

ÚZEMNÍ PLÁN ŽĎÁR

ZADÁNÍ

ZPRACOVANÉ DLE § 47 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU, V PLATNÉM ZNĚNÍ, DLE § 11 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, V PLATNÉM ZNĚNÍ A DLE PŘÍLOHY Č. 6 TÉTO VYHLÁŠKY

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD MNICHOVO HRADIŠTĚ

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:

ZASTUPITELSTVO OBCE ŽĎÁR

SCHVÁLENO DNE : 05.01.2016

USNESENÍM ČÍSLO: 1/2016

URČENÝ ZASTUPITEL:

JIŘÍ DUMEK

LEDEN 2016

OBSAH

Úvod	2
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	2
a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	3
a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	6
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	7
b. Požadavky na vymezení plocha koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které je nutno prověřit	8
c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
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	8
e. Případný požadavek na zpracování variant řešení	9
f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .	11

Úvod

Obec Žďár je obcí s 1340 obyvateli k 01.04.2015, administrativně zařazenou do Středočeského kraje.

Obec Žďár má platný územní plán sídelního útvaru (dále jen „ÚPSÚ“) schválený usnesením Zastupitelstva obce Žďár ze dne 15.12.1999, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1/99. Tento dokument byl postupně upraven:

- I. změnou, schválenou usnesením č. 3 Zastupitelstva obce Žďár dne 29.04.2004, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1, která nabyla účinnosti 25.5.2004.
- II. změnou, schválenou usnesením č. 1/2008 Zastupitelstvem obce Žďár dne 30.1.20089, vydanou formou opatření obecné povahy č. 65/08, které nabyla účinnosti dne 13.02.2008.
- III. změnou, která je v procesu projednávání – po veřejném projednávání návrhu. Úkolem změny č. 3 ÚPSÚ Žďár bylo prodloužení platnosti ÚPSÚ Žďár na dobu neurčitou.

Nový Územní plán Žďár (dále jen „ÚPŽď“) je pořizován z vlastního podnětu obce. O pořízení nového ÚPŽď rozhodlo Zastupitelstvo obce Žďár dne 18.11.2014, usnesením č. 13/2014 bod.č.10. Tímto usnesením pod bodem č. 11 zastupitelstvo obce současně schválilo určeným zastupitelem pana Jiřího Dumka.

Pořizovatelem ÚP Žďár se v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, stal Městský úřad Mnichovo Hradiště.

Doplňující průzkumy a rozbor řešení území, jako podklad pro zpracování návrhu zadání ÚP Žďár, byly zpracovány Ing. arch. Vlastou Poláčkovou, Urbanistický atelier UP-24, K Červenému Vrchu 845/2, 160 00 Praha 6, která je současně zpracovatelem nového ÚP Žďár.

Při zpracování nového ÚP Žďár budou respektovány a naplněny cíle a úkoly územního plánování stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, dalšími souvisejícími právními předpisy a nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi.

Cílem řešení nového ÚP Žďár je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území a souladu všech zájmů v území formou komplexního řešení účelného využití a plošného a prostorového uspořádání území.

Řešeným územím je celé správní území obce Žďár tvořené katastrálním územím Žďár u Mnichova Hradiště 795046 (místní část Žďár, Břehy, Doubrava, Přihrazy) a Žehrov 795054 (místní část Skokovy a Žehrov). Celková výměra řešeného území činí cca 1481 ha, z toho zemědělská půda zaujímá cca 757 ha a lesní pozemky cca 591 ha, tj. 39,9 % z celkové výměry řešeného území.

Zastupitelstvo obce Žďár stanovuje pro zpracování ÚP Žďár následující hlavní cíle a požadavky:

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

Území obce Žďár leží mimo rozvojové oblasti, v přímé návaznosti na rozvojovou osu OS3 (Praha-Liberec-hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec) s výraznou vazbou na rychlostní silnici I. třídy - (R 10 Praha – Liberec) a silnici II. třídy (II/ 279 Horní Bousov – Žďár - Břehy – Turnov a II/610 Praha – Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště - Turnov). Obec je z těchto důvodů vystavena zvýšeným požadavkům na změny v území, hlavně poptávce po plochách pro rozvoj bydlení, je zatížena i tranzitní dopravou z jiných obcí, směřujících na kapacitní silnice I. a II. třídy.

Hlavním důvodem vymezení osy OS3 je ovlivnění území silnicemi R10 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov. Silnice R10 řešeným územím neprochází, nachází se však v těsné blízkosti. Řešenému území je nejbližší dopravní koridor kombinované dopravy KD1 (C65 Zawidów (Polsko-PKP)-Frýdlant-Liberec-Turnov-Mladá Boleslav Milovice - Lysá nad Labem - Praha).

Území obce Žďár je zařazena do regionu lidové architektury Český ráj a střední Pojizeří, takto vymezené-území je rozděleno na dvě oblasti krajinného rázu a to Český ráj a Mladoboleslavsko. Obec Žďár je zařazena i do Geoparku Český ráj.

Na území obce se nachází chráněné přírodní území (Natura 2000 – Příhrazské skály).

Obec je tradičním cílem dojíždky okolních obcí za občanským vybavením (pošta, základní škola, mateřská škola, obecní úřad, 2x hřbitov, kaple Navštívení Panny Marie, 3x prodejna potravin, 4x restaurace, občerstvení, autokemp, 4x hasičská zbrojnice, sportovní hřiště, dětské hřiště, autobusové zastávky, penziony, hotel).

Úloha obce v sídelní struktuře spočívá v tom, že díky kvalitnímu dopravnímu spojení její obyvatelé vyjíždějí za občanským vybavením i za zaměstnáním do centra osídlení – Mnichova Hradiště, Mladé Boleslavi, Turnova, Jičína, Prahy a Liberce. Současně řešené území leží v blízkosti kombinovaného dopravního koridoru KD 1 (C65 Zawidów (Polsko-PKP) – Frýdlant – Liberec- Turnov – Mladá Boleslav – Milovice – Lysá nad Labem – Praha).

V území jsou zastoupeny bonitované půdně ekologické jednotky zařazené I. – V. třídě ochrany.

Celé správní území obce Žďár spadá do povodí Jizery (resp. Labe). Na území obce se nachází povodí (číslo hydrologického povodí) Jizery ČHP 1-05-02-023 , Žehrovky ČHP 1-05-02-030, ČHP 1-05-02-026, ČHP 1-05-02-028, Arnoštického potoka ČHP 1-05-02-029, Kněžmostky ČHP 1-05-02-073, které jsou významným vodárenským tokem. Dále se na území obce Žďár nachází Hájenký rybník, Dolní rybník, Horní rybník, rybník Lápek a 14 nepojmenovaných vodních nádrží.

Dosavadní úloha obce v sídelní struktuře (cíl dojíždky obyvatel z místních částí a okolních obcí), se nezmění.

Územní plán Žďár vytvoří územní podmínky pro:

- kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj obce (zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře i přírodnímu potenciálu), s ohledem na to bude prověřena možnost dalšího rozvoje bydlení, odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti a zvýšené poptávce vycházející ze zájmu přistěhování do obce včetně místních částí,
- 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 rekreačnímu zázemí sídel,
- zlepšení životního prostředí na území obce,
- respektování velkoplošného zvláště chráněného území (CHKO Český ráj, Natura 2000), přechodně chráněné plochy, biotopů zvláště chráněných druhů, systému ÚSES, významné krajinných prvků, lesy a jejich ochranná pásma.

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

Správní území obce Žďár tvoří dvě katastrální území: katastrální území Žďár u Mnichova Hradiště - zahrnujícím místní části Břehy, Doubravu, Příhrazy, Žďár a katastrální území Žehrov - zahrnující místní část Skokovy a Žehrov.

Obec Žďár je tvořena šesti místními částmi, jejich populační velikost, ale i jejich funkce je v současnosti dosti rozdílné dominantní obytnou funkcí.

Žďár

Původní zástavbu Žďáru tvořila řadová ulicová zástavba severně od cesty s vazbou na zemědělské pozemky, později vznikla drobnější zástavba jižně od cesty, směrem k potoku Žehrovka, který další rozvoj jižním směrem omezuje. V průběhu času byla zástavba jen nepatrně doplněna podél silnice na Všeň, kde byla postavena také škola. Na počátku 20. století byla na křižovatce silnic postavena pseudogotická kaple Navštívení Panny Marie, která je nejvýraznější dominantou obce. Původní zástavbu tvořily zemědělské usedlosti se stavbami výrazně

protáhlého tvaru, většinou štíty orientovanými k cestě. Zástavba jižně od cesty je drobnějšího měřítka, stavby mají orientaci i hřeben rovnoběžně s cestou. Řada stavení si zachovala svůj původní charakter. Rovněž se zachovala urbanistická struktura ve Žďáru. Na severozápadním okraji Žďáru vyrostl zemědělský areál

Doubrava

Původní zástavbu Doubravy tvořila ulicová zástavba podél dvou cest na dnešním jihovýchodním okraji sídla. Tvořila ji drobnější zástavba, většinou štítem orientovaná k cestě.

Doubrava je nejvíce se rozvíjející částí obce. Další zástavba začala vznikat v blízkosti dnešní silnice II/610 a železnice a podél komunikací odbočujících z hlavních silnic. Vznikaly tak poměrně velké bloky, uvnitř nezastavěné, které se postupem doby začaly také zastavovat. I přesto zůstává ještě dost nezastavěných ploch uvnitř Doubravy.

Původní zástavba si do značné míry zachovala svůj původní charakter i strukturu. Nová zástavba má různorodý charakter, tvoří ji izolované rodinné domy se zázemím většinou okrasných zahrad. Ve 20. století zde vyrostlo i několik honosnějších staveb (např. Kobosilova vila, vila Karolína, budova dnešního obecního úřadu). Uprostřed sídla vyrostla nová budova mateřské školy a u hlavní silnice sportovní areál s fotbalovým hřištěm.

Břehy

Břehy tvořila zástavba kolem malé návsi na břehu Jizery. Rozsah zástavby se příliš nezměnil, sídlo si zachovalo do značné míry svůj původní charakter a strukturu zástavby.

Severně od Doubravy u silnice vznikl výrobní areál, který má výhodnou polohu, protože navazuje na silnici a je v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

Žehrov

Žehrov tvořila zástavba jednotlivými usedlostmi, roztroušenými zejména v severní a jižní části dnešního sídla. Postupně další zástavba vznikala hlavně v jižní části sídla a podél silnice na Skokovy. I v této místní části si řada staveb zachovala svůj původní charakter.

Skokovy

Původní zástavbu Skokov tvořilo několik stavení a usedlostí v dnešní severní části sídla, směrem k Přední Žehrovce. Další, poměrně rozvolněná zástavba, vznikala podél dnešní hlavní cesty a jižně od ní. Jižně od Skokov směrem k lesu je situována chatová zástavba, rovněž poměrně rozvolněná s velkými pozemky. Sídlo má dnes výrazně rekreační charakter.

Příhrazy

Původně tvořila Příhrazy rozptýlená zástavba jednotlivými staveními a usedlostmi. Postupně se zástavba trochu zahustila, přesto si zachovala rozptýlený charakter.

V jižní části vznikla rekreační zařízení, která měřítkem a charakterem zástavby neodpovídá charakteru původní zástavby ani přírodnímu rámci sídla, tato část Příhraz má převážně rekreační charakter.

Požadavky na plošné uspořádání

- územní plán bude respektovat dochovanou urbanistickou strukturu, rozvoj venkovských sídel v cenných polohách orientován do současně zastavěného území, s respektováním znaků urbanistické struktury,
- územní plán zaktualizuje zastavěné území obce,
- 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 a v případě potřeby budou doplněny další vhodné plochy,
- územní plán prověří potřebu vymezení zastavitelných ploch pro doplnění občanského vybavení (např. plocha pro nový obecní úřad, rozšíření hřbitova v místní části Doubrava...),

- územní plán prověří a navrhne plochu pro umístění sběrného dvora,
 - územní plán prověří využití stávajících ploch výroby, 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 umístování drobné vybavenosti a nerušících služeb v plochách bydlení,
 - územní plán prověří a případně navrhne dostatečnou kapacitu ploch pro sportovní a rekreační (rozšíření sportovního areálu v místní části Doubrava, areálu u rybníka v Žehrově a případně vymezení nových sportovních ploch v severní části Skokov u Žehrovky),
 - územní plán prověří a navrhne způsob odkanalizování obce v částech Žehrov, Skokovy a Příhrazy,
 - územní plán prověří a případně navrhne protierozní opatření před přívalovými srážkovými vodami (viz. Republiková priorita č. 27),
 - územní plán prověří a případně navrhne protipovodňové opatření na Jizeře a potoce Žehrovka, případnou možnost využití řízených rozlivů v území,
 - územní plán prověří problematiku vývoje místní části Příhrazy, při respektování vlivu geologických podmínek a hledání kompromisu mezi ochranou přírodních hodnot a potřeb zachovat, případně i rozvíjet rekreační a turistický potenciál území,
 - územní plán prověří a případně navrhne kompromis mezi rozvojovými záměry v oblasti rekreace a ochranou ZPF a přírodních hodnot na území nezařazených do systému územního plánu prověří a případně navrhne prostupnost celého území, zejména krajiny,
 - územní plán prověří a případně navrhne možnost obnovy některých zaniklých cest, případně navrhne nové cesty,
 - územní plán bude respektovat nemovitě 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 (republiková priorita č. 14, č. 16 PÚR ČR),
 - územní plán prověří případnou podporu celkové kultivace vnějšího obrazu sídel,
 - územní plán prověří zachování a rozvíjení ploch vyšší zeleně v intravilánu sídla (veřejného i soukromého charakteru),
 - územní plán prověří podporování maloplošného obhospodařování zemědělské půdy,
 - územní plán prověří a minimalizuje navrhování plošně rozsáhlého zalesňování, případně jiných změn, které mohou mít výrazný vliv na změnu charakteru krajiny,
 - územní plán prověří a navrhne udržitelnost prostupnosti krajiny, ochranu krajiny před vznikem migračních bariér.
- územní plán prověří a případně navrhne problematiku vlivu automobilové dopravy na bydlení využitím zpracované studie „O bezpečnosti dopravy v obci“,
- územní plán prověří a upřesnění a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Zásady prostorového uspořádání území

Územní plán prověří návrh základního prostorového uspořádání území, které je upřesněním republikové priority č. 14 PÚR ČR - zachovávat ráz jedinečné urbanistické struktury:

- výškové uspořádání zástavby (výškové hladiny zástavby, dominanty), která by neměla překračovat výškovou hladinu tradiční zástavby a byly zohledněny charakter a struktura stávající zástavby,
- charakter, struktura a intenzita zástavby (územní plán bude chránit stávající charakter a strukturu zástavby; stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití; vhodným stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání bude chránit stávající hodnoty obce a minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz obce),
- prověří a zpracuje studii Správy CHKO Český ráj - Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Český ráj (Löv & spol. s.r.o., 2008), v rozsahu, který se věcně a podrobností vztahuje k územnímu plánu.

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.

Vymezování zastavitelných ploch

- Záměry (zejména návrhové plochy) vymezené v dosud platné ÚPD obce Žďár 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 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.

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

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, spojová vedení – komunikační sít). Případné navržení technické infrastruktury ve volné krajině bude navrženo šetrně k životnímu prostředí.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán prověří kapacitu stávající rozvodné sítě a případně 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. Dále prověří kapacitu vodovodní sítě a zdrojů vody s ohledem na potřeby dosud nenapojené a nově navržené zástavby a v případě potřeby prověří navržených možnosti jejího posílení.

Odkanalizování

Územní plán prověří vymezení plochy pro ČOV, případně prověření jiný vhodný způsob likvidace odpadních vod.

Zásobování plynem

Územní plán posoudí kapacitu stávajících VTL/STL plynovodů a navrhne koncepci zásobování nově navržené zástavby.

Dopravní infrastruktura

- Bude prověřena a posouzena možnost zlepšení parametrů dopravní sítě silnic na území obce, tento požadavek je upřesněním republikové priority č. 23 PÚR ČR – „Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.“,
- územní plán prověří koncepci dopravní obsluhy - navrhované komunikace budou navrhovány s dostatečnými parametry (min. šířka veřejného prostranství 8m, ev. 6,5m u jednosměrných komunikací),
- územní plán prověří potřeby a možnosti umístění nových ploch pro parkování zejména u

- objektů občanské vybavenosti (např. parkování u hřbitova v Doubravě,...)
- územní plán prověří zajištění územní ochrany vymezeného koridoru formou územní rezervy pro možnou přeložku železniční trati 070. (Koridor zasahuje do řešeného území, ale vlastní trať se nachází na území sousední obce a její přeložka se plánuje západním směrem, tudíž od hranice obce se patrně oddálí), (dle ZÚR Středočeského kraje);
 - dopravní obsluha uvnitř ploch bude prověřena pouze v případě, že bude řešení jednoznačné;
 - prověřit řešení v průjezdních úsecích silnic, chybějící chodníky v souběhu s komunikacemi;
 - územní plán prověří možnost navrzení obnovy zaniklých účelových komunikací s využitím cykloturistických tras a na základě prověření širších územních vztahů navrhne vazbu na sousední trasy;
 - územní plán prověří a navrhne silniční strukturu obce členěnou na silnice, místní komunikace a účelové komunikace včetně nezastavěného území; -
 - územní plán prověří koncepci prostupnosti krajiny;
 - územní plán prověří doplnění sítě cest v krajině,
 - případné prověření a navrzení dopravní infrastruktury ve volné krajině bude navrženo šetrně k životnímu prostředí.

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

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) zařazují správní území obce Žďár do krajinného typu P02 – **krajina přírodní**.

Pro krajinu přírodní jsou stanoveny tyto dvě hlavní zásady:

- zachování přírodních a krajinářských hodnot;
 - změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.
- územní plán při prověřování bude chránit hodnoty krajiny před zástavbou a jiným nevhodným využitím,
 - územní plán posoudí a prověří navržením možnosti 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 a krajiny, přírodní a estetické hodnoty krajiny a její zemědělské využívání,
 - územní plán prověří ve spolupráci se Správou CHKO Český ráj vytvoření podmínek pro zvýšení ekologické stability krajiny - plochy k založení prvků ÚSES, doplnění významné doprovodné a rozptýlené zeleně, možnosti zatravňování pozemků apod.,
 - plochy k založení prvků ÚSES budou zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření,
 - vzhledem k upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje, stanovených v ZÚR je požadováno vymezit plochu, ve které bude vyloučeno umístování staveb a jiných opatření (dále též nezastavitelná plocha) s dominantní přírodní funkcí nadregionálního biocentra NC 43 – Příhrázské skály, osa nadregionálního biokoridoru K 35 – Příhrázské skály – Les Království, osa borová,
 - dále bude prověřeno vymezení nezastavitelné plochy s dominantní přírodní funkcí regionálních biocenter a biokoridorů, (Nezastavěné území obce vykazuje nedostatečnou schopnost zadržování vod, což se opakovaně projevuje erozemi při zvýšených srážkách. ÚP prověří možnost zvýšení retenční schopnosti krajiny podél vodního toku Jizera a Žehrovka, například vymezením ploch vhodných pro umístění vodních nádrží pro zdržení a akumulaci dešťových vod, ploch pro jejich řízený rozliv a pro vytvoření protierozních opatření. Tento požadavek je upřesněním požadavků republikové priority č. 27 PÚR ČR 2008 – „*Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s*

vyšokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.“).

- 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 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

Územní plán prověří prověřena potřeba vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) v návaznosti jak na nově vymezované 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.

V případě vymezení VPS a VPO budou tyto členěny na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo, s uvedením subjektu, v jehož prospěch má být předkupní právo zřízeno. V textové části ÚP Žďár bude dále, v případě vymezení VPS a VPO, pro něž lze uplatnit předkupní právo, uveden seznam jimi dotčených pozemků a ploch budou řádně odůvodněny projektantem.

Jelikož z doplňujících průzkumů a rozborů nevyplývaly konkrétní požadavky na asanační zásahy, nebudou asanace objektů nebo stávajících areálů, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit primárně navrhovány. Pokud však v průběhu zpracování a projednávání ÚP Žďár vyvstane taková potřeba, mohou být plochy pro asanaci vymezeny.

Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu se nepožaduje.

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.

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem. Jelikož z doplňujících průzkumů a rozborů a známých požadavků na rozvoj území obce zatím tato potřeba jednoznačně nevyplývá, není konkrétní požadavek na vymezení těchto ploch a koridorů součástí tohoto zadání.

Vymezení předmětných ploch a koridorů je možné, pokud to vyplyne z průběhu zpracování a projednání ÚP Žďár.

V případě vymezení těchto ploch a koridorů pak bude ÚP Žďár obsahovat zadání regulačního plánu v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb. v platném znění.

e. Případný požadavek na zpracování variant

Nepožaduje se zpracovat variantního řešení územního plánu. Požadavky na rozvoj obce a charakter území nevyvolávají potřebu variantních řešení.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrh 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.

Navržené funkční členění území, tj. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů MINIS 2.3 a včetně podmínek jejich využití a uspořádání bude vycházet z vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., odchylky při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Požadovaný obsah dokumentace:

TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR:

Seznam zkratk.

- a) Vymezení zastavěného území.
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
- c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.
- e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.
- f) 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o

parcelaci.

- l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
- m) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.
- n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů v připojené grafické části.

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÁR

- 1) Postup při pořízení územního plánu.
- 2) Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona.
 - 2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
 - 2.b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
 - 2.c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
 - 2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- 3) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona.
 - 3.a) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
 - 3.b) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona.
 - 3.c) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
 - 3.d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
 - 3.e) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- 4) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 5) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.
- 6) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- 7) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- 8) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.
- 9) Vyhodnocení připomínek.
- 10) Tabulková část

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÁR

- a) Výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu v měřítku 1 : 5000
- b) Hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě

potřeby lze urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech v měřítku. 1: 5000

c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku. 1: 5000

d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace) v měřítku. 1:5000

V případě potřeby lze grafickou část doplnit výkresem urbanistické koncepce, výkresem koncepce uspořádání krajiny a případně může být doplněna potřebnými schémata. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽĎÁR

1. Koordinační výkres 1 : 5000

2. Výkres širších vztahů 1 : 50000

3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5000

V případě potřeby může být grafická část odůvodnění doplněna dalšími výkresy nebo schémata např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Obsah textové a grafické části odůvodnění ÚP Žďár bude v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky MMR ČR č. 500/2006 Sb. Textová část odůvodnění bude dále obsahovat náležitosti vyplývající ze zákona č. 500/2004 Sb. a náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 zákona č. 183/2006 Sb.

Dokumentace ÚP Žďár bude zpracována v digitální formě nad katastrální mapou (aktuální v době zpracování) v souřadnicovém systému (S-JTSK).

Technické provedení díla je požadováno v souladu s doporučenou metodikou MINIS 2.3 (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) aktuální verze.

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 včetně CD (DVD). Územně plánovací dokumentace k vydání bude odevzdána ve 4 tištěných vyhotoveních včetně digitální podoby ve 4 vyhotoveních (grafická i textová část) včetně digitální formy na datovém nosiči (CD nebo DVD) ve formátu PDF a DOC (textová část), standardním GIS nebo CAD formátu (grafická část), a v datových formátech dle standardizace MINIS 2.3.

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

Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vzhledem k tomu, že obec zásadně nepředpokládá měnit koncepci ÚP oproti platné ÚPD. Na správním území obce Žďár (k.ú. Žďár u Mnichova Hradiště a k.ú. Žehrov) se nachází evropsky významná lokalita Příhrázské skály (EVL č. 2582). Z provedených doplňujících průzkumů řešeného území, z vyhodnocení platného územního plánu sídelního útvaru obce Žďár, ani z vyhodnocení již realizovaných záměrů v obci se nepředpokládá, že by vyplynul požadavek na takové řešení nového územního plánu, který by vyžadoval vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska udržitelného rozvoje území. Realizovaná výstavba rodinných domů v souladu s dosud platnou ÚPD obce nevytváří zásadnější negativní vliv na navazující území obce, jednotlivé zemědělské a výrobní areály svým provozem nevykazují negativní dopady na sousední území obce. U dosud uplatněných požadavků na rozvoj obce Žďár (jedná se převážně o rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení, rekreace na plochách přírodního charakteru, rozšíření ploch občanské vybavenosti) se nepředpokládá vliv na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle § 47 odst. 2 stavebního zákona uvedl, že návrh územního plánu **nebude** posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí a příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, **vyloučil** významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů nebude návrh územního plánu Žďár vyhodnocen z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.

vypracovala: Ing. Martina Nikodemová
 vedoucí oddělení speciálních činností
 (oprávněná úřední osoba pořizovatele)

ve spolupráci s Jiřím Dumkem, určeným zastupitelem