovský ráz krajiny a jednotlivých sídel.
- Chránit volnou krajinu před zastavěním, prioritně využívat rezervy zastavěného území.
- Vytvářet podmínky pro ochranu území před případnými riziky.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

- Zachovat stávající sídelní strukturu (nevymezovat nová sídla).
- Sídlo Pěnčín rozvíjet jako jádrové území obce (administrativní a funkční) s koncentrací trvalého bydlení a občanské vybavenosti.
- V sídlech Albrechtice, Červenice, Kamení, Vitanovice a Zásada umožnit kromě rezidenční funkce také rekreační využití objektů (přechodné víkendové bydlení).

- Stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání stabilizovaných ploch v zastavěném území a rozvojových ploch tak, aby byla zajištěna hospodárnost jejich využití a byly minimalizovány negativní vlivy zástavby na okolní zástavbu a nezastavěné území.
- V rámci jednotlivých sídel zachovat venkovský charakter zástavby typický pro dané sídlo (struktura, prostorové charakteristiky staveb aj.).
- U všech sídel prověřit, popř. navrhnout formu prostorového uspořádání sídla.
- Provéřít vhodnost a koncepčnost vymezení zastavitelných ploch vycházejících z platné ÚPD.
- V případě vymezování nových zastavitelných primárně využít rezervy uvnitř zastavěných území sídel, popř. je vymezit v přímé návaznosti na zastavěné území.
- Stavební rozvoj sídel směřovat způsobem, který v maximální míře využije stávající kapacity dopravní a technické infrastruktury.
- Nepřipustit vznik plošně rozsáhlých a izolovaných chatových a zahrádkářských oblastí, které by nerespektovaly krajinný a architektonický ráz území.
- Zajistit harmonické funkční a vizuální provázání urbanizovaných částí s krajinou.
- U všech zemědělských areálů (živočišné i rostlinné výroby) přímo sousedících se zastavěným územím sídel prověřit možnost negativního vlivu na obytné prostředí a v případě potřeby vymezit opatření na jeho minimalizaci.
- Vazby mezi jednotlivými sídly zajistit silnicemi III. třídy, na kterých je díky intenzitě provozu umožněna integrace s pěším a cyklistickým provozem, a bohatou sítí polních cest v krajině.
- Strukturou sídel a prostorových uspořádáním podporovat veřejný život a sociální soudržnost.
- Provéřít možnosti znovuvyužití a revitalizace podvyužívaného zemědělského areálu v Kamení.

V současné době je evidováno 60 požadavků vlastníků pozemků na změnu využití území. Žádosti občanů o zařazení jejich pozemků do zastavitelných ploch schválené zastupitelstvem obce Pěnčín a záměry vyplývající z návrhů obce a ÚAP jsou znázorněny ve výkresu záměrů (viz Příloha). Většina žádostí se týká vymezení ploch pro bydlení, ojediněle jsou žádosti orientovány na vymezení ploch pro zemědělskou výrobu nebo přístupovou komunikaci. Požadované plochy budou zpracovatelem prověřeny v rámci zpracování návrhu ÚP, zejména s ohledem na limity využití území a celkovou urbanistickou koncepci.

1. P.p.č. 299/1 a 299/4 k.ú. Kamení – prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. a II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy

2. P.p.č. 295/1 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
3. P.p.č. 361/4 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
4. P.p.č. 352/2, část 316 a část 330 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ a „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, p.č. 316 – OP lesa
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
5. P.p.č. 2259 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, severozápadní hranice pozemku - biokoridor místního významu – prověřit jeho funkčnost, odvodněné pozemky
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
6. P.p.č. 84/3 a 84/11 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Občanská vybavenost“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
7. P.p.č. 206/2, 206/5 a st. 256 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrádky“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, ochranné pásmo elektrického vedení
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – návrhová plocha koridoru ŽD8_D26D (A ZÚR LK), urbanistické závady – prostorově nejasně ukončený stavební rozvoj sídel
8. Část p.p.č. 2129 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
9. Část p.p.č. 44/4, 218/3, 218/4 a 218/5 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zemědělská výroba“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. a II. třída ochrany půdy,

na pozemky p.č. 44/4 a 218/3 zasahuje ochranné pásmo chovu hospodářských zvířat, pozemky p.č. 218/4 a 218/5 jsou při východní a jižní hranici zasaženy ochranným pásmem VN

Průzkumy a rozbory: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, plochy koncentrované zemědělské výroby

10. Části p.p.č 173/5, 541/2 a 550/2 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: části všech pozemků - II. třída ochrany půdy, na pozemky p.č. 541/2 a 550/2 zasahuje území s archeologickými nálezy a také ochranné pásmo lesa, přes jihovýchodní hranici pozemku p.č. 173/5 vede vodovod

11. Část p.p.č. 35/1 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, jižní část pozemku – OP elektrického vedení

12. P.p.č. 33/1 a 33/2 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy

13. Část p.p.č. 586/2 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: odvodněné pozemky, přes pozemek vede ochranné pásmo VN

14. P.p.č. 592/8 a 592/15 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: odvodněné pozemky, OP lesa

15. P.p.č. 702/1, 698 a 848 k.ú. Střížovice u Pěnčína - prověřit změnu plochy „Intenzivní sady“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“ a p.p.č. 848 na „PUPFL“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: odvodněné pozemky, na jižní část pozemku p.č. 698 zasahuje ochranné pásmo trafostanice

16. P.p.č. 745/1 a 745/2 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy

17. Část p.p.č. 2253 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Zemědělské výroby“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky
Průzkumy a rozborů: střet záměrů se střety využití území – ZPF I. a II. třída ochrany
18. P.p.č. 31/6, 31/12, st. 107 k.ú. Kamení - upravit regulativy plochy „Zahrádky“ – možnost rozšíření staveb pro rekreaci na výměru cca 50 m².
19. P.p.č. 2028 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Intenzivní sady“, na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
20. P.p.č. 356/1, 356/2, část 428/1 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
21. Část p.p.č. 2314 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
22. P.p.č. 121, 122/1, 587, 592/2 a 698/5 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: odvodněné pozemky, na pozemky p.č. 122/1 a 592/2 zasahuje ochranné pásmo lesa
23. P.p.č. 111/2 k.ú. Pěnčín – prověřit aktuálnost navržené místní komunikace za mateřskou školkou přes uvedený pozemek – majitelka na pozemku realizuje RD a požaduje záměr komunikace zrušit přes uvedený pozemek.
24. P.p.č. 110, 115, 701/8 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: 115 - odvodněné pozemky, ochranné pásmo VN přes celý pozemek, celý pozemek v OP lesa
Průzkumy a rozborů: urbanistické závady – nekompaktní rozvojové plochy
25. Část p.p.č. 137/5 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, jižní

část pozemku – pozemky pod závlahou, OP elektrického vedení

26. P.p.č. 482/2, 482/6 a 482/7 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“, „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, pozemek p.č. 482/7 – odvodněné pozemky
Průzkumy a rozborů: urbanistické závady – nutnost zpřesnění zastavěného území dle stávajícího stavu zastavěnosti území
27. Část p.p.č. 2194 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, přes západní část pozemku vede OP elektrického vedení
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy, návrhová plocha koridoru ŽD8_D26D (A ZÚR LK)
28. P.p.č. 2385, část 2384 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky, OP lesa
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
29. P.p.č. 759/2 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy, urbanistické závady - nekompaktní rozvojové plochy
30. P.p.č. 213/1, 213/3 k.ú. Kamení – pozemky jsou již zahrnuty do návrhové plochy pro bydlení a budou převzaty v ploše „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“ i do návrhu ÚP Pěnčín.
31. P.p.č. 178/7, 198/3 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“, „Výroba, sklady a služby“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, přes pozemek p.č. 178/7 vede vodovod
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy, plochy koncentrované zemědělské výroby ve střetu s plochami bydlení
32. P.p.č. 31/5, 31/3, 31/4, 31/10 a st. 106 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Zahrádky“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

33. Část p.p.č. 586/3 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: odvodněné pozemky, přes pozemek vede ochranné pásmo lesa
34. P.p.č. 2039, 169 a část 2037 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Občanská vybavenost“, „Účelová komunikace“, „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, pozemky pod závlahou, OP elektrického vedení
Průzkumy a rozbory: střet záměru s limitem využití území – I. třída ochrany půdy
35. Části p.p.č. 2251, 2387, 2265 a 2157 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: Pozemek p.č. 2251 - I. a II. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky, OP chovu hospodářských zvířat, pozemek p.č. 2387 – I. a II. třída ochrany půdy, OP lesa, pozemek p.č. 2265 – I. a II. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky, OP elektrického vedení, vodovod, pozemek p.č. 2157 – I. a II. třída ochrany půdy, pozemky pod závlahou
Průzkumy a rozbory: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy
36. P.p.č. 2079 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. a II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozbory: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, urbanistické závady – prostorově nejasně ukončený stavební rozvoj sídel
37. Část p.p.č. 27 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
38. P.p.č. 41/1 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
39. P.p.č. 42, 45/1 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: OP elektrického vedení, vodovod
40. P.p.č. 631 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: odvodněné pozemky, OP lesa

41. P.p.č. 120/2 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy
42. Jižní část p.p.č. 244/3 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy,
Průzkumy a rozborů: : střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy
43. P.p.č. 120/1 zadní část, 2085 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Intenzivní sady“, „TTP (louky, pastviny)“, „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy
44. P.p.č. 2025, 2016, 81/11 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“, p.č. 81/11 – pro komunikaci, zrušit komunikaci přes pozemky p.č. 2025 a 2016.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I a III. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: prostorově nejasně ukončený stavební rozvoj sídel
45. P.p.č. 2211 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Průzkumy a rozborů: nutnost zpřesnění zastavěného území dle stávajícího stavu zastavěnosti území
46. P.p.č. 675/6 a 674/1 k.ú. Střížovice u Pěnčína - prověřit změnu plochy „Pole“, „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I a II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy
47. P.p.č. 632/1 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
48. P.p.č. 2139 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Intenzivní sady“, na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy,
problémy k řešení – ovocné sady jakožto prostorová bariéra prostupnosti krajiny,
absence liniových krajinných prvků
49. P.p.č. 173/3 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany ZPF, ochranné pásmo trafostanice, v jižní části vede vodovod
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, na pozemek zasahuje území s archeologickými nálezy

50. Totožná žádost č. 59 – došlo ke změně majitele a nový majitel zažádal znovu
51. P.p.č. 38/1, část 38/2 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, pozemek p.č. 38/1 - jižní hranice zasažena ochranným pásmem VN
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, plochy koncentrované zemědělské výroby
52. P.p.č. 593/1 k.ú. Kamení - prověřit změnu plochy „TTP (louky, pastviny)“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: OP lesa z východní i západní strany – téměř celý pozemek, přes pozemek vede vodovod
Průzkumy a rozborů: sousedí s bronwfield
53. P.p.č. 2148/1, 2149/1 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, prostorově nejasně ukončený stavební prostor sídel
54. P.p.č. 2148/2, 2149/1 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, severovýchodní cíp pozemku – OP elektrického vedení
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, prostorově nejasně ukončený stavební prostor sídel
55. P.p.č. 2148/3, 2149/1 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, OP elektrického vedení
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, prostorově nejasně ukončený stavební prostor sídel
56. P.p.č. 2149/3, 2149/1 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.
Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: II. třída ochrany půdy, OP elektrického vedení
Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy,

prostorově nejasně ukončený stavební prostor sídel

57. P.p.č. 2149/2, 2149/1 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, OP elektrického vedení

Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, prostorově nejasně ukončený stavební prostor sídel

58. Část p.p.č. 2192 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky, přes pozemek vede vodovod

Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, návrhová plocha koridoru ŽD8_D26D (A ZÚR LK)

59. Část p.p.č. 2190 k.ú. Pěnčín - prověřit změnu plochy „Pole“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

Vybrané jevy evidované v územně analytických podkladech: I. třída ochrany půdy, odvodněné pozemky, přes pozemek vede vodovod, na pozemek zasahuje ochranné pásmo VN

Průzkumy a rozborů: střet záměru s limitem využití území – I. a II. třída ochrany půdy, návrhová plocha koridoru ŽD8_D26D (A ZÚR LK)

60. P.p.č. 451 k.ú. Kamení – prověřit změnu plochy „PUPFL“ a „Zahrady, sady“ na plochu „Rodinné domy – objekty individuální rekreace“.

a2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Dopravní infrastruktura

Území obce Pěnčín je dopravně obsluženo výhradně silniční dopravou. Železniční doprava v obci není provozována. Obyvatelé ovšem mají možnost využít železniční koridor č. 030 (Turnov – Liberec) s celostátním významem, procházející v souběhu s východní hranicí obce. V rámci širších vztahů je okolím veden i železniční koridor č. 070 (Praha – Turnov). Území nabízí možnost využití alternativních způsobů dopravy – veřejné hromadné dopravy a cyklistické dopravy.

Požadavky:

- Zkvalitňovat dopravní provázání obce s Turnovem, popř. s obcí Svijany (alternativní způsoby dopravy a individuální dopravou).
- Podporovat dostupnost spádových sídel veřejnou dopravou.
- Maximálně využít blízkost celostátních dopravních tahů – dálnice D10, silnice I/35 a železniční koridor 030 (Turnov – Liberec) a 070 (Praha – Turnov).

- V případě vymezování nových zastavitelných ploch navrhnout kapacitní dopravní napojení a dopravní napojení.
- Zpřesnit a územně stabilizovat koridor pro vedení záměru ŽD8_D26D (A ZÚR LK).

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou:

Vodovodní sítě u všech sídel vykazují dobrý technický stav. Do budoucna není uvažováno s jejich rekonstrukcí nebo rozšířením.

Kanalizace a odstraňování odpadních vod:

Vzhledem k malému počtu obyvatel a rozvolněné zástavbě se u sídel Albrechtice, Červenice, Kamení, Střížovice, Vitanovice a Zásada výhledově nepočítá s výstavbou kanalizační sítě. Do budoucna bude dle PRVK Libereckého kraje situace řešena akumulací v bezodtokových jímkách, odkud budou splašky následně odváženy na kapacitní ČOV Turnov. Možnou alternativou je i zbudování malých domácích ČOV.

Elektrické vedení a trafostanice:

Z hlediska širších vztahů územím prochází čtyři elektrická vedení s nadmístním charakterem – dvojice velmi vysokého napětí na jihu a souběžné vedení velmi vysokého napětí a zvláště vysokého napětí. V rámci jednotlivých sídel je distribuce zajištěna soustavou nízkého napětí. Všechny trafostanice na území obce jsou v současné době v provozu.

Plyn:

Část obce Pěnčín je v současnosti plynofikována. Plyn je odebírán z nadmístního plynovodu procházející jižně od řešeného území.

Požadavky:

- Prověřit a navrhnout možnosti ochrany přírodního charakteru vodních zdrojů před možnou kontaminací vlivem zemědělské činnosti.
- Vytvořit podmínky pro realizaci veřejné kanalizace v Pěnčíně s napojením na ČOV.
- Prověřit možnosti odkanalizování jednotlivých sídel.
- U nových zastavitelných ploch prověřit možnosti napojení na sítě technické infrastruktury.

Občanské vybavení

Na území obce je obyvatelům k dispozici základní škála občanské vybavenosti koncentrovaná do administrativního jádra správního celku – do části obce Pěnčín. K dispozici je obyvatelům mateřská škola, základní škola, obecní úřad, sportovní areál TJ Pěnčín, kulturní dům, pošta, obecní hřbitov, obchod s potravinami, benzinová pumpa MT Oil s.r.o., zařízení pro přechodné ubytování a fotbalové hřiště. Absence vybavenosti v rámci území se projevuje zvýšenými nároky na mobilitu obyvatel při dojíždě a vyjíždě mimo obec.

Požadavky:

- Prověřit potřebu vymezení nových ploch občanské vybavenosti, popř. navrhnout nové plochy veřejné a komerční vybavenosti se zachováním rekreačního rázu území.
- Plochy občanského vybavení koncentrovat především v sídle Pěnčín v návaznosti na stávající veřejnou infrastrukturu.
- Prověřit potřebu zajištění ambulantní lékařské péče v území.
- Podporovat plochy občanského vybavení vedoucí ke zvyšování turistického potenciálu území.

Veřejná prostranství

V rámci zastavěných územích jednotlivých části obce jsou společné prostory jemně naznačovány vesnickou rozvolněnou zástavbou. Výjimkami je pouze pár ulic v rámci sídla Pěnčín, kde veřejný prostor objemově určují přilehlé domy. Nedílnou součástí všech veřejných prostorů v zastavěných územích je veřejná zeleň, která navazuje na soukromé zahrady a předzahrádky. Veřejná zeleň pozvolna vstupuje do volné krajiny ve formě sadů a stromořadí. Těžištěm veřejného života obyvatel je sportovní areál. Náves jako součásti silnice III. třídy má spíše dopravní než pobytový charakter, ale je rozpracována studie tohoto veřejného prostranství. Mimo zastavěné území jsou veřejná prostranství zastoupena v krajinné formě – polní cesty, dopravní komunikace, lesy ve statním vlastnictví aj.

Požadavek:

- Zachovávat typický venkovský ráz veřejných prostranství.
- V rozvojových plochách dbát na dodržení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou a odpovídajícím charakteru místa.
- Pomocí nástrojů územního plánování posilovat funkci veřejného prostranství s důrazem na pobytovou funkci.
- Zmírnit dopravní složku na návsi v Pěnčíně a zajistit její revitalizaci s důrazem na zobytnění prostoru, zároveň zohlednit blízkost areálu výroby.
- U sídla Střížovice vhodným funkčním a prostorovým uspořádáním podnitit vznik centrálního veřejného prostoru.

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

Místní krajina má charakter kulturní krajiny s převahou zemědělského využití. Z hlediska využití lze v krajině rozlišit dvě základní skupiny – zemědělské pozemky (orná půda, zahrady, ovocné sady a trvalý travní porost) a nezemědělské pozemky (lesní pozemky, vodní plochy, zastavěná území a ostatní využití). Dle tohoto dělení v řešeném území jednoznačně dominují pozemky zemědělsky využívané (71,7%) s většinovým zastoupením orné půdy. Velká část půdního fondu nabízí vysoký produkční potenciál s I. a II. třídou ochrany – oblast je tedy vhodná pro pokračující zemědělskou činnost. Pro celou oblast jsou typické rozsáhlé ovocné sady a plochy trvalých travních porostů. Plochy sadů v mnoha případech doléhají na

zastavěná území sídel a mohou tak tvořit „hranici“ zamezující dalšímu plošnému rozrůstání sídla do krajiny.

Na území obce se nevyskytují významné krajinné prvky registrované. Aktuální ÚPD na území obce vymezuje sedm biocenter lokální úrovně vzájemně propojených lokálními biokoridory. Biocentrum při východní hranici řešeného území (Čtveřinský potok) není do systému nijak zapojeno, čímž popírá jeden ze základních principů ÚSES. Značná část místních biokoridorů kopíruje vodoteč Pěnčinského potoka a jeho levostranného přítoku. V rámci průzkumů a rozborů bylo identifikováno nedostačující (chybějící) propojení systému v jižní oblasti řešeného území – zejména v diagonálním směru jihozápad severovýchod u části obce Pěnčín. Dále byl shledán střed biocentra se skládkou TKO (SEZ). ZÚR LK v řešeném území nevymezují žádné skladebné části ÚSES regionálního významu.

Na území byly na základě ÚAP ORP Turnov identifikovány tři staré ekologické zátěže (SEZ). SEZ jsou situovány v zastavěných území sídel Zásada a Kamení a jedná se o drobné původce znečištění. Na SEZ situované severně od sídla Střížovice je v současné době vybudován biokoridor.

Požadavky:

- Posilovat polyfunkční využití krajiny, rozvíjet krajinné formace, podporovat rozmanitost krajinných ploch a prostorovou a biologickou diverzitu.
- Zachovávat a podporovat charakteristický ráz krajiny – důraz klást zejména na ovocné sady, které jsou pro oblast typické.
- V území podněcovat turistický potenciál za předpokladu, že nebude narušena funkční, ekologická ani estetická složka krajiny.
- V území podporovat opatření primárně nestavební povahy, které povedou ke zpomalení povrchového odtoku a následnému zlepšení hospodaření s dešťovou vodou.
- Krajinu doplňovat o prvky liniové krajinné zeleně přispívajících k vizuální atraktivitě území, ekologickému fungování krajiny, snižování vzniku erozního rizika a zvyšování retenční schopnosti krajiny – důraz klást zejména na doplnění v jižní části území.
- Podporovat a rozvíjet bohatou cestní síť vč. přidružené zeleně (stromořadí, meze, aleje aj.) a drobné doplňkové architektury (boží muka, křížky aj.) za účelem zatraktivnění a zprostupnění krajiny – návaznost cestní sítě koordinovat s okolními obcemi.
- Návaznost liniových krajinných prvků (a zejména skladebné prvky ÚSES) koordinovat s okolními obcemi.
- Provéřit a navrhnout možnosti řešení prostupnosti plošně rozsáhlých ovocných sadů tvořících prostorovou bariéru.
- Provéřit možnosti sekundárního využití ovocných sadů.
- Chránit volnou krajinu před zastavěním.
- Na severním okraji zastavěného území sídla Pěnčín prověřit záměr vodní nádrže.
- Zvyšovat zastoupení a pestrost druhové skladby lesních porostů.
- Navrhnout opatření pro zamezení kontaminace povrchových a podpovrchových vod v důsledku zemědělské činnosti (hnojení dusíkatými hnojivy).

- Prověřit možnost vymezení plochy, ve kterých bude omezena nebo vyloučena možnost umístování 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

Požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se neuplatňuje.

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

Zpřesnit a územně stabilizovat koridor pro vedení záměru ŽD8_D26D (A ZÚR LK).

Územní plán prověří potřebu 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 stavby, které podmiňují udržitelný rozvoj případně ochranu území obce, tedy především stavby pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou infrastrukturu, občanské vybavení nebo veřejná prostranství), případně opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního nebo archeologického dědictví.

V případě vymezení VPS a VPO se budou členit 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. V textové části ÚP Pěnčín bude dále, v případě vymezení VPS a VPO, pro něž lze uplatnit předkupní právo, uveden seznam jimi dotčených pozemků a plochy budou řádně odůvodněny projektantem.

Požadavky na asanace objektů nejsou navrhovány. Pokud však v průběhu zpracování a projednávání ÚP Pěnčín vystane taková potřeba, mohou být plochy pro asanaci vymezeny.

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

Územní plán 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.

Územní plán prověří potřebu 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 ÚP Pěnčín obsahovat zadání regulačního plánu v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se potřeba variantního řešení, požadavek se tedy neuplatňuje.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh ÚP Pěnčín bude zpracován dle stavebního zákona, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhlášky, č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

Obsah dokumentace se požaduje v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:

- A. Návrh Územního plánu Pěnčín
- B. Odůvodnění Návrhu Územního plánu Pěnčín

A. Návrh Územního plánu Pěnčín bude obsahovat:

Textovou část – v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
Grafickou část

- Výkres základního členění území M 1:5000
- Hlavní výkres M 1:5000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury M 1:5000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5000

B. Odůvodnění Návrhu Územního plánu Pěnčín bude obsahovat:

Textovou část – v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
Grafickou část

- Koordinační výkres M 1:5000
- Výkres širších vztahů M 1:50 000
- Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL M 1:5000

Pro účely fáze projednávání návrhu ÚP bude dokumentace odevzdána ve třech vyhotoveních, předpokládá se její úprava a to dle výsledků projednávání. Konečná podoba

dokumentace /čistopis/ k vydání územního plánu bude odevzdána v počtu čtyř vyhotovení a v digitální podobě na CD. Digitální forma bude zahrnovat veškerá data použitá při tvorbě ÚP. Formát odevzdání bude PDF a SHP (včetně projektu MXD pro každý výkres). Vše bude usazeno v souřadném systému S-JTSK. Předaná data musejí plně odpovídat odevzdané vytištěné grafické části.

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

Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, případně pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, bude předmětem řešení územního plánu vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Na úrovni návrhu zadání se posouzení ve smyslu tohoto bodu nepředpokládá.

Příloha: Výkres záměrů