BEZNO

ÚZEMNÍ PLÁN

N Á V R H

Z A D Á N Í

Pořizovatel : Magistrát města Mladá Boleslav
Schvalující orgán : Zastupitelstvo městysu Bezno
Určený člen zastupitelstva : Martin Kohl

Zadání územního plánu Bezno bylo schváleno Zastupitelstvem městysu Bezno
dne usn. č.

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 3

a1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch …….. 4

a2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn …….. 5

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 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon SZ) ……6

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit …… 7

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo …7

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci …… 7

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení ……..7

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení ……. 8

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ……8

Úvod:
Zastupitelstvo městyse Bezno rozhodlo o pořízení územního plánu 22. 3. 2008. Pořizovatel územního plánu – Magistrát města Mladá Boleslav zpracoval návrh zadání a projednal jej ve dnech 28. 4. 2008 – 30. 5. 2008. Zadání bylo schváleno zastupitelstvem městyse Bezno dne 20. 8. 2008. Návrh územního plánu byl zpracován ing. Arch. Jiřím Štěrbou, ARSPRO, Náměstí Míru 14, Mladá Boleslav. Společné jednání o návrhu územního plánu oznámené dne 1. 12. 2009, nebylo ukončeno pro nesoulad návrhu územního plánu Bezno se schváleným zadáním. Krajský úřad Středočeského kraje nevydal k návrhu územního plánu Bezno stanovisko.
Od původně zpracovaného a schváleného zadání v roce 2008 došlo na území Bezna k podstatným změnám. Změnily se požadavky na situování nových rozvojových ploch a byly vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které podstatným způsobem ovlivnily již zpracovaný návrh územního plánu z roku 2010.
Z tohoto důvodu vedení městysu Bezno revokovalo původně schválené zadání územního plánu (usn. č. 1/2014 ze dne 28. 1. 2014) a požádalo pořizovatele o zpracování nového návrhu zadání územního plánu.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejnosti infrastruktury

Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

Územní plán vytvoří územní podmínky pro:
- přiměřený a proporcionální rozvoj obce (zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře i přírodnímu potenciálu)
- zachování a zlepšení kvality bydlení v obci a tomu bude podřízen rozvoj dalších funkcí obce
- zajištění odpovídající dopravní, technické i občanské vybavenosti a ploch pro sport a rekreaci
- zajištění odpovídající kvality veřejných prostranství a zeleně
- harmonickou krajinu sloužící jak k zemědělské výrobě, tak i jako kvalitní rekreační zázemí sídla
- územní plán přispěje k dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky stabilních a labilních ploch

Územní plán bude chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, těmito hodnotami jsou zejména:
- charakter a struktura zástavby, zejména významný centrální prostor sídla
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- nemovité kulturní památky:
  24232/2-1484 kostel sv. Petra a Pavla
  24877/2-1485 zámek
  22009/2-1486 tvrz
  36822/2-1487 areál fary bez chléva
  37656/2-1490 socha sv. Judy Tadeáše
  15132/2-1492 socha sv. Nortburgy
  30431/2-1493 socha sv. Jana Nepomuckého
  17113/2/1494 socha sv. Vojtěcha

20502/2-3562 zemědělský dům, z toho jen obytná budova, sýpka
- ÚSES, který bude územním plánem zpřesněn
- hodnotné části krajiny - lesy, vodní plochy
- památný strom (krušina olšová)
- chráněné ložiskové území (CHLÚ) Bezno (Mělnická pánev)
- nevýhradní ložisko cihlářské hlíny
- vodní zdroje, obec leží v CHOPAV – Severočeská křída
- zemědělské půdy 1. a 2. třídy
- odvodnění v prostoru bývalého zemědělského letiště
- prostupnost krajiny (včetně turistických cest)
- dopravní a technickou infrastrukturu vč. cyklistických stezek

Městys Bezno leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, jejímž územím prochází rozvojová osa OS3 s koridorem kombinované dopravy AGTC (ozn. KD1). Z Politiky územního rozvoje 2008 (PÚR) vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.

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

Bezno je významná, dříve středisková obec, která je stavebně srostlá s obcí Sovínky. Jedná se o obec městského charakteru se statutem městyse. Zástavba obce je v okrajových částech venkovského charakteru, v centrální části má spíš městský charakter s prostorem náměstí. Územním plánem budou prověřeny tyto plochy:
1) Lokalita pro bydlení v části Prošovice v severozápadní části sídla
2) Lokalita pro bydlení v severní části sídla
3) Lokalita pro bydlení v severovýchodní části sídla směrem k Niměřicím
4) Lokalita pro bydlení v jihovýchodním výběžku navazující na stávající zástavbu
5) Lokalita pro bydlení mezi silnicemi I/16 a II/272
6) Lokalita pro bydlení v jihozápadní části (parc. č. 548/2, 1046)
7) Lokalita navazující na jižní část sídla při silnici II/272
8) Lokalita pro smíšené využití přilehlá na jihovýchodě k výrobnímu a skladovacímu areálu
9) Lokalita pro smíšené využití – část současného výrobního areálu na JV sídla
10) Lokalita - rozšíření hřbitova severním směrem na pozemku p.č. 1021
11) Lokalita na jihu sídla při silnici I/16 pro komerční využití
12) Lokalita pro sport a rekreaci navazující jižně na současný sportovní areál
13) Proluka v jižní části sídla mezi silnicemi I/16 a II/272, p.č. 394/6 a 394/12 – pro bydlení

Požadavky na plošné (funkční) 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.
- územní plán bude posilovat hlavně obytnou funkci obce. Navrhne nové zastavitelné plochy s ohledem na kapacitu sítí technické infrastruktury i kapacitu občanského vybavení
- územní plán prověří zejména rozvojové plochy, které by mohly zasahovat do koridoru přeložky silnice 1/16
- stávající plochy výroby územní plán vyhodnotí event. navrhne vhodné využití do budoucna, územní plán minimalizuje negativní vliv výrobních aktivit na plochy bydlení
- územní plán prověří plochy občanské vybavenosti vč. ploch pro sport, stávající plochy pokud možno stabilizuje, příp. vyhodnotí potřebu vymezení nových ploch pro sport

- územní plán dále prověří využití jednotlivých ploch v území a vymezí plochy s rozdílným způsobem využití na celém území obce. Pro tyto plochy stanoví odpovídající regulativy. Pokud z řešení vyplyne taková potřeba, vymezí územní plán i další rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití, zejména plochy zeleně a veřejných prostranství, dopravní plochy a plochy technické infrastruktury.
- při návrhu jednotlivých rozvojových lokalit v řešeném území bude respektována stávající urbanistická struktura sídla. Rozvojové plochy pro bydlení a smíšené bydlení budou umísťovány v návaznosti na zastavěné území obce.

Zásady prostorového uspořádání území

- bude navrženo základní prostorové uspořádání území obsahující základní podmínky ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemků v plochách).

Veřejná prostranství a veřejná zeleň

- územní plán v případě potřeby navrhne nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně nebo vytvoří podmínky pro jejich umístění a to v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Vymezování zastavitelných ploch

- plochy nové zástavby budou vymezovány v návaznosti na současně zastavěné území s cílem využít efektivně dopravní a technickou infrastrukturu.
- při návrhu jednotlivých rozvojových ploch bude respektována stávající urbanistická struktura sídla
- individuální požadavky na zapracování nových zastavitelných ploch do územního plánu budou posuzovány ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce, za současného uplatňování požadavků na ochranu hodnot řešeného území a při respektování limitů využití území.

a2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura

- územní plán prověří územní možnosti pro zpřesnění trasování koridoru přeložky 1/16 (D027 – silnice 1/16 pro obchvat Bezna),
- nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající síť komunikací, případně bude-li to účelné, bude navržena páteřní komunikace nových rozvojových ploch
- bude prověřena možnost lokalizace nových nebo rozšíření stávajících parkovacích ploch u objektů občanské vybavenosti, stávající i navrhovaná občanská vybavenost).
- silnice II. a III. třídy budou v grafické části – koordinačním výkresu, příp. výkresu dopravní infrastruktury očíslovány a budou označena ochranná pásma komunikací
- územní plán prověří základní síť polních a účelových cest pro zachování, resp. zvýšení prostupnosti krajiny, a to včetně vymezení základní sítě cyklostezek

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- územní plán provede bilanci potřeb pitné vody a pokud to bude nezbytné, navrhne plochy potřebné pro připojení nových ploch na vodovodní systém obce
- zásobování obce pitnou vodou bude nadále řešeno prostřednictvím obecního vodovodu
- budou respektována a zakreslena ochranná pásma vodních zdrojů
- územní plán vyhodnotí systém zajištění vody pro hašení požárů, v případě potřeby vymezí pro něj nové plochy

Odkanalizování a čištění odpadních vod

- územní plán vyhodnotí potřebu a možnosti vybudování systému splaškové kanalizace v obci nebo jejích částech příp. nové ČOV
- realizace nové výstavby bude podmíněna řádným odkanalizováním

Ochrana území před škodícími vodami

- územní plán vyhodnotí nově navržené plochy z hlediska jejich možné ochrany před povrchovými vodami. Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území musí v nově navrhovaných plochách zůstat srovnatelné se stavem před výstavbou, aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů v území.

Zásobování elektrickou energií

- územní plán posoudí kapacitu stávající rozvodné sítě VN a trafostanic a možnost jejího případného zvýšení s ohledem na nově navržené plochy

Telekomunikace

- budou respektována ochranná pásma stávající telekomunikační sítě

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

- územní plán prověří rozšíření rozvojové plochy pro sport a rekreaci vč. ploch pro parkování
- územní plán v souvislosti s rozšířením plochy hřbitova prověří potřebu nových parkovacích ploch
- územní plán posoudí potřebu vymezení nových ploch pro doplnění stávajícího občanského vybavení. Stávající plochy občanského vybavení pokud možno stabilizuje.

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

Při stanovení koncepce využívání krajiny bude územní plán vycházet ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR), které klasifikují krajinu Bezna jako krajinu polní O 03, která obsahuje přírodní potenciál pro vysokou nebo specifickou zemědělskou produkci – zde konkrétně se jedná o oblast s vysokým podílem zemědělského půdního fondu, která má příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy.

ZÚR stanovují pro toto území tyto zásady:

- zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření
- neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci

Územní plán tyto zásady zohlední při prověřování a posuzování využití krajiny, při vymezení nových cest v krajině, při stanovením podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly umísťování nezbytných staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci.

Územní plán upřesní vymezení skladebných prvků ÚSES. Stávající zeleň v krajině bude respektována, na vhodných místech budou vymezeny plochy pro výsadbu krajinné, zejména doprovodné zeleně. Budou vytipovány další lokality, kde je třeba navrhnout ochrannou, izolační, příp. veřejnou zeleň. V případě potřeby budou navrženy interakční prvky zeleně doplňující lokální ÚSES.

Plochy pro založení prvků ÚSES budou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření.

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

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

V souladu se ZÚR budou zpřesněny a v území koordinovány trasy:
- Koridoru pro umístění stavby D028 – silnice I/16: obchvat Bezna
- Nadregionálního a regionálního ÚSES (RC 1019 Doubka, RK 6016)

Jako veřejně prospěšná bude vymezena zejména technická infrastruktura. Pokud z řešení územního plánu vyplyne, mohou být vymezeny i další veřejně prospěšné stavby a opatření. Jako plochy určené k asanaci budou vymezeny takové plochy, které svým negativním působením ohrožují veřejné zdraví a bezpečnost – zde zejména opuštěná plocha bývalé cihelny (stará zátěž) na jihozápadě sídla.

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

Pokud bude v procesu pořizování územního plánu zjištěna potřeba řešit na rozsáhlejších plochách podrobněji způsob zástavby, nebo aby se prověřila dopravní a technická obslužnost nových lokalit, bude územním plánem uloženo zpracování územní studie pro tyto lokality a bude stanovena lhůta, do kdy musí být územní studie vyhotovena a vložena do evidence územně plánovací činnosti.
Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve který bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nejsou stanoveny.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepožaduje se zpracování variant řešení.

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

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění – po novele stavebního zákona.

Požadovaný obsah dokumentace:

1) Výroková část územního plánu
- část textová – dle přílohy č. 7, část I. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- část grafická: - Výkres základního členění
  - Hlavní výkres
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

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

2) Odůvodnění územního plánu
- část textová – dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a přílohy č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- část grafická: - Koordinační výkres

- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Výkresová část územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou a odevzdána v měřítku 1 : 5000.
Součástí návrhu územního plánu bude předtištěný „Záznam o účinnosti“ dle § 14, odst. 1 vyhl. 500/2006 Sb. v textové i grafické části územně plánovací dokumentace.
Návrh územního plánu 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 s grafickou částí ve formátu *.dgn, (dwg, tif) a *.pdf a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

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

Případný požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude doplněn na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.