

## NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁLEZLICE

---

ČERVENEC 2017

Pořizovatel:

Městský úřad Neratovice

Ing. Markéta Čákorová, referent stavebního odboru, oprávněná úřední osoba, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Zálezlice

Jiří Čížek, starosta obce

### **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**

#### **A) 1. Požadavky na URBANISTICKOU KONCEPCI, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

1. Z APÚR (Politika územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:
  - republikové priority územního plánování
2. Z AZÚR (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace) je nutné respektovat:
  - stanovené priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje
  - podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje
  - nadregionální biokoridor NK 58 Údolí Vltavy – K10 - vymezení jako VPO (ve výkresech P+R chybně označeno jako NBK 174)
  - regionální biocentrum RC 1866 U Kozárovic - vymezení jako VPO
  - regionální biocentrum RC 534820 Chlumín - vymezení jako VPO (dle textové části ZÚR do správního území nezasahuje, dle grafické části ano)
3. Z ÚAP ORP Neratovice (zdroj městský úřad Neratovice) je nutné zohlednit tyto limity a problémy:

## Zadání územního plánu Zálezlice

- střety zastavěného území a zastavitelných ploch s vyhlášeným záplavovým územím Q100
  - špatný stav zasíťování obce, absence nadřazené silniční sítě, minimální občanská vybavenost
  - rostoucí počet obyvatelstva
  - vysoký podíl zemědělské půdy krajiny
  - malý výskyt významných kulturních hodnot, bez možnosti pro rekreační a turistické využití
  - nízká diverzifikace průmyslových odvětví v obvodu ORP
  - dobývací prostor štěrkopísku
  - maximálně narušené přírodní struktury
4. Z provedených doplňujících P+R vyplynuly tyto níže uvedené problémy k řešení v ÚPD:
- vymezení rozvojových ploch v již započatých a urbanisticky nedokončených lokalitách
  - funkční transformace území v jižní části sídla Zálezlice
  - výsadba nelesních porostů před valem
  - stromové a keřové pásy v krajině
  - erozní vlivy větru
  - vymezení hodnotných území v krajině, bodových hodnot
  - vymezení hodnotných sídelních struktur

V problémovém výkrese jsou konkrétně všechna opatření vymezena.

Tyto konkrétní problémy budou řešeny projektantem v návrhu s tím, že při řešení budou zohledněny všechny limity využití území a všechny hodnoty v území. Při vymezení zastavitelných ploch bude vycházeno z podmínky návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy v dnešním účinném územním plánu.

Do návrhu nového ÚP budou primárně převzaty plochy zakreslené v problémovém výkrese. Obecně platí, že zastavitelné plochy, které jsou dlouhodobě nevyužity, ani není zájem je k výstavbě využít, budou redukovány, resp. bude prověřena možnost jejich vypuštění z návrhu ÚP zejména s ohledem na třídu ochrany ZPF.

### **A) 2. Požadavky na KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn,**

5. Zásobování pitnou vodou a likvidaci odpadních vod je možné řešit individuálním způsobem, stejně tak je přípustné napojení na centrální vodovod a kanalizaci.
6. Napojení elektřinou bude řešeno v souladu s požadavky správce, bude prověřena potřeba napojení nových lokalit, obecně bude platit, že nové TS bude možné budovat kdekoliv v rámci celého správního území.
7. Návrh ÚP bude řešit napojení nově navržených zastavitelných ploch na veřejně přístupné komunikace.
8. Odstavná a parkovací stání řešit přednostně na vlastních pozemcích stavebníků.

**A) 3. 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,**

9. Bude řešeno celé správní území, všechny pozemky budou mít stanoveno své funkční využití přednostně v souladu dle ust. § 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb. Jiné typy funkčních ploch budou vymezovány jen výjimečně.
10. ÚSES bude promítnut tzv. překryvnou vrstvou s dělením na biokoridory a biocentra, pouze nefunkční prvky (např. oraná pole nebo intenzivně obhospodařované louky) budou nově vymezeny jako plochy přírody a krajiny.
11. Budou vymezeny protierozní pásy smíšené zeleně a to v rozsahu celého správního území. Území je územím s velmi nízkým koeficientem stability a je zapotřebí jeho ekologickou stabilitu zvýšit.
12. Budou zapovězeny stavby ve volné krajině, které by mohly být negativní dominantami v krajině (objemné zemědělské stavby, vysoké stožáry radiooperátorů, větrné elektrárny).
13. Budou prověřeny plochy vodní v jižní části správního území.

**B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT,**

14. Z doplňující P+R nevyplývají požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, nicméně pokud se to ukázalo v etapě návrhu nutné, mohou být 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**

## Zadání územního plánu Zálezlice

Jako VPS s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nezbytné záměry staveb dopravní a technické infrastruktury.

15. Jako VPO s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze nefunkční prvky ÚSES, kde je dosadbou nebo ponecháním volnému náletovému zarůstání potřebné dosáhnout budoucí funkčnosti daného prvků. A dále pak prvky ÚSES, které vycházejí z požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, pokud to tak bude požadováno.
16. Jako VPS s možností uplatnění předkupního práva budou vymezeny pouze navržená veřejná prostranství a to pouze v nezbytně nutném rozsahu.

### **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**

17. Nebude stanovena podmínka zpracování regulačního plánu ani podmínka uzavření dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání návrhu ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.
18. Územní studie bude navržena zejména tam, kde návrhem nového ÚP vznikne enkláva s více než 10 potenciálními stavebními parcelami nebo kde si to významná složitost dané lokality vyžádá.

### **E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

19. Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariantního návrhu ÚP.

### **F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

## Zadání územního plánu Zálezlice

20. Textová část bude zpracovaná přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1. 1. 2016, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.

21. Grafická část bude obsahovat tyto výkresy

- |   |            |
|---|------------|
| • výkres základního členění území                       | 1 : 5 000  |
| • hlavní výkres   | 1 : 5 000  |
| • výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000  |
| • koordinační výkres                                    | 1 : 5 000  |
| • výkres širších vztahů                                 | 1 : 25 000 |
| • výkres předpokládaných záborů půdního fondu           | 1 : 5 000  |

22. Počet vyhotovení čistopisu – 4x.

23. Výsledný návrh bude obci a pořizovateli odevzdán v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOC pro texty a dále v nativním formátu pro zpracování grafické části (formát DWG) pro zanesení do územně analytických podkladů na příslušném úřadu územního plánování (MěÚ Neratovice). Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.) a budou zakresleny v souřadnicovém systému S-JTSK.

## **G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

24. Dle požadavků stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí.

## **H) POŽADAVKY VYPLYNUVŠÍ Z UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK**

*Bude doplněno.*

## **Příloha č. 1:**

ODŮVODNĚNÍ VE VZTAHU K PŘÍLOZE Č. 8 ZÁKONA Č. 100/2001 SB.

1. OBSAH KONCEPCE, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA:

### **a. účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce**

ÚP Zálezlice nebude obsahovat varianty řešení.

### **b. míru, v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje**

Podrobnost ÚP Zálezlice je dána jeho měřítkem, což je 1 : 5 000 a dále § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Územní plán je v první řadě koncepčním materiálem a jeho náplní není řešit konkrétní stavby a zařízení, ale vymezovat plochy a koridory pro jejich umístění. ÚP Zálezlice bude zejména řešit:

- nadregionální biokoridor NK 58
- regionální biocentrum RC 1866
- regionální biocentrum RC 534820
- doplnění krajinné zeleně formou návrhu alejí nebo malých vodních ploch
- vymezení ploch pro zástavbu
- funkční konverze území v jižní části

### **c. míru, v jaké ovlivňuje jiné koncepce**

ÚP Zálezlice neovlivní jiné koncepce. Obec Zálezlice má vlastní územní plán, který bude přiměřeně respektován.

Územní plán Zálezlice ze ZÚR přebírá vymezení záměrů VPO prvků ÚSES.

Záměry řešené návrhem ÚP jsou natolik drobné, že neovlivní vyhodnocení ZÚR na udržitelný rozvoj území, půjde pouze o upřesnění již prověřovaných záměrů.

### **d. význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje**

Zadání neobsahuje požadavky na záměry, které by měly mít vliv na uplatnění požadavků na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

ÚP bude zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými v § 18 a § 19 stavebního zákona. Jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a taktéž ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Dále jedním z úkolů územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. ÚP Zálezlice, s ohledem na zajištění souladu s cíli a úkoly územního plánování, bude obsahovat požadavky na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje obsahovat, tj. budou včleněny do jeho výrokové

části.

#### **e. vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálně-ekonomických aspektů)**

Zadání neobsahuje požadavky na záměry, které by měly mít vliv na uplatnění požadavky na VVURÚ

Jak je uvedeno v předchozím bodě, jedním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a taktéž ve veřejném zájmu chránit a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. ÚP Zálezlice tak pro zajištění souladu s cíli územního plánování musí tento cíl plně respektovat. Stanovené koncepce územního plánu, zejména základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně a koncepce uspořádání krajiny budou tomuto cíli podřízeny, tzn. rozvojem území obce a jeho prostorovým uspořádáním a taktéž využíváním krajiny by nemělo docházet k ohrožení udržitelného rozvoje území. Tento cíl by měl být zachován nebo naopak dále rozvíjen, neboť ÚP Zálezlice bude v souladu s cíli územního plánování hodnoty přírodní, kulturní a civilizační v území dále rozvíjet.

#### **f. problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci**

Problémy k řešení uvedené v tomto zadání a jejich řešení nevyžadují zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Pro potřeby zadání ÚP bylo jeho zpracovatelem provedeno místní šetření a dále bylo provedeno vyhodnocení stávající územně plánovací dokumentace.

Z tohoto místního šetření a z analýzy stávající územního plánu vyplynuly další požadavky obyvatel. Obecně se jedná o doplnění zastavitelných ploch pro bydlení, funkční konverze v jižní části sídla Zálezlice, plochy krajinné zeleně.

Problém nadhodnocení vymezených zastavitelných ploch.

ÚP bude řešení výše uvedených problémů s ohledem na podrobnost náležející územnímu plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) prověřovat. Bude zpracováno podrobné vyhodnocení účelnosti vymezení nových zastavitelných ploch.

#### **g. význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví (např. plány a programy v oblasti odpadového hospodářství nebo ochrany vod).**

ÚP bude obsahovat koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, v níž je řešena mj. technická infrastruktura (např. odkanalizování území, zásobování vodou, nakládání s odpady). Návrh těchto koncepcí zohlední platné právní předpisy České republiky. Tímto respektováním je tak zajištěno zohlednění právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví implementovaných do právních předpisů České republiky.

## 2. CHARAKTERISTIKA VLIVŮ KONCEPCE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A VEŘEJNÉ ZDRAVÍ A CHARAKTERISTIKA DOTČENÉHO ÚZEMÍ, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA:

### a. pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu

ÚP Zálezlice je zpracován na neurčitou dobu, může však být v budoucnu měněn s ohledem na stav území. Vliv územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví tak není časově ohraničen.

### b. kumulativní a synergickou povahu vlivu

S ohledem na fázi zadání ÚP Zálezlice, kdy je známo konkrétní vymezení ploch a koridorů a kdy jsou k dispozici požadavky k prověření ve velké podrobnosti jejich obsahu, lze jednoznačně určit, že realizace záměrů v konkrétně vymezených plochách a koridorech nepřinese kumulativní a synergické vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Opětovné zhodnocení možných kumulativních a synergických jevů bude provedeno ve fázi návrhu ÚP.

ÚP bude ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje přebírat a zpřesňovat konkrétní tyto dále uvedené záměry:

- VPO prvků ÚSES

### c. přeshraniční povahu vlivu

Záměry obsažené v návrhu zadání územního plánu nebudou mít přeshraniční vliv.

### d. rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích)

ÚP bude zpracován v souladu s úkoly územního plánování definovanými v § 19 stavebního zákona. Jedním z těchto úkolů je vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Pro zajištění splnění tohoto úkolu bude ÚP mj. obsahovat stanovení podmínek ochrany před povodněmi, protierozní opatření, a další opatřená související opatření v krajině (např. návrh alejí a interakčních prvků).

### e. závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen)

Zadání neobsahuje požadavky na záměry, které by měly mít vliv na uplatnění požadavky na VVURÚ.

ÚP nebude vymezovat záměry, které by mohly mít negativní vliv na obyvatele řešeného území.

### f. důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:

- zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví,
- hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace,
- překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot,
- kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání.

#### Ad i.

Do území nezasahuje EVL.



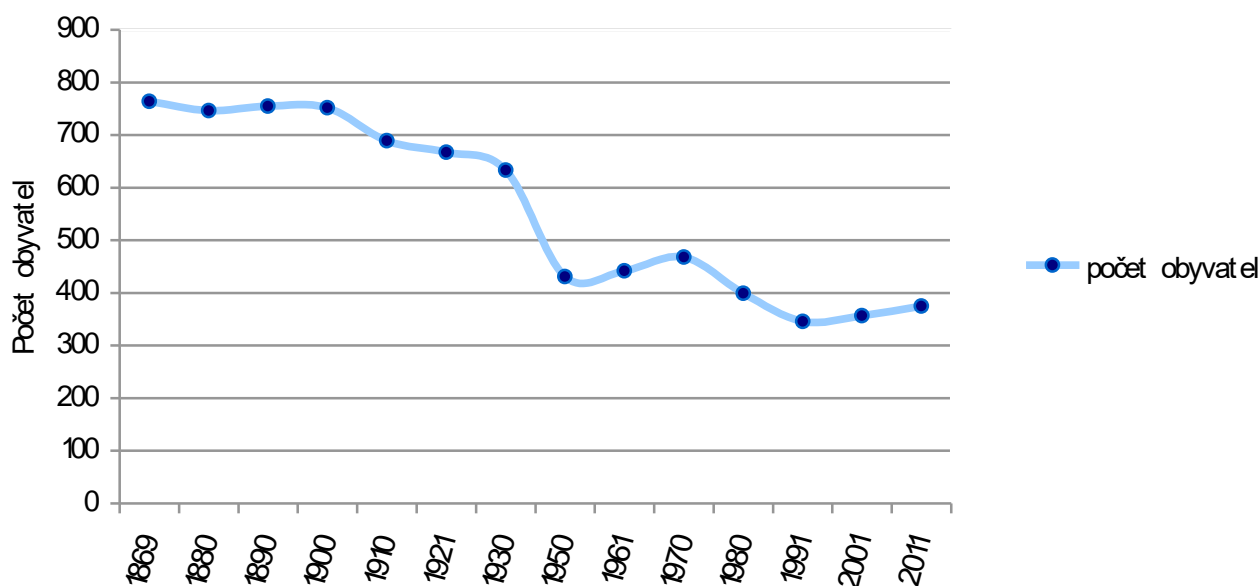
### Ad ii.

Celkový počet obyvatel byl 405 k 31. 12. 2016 (375 dle SLDB 2011). Průměrný věk obyvatelstva k 31. 12. 2016 byl 41 let, tedy o 1 rok menší než průměrný věk obyvatelstva ČR ke stejnému datu (42 let).

Z hlediska postavení obce v sídelní struktuře se jedná o obec, která měla dlouhodobě setrvalý pokles obyvatel, jež se v posledních dekádách mírně obrátil. Demografická skladba by měla akcentovat vyšší podíl předproduktivní generace, která zde chybí.

Věk	Počet obyvatel	%
0 – 14	68	17
15 – 64	265	65
65 a více	72	18

Vývoj počtu obyvatel obce Zálezlice



### Ad iii.

Správním území obce se podle územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Neratovice nenachází v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší. V zadání územního plánu není uplatněn požadavek na vymezení nebo rozšíření skládky, spalovny, odkaliště, objektu s umístěnými nebezpečnými látkami skupiny A nebo B, spalovny, ploch výroby a skladování nebo zemědělské výroby mající negativní vliv na své okolí nebo jiného záměru, který by mohl mít potenciálně negativní vliv na životní prostředí, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot vyjma nadmístních limitů, které již byly vyhodnoceny).

### Ad iv.

Ve správním území obce se vyskytují půdy různé třídy ochrany. Půdní fond je ve správním

území obce převážné míře zemědělsky využíván.

**g. dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.**

EVL nezasahuje do řešeného území ÚP. V řešeném území se vyskytují plochy ÚSES regionální úrovně.

Nový územní plán bude vymezovat zastavitelné plochy prioritně v návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy.

**3. PŘEDPOKLÁDANÝ PŘÍNOS POSOUZENÍ KONCEPCE VE VZTAHU K POSOUZENÍ JINÝCH KONCEPCÍ ZPRACOVÁVANÝCH NA ODLIŠNÝCH ÚROVNÍCH V TÉŽE OBLASTI.**

Jak je uvedeno výše, ÚP bude respektovat:

**Strategický plán obce**

Doposud nebyl zpracován.

**Rozvoj vodovodů a kanalizací na území Středočeského kraje**

**Z „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací na území Středočeského kraje“ vyplývá řešení následujících cílů:**

Sídla jsou zásobována centrálně, stejně tak i centrálně jsou odkanalizována. Tento fakt bude respektován v koncepci technické infrastruktury u nové zástavby.