

Návrh zadání územního plánu

JEDOMĚLICE

Zpracovaný podle přílohy č. 6 k vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění



POŘIZOVATEL

Městský úřad Slaný, Stavební úřad - úřad územního plánování,
který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle §6 zákona
č.183/2006 Sb., v platném znění

září 2013

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- a) Důvody pořízení územního plánu Jedomělice,
- b) Vymezení řešeného území

II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JEDOMĚLICE

- 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,
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) Požadavky na prověření veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a sanací, 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) 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.

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

a) Důvody pro pořízení územního plánu Jedomělice

O pořízení územního plánu Jedomělice rozhodlo zastupitelstvo obce na zasedání dne 09.11.2011 a následně podalo podnět k jeho pořízení.

Zastupitelstvo obce zároveň rozhodlo, že pořizovatelem územního plánu bude Úřad územního plánování Městského úřadu ve Slaném. Určeným zastupitelem obce pro spolupráci s pořizovatelem bude pan Václav Čepička, starosta obce Jedomělice.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu (ÚP) správního území obce Jedomělice je nahrazení stávajícího dosud platného územního plánu (ÚPO) obce z roku 2005 novým územním plánem, zpracovaným již podle nového stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, (dále jen stavebního zákona) a podle nových prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, v platném znění a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, který bude aktuálním strategickým a rozvojovým územně plánovacím dokumentem pro obec Jedomělice.

b) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno celým administrativním územím obce Jedomělice, které tvoří jedno katastrální území Jedomělice. Celková rozloha katastrálního území obce činí 704,74 ha. V obci žije 363 obyvatel.

Území obce se nachází ve Středočeském kraji, v severozápadní části okresu Kladno, vzdálené od obce s rozšířenou působností (ORP) Slaný asi 10 km. Základní osu řešeného území tvoří silnice III/23713 vedoucí od Pozdně směrem na Libovice a silnice III/23714 navazující vprostřed obce na III/23713 a vedoucí jižně na Malíkovice – Hvězdu a Řisuty. Z hlediska širších dopravních vztahů lze konstatovat, že obec je dostatečně přístupná pro prostředky silniční dopravy.

Z hlediska ekonomiky se projevují vazby na sídla střediskového významu - spádovost je zaměřena zejména do Slaného a do Kladna.

Katastrální území obce sousedí na severu s obcemi Pozdeň a Plchov, na východě s obcí Libovice, na jihu s obcemi Drnek, Malíkovice, Řisuty a na západě s obcí Mšec.

II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JEDOMĚLICE

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,

Hlavním požadavkem je stanovení takového rozvoje obce, který nabídne kvalitní bydlení v sídle s velmi příznivým přírodním zázemím, byť vzhledem k nižšímu postavení obce v sídelní struktuře není veřejná infrastruktura nijak výrazně rozvinutá. Obec Jedomělice je závislá na větších sídlech, ve kterých je soustředěna veřejná infrastruktura a kam občané sídla dojíždí za prací, zdravotnickými službami, kulturou i vzděláním. Tato větší sídla jsou dostupná automobilovou dopravou a linkovými autobusy.

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

Vymezit v grafické části zastavěné území obce s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části uvést rámcový popis vymezeného zastavěného území.

Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití podle § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. (Tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny).

Při rozvoji sídla zachovat jeho charakter a převahu obytné funkce, doplněné kapacitně příslušnou veřejnou infrastrukturou s ohledem na postavení obce v sídelní infrastruktuře.

Provéřit stanovení podmínek v území, které zkvalitní bydlení v sídle a zajistí ochranu před živelným rozšiřováním sídla, které by nekoncepčně zasáhlo do možnosti využít v příštím období i plochy, které zatím nenavazují na zastavěné území.

Zabránit tvorbě odtržených enkláv, které by byly v přímém rozporu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR a nenaplnovaly by zásadu vyváženosti všech pilířů udržitelného rozvoje území.

Respektovat stávající urbanistické komunikační uspořádání obce a vycházet z něj. Zvláštní ochranu věnovat zachovalému centru obce, respektovat dominanty obce a výškovou hladinu zástavby. V obci bude prověřena především výstavba individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím.

Pro plochy a proluky v zastavěném území obce prověřit možnost výjimečného umístění staveb pro bydlení na menších pozemcích, než stanoví navržené podmínky prostorového uspořádání.

Rozvojovými plochami pro novou výstavbu nabídnout možnost kvalitního bydlení, což může atraktivit obec a přispět k nárůstu počtu obyvatel a tím i k jejímu dalšímu příznivému rozvoji.

Ve všech stabilizovaných a rozvojových plochách stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití).

Provéřit a navrhnout podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití. (např.: Minimální velikost stavebních pozemků v zastavitelných plochách 800 m², v zastavěném území minimálně 600 m², procento maximálního zastavění pozemku, podíl zpevněných ploch v zastavitelných plochách a v zastavěném území, maximální podlažnost, maximální výšku staveb po hřeben střechy a případně stanovit další zvláštní podmínky s ohledem na architekturu a urbanismus sídla).

Požadavky na rozvoj - bydlení, smíšené venkovské využití, technická vybavenost

V poslední dekádě (2001/2011) se po období stagnace v devadesátých letech minulého století naplnil očekávaný nárůst počtu obyvatel související s kladným saldem migrace (332<374, tj. nárůst o cca 13%). Momentálně se obec nachází co do počtu trvale žijícího obyvatelstva na úrovni roku 1970. Do budoucna je možno vzhledem ke změnám migračního salda v širším území (Středočeský kraj) očekávat dále nepatrný nárůst počtu obyvatelstva v obci (dobrá dopravní dosažitelnost větších sídelních útvarů, kvalitní životní prostředí).

I v počtu domů můžeme v poslední dekádě vysledovat nárůst (137<142). Novostavbami se naplnily některé záhumenní pozemky v zastavěném území a v plochách mimo zástavbu zejména rozvoj v okrajové jihozápadní poloze sídelního útvaru. Významný je i pokles neobydlených domů za posledních deset let (33>22).

ÚP prověří a navrhne rozvoj v těchto představových (P) a zastavitelných (Z) plochách (tyto již jsou součástí stávajícího ÚPO Jedoměřice (v jiném číslování), budou upraveny podmínky jejich využití):

- P1 Přestavbová (P) plocha v zastavěném území (na záhumenních pozemcích) obce určená převážně pro smíšené venkovské využití (původně určeno pro rozvoj bydlení v bytových domech a rodinných domech). (SZ část obce)
- P2 Přestavbová (P) plocha v zastavěném území obce určená převážně pro smíšené venkovské využití - bude prověřena možnost intenzifikace zástavby na 2RD (původně omezena výstavba pro jeden rodinný dům). (JV okraj obce)
- Z1 Zastavitelná (Z) plocha pro smíšené venkovské využití na SZ okraji obce. Respektovat omezení vyplývající z kontaktního vedení inženýrských sítí.
- Z2 Zastavitelná (Z) plocha pro smíšené venkovské využití na záp. okraji obce. Zástavba mimo území sledovaných záplav. V jižní části plochy prověřit rozvoj veřejného prostranství.
- Z3 Zastavitelná (Z) plocha na jihozápadním okraji obce - území vhodné pro skupinovou zástavbu rodinných domů se zahradami a rozvíjející stávající uliční systém.
- Z4 Zastavitelná (Z) plocha - proluka pro dva rodinné domy na jihozápadním okraji obce.
- Z5 Plocha areálu ČOV včetně přístupové komunikace (východní okraj obce).

ÚP prověří a případně navrhne rozvoj v těchto nových zastavitelných (Z) plochách:

- Z6 Zastavitelná (Z) plocha pro dva rodinné domy na severním okraji obce, zástavbu podmínit řešením nátoků vod do intravilánu v kontaktní poloze, řešit střet s nadzemním vedením VN 22kV (hasební zásah).
- Z7 Zastavitelná (Z) plocha pro dva rodinné domy na severním okraji obce, zástavbu podmínit řešením nátoků vod do intravilánu v kontaktní poloze, řešit dopravní přístup.
- Z8 Zastavitelná (Z) plocha na západním okraji obce - území pro skupinovou zástavbu rodinných domů se zahradami a rozvíjející stávající uliční systém. Zástavbu podmínit zajištěním dopravního přístupu z rozšířené stávající komunikace, řešit střet s nadzemním vedením VN 22kV (hasební zásah). Zajistit funkčnost investic do půdy v širším okolí (plošné meliorace).
- Z9 Zastavitelná (Z) plocha pro smíšené venkovské využití na jižním okraji obce, řešit dopravní přístup v rámci zastavěného území.
- Z10* Zastavitelná (Z) plocha na jihozápadním okraji obce - území vhodné pro skupinovou zástavbu rodinných domů se zahradami - řešit/koordinovat s rozvojem v rámci lokality Z3.
- Z11* Zastavitelná (Z) plocha na jihozápadním okraji obce - území vhodné pro skupinovou zástavbu rodinných domů se zahradami, zástavbu podmínit změnou kultury ZPF kontaktního pozemku (záp.) na trvalý travní porost (dnes evidováno jako chmelnice, bez odpovídajícího využití).

*) pozn. v původním ÚPO jako územní rezerva

Prověřit záměr pro stavbu jednoho zemědělského objektu ve volné krajině jižně od Jedomělic (pč. 861 - ovocný sad) za podmínky maximálního zachování mimolesní zeleně - viz. obr.



Požadavky na novou veřejnou infrastrukturu:

Dopravní infrastruktura

- Respektovat stabilizované dopravní plochy a u komunikací III. třídy jejich OP.
- Řešit územní rezervu pro silniční obchvat Hvězdy v koordinaci s ÚP Malíkovice
- Uvádět v grafické části čísla pozemních komunikací, zakreslit ochranná pásma silnic příp. vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných dopravních staveb.
- Zachovat stávající uliční systém. Nové místní komunikace dimenzovat v souladu s platnými právními předpisy a ČSN tak, aby plnily úlohu kvalitních veřejných prostranství.
- Připojení místních komunikací na silnice III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN.
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovek a místních komunikací se silniční sítí.
- Dbát na rozhledové poměry při připojování křižovek a stanovení dopravního značení.
- Dopravní napojení na silnici musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. § 10 zákona č.13/1997 Sb., ZPK.
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu. Nenavrhovat rozvojové plochy do míst ohrožených těmito negativními účinky.
- Analyzovat nové odstavné a parkovací plochy mimo ty, které budou vymezeny v rámci parcel jednotlivých rodinných domů.
- Provéřit možnost doplnění chybějících chodníků v sídle, zvláště kolem silnice III. třídy.
- Řešit obnovu cest a rozvoj cykloturistických tras, případně naučných stezek
- Zajistit dostatečnou průchodnost krajiny respektováním, případně návrhem polních cest.

Technická infrastruktura

- Respektovat stávající funkční systémy technické infrastruktury a to včetně jejich OP.
- Provéřit a navrhnout koncepci likvidace splaškových odpadních vod ve smyslu současně platného územního plánu.
- Provéřit možnost plynofikace obce
- Provéřit a navrhnout v rámci rozvojových ploch koncepci inženýrských sítí a posoudit jejich stávající kapacitu (vodovod, elektrické vedení, trafostanice a další).
- Provéřit koncepci systému nakládání s odpady a jejich odvoz a likvidaci mimo území obce.
- Provéřit možnost likvidace dešťových vod v řešeném území tak, aby maximální množství srážkových vod bylo řešeno přirozeným vsakem do území.

Občanská vybavenost

- Respektovat stávající občanskou vybavenost, prověřit její funkčnost a dostatečnost.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Územní plán zajistí účinnou ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- respektováním stávajících limitů využití území,
- stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťujících účinnou ochranu všech hodnot, a to zejména:

Ochrana kulturního bohatství

- Respektovat nemovité kulturní památky (tvrz Na Zámkách, archeologické stopy (č.r.16399/2-690), kaple (č.r. 27332/2-4021), zaniklá ves, archeologické stopy (č.r. 19243/2-690).
- Přispět k ochraně architektonicky hodnotných staveb (usedlost č.p.7, usedlost č.p.24)
- Ochránit další pozitivně hodnocené objekty a urbanistické hodnoty na základě průzkumu v území.
- Historicky významná stavba: památník padlým - uprostřed návsi (p.č.1672/1)
- Navrhnout opatření pro zlepšení stavu historicky a architektonicky cenných objektů.
- Výstavbu, případně obnovu domů v blízkosti architektonicko-urbanistických cenných objektů provádět citlivě a v souladu s rázem této cenné zástavby.
- Nové rozvojové plochy v obci situovat v návaznosti na zastavěné území. Při jejich realizaci respektovat současnou architektonicko-urbanistickou strukturu obce.

Archeologické nálezy

- V návrhu územního plánu zohlednit, že celé řešené území je územím s archeologickými nálezy.

Ochrana přírodních hodnot území

Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude řešena v rámci tzv. koncepce uspořádání krajiny a bude nutné:

- Respektovat základní podmínky ochrany krajinného rázu dle Vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění (řešené území náleží do oblasti krajinného rázu Džbánsko).
- Stanovit podrobné podmínky pro ochranu nezastavitelného území (§18 stavebního zákona) s využitím možnosti vyloučit zcela stavby ve volné krajině (včetně oplocení).
- Vyloučit vodní toky s doprovodným břehovým porostem z rozvojových ploch. Vymezit údolní nivu s podrobným stanovením podmínek pro její využití.
- Vodní toky chránit v rámci zákona č.254/2001 Sb., o vodách v platném znění. Podrobně stanovit způsob provádění činnosti související se správou vodních toků a vymezit ochranné pásmo a manipulační prostor pro údržbu jejich koryta.
- Provéřit možnost zalesnění nových ploch.
- Respektovat hranice přírodního parku Džbán.
- Chránit přírodní památku Ostrov u Jedomělic.
- Vzhledem k ochraně půdního fondu velice citlivě přistupovat k záborům orné půdy. Pro zastavitelné plochy bude provedeno zdůvodnění a vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF.

- Plně respektovat plošné meliorace, jak drenáže, tak hlavní odvodňovací meliorační zařízení.
- Vymezit ÚSES dle platné metodiky.

V celém řešeném území respektovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 platí pro zpracování územního plánu Jedomělice obecné požadavky v rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť se dle schválené Politiky územního rozvoje České republiky nacházejí mimo rozvojové oblasti či osy. Katastrálním územím neprochází žádný z koridorů republikového významu.

Územní plán prověří a zapracuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- ▶ Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v území.
- ▶ Vytvářet v území podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury.
- ▶ Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- ▶ Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- ▶ Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro max. využívání průmyslových areálů a technických ploch.
- ▶ Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika).
- ▶ Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a místních částí při zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny.
- ▶ Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Nevymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích nebo jen ve výjimečných a zvláště zdůvodněných případech.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), které rozvojové oblasti upřesňují v krajském měřítku, byly vydány ke dni 19.12.2011. Jedomělice leží mimo krajské rozvojové oblasti a osy. Ze Zásad územního rozvoje nevyplývají pro obec Jedomělice žádné speciální požadavky týkající se dopravy nebo energetiky.

ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam. V návrhu ÚP Jedomělice bude respektováno:

- ▶ chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
- ▶ při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinnářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

- ▶ ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;
- ▶ při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
- ▶ chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- ▶ chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- ▶ rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- ▶ respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- ▶ preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- ▶ cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- ▶ respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- ▶ při umístění staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

ZÚR stanovují úkol pro územní plánování:

- ▶ upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Pro obec Jedomělice vymezuje ZÚR krajinný typ – krajina zvýšených hodnot.

ZÚR vymezují tento krajinný typ v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- ▶ větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;
- ▶ její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- ▶ zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- ▶ neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

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

Bude prověřena potřeba vymezení ploch pro územní rezervy s využitím pro bydlení, zvláště s ohledem na požadavky přiměřeného rozvoje obce a ochranu lokalit vhodných pro výstavbu rodinných domů.

V jižním okraji katastrálního území bude prověřen koridor územní rezervy pro obchvat sídla Hvězda (k.ú.Malíkovice). Jiné koridory uvažovány nejsou, neboť katastrálním územím Jedomělice neprochází žádná z tras navržené dopravní či technické infrastruktury nadmístního významu.

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

V dotčeném území je nutno prověřit veřejně prospěšné stavby - komunikace, které umožní zpřístupnění nových rozvojových ploch.

V návrhu ÚP budou prověřeny navržené liniové stavby veřejné infrastruktury (např.: splašková kanalizace, plynofikace a rozšíření vodovodu a elektrické energie do nových rozvojových lokalit), pro které je možno vlastnická práva pouze omezit formou věcného břemene.

Územní plán dále prověří a navrhne veřejně prospěšná opatření nestavební povahy, určená ke snižování ohrožení území, k rozvoji nebo k ochraně přírodních hodnot či pro vymezení veřejných prostranství.

Záměry budou v průběhu prací na územním plánu konzultovány pořizovatelem s obcí Jedomělice a se zpracovatelem. V návaznosti na ustanovení § 101 a § 170 stavebního zákona v platném znění bude rozhodnuto, zda pro navrhované veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření bude uplatněno předkupní právo, či pro kterou VPS a VPO lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

O návrhu plošné asanace v území se neuvažuje.

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,

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou uvažovány.

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie budou stanoveny na základě požadavku obce v průběhu zpracování návrhu ÚP, případně na základě stanovisek dotčených orgánů. Měly by to být v zásadě pouze takové plochy, ve kterých nelze jiným způsobem zajistit ochranu území před živelnou a neuspořádanou výstavbou, případně je nutno zajistit prostupnost území a možnou návaznost na další lokality, které by mohly být vymezeny pro výstavbu po vyčerpání zastavitelných ploch v obci.

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci se stanoví na základě určení ploch, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územní studie.

e) Požadavek na zpracování variant řešení,

Požadavek na vymezení variant řešení nebyl stanoven.

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

Návrh územního plánu Jedomělice bude zpracován v souladu s projednaným a schváleným Zadáním a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Textová část „Návrhu územního plánu Jedomělice“ bude zpracována podle článku I., odst.1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a textová část „Odůvodnění územního plánu Jedomělice“ bude zpracována podle článku II., odst.1 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Textová část Návrhu územního plánu bude obsahovat:

- Vymezení zastavěného území;
- Základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot;

- Urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně;
- Koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování;
- 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 apod.;
- 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 (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití);
- Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit;
- Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků , názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1 katastrálního zákona;
- Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona;
- Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření;
- Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;
- Stanovení pořadí změn v území (etapizaci) ;
- Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Textová část Odůvodnění územního plánu bude obsahovat kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst.4 a 5 stavebního zákona zejména:

- Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;
- Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 1. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a v případě postupu podle § 51 odst.3 stavebního zákona,
 2. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst.3 stavebního zákona,
 3. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst.3 stavebního zákona,
- Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeba jejich vymezení;

- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa;
- Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Grafická část „Návrhu územního plánu Jedomělice“ bude zpracovaná podle článku I, odst. 3 přílohy č. 7 Vyhlášky č.500/2006 Sb. a grafická část „Odůvodnění územního plánu Jedomělice“ bude zpracovaná podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Grafická část Návrhu územního plánu bude obsahovat:

- Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu;
- Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech;
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací;
- dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).
- Grafická část může být doplněna schémata.

Grafická část Odůvodnění územního plánu

- Koordinační výkres;
- Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí;
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Grafická dokumentace územního plánu Jedomělice bude zpracovaná podle metodiky MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č.183/2006 Sb., v platném znění).

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000. Výkresová část územně plánovací dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Návrh územního plánu bude zpracován a odevzdán v celkovém počtu 3 kompletních tiskových vyhotovení pro projednávání dle § 50 stavebního zákona a pro řízení o územním plánu podle §§ 50 - 52 stavebního zákona v počtu 2 paré. Pro potřeby projednávání bude pořizovateli návrh územního plánu předán i v elektronické podobě.

Dokumentace pro vydání územního plánu bude odevzdána ve 3 kompletních tištěných vyhotoveních podle § 54 stavebního zákona a v digitálním zpracování na CD ve formátu *.pdf. Pro potřeby úřadu územního plánování budou předány na CD ještě ve formátu *.shp v souřadnicovém systému S-JTSK a výškovém systému Bpv. Případně je možné je také odevzdat ve formátu *.dgn a *.dxf.

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

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek.

Pořizovatel se domnívá, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, neboť NATURA 2000 – evropsky významná lokalita, či ptačí oblast se v katastrálním území Jedomělice nevyskytuje. Zároveň se nepředpokládá významný negativní vliv na životní prostředí, neboť budou prověřeny pouze plochy pro bydlení, které by svým charakterem neměly negativně ovlivnit životní prostředí ani udržitelný rozvoj území.

Návrh zadání územního plánu zpracoval:

Městský úřad Slaný, stavební úřad, úřad územního plánování (Ivana Brožová) ve spolupráci s hlavním projektantem Ing. arch. Michaelou Štádlarovou a starostou obce Václavem Čepičkou.