



# **HORNÍ BUKOVINA**

## **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**

### **1. ZMĚNA**

#### **TEXTOVÁ ČÁST**

KA \* KA projektový ateliér, Tuřice 32, 294 74 Předměřice n. Jizerou

# **HORNÍ BUKOVINA**

## **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE**

(k. ú. Horní Bukovina)

### **1. ZMĚNA**

#### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

Ing. František Kačírek  
vedoucí ateliéru

Ing. František Kačírek  
hlavní projektant

2010

## Seznam zpracovatelů jednotlivých problematik:

|   |  |
|---|--|
| Koordinace prací, koncepce rozvoje obce   | Ing. František Kačírek<br>RNDr. František Matyáš   |
| Přírodní podmínky a koncepce uspořádání krajiny,<br>územní systém ekologické stability, životní prostředí | Mgr. Ing. Jan Majer  |
| Urbanistická koncepce   | Ing. František Kačírek<br>RNDr. František Matyáš   |
| Obyvatelstvo a bytový fond  | RNDr. František Matyáš   |
| Výroba  | Ing. František Kačírek   |
| Občanská vybavenost   | RNDr. František Matyáš   |
| Technická infrastruktura<br>Doprava<br>Vodní hospodářství<br>Energetika                                   | Ing. Josef Hajský<br>Ing. Zdeněk Vokoun<br>Václav Broukal  |
| Zemědělský půdní fond   | RNDr. Zdeněk Tomáš   |
| Technické zpracování  | Blanka Protivová   |
| Externí spolupráce, digitalizace, grafická dokumentace  | DINATO v. o. s.<br>Lysá nad Labem<br>RNDr. Zdeněk Tomáš<br>Mgr. Jitka Tomášová<br>Ing. Ignat Dinov |

|   |   |
|---|---|
| 1. Vymezení zastavěného území   | 1 |
| 2. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot  | 1 |
| 3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, plochy přestavby a systému sídelní zeleně  | 1 |
| 4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování  | 4 |
| 5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně   | 4 |
| 6. 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu | 5 |
| 7. Údaje o počtu listů 1. změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části  | 8 |
| 8. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti  | 8 |

## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo v souladu s § 58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu aktualizováno na základě aktualizovaných katastrálních map v měřítku 1:2 880 v platném územním plánu. Hranice zastavěného území byla aktualizována k 30. 9. 2009.

Zastavěné území je vyznačeno v samostatném výkresu základního členění, kde byla provedena aktualizace zastavitelných ploch.

## **2. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Záměry 1. změny se týkají obou sídelních útvarů obce, tj. Horní Bukoviny a Dolní Bukoviny.

Návrh 1. změny respektuje, chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Lokality určené pro bydlení navazují bezprostředně na zastavěné území a svým rozsahem arondují současný půdorys obou sídel tak, že nevstupují výrazným způsobem do volné krajiny.

Koncepce rozvoje obytné zástavby schválené v územním plánu se v 1. změně drží s tím, že na jedné straně se posiluje v Horní Bukovině vymezením vhodných ploch bydlení (lokalita č. RPZ 6). Naopak méně vhodné plochy jsou z platného územního plánu vypouštěny a vráceny do zemědělského půdního fondu (lokalita č. 9 1. změny, tj. lokalita RP6 dle platného ÚPO).

V ostatních lokalitách ploch bydlení se v 1. změně jedná jen o malé úpravy ploch a jiné řešení dopravní přístupnosti, nebo změnu funkčního využití navrhovaných ploch rekreačních na plochy bydlení.

V rámci 1. změny bylo ustoupeno od záměru rozšířit zastavitelné plochy pro bydlení na západním okraji Horní Bukoviny. Zrušení protáhlého tvaru navržené plochy a ponechání zeleného úvalu podél přístupové komunikace bude mít pozitivní vliv na zachování krajinného rázu v blízkosti obce (lokalita č. 9 1. změny, tj. lokalita RP6 dle platného ÚPO).

## **3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, plochy přestavby a systému sídelní zeleně**

Koncepce rozvoje území obsažená v návrhu 1. změny rozvíjí a doplňuje koncepční zásady, uplatněné v platném územním plánu Horní Bukoviny.

Koncepce rozvoje obce byla v územním plánu založena především na rozvíjení obytné funkce. Tento rozvoj byl navrhován především do sídla Horní Bukovina. V sídle Dolní Bukovina bylo upřednostňováno rekreační využití kombinované s občanskou vybaveností.

Navrhované lokality obsažené v 1. změně územního plánu a jejich funkční využití koresponduje s výše uplatňovanými zásadami. Pozitivním jevem je také záměna dvou rozvojových ploch bydlení. Tím se dosahuje příznivější arondace půdorysu zastavěného území sídla. Vhodnější a ekonomicky přijatelnější je i obslužení nové zástavby technickou infrastrukturou.

Žádný z návrhů 1. změny neznamena výrazný negativní zásah do hodnot území, obytného ani životního prostředí obce. Zájmy ochrany přírody, obecné ani zvláštní, nejsou změnou zásadním způsobem dotčeny.

Přehled lokalit 1. změny uvádí tabulka na následující stránce:

| Označení lokality 1. změny        | Název rozvojové plochy v územním plánu obce (ÚPO)  | Navrhované funkční využití                  | Výměra lokalit 1. změny v ha | Poznámka  |
|-----------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Lok. 1<br>Horní Bukovina<br>RPZ 1 | Mimřina<br>Rozšíření stávající plochy bydlení v ÚPO ozn. RP1, 1. etapa, funkční využití - ČB                           | ČB - bydlení v rodinných domech - venkovské | 0,07                         | Rozšíření stávající plochy bydlení až ke komunikaci v důsledku přeloženého vedení vysokého napětí, které nyní probíhá za jihozápadním okrajem RP1. Při umísťování staveb bude dodrženo ochranné pásmo vedení vysokého napětí na jihovýchodním okraji plochy.  |
| Lok. 2<br>Horní Bukovina<br>RPZ 2 | Východ<br>Rozšíření stávající plochy bydlení v ÚPO ozn. RP1, 2 etapa, funkční využití - ČB                             | ČB - bydlení v rodinných domech - venkovské | 0,24                         | Rozšíření stávající plochy bydlení až ke komunikaci v důsledku přeloženého vedení vysokého napětí, které nyní probíhá za jihozápadním okrajem RP1. Při umísťování staveb bude dodrženo ochranné pásmo vedení vysokého napětí na jihovýchodním a jižním okraji plochy.<br>Převedení části stávající rozvojové plochy bydlení RP1 z 2. etapy výstavby do 1. etapy |
| Lok. 3<br>Horní Bukovina<br>RPZ 3 | Nová vstříčná křižovatka na vložené komunikaci na ploše RP1  | D - Plocha dopravy, nová komunikace         | 0,05                         | Plocha křižovatky bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.  |
| Lok. 4<br>Horní Bukovina<br>RPZ 4 | Mimřina<br>Nová komunikace na ploše RP1 mezi 1. a 2. etapou výstavby, funkční využití v ÚPO smíšené obytné plochy - SB | D - Plocha dopravy, nová komunikace         | 0,20                         | Komunikace bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.   |
| Lok. 5<br>Horní Bukovina<br>RPZ 5 | Severovýchod<br>Změna etapizace výstavby RP5, funkční využití v ÚPO smíšené obytné plochy - SB                         | SB – smíšené bydlení, venkovské             | 0,50                         | Převedení stávající rozvojové plochy bydlení RP5 z 2. etapy výstavby do 1. etapy.   |

| Označení lokality 1. změny        | Název rozvojové plochy v územním plánu obce (ÚPO)  | Navrhované funkční využití                  | Výměra lokalit 1. změny v ha | Poznámka  |
|-----------------------------------|--|---|------------------------------|---|
| Lok. 6<br>Horní Bukovina<br>RPZ 6 | Sever<br>Nová plocha bydlení, v ÚPO zemědělský půdní fond  | SB – smíšené bydlení, venkovské             | 1,60                         | Změna využití území převedením z ploch orné půdy na rozvojovou plochu smíšeného bydlení venkovského.  |
| Lok. 7<br>Dolní Bukovina<br>RPZ 7 | Změna funkčního využití území na plochu bydlení venkovského, v ÚPO RP12, funkční využití: rekreační plochy   | ČB – bydlení v rodinných domech - venkovské | 0,36                         | Změna funkčního využití stávající rozvojové plochy RP12 z rekreace na plochy venkovského bydlení a převedení sousední plochy trvalého travního porostu na plochu bydlení. |
| Lok. 8<br>Dolní Bukovina<br>RPZ 8 | Na základě stanoviska OVŽP MěÚ Mnichovo Hradiště ze dne 15.07.2010 a usnesení zastupitelstva obce ze dne 08.08.2010 se rozvojová plocha z 1. změny územního plánu obce vyřazuje. |   |                              |   |
| Lok 9<br>Horní Bukovina           | Západ<br>Vyřazení plochy RP6 z platného ÚPO. V ÚPO funkční využití: SB – smíšené obytné plochy   | Zemědělský půdní fond                       | 0,75                         | Na základě nezájmu o zástavbu i po přehodnocení ploch bydlení byla plocha vyřazena z platného územního plánu.   |

Vysvětlivky:

RPZ rozvojové plochy z 1. změny

RP Rozvojové plochy v platném ÚPO

ČB plochy bydlení čistě obytné podle ÚPO i 1. změny

SB plochy bydlení smíšené venkovské podle ÚPO i 1. změny

D dopravní infrastruktura silniční podle 1. změny

ÚPO územní plán obce

## **4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování**

### **Dopravní infrastruktura**

Koncepce řešení dopravní infrastruktury, týkající se silnice III/26820 a III/26826 se nemění. V návrhu 1. změny jsou nově uspořádány místní komunikace jen v několika rozvojových plochách. Jedná se o rozvojové plochy RPZ 3, RPZ 4 a RPZ 6. V souladu se zadáním se vypouští z návrhu územního plánu nově navržená přístupová místní komunikace u lokality č. 9 1. změny (RP6 dle platného ÚPO). Upřesnění jejich tras vyplývá z konkrétnější potřeby dané uspořádáním pozemků v katastrální mapě.

### **Vodní hospodářství**

V oblasti vodního hospodářství 1. změna územního plánu je vcelku nepodstatná. Týká se pouze rozšíření stávajících nebo již navrhovaných vodovodních, resp. kanalizačních sítí o další úseky potrubí, bezprostředně napojených na stávající nebo navrhované řady uvedené v původním návrhu územního plánu. Vzhledem k tomu, že se v obci budují postupně vodovodní i kanalizační řady, je jejich výstavba již dnes usměrněna tak, aby byla obsloužena nejen stávající zástavba, ale i rozvojové plochy a plochy 1. změny.

V bilančních nárocích na dodávku pitné vody pro nové lokality se jedná o nepodstatný přírůstek celkových požadavků, které budou kryty v rámci nutného posílení zdrojů vodovodu do výhledu.

### **Energetika**

V rámci 1. změny jsou v zadání navrženy plochy pro výstavbu rodinných domů. Jejich energetická obsluha vyvolá pouze výstavbu krátkých přípojek uvnitř rozvojových ploch. U lokalit č. 1 a 2 bude při umístování staveb respektováno ochranné pásmo přeložky elektrického vedení 22 kV. Lokality 5, 6 a 7 navazují na současně zastavěné území a zásobování elektrickou energií nevyvolá problémy.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protipovodňová opatření a ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

1. změna respektuje koncepci uspořádání krajiny stanovenou schváleným územním plánem. Respektuje územní systém ekologické stability zakotvený v Okresním generelu ÚSES (zpracovala Ing. Morávková 2001).

Jednotlivé lokality změny územního plánu v zásadě nevyvolávají podstatné změny krajinného rázu. Jsou přimknuty k zastavěnému území a zasahují převážně zemědělský půdní fond. Mimoto dochází k vypuštění rozvojové plochy RP 6 – SB z územního plánu, která zahrnovala i malé, ale zajímavé části s přírodním charakterem, z návrhu územního plánu.

### **Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny byla řešena vyznačením polních a účelových cest ve schváleném územním plánu. Lokality 1. změny prostupnost krajiny nemění a spíše ji svými návrhy zlepšují.



## **Protierozní opatření**

Lokality 1. změny navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy. Vzhledem ke své poloze nevyžadují protierozní ochranu.

## **Dobývání nerostů**

Na území obce Horní Bukovina se nenacházejí chráněná ložisková území, dobývací prostory a výhradní ložiska.

## **Změna struktury využití krajiny**

U pozemků obklopených nebo sousedících se stávajícími lesy, u pozemků svažitéch nevhodných k zemědělskému využití a u pozemků v nejnižších třídách ochrany ZPF se připouští možnost jejich změny na les. Nesmí však dojít k situaci, kdy hranice nového lesa by byla blíže než 50 m od stávajících, nebo navrhovaných staveb a liniových vedení nadzemních inženýrských sítí.

## **Občanská vybavenost**

Návrh 1. změny nenavrhuje vymezení nové plochy občanské vybavenosti mimo zastavěné území.

Prvky občanské vybavenosti je možné realizovat v rámci přípustného, respektive podmíněně přípustného využití na plochách v zastavěném území v rámci ploch pro bydlení. Na všech rozvojových obytných plochách 1. změny se umožňuje drobná řemeslná činnost obchodního, opravárenského, částečně i výrobního charakteru, které však musí splňovat hygienické standardy pro obytná území.

## **6. 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

1. změna stanoví podmínky pro využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití, jejichž funkci mění. Ostatní plochy budou nadále využívány v souladu s územním plánem obce Horní Bukovina, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 28. 12. 2006. Obecně závazná vyhláška č. 1/2006 byla vydána ke stejnému datu. Obecně závazná vyhláška obce Horní Bukovina č. 1/2006, o závazných částech územního plánu obce Horní Bukovina vyhláší závazné části územního plánu, které určují zásady stabilizace a územního rozvoje obce, funkční uspořádání území a stanoví základní podmínky pro umístování staveb. Současně stanoví závazné regulativy obsažené v příloze územního plánu č. 2 – „Závazná část ve formě regulativů.“

## **Části vyhlášky 1/2006 dotčené 1. změnou územního plánu obce se navrhuje upravit následovně:**

### **Článek 3 Vymezení pojmů**

**Doplňuje** se znění poslední věty, která nově zní takto:

Plné znění závazných regulativů všech druhů je obsaženo v příloze č. 2 „Závazná část ve formě regulativů“ platného územního plánu Horní Bukovina a v kap. 6 textové části dokumentace 1. změny.

### **Článek 4 Závazné části**

**Doplňuje** se bod g) ve znění:

Dokumentace návrhu 1. změny územního plánu Horní Bukovina.

Závazné jsou všechny stávající regulativy platného územního plánu a dále regulativy obsažené v 1. změně, které se týkají navrhovaných lokalit 1. změny.

### **Článek 5 Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb**

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb uvedené v platném územním plánu obce se **doplňují** o následující veřejně prospěšné stavby:

Veřejně prospěšné stavby vymezené v dokumentaci 1. změny územního plánu Horní Bukovina, uvedené v příloze č. 2 územního plánu „Závazná část ve formě regulativů“, kapitole h) Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, asanačí a asanačních úprav.

## **Příloha č. 2 územního plánu – Závazná část ve formě regulativů se navrhuje upravit následovně:**

Kapitola b) 2. Regulační zásady pro jednotlivé rozvojové plochy (RP) pro navrhované další plochy (S, VZ, Z) se upravuje takto:

- Výčet **čistě obytných ploch**, pro které platí schválené regulativy (str. 9), se **doplňuje** o:
  - RPZ 1 – Horní Bukovina – jižní okraj
  - RPZ 2 – Horní Bukovina – jižní okraj
  - RPZ 7 – Dolní Bukovina – severozápadní okraj
- Výčet **smíšených obytných** ploch, pro které platí schválené regulativy (str. 10), se **doplňuje** o:
  - RPZ 6 – Horní Bukovina – sever
- Ve výčtu vymezených smíšených obytných ploch se označení RP 5 **mění** na RPZ 5
- **Vyřazuje se**:
  - RP 6 – obytné plochy západ Horní Bukovina (str. 10)  
doplňující regulativ pro RP 6 obytné plochy (str. 11)
  - RP 12 – střed Dolní Bukovina (str. 11)
- **Doplňují** se lokality RPZ 3, RPZ 4, D uvnitř RPZ 6 a RP4

### **Dopravní infrastruktura silniční**

#### Hlavní využití:

- místní a účelové komunikace;
- komunikace pro pěší;
- cyklostezky
- veřejné odstavné a parkovací plochy.

#### Přípustné využití:

- doprovodná zeleň;

- liniové stavby sítí technického vybavení.

Nepřípustné využití:

- objekty pro bydlení a rekreaci;
- objekty pro školství, kulturu a zdravotnictví.
- jakákoliv jiná investiční činnost.

**Lokalita č. 9 Západ, lokalita je navržena na převedení z rozvojové plochy (RP 6) bydlení zpět do zemědělského půdního fondu s regulativy**

Hlavní využití:

- zemědělská půda pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18, odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb;
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky);
- vodní plochy;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a opatření na ochranu zastavěného území proti erosím.

Nepřípustné využití:

- změny kultury ve prospěch lesa.

Kapitola c) Vymezení zastavitelného území (str. 13) se **doplňuje** o:

RPZ 1, RPZ 2, RPZ 6, RPZ 7.

**Vyřazuje** se:

RP 6 a RP 12

Kapitola h) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav (str. 16) se **doplňuje** o:

**Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva ve prospěch Obce Horní Bukovina (dle § 170 a 101 zákona č. 183/2006 Sb.) vyplývající z řešení 1. změny územního plánu obce Horní Bukovina**

| Označení  | Název, příslušné katastrální území                   | Dotčené parcely   | Předkupní právo |
|---|--|---|-----------------|
| DOPRAVNÍ STAVBY – vše k.ú. Horní Bukovina         |  |   | -               |
| D1  | Místní komunikace mezi RPZ5 a RPZ6                   | 61/1, 61/2, 63/1, 140/2, 142, 143/1, 143/2              | ANO             |
| D2  | Místní komunikace podél severního okraje RPZ5 a RPZ6 | 143/1, 143/2, 145/3, 146, 147/2, 249/1, 260, 612/1, 613 | ANO             |
| D 3   | Místní komunikace - rozšíření                        | 25/1, 25/16, 25/34                                      | NE              |
| D 4   | Místní komunikace – změna umístění                   | 427/13, 427/14  | NE              |
| VODOHOSPODÁŘSKÉ STAVBY                            |  |   | -               |
| Zásobování pitnou vodou - vše k.ú. Horní Bukovina |  |   | -               |
| V1  | Vodovodní řad mezi RPZ5 a RPZ6                       | 61/1, 61/2, 63/1, 140/2, 142, 143/1                     | NE              |
| Splašková kanalizace - vše k.ú. Horní Bukovina    |  |   | -               |
| K1  | Kanalizační řad mezi RPZ5 a RPZ6                     | 61/1, 61/2, 63/1, 140/2, 140/2, 142, 143/2              | NE              |

**Vypouští** se následující schválené veřejně prospěšné stavby obsažené v územním plánu obce Horní Bukovina, Příloha 2, kapitola h) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav (str. 16):

- přístupová komunikace, kanalizační přípojka a přečerpávací stanice, vodovodní přípojka k ploše RP 6 SB (v 1. změně lokalita č. 9).

## **7. Údaje o počtu listů 1. změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část 1. změny územního plánu obsahuje 8 stran.

Grafická část 1. změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Výkres základní členění - výřez              | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres (komplexní urbanistický návrh) | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšné stavby - výřez      | 1 : 2 880 |

## **8. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování nejsou v 1. změně ÚPO vymezeny.

Stanovuje se však následující:

Na lokalitě RPZ 5 a RPZ 6 je nutné vypracovat studii podrobnějšího řešení území, která upřesní způsob majetkoprávního členění území, rozsah a umístění ploch pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a případně další regulativy využití území (tj. regulační čáru, odstupy, způsob zástavby, použité materiály apod.). Studie podrobnějšího řešení území bude zpracována oprávněnou autorizovanou osobou. Bude zpracována a projednána s pořizovatelem územního plánu nejpozději před podáním žádosti o územní rozhodnutí.