

STRENICE

ÚZEMNÍ PLÁN

N Á V R H Z A D Á N Í

Pořizovatel : Magistrát města Mladá Boleslav
Schvalující orgán : Zastupitelstvo obce Strenice
Určený zastupitel: Milan Bláha

říjen 2016

Obsah:

Úvod:	1
1. 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	1
1.1. Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochrany hodnot území	1-2
1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.	2-3
1.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.	3-4
1.4. 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	4-5
2. Požadavky na vymezení plocha koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které je nutno prověřit.	5
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.	5
4. 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.	5
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení.	5
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.	5-6
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	6

Úvod

Zastupitelstvo obce Strenice rozhodlo o pořízení nového územního plánu (dále jen ÚP) usnesením dne 1. 2. 2016. Na jednání ZO Strenice byl stejným usnesením jmenován Milan Bláha určeným zastupitelem. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce. Obec Strenice nemá dosud platnou územně plánovací dokumentaci.

Obec Strenice žádostí ze dne 8.3. 2016 evidovanou pod č.j. 12124/2016 požádala Magistrát města Mladá Boleslav jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení územního plánu Strenice.

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádření zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

1.1. 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
- rozvoj podnikatelských aktivit, zejména služby a nerušící výrobu
- 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 v souladu s výsledky doplňujících průzkumů a rozborů.
- Veřejná prostranství a veřejná zeleň.
- Kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

Nemovité kulturní památky Strenice			dle http://monumnet.npu.c
Číslo rejstříku	čp.	Památky	Ulice,nám./umístění
15352 / 2-3637		hrad Málkov, zřícenina a archeologické stopy	1,5 km JV od jádra obce
22214 / 2-1721	čp.84	tvrz Velké Horky	
29886 / 2-1739	čp.4	fara	
32559 / 2-1741		socha sv. Vendelína	J část vsi, při nádraží
32719 / 2-1740		socha P. Marie Bolestné	u tvrze Velké Horky
37758 / 2-1742		socha sv. Jana Nepomuckého	střed vsi

45157 / 2-1738		kostel sv. Bartoloměje	V část vsi
46432 / 2-1743		kostel sv. Kateřiny, zřícenina	Podčejky

- ÚSES, který bude územním plánem zpřesněn.
- Hodnotné části krajiny (VKP) - lesy, rybníky, říční nivy, občasné toky, mokřady, lužní lesíky.
- Chráněné ložiskové území (CHLÚ) Bezno (Mělnická pánev).
- Vodní plochy a toky.
- Zemědělské půdy 1. a 2. Třídy.
- Prostupnost krajiny.
- Dopravní a technická infrastruktura.

Obec Strenice leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, za vnější hranicí rozvojové osy OS3 Praha-Liberec-hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec). Z Politiky územního rozvoje 2008 (PÚR) a její Aktualizace č. 1 vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.

Ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje vyplývají priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Jednotlivé plochy budou v maximální míře vymezovány po hranicích pozemků dle mapového podkladu, nad nímž se bude územní plán zpracovávat.

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

Území obce Strenice tvoří jedno katastrální území. Osídlené území obce se skládá ze tří místních částí Podčejk, Strenice a Velké Horky. Tyto části se liší charakterem zástavby geomorfologií terénu a historií svého vzniku.

Podčejk je nejmenší osídlenou částí obce, leží na jihovýchodním okraji katastru v místech, kde Strenický potok překračuje jeho hranice. Zástavba se skládá z cca pěti staveb (bývalý mlýn, „zámeček“ a rodinné domy) volně rozmístěných na dně údolí po obou stranách komunikace III. tř. Na ostrožně nad „zámečkem“ jsou zachované zbytky ostrožního hrádku Malkov. Na plošině ostrožny na opačné straně potoka nad mlýnem leží zbytky poutního kostelíka Sv. Kateřiny „chráněného“ dvojítm příkopem s „mottou“ tvrziště uprostřed.

Strenice jsou největší osídlenou částí obce, leží při severním okraji katastru v údolí po obou stranách Strenického potoka. Zástavba převážně venkovského charakteru lemuje komunikace křižující údolí a nevytváří žádný centrální prostor.

Velké Horky s tvrzí, jež vytváří dominantu údolí na pravostranné plošině nad údolím Strenického potoka. Zástavba je značně nesourodá a je daná historií místa. Tvrz s hospodářským dvorem zaujímá celou ostrožnu tvořenou údolím potoka a roklí. Na druhé straně rokly leží poměrně veliký zemědělský areál.

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 vymezí – aktualizuje zastavěné území obce.
- Územní plán bude posilovat hlavně obytnou funkci obce. Navrhne nové zastavitelné plochy s ohledem na kapacitu sítě technické infrastruktury i kapacitu občanského vybavení.
- Územní plán prověří zejména rozvojové plochy vymezené urbanistickou studií.
- Územní plán prověří plochy zemědělské výroby

- Územní plán prověří možnost situování plochy pro sběrný dvůr, která bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury
- 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 vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na celém území obce. Pro tyto plochy stanoví odpovídající regulativy. Pokud z řešení vyplyne taková potřeba, vymezení územní plán i další rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití, zejména plochy zeleně a veřejných prostranství, dopravní plochy a plochy technické infrastruktury.

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).
- Bude respektována dochovaná a typická urbanistická struktura.

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 platnými předpisy.

Vymezování zastavitelných ploch:

- Plochy nové zástavby budou vymezovány v návaznosti na (vymezené) zastavěné území s cílem využít efektivně dopravní a technickou infrastrukturu.
- Při návrhu jednotlivých rozvojových ploch bude respektována stávající urbanistická struktura sídla.
- Individuální požadavky na zpracování 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.

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

Dopravní infrastruktura

- Územní plán prověří územní možnosti pro zlepšení parametrů silnic, bude prověřena a případně vymezena plocha pro úpravu křižovatky v místě napojení komunikace III/27225 na III/27223 jako veřejně prospěšná stavba
- Nové rozvojové plochy budou napojeny na stávající síť komunikací, případně bude-li to účelné, bude navržena páteřní komunikace nových rozvojových ploch.
- Silnice 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.

Technická infrastruktura

Územní plán prověří generel vodovodů a kanalizací kraje, který je podkladem pro návrh ÚPD. V případě negativního prověření navrhne koncepci vhodnou pro obec.

Technická infrastruktura mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude prověřena a po uvážení projektanta navržena jako veřejně prospěšné stavby. Zároveň bude technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách navržena jako koncepce jednotlivých druhů infrastruktury (zásobování pitnou vodou, způsob likvidace splaškových vod, způsob odtoku dešťových vod, zásobování energiemi, spojovací vedení – komunikační síť).

Zásobování pitnou vodou

- Územní plán provede bilanci potřeb pitné vody, a pokud to bude nezbytné, event. navrhne plochy potřebné pro připojení nových ploch na vodovodní systém obce.
- Zásobování obce pitnou vodou bude nadále řešeno prostřednictvím veřejného vodovodu a soukromých studní.
- 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 prověří ve studii navrhovanou kanalizační síť včetně vymezení plochy pro ČOV, případně prověří jiný vhodný způsob likvidace odpadních vod.

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. Srážkové vody vč. vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány vsakem na pozemcích vlastníků. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými příkopy do vhodných recipientů.

Zásobování elektrickou energií

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

Zásobování plynem.

Obec není plynofikována a v dohledné době se s ní neuvažuje.

Telekomunikace.

- Budou respektována ochranná pásma stávající telekomunikační sítě

Občanské vybavení – veřejná infrastruktura

- Územní plán posoudí potřebu vymezení nových ploch pro doplnění stávajícího občanského vybavení. Stávající plochy občanského vybavení pokud možno stabilizuje.

1.4. 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.

Při stanovení koncepce využívání krajiny bude územní plán vycházet ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR), které klasifikují krajinu Strenic jako krajinu polní O03.

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v zachování regionálně významných komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, tj. zejména regionálně významná koncentrace kvalitních či specifických půdních poměrů. ZÚR stanovují pro toto území tyto zásady:

- Změny využití území nesmí ohrozit či znehodnotit dané komparativní přírodní předpoklady a podmínky území pro vysokou nebo specifickou zemědělskou

produkci.

- 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 umístování nezbytných staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci.
- Územní plán upřesní vymezení skladebných prvků ÚSES z okresního generel ÚSES Mladá Boleslav a ÚAP. Veškeré prvky ÚSES budou v územním plánu, pokud to místní podmínky dovolí, vymezeny v prostorových parametrech dle platných metodik pro vymezení ÚSES a posouzení aktuálního stavu ekosystémů tak, aby byla zajištěna plná funkčnost prvků ÚSES, vzájemná návaznost skladebných částí ÚSES s ohledem na biogeografické charakteristiky, a aby byla zajištěna rozmanitost potenciálních ekosystémů. Zvláštní důraz bude kladen na řešení průchodu prvků ÚSES urbanizovaným územím.
- 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.
- Územní plán stanoví podmínky pro zástavbu tak, aby byly minimalizovány zásahy do krajiny, bude respektována struktura zemědělské krajiny se zachováním stop historické kultivace a vztahu sídel a krajinného rámce.

2. 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.

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

Územní plán vyhodnotí potřebu vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) v návaznosti jak na nově vymežované 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.

4. 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.

ÚP vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci. Půjde zejména o rozvojové plochy pro bydlení, kde bude vhodné uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným řešením, aby byl zajištěn jejich souhlas se záměrem, s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací staveb, dále v případě že současný stav rozdělení pozemků neumožňuje jejich dopravní obslužnost nebo v případě, že bude sledován veřejný zájem na tvorbě veřejných prostranství.

V případě potřeby ÚP vymezí plochy, u kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie.

5. Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Pokud z veřejného projednání návrhu zadání vyplyne požadavek na zpracování variant, bude zadání obsahovat rovněž požadavky a podmínky pro jejich posuzování.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah územního plánu Strenice bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, a to se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů např. v tomto členění a formátech zpracování:

Textová část výroku a odůvodnění územního plánu bude zpracovaná digitálně ve formátu *.doc, příp. *.docx, tabulky ve formátu *.xls, příp. *.xlsx.

Grafická část výroku územního plánu v členění na výkresy:

- | | | |
|---|---|---------|
| - | Výkres základního členění | 1:5 000 |
| - | Hlavní výkres – výkres způsobu využití území | 1:5 000 |
| - | Výkres koncepce veřejné infrastruktury | 1:5 000 |
| - | Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací | 1:5 000 |

Grafická část odůvodnění územního plánu v členění na výkresy:

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

Grafická část bude zpracována nad digitálním mapovým podkladem katastrální mapy georeferencovaným v souřadnicovém systému S-JTSK. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Data grafické části územního plánu budou zpracována ve formátu *.shp s databází *.dbf, rovněž v souřadnicovém systému S-JTSK v rozsahu MINIS.

Návrh územního plánu bude zpracován formou opatření obecné ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

V případě uplatnění požadavku na zpracování regulačního plánu bude návrh územního plánu splňovat obsahové náležitosti vztahující se k regulačnímu plánu ve smyslu výše uvedené legislativy.

Pro digitální zpracování územního plánu bude využit datový model Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů tzv. MINIS.

Návrh územního plánu ke společnému jednání (dle § 50 stavebního zákona bude odevzdán pořizovateli ve 3 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě, a to textová část ve formátu *.doc, příp. *.docx , výkresy ve formátu *.pdf, *.png s usazovacím souborem *.pgw.

Upravený a dohodnutý návrh územního plánu pro řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě, a to textová část ve formátu *.doc, příp. *.docx , výkresy ve formátu *.pdf, *.png s usazovacím souborem *.pgw.

Pro účely vydání podle § 54 stavebního zákona bude územní plán odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné i v elektronické podobě, a to textová část ve formátu *.doc, příp. *.docx , výkresy ve formátu *.pdf a *.png s usazovacím souborem *.pgw.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Při vymezování zastavitelných ploch se bude vycházet z urbanistické studie, požadavků obce a jejích občanů.

Nové zastavitelné plochy budou vymezeny pouze na základě řádného odůvodnění a prokázání oprávněnosti záměru. Zastavitelné plochy jsou určeny převážně pro hlavní funkci bydlení (např. venkovské bydlení, nebo možnost prověření využití jako plochy smíšené obytné).