

NOVÁ TELIB

ÚZEMNÍ PLÁN

NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Nová Telib
Určený člen zastupitelstva: Jiří Křovina

Zadání územního plánu Nová Telib bylo schváleno
Zastupitelstvem obce Nová Telib dneusnesením č.

Květen 2013

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Úvod

- a) 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
 - a.1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - a.2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - a.3) 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,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, 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) případný 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

Úvod :

Obec Nová Telib má platný územní plán obce (ÚPO) Nová Telib schválený zastupitelstvem obce Nová Telib dne 10.10. 2001. Závazná část územního plánu obce byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou , která nabyla účinnosti dne 27.10.2001.

Změnu č. 1 ÚPO Nová Telib schválenou zastupitelstvem obce Nová Telib dne 14.8.2006, která nabyla účinnosti 31.8.2006.

Zastupitelstvo obce Nová Telib usnesením ze 26.4.2012 se rozhodlo o pořízení nového územního plánu Nová Telib a určilo zastupitelstvo obce Nová Telib pana Jiřího Křovinu, místostarostu obce spolupracovat s pořizovatelem na pořízení územního plánu. Doplnující průzkumy a rozborů řešeného území byly zpracovány Ing. Františkem Kačírkem, Tuřice 32, 294 74 Předměřice nad Labem, se kterým uzavřela obec Nová Telib smlouvu o dílo na zhotovení územního plánu.

Obec Nová Telib dopisem ze dne 8.4.2013, evidovaným pod evid.č. 25502/2012 požádala v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm.c) zákona č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) Magistrát města Mladá Boleslav jako úřad územního plánování o pořízení územního plánu.

Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce. Úkolem nového územního plánu je provést aktualizaci a revizi platné územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) a její koncepce.

Obec Nová Telib se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav. Celková výměra správního území obce je 337 ha. Územní plán bude v souladu se stavebním zákonem řešit celé správní území obce.

a) 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

Územní plán vytvoří územní podmínky pro:

- Kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj obce (zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře i přírodnímu potenciálu)
- zachování a zlepšení kvality bydlení v obci, tomu bude podřízen rozvoj dalších funkcí obce
- zajištění odpovídající dopravní, technické i občanské vybavenosti a ploch pro sport a rekreaci
- rozvoj aktivit, které na sebe vážou pracovní příležitosti na území obce (včetně služeb, nerušící výroby apod.)
- zajištění odpovídající kvality veřejných prostranství a zeleně
- harmonickou krajinu sloužící ke kvalitnímu rekreační zázemí sídla

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 včetně veřejné zeleně
- památkově chráněný objekt : výklenková kaplička se zvoničkou – náves (číslo rejstříku 25542/2 -1705)
- kulturně hodnotný pomníček při silnici III/2802
- přírodní park Chlum
- ÚSES, který bude prověřen a případně upřesněn územním plánem
- 3 bodová sesuvná území (dvě jsou aktivní) a 5 plošných sesuvných území
- zemědělské půdy III. až IV. třídy ochrany, investice do půdy a několik rozvodnic, která spadají do povodí Jizery a Labe (podstatná část území odvodněna povodím Žerčického potoka 1-04-07-007, který se vlévá do Vlkavy a Husineckého potoka, který se vlévá do Mrliny)

- prostupnost krajiny (včetně turistických cest – prochází modrá turistická trasa: Bakov n.J. – Kosmonosy – Mladá Boleslav – Nová Telib – Domousnice – Dolní Bousov – Dobšín – Český Ráj) a zeleň v krajině
- dopravní a technickou infrastrukturu

Území obce Nová Telib leží mimo rozvojové oblasti, osy a mimo specifické oblasti. Z politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR) vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.

a.1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

Požadavky na plošné 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. Prověří a navrhne nové zastavitelné plochy s ohledem na kapacitu sítě technické infrastruktury.
- do návrhu budou prověřeny a zařazeny plochy především dosud nezastavěné plochy vymezené platnou územně plánovací dokumentací
- prověřeny budou i podněty uplatněné k územnímu plánu:
 - místní část Kladruby (dolní) : lokalita nacházející se mezi zastavěným územím a hranicí katastrální území při pravé straně směrem na Dolánky,
 - místní část Kladruby (horní) : území mezi zastavěným územím
 - místní část Nová Telib: severozápadní část obce , po levé straně směrem od obce Březno od hranice k.ú. Březno směrem k vymezené lokalitě obytné zástavby z ÚPD
 - lokalita nacházející se severozápadním směrem od obce, navazující na vymezenou plochu obytné zástavby z dosud platné ÚPD , zastavěným územím obce až k hranici k.ú. Březno
 - jižním směrem od obce, navazujícím na zastavěné území a z levé strany ohraničující cestou nižší třídy
 - ve středu jižního okraje zastavěného území obce v proluce mezi zastavěným územím obce , na jižním okraji prověřované lokality probíhá elektrické vedení
 - lokalita při levé straně silnice III/2802 nenavazující na zastavěné území obce, zcela odtržené od vymezených ploch z platné ÚPD
 - lokalita ze západní strany navazující na cestu nižší třídy a východní strany navazující na lokalitu vymezenou platnou ÚPD, severně navazující na silnici III/2802
- územní plán prověří potřebu vymezení zastavitelných ploch pro doplnění občanského vybavení, zejména veřejného
- územní plán prověří využití stávajících ploch výroby a přehodnotí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobní aktivity, případně navrhne nové vhodnější funkční využití
- územní plán vhodným plošným uspořádáním minimalizuje negativní vliv výrobních aktivit na plochy bydlení
- územní plán prověří vytvoření podmínek pro umísťování drobné vybavenosti a nerušících služeb v plochách bydlení
- územní plán bude respektovat nemovité kulturní památky a respektovat je při návrhu využití území, tj. zejména prověřit jejich ochranu tak, aby v její blízkosti nebyly situovány objekty snižující její hodnotu

Zásady prostorového uspořádání území

Územní plán prověří navržení základního prostorového uspořádání území:

- výškové uspořádání zástavby (výškové hladiny zástavby, dominanty)

- charakter, struktura a intenzita zástavby (územní plán bude chránit stávající charakter a strukturu zástavby; stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání bude chránit stávající hodnoty obce a minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz obce)

Veřejná prostranství a veřejná zeleň

- územní plán prověření se zvláštní pozorností veřejná prostranství a jejich propojení
- územní plán prověří stabilizaci a v případě potřeby navrhne nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně nebo vytvoří podmínky pro jejich umístění (v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb.).

Vymezování zastavitelných ploch

- záměry (zejména návrhové plochy) vymezené v dosud platné ÚPD obce Nová Telib budou novým územním plánem prověřeny
- plochy nové zástavby budou prověřeny v návaznosti na současně zastavěné území s cílem využít efektivně dopravní a technickou infrastrukturu
- 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.

Další požadavky

- urbanistická koncepce bude vycházet z terénních podmínek (morfologie terénu), přírodních předpokladů i ze současného plošného a funkčního uspořádání území, zejména zástavby.
- urbanistická koncepce prověří návaznost na:
 - systém sídelní zeleně
 - systém dopravní obsluhy území
 - systém technické infrastruktury

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Technická infrastruktura

Zásobování elektrickou energií - územní plán prověří kapacitu stávající rozvodné sítě VN 22 kV trafostanic. S ohledem na návrh nových zastavitelných ploch prověří možnost zvýšení kapacity stávajících TS , případně potřebu nových TS.

Zásobování pitnou vodou - územní plán prověří kapacitu stávající vodovodní sítě a navrhne koncepci napojení navržených zastavitelných ploch i stávající zástavby, která není na vodovod ještě napojena. Dále prověří kapacitu vodovodní sítě a zdrojů vody s ohledem na potřeby dosud nenapojené a nově navržené zástavby a v případě potřeby prověří navrhnutí možnosti jejího posílení.

Odkanalizování - Obec Nová Telib není napojena na veřejnou splaškovou kanalizaci. Splaškové vody jsou likvidovány individuálně v jímkách (žumpy, septiky) a odváženy na ČOV Březno. Dešťové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací mimo zastavěné území obce,. Územní plán nepočítá s prověřením vybudování splaškové kanalizace, která by byla zakončena ČOV z důvodu absence vodoteče.

Zásobování plynem - územní plán nepředpokládá s prověřením plynofikace obce

Dopravní infrastruktura

- bude prověřena a posouzena možnost zlepšení parametrů dopravní sítě silnic III. třídy č.2802 na území obce,
- územní plán prověří koncepci dopravní obsluhy navržených zastavitelných ploch - všechny zastavitelné plochy musí mít vyřešen přístup
- dopravní obsluha uvnitř ploch bude prověřena pouze v případě, že bude řešení jednoznačné
- územní plán prověří koncepci prostupnosti krajiny
- územní plán prověří doplnění sítě cest v krajině

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

- územní plán posoudí potřebu vymezení nových ploch pro doplnění veřejného občanského vybavení

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

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) zařazují území obce Nová Telib do krajinného typu **H7 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních**, pro které jsou stanoveny tyto dvě hlavní zásady:
 - zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
 - neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot
- územní plán při prověřování bude chránit hodnoty krajiny před zástavbou a jiným nevhodným využitím
- územní plán posoudí, prověří a navrhne možnost rekreačního využití krajiny např. vymezením nových cest v krajině, stanovením podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly umístování nezbytných staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci v krajině. Rekreační využití musí být prověřeno s ohledem na zájmy ochrany přírody, přírodní a estetické hodnoty krajiny a její zemědělské využívání.
- územní plán prověří vytvoření podmínek pro zvýšení ekologické stability krajiny - plochy k založení prvků ÚSES, doplnění významné doprovodné a rozptýlené zeleně, možnosti zatravňování pozemků apod.
- 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 k založení prvků ÚSES budou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření.
- v případě potřeby prověří územní plán vhodná protierozní opatření
- prověření koncepce uspořádání krajiny bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití
- budou prověřeny podmínky ochrany krajinného rázu
- prověřením budou zohledněny hodnoty krajiny, v případě potřeby budou prověřením vymezeny základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich

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

Veřejně prospěšné stavby a opatření budou dle potřeby vymezeny v souladu s platným stavebním zákonem.

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.

Vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, není požadováno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není.

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. ve znění pozdějších předpisů, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Požadovaný obsah dokumentace:

A. Výroková část územního plánu

část textová - dle přílohy č. 7, část I. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

část grafická

- **Výkres základního členění území**
- **Hlavní výkres**
- **Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**

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

B. Odůvodnění územního plánu

část textová - s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a s přílohou č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

část grafická

- **Koordinační výkres**
- **Výkres širších vztahů**
- **Výkres předpokládaných záborů půdního fondu**

V případě potřeby budou zpracovány další výkresy odůvodňující např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy.

Výkresová část územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou a odevzdána v měřítku 1 : 5 000.

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 ve 4 vyhotoveních, 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

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje.