ÚZEMNÍ PLÁN PLAZY
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.2

12/2021

Ing. Arch. Jiří Danda
ARCHDAN

Pořizovatel:	**Obec Plazy**
Určený zastupitel:	**Pavel Nejezchleba**
Výkonný pořizovatel:	**Ing. Renata Perglerová**
Zpracovatel změny č. 2:	**Ing. arch. Jiří Danda, č. aut. 1490** **ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy,** **Tel: 602 573 885** **E - mail: jiri.danda@archdan.cz**

Obsah textové části územního plánu

a)	Vymezení zastavěného území	5
a1)	Vymezení řešeného území	5
a2)	Vymezení zastavěného území	5
b)	Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoje jeho hodnot	5
c)	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, plocha přestavby a systému sídelní zeleně	7
c1)	Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území	8
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	10
d1)	Dopravní řešeni	10
d2)	Zásobování vodou	13
d3)	Kanalizace a vodní toky	13
d4)	Silnoproudé zařízení	15
d5)	Zásobování plynem	16
d6)	Zásobování teplem	17
d7)	Slaboproudé zařízení	17
d8)	Likvidace odpadu	18
d9)	Civilní ochrana	18
e)	Koncepce uspořádání krajiny	20
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch	26
g)	Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb	30
h)	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb	30
i)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	30

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

a.1.) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území obce Plazy je vymezeno administrativně správním územím obce tvořené hranicí katastrálního území Plazy. Z hlediska státní správy je obec začleněna do Středočeského kraje a je součástí správního obvodu pověřeného obecního úřadu Mladá Boleslav a obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav. Rozloha území je 333,41 ha, hustota dosahuje cca 107,5 obyv./km^2.

Obec Plazy sousedí na severu s katastrálním územím obce Dolní Statory, na západě území navazuje na sousední katastry obcí Kosmonosy a Mladá Boleslav. Z jižní strany uzavírá území Plazů katastr obce Řepov a na západní straně katastr obce Židněves.

a.2.) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V návrhu územního plánu Plazy jsou vymezena dvě zastavěná území. V jednom katastru Plazy jsou dvě části, tj. Plazy a Valy. V návrhu bylo zastavěné území doplněno o hranice připravovaných staveb na které bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí nebo stavební povolení k 30.9. 2010.

V rámci změny č. 2 byly aktualizovány hranice zastavěného území k 31.12.2020.

b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJE JEHO HODNOT

Obec se skládá ze dvou částí obce, část Plazy a část Valy. Leží v nadmořské výšce 221 m n. m., cca 5 km východně od města Mladá Boleslav, s nímž je spojena silnicí I/16. Je součástí zemědělské krajiny s kompaktními venkovskými sídly uprostřed orných půd, s malým podílem krajinné a lesní zeleně.

V pohledově vnímaném širším území je zřetelné vymezení na jihu svahy Chlumeckého hřbetu a nevýrazné vymezení mírně zvlněnými plochami polí na severu a severozápadě. Původní charakter zemědělské obživy se odráží v uspořádání zástavby obce podél průjezdné komunikace, s centrálním prostorem u kostela, který tvoří kulturní dominantu území. Průjezdní komunikace je průjezdním úsekem silnice III/2768 odpojené od silnice I/16. Současná zástavba nese stopu tohoto původního uspořádání zemědělských usedlostí v prvním sledu zástavby podél průjezdní komunikace. V druhém sledu je zástavba doplněna zástavbou současnou charakteru městského, tj. plošná zástavba s malými parcelami. Rozvojové tendence vykazuje obec především v oblasti bydlení v samotné obci a dále v oblasti výrobně obchodního charakteru soustředěné především v průmyslové zóně v návaznosti na průmyslovou zónu Mladá Boleslav.

Obec nemá zpracován program rozvoje obce ani program rozvoje vesnice. Obec není členem žádného mikroregionu. Spolkový život obce je zastoupen Sborem dobrovolných hasičů, TJ Plazy a Mysliveckým sdružením Plazy – Klenice.

Změnou č. 2 se nemění koncepce rozvoje území obce.

DOPRAVA

Pro dopravu obce jsou důležité silnice I. třídy I/16 v úseku Mladá Boleslav – Jičín probíhající po okraji území a silnice III. třídy č. 2768 probíhající územím ve směru sever – jih a do obcí Kolonáty, Řepov a Dolní Stakory. V části Valy odbočuje směrem východním silnice III. třídy č. 27611, která tvoří osu zástavby této části obce a směřuje do obce Husí Lhota a Kněžmost.

Dopravní obsluhu obce zajišťují rozhodujícím rozsahem autobusové linky MHD Mladá Boleslav, jehož provoz je vázán na provoz škol a pracovní provoz firmy Škoda auto a.s. a

linky ČSAD Mladá Boleslav ve směrech na Sobotku, Semčice a Kněžmost. Na železniční dopravu je obec připojena zastávkou Kolomuty na železniční trati Mladá Boleslav – Stará Paka. Stupeň automobilizace v obci je 1:5,5 (tj. jedno auto na 5,5 obyvatel).

Územím obce neprochází cyklotrasy. Nejbližší cyklotrasa je vedena severovýchodně od Valů, na území Husí Lhoty, směrem na Březno. V ÚPSÚ Mladá Boleslav jsou navrženy cyklotrasy směřující do území obce Plazy.

Změna č.2 aktualizovala koridor pro přeložku silnice č.1/16 včetně přeložky silnice III/2768 mezi Plazy a Valy.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A INFRASTRUKTURA

Z hlediska kvality životního prostředí patří obec do oblasti méně problémové. Kvalita ovzduší je hodnocena jako dobrá. Na základě znalostí o geologickém podloží a na základě odvozené mapy radonového rizika (www.suro.cz) lze předpokládat v řešené lokalitě nízký obsah půdního radonu. V obci se nevyskytují skládky ani průmyslové zdroje znečištění. Obec působí velmi čistým a upraveným dojmem. Z hlediska zatížení obce nákladní dopravou (hluk, prach) je problémové umístění stavební firmy Hofman v severní části Plazů. Eventuálním problémem by mohl být rozvoj živočišné výroby v areálu Zemědělské společnosti. Část obce Plazy má kanalizaci a splaškové vody jsou zneškodňovány v místní ČOV. Problematická je její účinnost a s tím spojená kvalita odtokových vod z čistírny. Nedořešené je odkanalizování území Valů. Obec má technicky zajištěné zásobování vodou z veřejného vodovodu a zásobení elektrickou energií z rozvodů VN 22 kV. Obec je plošně plynofikována. K vytápění objektů se používá převážně plyn, elektřina, případně jiná média.

Změnou č. 2 se nemění vliv na životní prostředí a infrastruktura.

VNĚJŠÍ VZTAHY

Podle první písemné zprávy z roku 1322 patřila obec Plazy (pod názvem Plasy) pod město Mladá Boleslav. Část Valy, s původním názvem Volenovice, byla samostatnou obcí až do roku 1525, kdy byla prodána radě města Mladá Boleslav a dostala se pod společnou správu s obcí Plazy. V současnosti obec Plazy sousedí s katastrálním územím Mladá Boleslav ve východní části, plochami výrobně obchodní zóny – východ.

Spádově inklinuje obec především do Mladé Boleslavi, kam obyvatelé obce dojíždí za prací, do škol a za službami. Podružný vztah je k obcím Březno, Řepov (praktický lékař, zubní lékař, mateřská škola), Horní Stakory, Kosmonosy (základní škola)

Změnou č. 2 se nemění.

KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ

HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE

Při sledování historického osídlení území bylo respektováno dělení na dvě dříve samostatné obce.

OBEC PLAZY

První zpráva o obci Plazy pochází z roku 1322, kdy patřila pod město Mladá Boleslav. Byla součástí historického osídlení poměrně pravidelného systému vesnických sídel ležících uprostřed zemědělských ploch. Nejstarší částí je jádro obce – centrální prostor, který byl historicky vymezen kostelem sv. Šimona a Judy, někdejším hospodářským dvorem, staveními kolem návsi a dnes již neexistujícím objektem fary. K významným událostem v obci patří:

- r. 1650 založena škola
- r. 1701 postavena vlastní budova školy
- r. 1739 – 1751 přestavěn původně gotický kostel sv. Šimona a Judy

OBEC VALY

Obec Valy, s původním názvem Volenovice, nyní místní část Plazů, vznikla ve vazbě na místní Tvrziště, jehož založení pány z Daliměřic datují písemné prameny do roku 1387. Poměrně rozsáhlé tvrziště bylo pravidelného kruhového půdorysu. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1406. Zánik tvrze je zaznamenán v polovině 16.století (rok 1525), kdy byla prodána Radě města Mladá Boleslav. Tak se obec Valy dostala pod společnou správu s obcí Plazy. Plocha tvrziště je dnes pokryta vzrostlými topoly.

OCHRANA PAMÁTEK

Památková ochrana má dlouholetou kontinuitu a tradici. První zájem státu o obnovu kulturních památek spadá do roku 1950. Na území obce Plazy se nalézají celkem dvě nemovité kulturní památky zapsané ve jmenném seznamu.

JMENNÝ SEZNAM NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK

Č.	Číslo NP / číslo seznamu	Název	Poznámka
1.	15 325 / 2 - 1713	Areál kostela sv. Šimona a Judy 1. kostel sv. Šimona a Judy 2. zvonice 3. ohradní zeď s bránou	Hodnota II
2.	47 278 / 2 - 3621	Valy – Tvrziště	

Změna č. 2 nezasahují do ochrany památek.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stávající zeleň v stávajícím území, tj. hlavně lokalita u obecního úřadu v centru obce a zeleň u sportovních ploch, je územním plánem v celém rozsahu zachována.

V nových rozvojových plochách pro bydlení bude veřejná zeleň navrhovaná v nových místních komunikacích a veřejných prostranstvích.

Nové zelené plochy jsou doplněny v rozsahu prvků ÚSES a stávajících VKP.

Změnou č. 2 se nemění.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z danosti území, nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s možnými dostavbami na volných pozemcích a prolukách uvnitř obce a s novou výstavbou na volných pozemcích v zastavitelným území v hranicích obce.

Základy urbanistické kompozice území Plazů byly dány přírodními podmínkami a formovány osídlením v minulých staletích, kdy byla obec součástí intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny. Pravidelný systém vesnických sídel sledoval tok Klenice a historickou obchodní stezku vedoucí na Jičín a Trutnov. Posléze našla tato stezka novou stopu v trase císařské silnice, nyní komunikace I/16, dotýkající se území obce Plazy na jižní straně.

Prostorová kompozice vychází:

- z respektování terénní konfigurace a přírodních podmínek s hlavní historickou dominantou kostela, která se uplatňuje v průhledech ze zastavěného území, z příjezdových směrů po komunikaci od Mladé Boleslavi, Jičína a Kolomut a z rychlostní komunikace I/16.

- Z posilování významu hlavní kompoziční osy položené ve směru sever – jih podél silnice III/2768, která na sebe navázala zástavbu venkovských sídel a tvoří spojnici části Plazy s částí Valy. Na této ose byl přirozeným vývojem formován u areálu kostela centrální prostor návsi v Plazech, který soustřeďuje občanskou vybavenost a veřejná zařízení.
- Z kompozice dvou základních horizontů vycházejících z časové souslednosti rozvoje sídla a z krajinných podmínek:
  První horizont tvoří nejstarší část vlastní obce vymezující centrální prostor s dominantou historické zástavby v podobě kostelní věže církevního areálu. Vytváří specifický obraz části Plazy. Část Valy tvoří historicky liniová zástavba podél komunikace bez centrálního prostoru.
  Druhý pohledový horizont tvoří soustředěná zástavba rodinných venkovských domků situovaných převážně v prvním sledu podél komunikace III/2768 na území Plazů a komunikace III/27611 na území Valů. Ve druhém sledu je zástavba soustředěna kolem příčné komunikace, která prochází návsí ve směru východ – západ, s možností rozvoje další obytné zástavby a napojení přilehlých zemědělských pozemků. Tuto zástavbu tvoří převážně historické zemědělské usedlosti v mnoha případech již rekonstruované či přestavěné a doplněné současnou novou zástavbou.

  V krajinném reliéfu se jako vzdálený pohledový horizont uplatňují zalesněné svahy Chlumského hřbetu na jihu území.

  Stávající zastavěné území je lemováno převážně intenzivně zemědělsky využívanou ornou půdou na polích dělených pouze druhem pěstovaných plodin a polními cestami.

  Návrh ÚP Plazy doplňuje historickou urbanistickou kompozici obytnými rozvojovými plochami navazujícími na dopravní infrastrukturu. Tyto plochy dotvářejí stávající zástavbu do kompaktních celků. Převážná část rozvojových ploch pro bydlení je soustředěna do části Valů, která byla nejvíce zasažena živelným rozvojem, který se soustředil kolem stávajících komunikací.

  Rozvojové plochy pro skladovou a výrobní činnost jsou situovány při západní hranici území v návaznosti na obdobné plochy na katastrech Mladá Boleslav a Kosmonosy. Tyto plochy nemají vliv na životní prostředí na zastavěných a zastavitelných plochách obce Plazy určených pro bydlení. Z požadavku zadání vyplynulo připravit územní reservu pro budoucí obchvat silnice I/16, která může zasáhnout do urbanistické koncepce obce. Vlastní návrhy obchvatu musí proto obsahovat taková řešení, která co nejméně ovlivní životní prostředí obyvatel.

  Změnou č. 2 se nemění urbanistická koncepce.

c.1.)PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Rozsah ploch pro přestavbu a ploch zastavitelného území vytipován schváleným zadáním.

Urbanistické celky:

Plazy – historické centrum u kostela

Přirozený střed obce, který byl historicky situován při farním kostele Šimona a Judy. Z historické obytné zástavby však nezbylo, až na několik objektů, nic.

Veřejné prostranství před správní budovou v návaznosti na zelené území s vodní plochou je dobrým předpokladem pro rozvoj správního centra se všemi vazbami na stávající

bytovou zástavbu. Na centrum navazuje i další občanská vybavenost, pro kterou územní plán vymezil prostorové plochy.

Plazy – zástavba při silnici I/16

Jeho plocha na dopravním příjezdu do obce má komerční perspektivu.

Valy

Stávající zastavěná plocha spolu s plochami zastavitelnými vytvoří kompaktní obytný celek.

Komerční zástavba.

Samostatný urbanistický celek pro komerční skladovou a výrobní činnost. Celek navazuje na již fungující objekty na katastru Plazy, Mladá Boleslav a Kosmonosy.

Plochy smíšené obytné

OVS – všeobecně obytné ve stávající zástavbě

Smíšená zóna stávajícího nízkopodlažního bydlení se základní obslužnou sférou, možnost přístaveb a vestaveb v rámci regulativů a stavebního zákona.

Smíšená zóna nízkopodlažního bydlení se základní obslužnou sférou v prolukách v rámci stávající zástavby a dále plochy s rekreačními objekty (chatami), které je možné postupně přestavovat na objekty pro trvalé bydlení.

Přestavby a dostavby – OVS ve stávajícím zastavěném území budou dodržovat zastavěnost max. do 25% pozemku s výškou do 2 nadzemních podlaží s výškou římsy max. 7m.

OV – všeobecně obytné v rozvojových plochách

OV 1 a OV 3 – Plazy:

- dostavba lokalit zastavěného území dopravně navazující na stávající uliční síť.
- Zástavba bude izolovanými rodinnými domy na parcelách min. 800 m² se zastavěnosti 25% a objekty budou stavěny minimálně 30m od okraje pozemků plnících funkci lesa. Bližší zástavba musí být projednána se správcem lesa a odborem životního prostředí, výška objektů bude do 2 nadzemních podlaží s výškou římsy max. 7m.

OV 4, OV 6 a OV 7 – Valy:

- dopravní napojení se předpokládá ze stávající komunikace.
- zástavba bude izolovanými rodinnými domy na parcelách min. 800 m² se zastavěností max. do 25%, výška objektů bude do 2 nadzemních podlaží s výškou římsy max. 7m.
- další podrobnosti zástavby určí regulační plán předmětné plochy.

Změna č. 2 ÚP Plazy upravuje specifické podmínky pro využití jednotlivých vymezených ploch následně:

- Plochy OV5 a OV7 - vypouští se podmínka zpracování regulačního plánu
- Nová plocha OV9 - platí podmínky dle schváleného územního plánu Plazy bez podmínky zpracování regulačního plánu.

Plochy rekreace

S – sloužící oddechu

Plochy určené pro rekreační využití na rekreačních a sportovních plochách doplněných objekty sloužící téže funkci.

Plochy smíšené výrobní

VNS – stávající plochy pro komerci, sklady a nerušící výroby
VN – komerční plochy, nerušící výroba, sklady

Plochy vymezené územním plánem jsou určeny k zástavbě pro shora uvedené funkce dle regulativů územního plánu obce. Je na nich možné umístit i bydlení trvalého charakteru jako byty pro majitele, správce, případně údržbu a ostrahu, atd.

Komerční plocha VN 1, VN 2 a VN 3

Plocha navazující na obdobné plochy na katastrech Mladá Boleslav a Kosmonosy.

Komerční plochy část VN 4 a VN 5

Plochy určené pro sklady a nerušící výrobu. Způsob zástavby na těchto plochách bude určen regulačním plánem.

Plochy D a D1 - zařízení dopravy ve změně č. 1 ÚP Plazy

Změna č. 1 ÚP Plazy doplnila podmínky pro využití ploch D, které schválený územní plán Plazy nespecifikoval změna č.2 tyto podmínky doplnila .

Plochy zemědělské

ZVS – Zařízení a stavby sloužící zemědělské výrobě

Plochy, objekty a zařízení sloužící zemědělství. – Pouze stávající plochy bez dalšího územního rozvoje.

Plochy smíšené nezastavěného území

ZN – Přírodní nelesní porosty

Tyto plochy návrh ÚP neurbanizuje a ponechává v maximální míře pro dotváření celkového charakteru. Ostatní nezastavěné plochy jsou součástí systému ekologické stability území nebo jsou významnými krajinnými prvky. Ponecháním a doplněním těchto ploch se dotváří krajinný ráz pro stávající i navrhovanou zástavbu. Volno krajinu možno oplocovat pouze ohradníky nebo dřevěnými bradly.

Přírodní nelesní porosty se skládají ze stávajících ploch s trvale travním porostem s náletovou zelení v místech vedení prvků ÚSES a VKP. Na plochách nelesní zeleně, která je součástí obytné zástavby a občanské vybavenosti mimo prvky ÚSES a VKP budou plochy upraveny jako parková zeleň s travním porostem kombinovaným se střední a vysokou zelení.

Veřejná prostranství

Stávající veřejná prostranství jsou soustředěná v centrech jednotlivých lokalit. V zastavitelném území budou pro veřejná prostranství vymezeny prostory o velikosti 5% výměry řešeného území, dle vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d.1.) DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

1. STÁVAJÍCÍ STAV

Území obce Plazy, tj. část Plazy a část Valy, je z hlediska dopravně přepravních a územních souvislostí organickou součástí východního sektoru územního celku Mladoboleslavska. Dominantním gravitačním potenciálem je město Mladá Boleslav, méně výraznou je gravitace Kosmonos a Horních Stakor.

V samotné obci Plazy není výrazný cíl dopravy, ale obec je zdrojem dopravy do města Mladá Boleslav. Zástavba v obou částech obce dodnes vypovídá o jejím původním založení jako kompaktního venkovského sídla v mírně zvlněné zemědělské krajině. Charakteristické je rozmístění zástavby podél jediné komunikace s velmi úsporným šířkovým uspořádáním.

Významným územně dopravním impulsem pro obec Plazy je existence bývalé císařské silnice z Mladé Boleslavi do Jičína – dnes silnice I. třídy číslo I/16, která prochází jižním okrajem obce a je páteřní komunikací východního sektoru Mladoboleslavska.

2. STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Hlavní komunikační osou obce Plazy jsou silnice III/2768 a III/27611, v malé míře i silnice III/27511, které propojují obě části obce – část Plazy a část Valy. Průjezdní úseky těchto silnic, i úsek mezi oběma částmi obce, jsou z hlediska funkčního zatřídění v území obce komunikacemi sběrnými, funkční třídy B_2.

Odpovídající technickou kategorií obou silnic je kategorie MS 8/50 – místní komunikace sběrná s volnou šířkou vozovky 7,0m, navrhované rychlosti 50km/h se souběžným pěším chodníkem.

Pro plnohodnotnou technickou kategorii MS 8/50 chybí souběžný pěší chodník v úseku mezi oběma částmi obce a nedostatečná šířka vozovky v jižní části Plaz (cca 5,5 – 6,0m). Předmětná sběrná komunikace (silnice III/2768 a III/27611) plní současně funkci vnějšího napojení obce Plazy do směrů Mladá Boleslav a Jičín, Kosmonosy, Kněžmost a Dobrovice a ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, je silnicí.

Pro přímou obsluhu zastavěného území samotné části Plazy je rozvinuta velmi úsporná síť obslužných komunikací vesměs funkční třídy C_3 resp. D_1. Síť těchto obslužných komunikací je odvinuta od hlavní komunikační osy. Z hlediska kategorizace pozemních komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb. je tato síť komunikacemi místními. Technická kategorie komunikací je vesměs MO 6/30.

3. KONCEPCE DOPRAVY OBCE

Síť stávajících sběrných komunikací v obci je v hlavních rysech stabilizována. V jižním úseku komunikace III/2768 v zastavěné části Plazy nelze reálně dosáhnout požadovanou odpovídající technickou kategorii MS 8/50.

Nahrazení této části komunikace obchvatem není reálné ani žádané. Opatření pro bezpečný provoz je možno provést snížením rychlosti s použitím retardérů. Mezi částmi obce Plazy a Valy je vymezen návrhem ÚP prostor pro zřízení pěší a cyklistické stezky podél komunikace III/2768.

Převážná část dopravní obsluhy v zastavěném a zastavitelném území bude organizována po ulicích v obytných zónách v kombinaci jednosměrných a obousměrných

ulic. V chatových oblastech je nutné směřovat ke zprůjezdnění každé lokality pohotovostními vozidly alespoň v jednom směru z důvodu bezpečnosti.

Šířky ulic pro obslužné komunikace budou min. 8m s tím, že páteřní komunikace budou min. 10-12m.

Povrchy obslužných komunikací budou převážně ze zámkových dlažeb s kombinací zelených pruhů tak, aby byl umožněn maximální vsakovací efekt dešťových vod.

4. VNĚJŠÍ SÍŤ

Klíčovou komunikací pro dominantní vnější vazby obce je silnice I/16 v úseku Mladá Boleslav – Jičín. Silnice I/16 je uceleným silničním tahem Řevničov – Slaný – Mělník – Mladá Boleslav – Jičín – Trutnov – státní hranice s Polskem v Královci, ale její dopravní význam a jím vyvolaná zátěž jsou v dílčích úsecích uceleného tahu rozdílné. Z výsledků sčítání silniční dopravy (rok 2000) vyplývá, že nejvyšších hodnot dosahuje zátěž právě v úseku Mladá Boleslav – Horní Nouzov (16 194 f. v./24 hod. – 10 695 f.v./24 hod.) přičemž hodnota 16 194 f.v./24 hod. přísluší podseku Mladá Boleslav – Plazy – Židněves. Hodnota zátěže svědčí v prvé řadě o dominantním gravitačním potenciálu města Mladá Boleslav a významu předmětného úseku silnice I/16 pro kontaktní území.

Ve světle tohoto hodnocení lze úsek Mladá Boleslav – Plazy – Židněves silnice I/16 pokládat z hlediska funkčního zatřídění komunikací v zastavěném území za sběrnou komunikaci funkční třídy B_1 . Odpovídající technickou kategorií je v daném případě kategorie MS 18/50 (resp. MS 21/60) ve čtyřpruhovém uspořádání směrově rozděleném.

V návrhu kategorizace silniční a dálniční sítě do roku 2030 (ŘSD 6/2000) je v předmětném úseku uvažováno s kategorií S 22,5/80.

Pro úsek silnice I/16 Mladá Boleslav – Židněves byla v rámci konceptu VÚC Mladoboleslavska, který vychází z Územní prognózy Mladoboleslavska, zpracována vyhledávací studie dvou variant trasy přeložky silnice I/16.

Pro tyto trasy byly v návrhu vymezena územní reserva. Detailní řešení a dopady na životní prostředí obce musí být vyhodnoceny až v konkrétním řešení v rámci změny ÚP Plazy.

5. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územím obce Plazy neprochází žádná železniční trať. Podél Jižního okraje území obce je vedena regionální železniční trať Mladá Boleslav – Stará Paka (číslo tratě 064). Zastávka Kolomuty je od okraje obce Plazy vzdálena cca 250m. Zastávka Řepov leží na okraji průmyslové zóny Mladá Boleslav – východ, která zasahuje i do území obce Plazy.

Území obce Plazy bude dotčeno plánovanou přeložkou železniční tratě v souvislosti s odstraněním úrovňového křížení se silnicí I/16, které leží na území Mladé Boleslavi a plánovaným rozšířením vlečkového kolejiště v průmyslové zóně.

Pro obec Plazy má v současnosti i od výhledu železniční doprava na předmětné trati význam zejména v dopravě osobní. Její efektivitu lze zvýšit aktivací integrovaného dopravního systému v rámci regionu Mladoboleslavska a zlepšení přístupnosti železniční zastávky Kolomuty.

Průběžně se připravuje přeložka této železniční tratě v souvislosti s odstraněním úrovňového křížení se silnicí I/16.

6. HROMADNÁ DOPRAVA

Dopravní obsluhu obce zabezpečuje významově prioritně autobusová doprava linkami MHD Mladá Boleslav a linkami ČSAD Mladá Boleslav ze zastávek rozmístěných ve čtyřech lokalitách obce

Zastávka Plazy střed pokrývá část Plazy v isochroně docházkové vzdálenosti cca 5min (350) a části Valy v isochroně 20min (1500m). Dvě zastávky (Plazy, U mlýna a Plazy, rozcestí Kolomuty) pokrývají část Plazy v isochroně docházkové vzdálenosti cca 10 min.

(750m) a část Valy v isochroně cca 25 min. (1900m). Jedna zastávka (Plazy, Valy) pokrývá část Valy v isochroně docházkové vzdálenosti cca 5 min. (300m), mezi oběma částmi obce není vedena žádná autobusová linka.

Součástí dopravní obsluhy obce je i doprava železniční ze železniční zastávky Kolomuty. Poloha této zastávky pro obsluhu obce je relativně příznivá pro část Plazy v isochroně docházkové vzdálenosti cca 15min (1200m). Pro část Valy je docházková vzdálenost méně příznivá a činí cca 35min (2400m). V této souvislosti je nedostatkem neexistence autobusového spojení mezi oběma částmi obce.

Železniční zastávka Řepov svoji polohou umožňuje dopravní obsluhu průmyslové zóny Mladá Boleslav – východ zasahující do území obce Plazy.

Návrh územního plánu způsobu dopravní obsluhu nemění. Zpřístupnění železniční zastávky Kolomuty je řešeno v souvislosti se zaváděním integrovaného dopravního systému v regionu Mladoboleslavska.

7. PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

V území obce Plazy není vedena žádná pěší ani cyklistická trasa. Pro pěší chybí souběžný pěší chodník podél silnice III/2768 mezi oběma částmi obce.

Z hlediska komplexnosti sítě pěších a cyklistických tras ve východním sektoru územního celku Mladoboleslavska chybí segregovaná spojnice mezi Husí Lhotou a východním okrajem zastavěného území Mladé Boleslavi včetně centra Mladé Boleslavi. Tato spojnice musí být vedena přes území obce Plazy.

Součástí návrhu ÚP Plazy je i vymezení pěší a cyklistické stezky mezi částmi obce Plazy a Valy. Tato stezka bude i součásti cyklostezky mezi Řepovem a Husí Lhotou.

8. DOPRAVA V KLIDU

Odstavování a parkování silničních vozidel není v území obce Plazy územním problémem. Parkování osobních automobilů je uskutečňováno na pozemcích jednotlivých obytných objektů. Soustředěné nároky na parkování v obci nejsou.

Změnou č.2 se nemění koncepce dopravy.
Změna č.2 pouze aktualizovala koridor pro přeložku silnice č.1/16 včetně přeložky silnice III/2768 mezi Plazy a Valy dle aktuální dokumentace ŘSD.

d.2.) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Současný stav

Obec je zásobována z veřejného vodovodu. Vodovod v obci je součástí skupinového vodovodu Mladá Boleslav – východní skupina. Do provozu byl uveden roku 1978. Významným uživatelem z hlediska spotřeby vody je, kromě obyvatel obce, i zemědělská společnost Plazy a.s., stavební a obchodní firma Hofman a obchodně výrobní subjekty v zóně – východ.

Obec Plazy je napojena na I. tlakové pásmo vodovodní sítě Mladá Boleslav, vodojem Propast 2x300m³ (278,0/273,0 m. n. m.). Zásobování obce pitnou vodou je zajištěno z veřejného vodovodu připojeného na vodovodní přivaděč DN200 z Mladé Boleslavi, který prochází jižní částí území obce, přes průmyslovou zónu – východ. Odbočkou z přivaděče u stanice ČSPH pokračuje zásobní řad DN100 podél komunikace středem obce Plazy až místní části Valy. Vodovodní síť je zokruhována před Dolní Stakory. Propojení bylo rekonstruováno v roce 2004. Rozvodná síť je tvořena potrubím z PVC, PE a její technický stav je vyhovující.

Provozovatelem i vlastníkem vodovodu je společnost Vodovody a kanalizace a.s., Mladá Boleslav. Dle stanoviska provozovatele je stávající kapacita vodovodních řadů dostačující. Ve spojení s řešením rozvoje výrobně obchodní zóny se předpokládá posílení

vodovodního přivaděče až po křižovatku v obchodně výrobní zóně z DN200 na DN300 a jeho přeložka z důvodu majetkoprávních, z volných ploch do komunikací.

Závěr PRVKUC Mladá Boleslav (program rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku), který je závazným oborovým koncepčním dokumentem, potvrzuje systém zásobování obyvatel pitnou vodou. Pro bilance vody na území Plazů je doporučeno uvažovat spotřebu vody110 l/os/den.

Změnou č.2 se nemění.

d.3.) KANALIZACE A VODNÍ TOKY

I.) *Kanalizace*

Současný stav

Likvidace splaškových vod je na území obce Plazy řešena pro každou zastavěnou část Samostatně.

Plazy

Část území Plazy je napojena na jednotnou kanalizaci, která je svedena do místní čistírny odpadních vod (dále jen ČOV) umístěné při hlavním příjezdu do obce od Mladé Boleslavi. Stoková síť je gravitační z betonových trub DN400 a z PE trub DN300 a 400. Technický stav všech stok je vyhovující.

Čistírna odpadních vod byla uvedena do provozu v roce 1988. Vlastníkem provozovatelem je obec. Jedná se o mechanicko – biologickou ČOV BC-40-C, KPS Moravské Budějovice, s kapacitou Q_{kap} = 80m³/den a BSK_5 =38 kg/den. První rekonstrukce čistírny proběhla v roce 2000. Účinnost ČOV je nedostatečná, v roce 2005 má být provedena 2. etapa rekonstrukce (tj. zkapacitnění přidáním nádrže)

Vyčištěná voda z ČOV je dostačující pouze pro stávající objem zástavby, bez zkapacitnění nelze připojit novou zástavbu.

Pro zlepšení účinnosti ČOV je současně nutná i její modernizace. Současná technologie čištění způsobuje zanášení příkopu (příkop se min. 2x ročně čistí), který z tohoto důvodu příslušný orgán odmítá prohlásit za vodní tok vhodný pro vypouštění vod z ČOV. Rekonstrukce a modernizace jsou vzájemně podmiňující se kroky. Dešťové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací.

PRVKUC Mladá Boleslav i PRVKUK (Program rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje) výhledově navrhují převedení odpadních vod z obce Plazy na kanalizační systém Mladé Boleslavi – ČOV I Neuberk.

Valy

V místní části Valy není vybudován kanalizační systém. Likvidace odpadních vod je řešena individuálně. Splaškové vody od trvale i přechodně žijících obyvatel jsou odváděny do bezodtokových jímek a vyváženy mimo řešené území na ČOV Mladá Boleslav. Vlastní ČOV obce Plazy z důvodu viz výše není kapacitní pro odebírání obsahu jímek.

Z ekonomických důvodů je likvidace/vybírání jímek nedostatečná a část nečistot se dostává mimo jímky a obtěžuje, kromě jiného, okolí zápachem.

Likvidace dešťových vod ve Valech je řešena převážně vsakem v území. Část dešťových vod je svedena dešťovou kanalizací z betonových trub DN400 dl. 850m nebo záchytnými příkopy Valské svodnice. V lokalitě nové zástavby za křižovatkou v západní části je dešťová voda vsakována v území příp. svedena do požární nádrže.

V území výrobně obslužné zóny Mladá Boleslav – východ je likvidace odpadních vod zajišťována odvodem odpadních vod v systému tlakové kanalizace do městské kanalizace Mladá Boleslav. Vlastníkem a provozovatelem kanalizace je Škoda auto a.s.

Dle PRVKUK není pro část Valy investičně ani provozně výhodné budovat ČOV a kanalizační síť, vzhledem k velikosti místní části a s ohledem na výskyt III. stupně ochrany

vodního zdroje. Navrhuje po roce 2015 nezbytné rekonstrukce stávajících jímek nebo výstavbu nových akumulačních jímek pro zachycení odpadních vod.

Obec Plazy předpokládá zkonstruovat a zkapacitnit stávající ČOV ze zatím neodkanalizované části Valy vést tlakovou kanalizaci podél silnice III/2768.

Tuto variantu nepodporuje správce kanalizace VaK Mladá Boleslav a prosazuje napojení na kanalizaci města Mladá Boleslav. Z hlediska územního plánu jsou možné obě varianty. Pro rozhodnutí doporučuje zpracovat variantní studie odkanalizování obce.

Změnou č.2 se nemění.

II.) Vodní toky a vodní plochy

Hydrologické podmínky definuje kapitola 6. Přírodní podmínky. Z hlediska širšího území je nejbližším vodním tokem Klenice č.p. 1-05-02-096 a č.p. 1-05-02-098, která svádí vodu ze všech uměle vybudovaných vodních příkopů v území. Na území Mladé Boleslavi se vlévá do vodárenského toku Jizery. Území spadá do povodí Labe.

Na řešené území se nenachází žádný přírodní vodní tok. V lokalitě Plazy je vybudována tzv. Valská svodnice, která prochází východní částí řešeného území směrem na Židněves. Valská svodnice/strouha je vodní příkop v polích cca 2,5m hluboký, v koruně až 5m široký. Další drobné vodoteče v západní části představují uměle vybudované otevřené odvodňovací meliorační zařízení.

V řešeném území jsou umístěny dva hydrogeologické vrty ČHMÚ sítě PIS VP 7517 a VP 518, které sledují podzemní vodu.

Řešené území je součástí pásma hygienické ochrany III. stupně vodního zdroje Káraný. V pásmu hygienické ochrany III. stupně platí:

- Jakost vod, vypouštěných do toku Jizery, bude vypovídat hodnotám dle vládního Nařízení č. 25/1975 Sb., pro toky vodárenské. Do doby realizace potřebných ČOV a jiných opatřeních v úseku, kde Jizera není vodárenským tokem, bude jakost vypouštěných odpadních vod odpovídat hodnotám pro toky ostatní.
- V místech bez veřejné kanalizace budou odpadní vody shromažďovány v bezodtokových žumpách a vyváženy na místa schválená hygienickými orgány. Pevné odpady budou spalovány, kompostovány nebo ukládány na povolené skládky. Ukládání toxických materiálů do skládek je zakázáno.
- Objekty soustředěné infekce, veterinární zařízení, sanitní jatky, kafilérie apod. budou účinně zabezpečeny proti šíření infekce.
- Důsledně budou dodržovány předpisy na ochranu proti látkám škodlivým vodám.
- Použití herbicidů, pesticidů a podobných látek je podmíněno předchozím souhlasem orgánů hygienické služby. Splachu těchto i jakýchkoli jiných látek škodlivých vodám do toku musí být zabráněno.
- Veškeré případy havarijního znečištění i nepříznivé epidemiologické situace budou neprodleně ohlášeny též Pražským vodárnám – závod Káraný.
- Vyjádření či souhlas vodohospodářského orgánu podle §13 a §14 vodního zákona, jehož je třeba k výstavbě nových průmyslových objektů a k realizaci význačných opatření, která mohou podstatně ovlivnit jakost vody, bude vydán po posouzení záměru ze strany Pražských vodáren.

VODNÍ PLOCHY

Vodních ploch je v řešeném území minimálně. Jedná se o tři drobné vodní plochy, dvě na území Plazů a jedna na území Valů:

- Vodní plocha přirozeného charakteru v lokalitě U lesíčka.
- Umělá požární nádrž v centru obce.
- Umělá nádrž na křižovatce při vjezdu do Valů.

Typické pro zástavbu jsou umělé nádrže/bazény u rodinných domků.

Změnou č.2 se nemění.

d.4.) SILNOPROUDÁ ZAŘÍZENÍ

Současný stav

Z hlediska zásobování řešeného energiemi se projevuje bezprostřední sousedství velkého města, tj, propojení soustav inženýrských sítí v oblasti zásobování elektrickou energií, plynem i teplem, a s tím spojené řešené kapacit, živnosti hlavních zásobovacích řadů zařízení pro potřeby území města Mladá Boleslav a jeho blízkého okolí.

Nadřazené soustavy

Vysokonapěťové vedení je umístěno na stožárech v koridoru vedeném v jižní části výrobně obchodní zóny Mladá Boleslav – východ. Jedná se o napájecí dvouvedení VVN 110 kV, úsek Čechy střed – Mladá Boleslav, z distribuční rozvodny 110/22 kV Mladá Boleslav.

Dále územím prochází samostatné venkovní dvouvedení 22 kV, s rozdvojením na Semčice a Dolní Bousov.

Podél silnice I/16, z obchodně výrobní zóny až po prostor plánované výstavby firmy KAYSER u ČSPH (vstupní stanice je plánována v západním okraji pozemku), je položen dvoukabel VN 22 kV.

Napájecí soustava 22 kV

Po obvodu obce, resp. v její západní a severní části, je vybudován systém venkovního vedení VN. Část Plazy je napojena z venkovního vedení 22 kV/BOSOB (Boleslav – Sobota), přes čtyři stávající trafostanice s kapacitou do 400 kVA na stanici, pokrývající současné potřeby. Část Valy je napojena z venkovního vedení 22 kV/BOKNĚ (Boleslav – Kněžmost), přes dvě stávající trafostanice.

Při navýšení potřeby elektrické energie je třeba řešit posílení či lokalizaci trafostanic nových.

Území výrobně obchodní zóny Mladá Boleslav – východ

Venkovní rozvodné sítě VVN a VN jsou sdruženy v trase tvořící „zelený koridor“, jehož šíři nelze umisťovat stavby, včetně parkovišť, ale po dohodě s STE a.s., Mladá Boleslav lze umisťovat jiné inženýrské sítě. Problémové je křížení sítí a komunikací. Přeložka VN 22 kV do zmíněného „zeleného koridoru“ se předpokládá v rámci uvolňování ploch pro komerční výstavbu.

Na území zóny bude realizován záměr (STE a.s., rozvodný závod Mladá Boleslav) rekonstrukce trasy kabelového vedení z TR 110/22 kV Mladá Boleslav, jehož přenosové schopnosti jsou vyčerpány. Pro další aktivity v zóně se předpokládá položení nového napájecího kabelu přes k.ú. Řepov.

Ochranná pásma

Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, stanoví ochranná pásma nadzemního vedení jako souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení, ve vodorovné vzdálenosti měřeno kolmo na vedení.

V zastavěném území, po dohodě s STE a.s., rozvodný závod Mladá Boleslav, je nutno zachovat nezaplocený volný pruh o šířce 4m na každou stranu od osy vedení. Souběhy komunikací je nutno řešit minimálně 2m od krajních vodičů dnešních a návrhových vedení.

Změnou č.2 se nemění, byla pouze aktualizován rozsah vrchního vedení 22kW v souvislosti s kabelizací vedení.

d.5.) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nadřazené soustavy

Území východně od Mladé Boleslavi je zásobováno zemním plynem z vysokotlakového plynovodu VTL č. 062 DN 300 východně od rychlostní komunikace Praha – Trutnov, na k.ú. Mladá Boleslav, napojením přípojkou VTL DN 100/80, vedenou severně od silnice I/16 Mladá Boleslav – Jičín k VTL RS 1200 m³/h Spoje Řepov, která prochází jihozápadním cípem k.ú. Plazy, ve výrobně obchodní zóně Mladá Boleslav – východ (dále jen VOZ MB). Tato stávající RS bude z kapacitních důvodů zrušena a nahrazena zkapacitněním RS Olympie – realizace 09/2005. Odtud povedou dva středotlaké výstupy, tj. STL D 225 směrem severním do území zóny a D 110 směrem jižním na Řepov.

Zásobování obce

Na celém území obce Plazy, tj. včetně místní části Valy, byla ukončena plynofikace, která proběhla v souladu s generelem plynofikace z roku 1997.

Zásobování území zemním plynem je řešeno páteřním řadem STL plynovodu D 225 z regulační stanice do výrobní zóny k areálu Sommer Allibert, kde se rozvětvuje. Současně zastavěné území místní části Plazy je zásobováno stávajícím vedením STL plynovodu LPE 160, které se na území obce rozvětvuje do jednotlivých ulic.

Vedení STL plynovodu pokračuje směrem na Valy a zásobuje obce Dolní a Horní ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu.

Dle citovaného zákona je u vysokotlakých plynovodů stanoveno bezpečnostní pásmo. Pro VTL plynovod do DN 100 činí 15m
do DN 250 -20m
do DN 250 -40m

Změnou č.2 se nemění.

d.6.) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Pro řešená území není stanovena jednotná koncepce zásobování teplem. Potřeby tepla pro bydlení, vybavenost a drobné služby v území, mimo obchodně výrobní zónu jsou řešeny lokálními zdroji individuálně. Jako media se převážně využívá zemní plyn, elektrická energie či jiná média.

V řešeném území je systém centrálního vytápění řešen pouze na území výrobně obchodní zóny Mladá Boleslav – východ. Zde byl společností ŠKO-ENERGO realizován horkovodní napáječ ze Škody Mladá Boleslav do skladu náhradních dílu Škoda Parts Center v zóně (uveden do provozu 09/1999), který umožňuje pokrytí potřeb dalších odběratelů této zóny. Je dimenzován pro přenosový výkon 18,3 MW, s teplotou media 130/70°C. Délka horkovodu na k.ú. Plazy je 774m a byl zdokumentován ve schváleném ÚP SÚ Mladá Boleslav. Měl by zásobit cca 30 – 40 % území zóny. Pro další odběratele bude nutno řešit nový napáječ.

Změnou č.2 se nemění.

d.7.) SLABOPROUDÁ ZAŘÍZENÍ

Telekomunikační rozvody jsou rozděleny na samostatné celky, tj. telefonní síť, radioreléová síť, síť rozhlasových a TV signálů, síť přenosové techniky a optických kabelů a síť vojenských zařízení.

Telefonní síť

Místní telefonní síť je rozvedena po celém současně zastavěném území obce Plazy, vč. Obchodně výrobní zóny. V jižním okraji řešeného území, v souběhu se silnicí I/16, procházejí dálkové kabely SPT Telecom. Jejich ochranné pásmo je stanoveno 1,5m od krajního kabelu, vymezeno svislými rovinami ve vodorovné vzdálenosti po celé délce trasy.

Radioreléová síť

V území mezi obchodně výrobní zónou Mladá Boleslav – východ a částí Plazy je situována základová stanice veřejné mobilní RDTF sítě. Vymezení ochranného pásma pro jednotlivé radioreléové spoje, vycházející ze základové stanice Plazy, bylo stanoveno územním rozhodnutím čj. OSt. 799/2002-328, Stavebního odboru Městského úřadu v Mladé Boleslavi. Ochranné pásmo je stanoveno v délce 200m podél jednotlivých RR paprsků.

V ochranném pásmu je zakázáno:

- Zřizovat stavby nebo zařízení vyšší než 15m nad úroveň základu stožáru.
- Instalovat přístroje a zařízení
    - silné generátory s výkonem nad 1 MW
    - průmyslové rentgeny, průmyslové vf svářečky a vf pece
    - vzdušné vedení WN (110 kV a více)
    - trafostanice a rozvodny WN (110 kV a více)
- Výstavba vysílačů a radarů

V ochranném pásmu nesmějí být prováděny činnosti, které mohou způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

V ochranném pásmu je umožněno:

- údržba, oprava a rekonstrukce stávajícího venkovního vedení 110 kV
- údržba, oprava a případné přeložení stávajícího vedení VN 22 kV
- doplnění trasy VN souběžným vedením VN 22 kV pro východní část okresu
- výstavba nových kabelových trafostanic a kabelových rozv. zařízení pro sídliště a podnikatelské subjekty.

Ochranné pásmo respektuje stávající výstavbu a stávající zalesnění (vč. Jeho přirozeného růstu).

Případné odstranění porostů lze požadovat pouze po předchozím projednání s majitelem lesního pozemku.

Řešeným územím dále prochází radioreléový směr vojenské správy, který omezuje výšku zástavby v místní části Valy.

Síť TV a rozhlasových signálů

Pokrytí území rozhlasovým a TV signálem je celoplošné.

Pošta

V obci není v provozu podací pošta, občané tuto službu využívají v Mladé Boleslavi.

Změnou č.2 se nemění.

d.8.) LIKVIDACE ODPADU

Likvidace odpadu se provádí v souladu s platnými předpisy v odpadovém hospodářství zejména zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění. Je zajištěna separace odpadu z obytných a rekreačních objektů. Odvoz tuhého komunálního odpadu zajišťuje firma Compaq Mladá Boleslav s.r.o. v rámci stávající ČOV je umístěný sběrný dvůr.

Na území obce nejsou provozovány řízené skladby a felonie. V návrhu ÚP se s nimi také nepočítá.

Změnou č.2 se nemění.

d.9.) CIVILNÍ OCHRANA

Požadavky civilní ochrany nejsou u venkovského osídlení stanoveny zákonem, jedná se o doporučení, vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb.

1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
   Zástavba obce Plazy se nenachází v záplavové oblasti. Tato problematika se řešení ÚP obce netýká.

2. Zóny havarijního plánování
   V okolí obce se nenacházejí nebezpečné provozy, které vyžadují řešení této problematiky a územní plán nepředpokládá výstavbu těchto provozů.

3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí
   Obec Plazy nemá zpracován plán ukrytí obyvatel, stálé tlakově odolné kryty v obci nejsou a ani se nenavrhují.
   Pro ukrytí obyvatelstva v případě mimořádných událostí budou sloužit improvizované úkryty.
   Stávající rodinná zástavba je vybavena sklepními prostorami, u nové zástavby se předpokládá 20% podsklepených staveb.

4. Evakuace obyvatelstva
   Jako evakuační místo budou sloužit prostory obecního úřadu, sokolovny a školského zařízení.
   Pro evakuaci mohou být určeny vybrané prostory stávajících a navrhovaných komerčních objektů.
   Z ostatních požadavků civilní ochrany jsou v obci zajišťovány zdravotnické služby v objektu obecního úřadu, který lze využít i pro sklad humanitární pomoci.

5. Skladování materiálu civilní ochrany
   V obci Plazy není v současné době trvalý sklad CO. V případě mimořádných událostí bude materiál civilní ochrany skladován v objektu obecního úřadu.

6. Vymezení a uskladnění nebezpečných látek
   Na území se nevyskytuje žádný provoz s nebezpečnými látkami a návrh územního plánu nepředpokládá, že zde takový provoz bude umístěn.

7. Záchranné, likvidační a obnovovací práce
   Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou operativně stanoveny Obecním úřadem v případě mimořádné události.

8. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných na území
   Na území nejdou v současné době a nepředpokládá se, že v budoucnu budou uskladněny škodlivé látky.

9. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií
   Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajištěno mobilními cisternami a dodávkami balených pitných vod.
   Určení subjektů zajišťujících nouzové zásobování vodou a el. energií je v kompetenci obecního úřadu.

10. Vedení technické infrastruktury
    Územní plán předpokládá v nově navrhovaných rozvojových plochách, že technická infrastruktura bude vedena zemí a ve stávající zástavbě bude tato zásada postupně uplatňována také.

11. Zásady pro výstavbu v rozvojových plochách
    Přístupové komunikace k objektům budou průjezdné pro techniku požární ochrany s možností objezdu nebo s místy pro její otáčení (víc část d.1.) Doprava)

Při budování obecního vodovodu v zastavěném i zastavitelném území obce bude jednoznačně řešeno zásobování požární vodou dle požadavku § 41 odst.1 písmeno b) vyhlášky č.246/2001 Sb.(viz. část d.2.) Zásobování vodou)
Při nové výstavbě bude kolem objektů zachován požárně nebezpečný prostor ve smyslu platných předpisů a obecně technických požadavků na výstavbu.

12. Systém varování a vyrozumění obyvatelstva
Varování obyvatelstva bude v případě mimořádných událostí zajištěno těmito způsoby:
- využitím veřejných mediálních prostředků (rozhlas, televize)
- využitím místních rozhlasových a mobilních prostředků pro varování
- sirénou
- s využitím krizové sítě mobilních telefonů

Změnou č.2 se nemění.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

OCHRANA DLE ZÁKONA ČNR č. 114/1992 Sb., O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Významné krajinné prvky

Významný krajinný prvek (VKP) je definován jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy (§ 3 zákona). V řešeném území se vyskytují drobné vodoteče, jeden drobný lesní pozemek a Valská svodnice.

V území nejsou vyhlášeny významné krajinné prvky dle § 6 zákona. V rámci zpracování Okresního generelu územního systému ekologické stability byla navržena/doporučena k zaregistrování jako významný krajinný prvek Valská tvrz (ozn.č.50).

Památné stromy

Orgány ochrany přírody mohou vyhlásit mimořádně významné stromy, jejich skupiny a stromořadí za památné stromy dle § 46 zákona. Na území obce Plazy byly vyhlášeny (rozhodnutí OkÚ Mladá Boleslav č.j. ŽP – 246 – 90/97):

- 2 kusy památných stromů a to hrušně obecné (Prus communis) rostoucí na pozemku p.č. 439 a p.č. 175 (vlastníkem je obec Plazy)
  Podmínky ochrany: památné stromy je zakázáno poškozovat, ničit a rušit je v jejich přirozeném vývoji. Jakého-li zásahy do kmene a či koruny stromu, např. odstranění suchých větví, musí být provedeno se souhlasem orgánu ochrany přírody.
  Ochranné pásmo: památné stromy mají stanoveno základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí. V tomto případě se ochranné pásmo stanovuje v okruhu 15 m od kmene. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památné stromy škodlivá činnost, tj. jakákoli stavební činnost, uskladňování materiálů, terénní úpravy, odvodňování, používání chemických prostředků atd. veškeré zásahy a opatření v ochranném pásmu památných stromů lze provádět pouze se souhlasem orgánu přírody.

Zvláště chráněná území, ptačí oblasti ani evropsky významné lokality se na území obce nevyskytují.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability krajiny (dále jen ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu (§ 3 z č. 114/1992 Sb.). Podle významu skladebních prvků se rozlišuje

místní (lokální), regionální a nadregionální systém ekologické stability. Součástí ÚSES „nižší“ hierarchistické úrovně se přitom v daném území stávají všechny prvky úrovně „vyšší“.

Biocentrum (BC) - krajinný segment, který svou velikostí a stavem ekologických podmínek umožňuje dlouhodobou (co možná trvalou) existenci druhů anebo společenstev původních druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů a jejich genových zdrojů.

Biokoridor (BK) - krajinný segment, který propojuje mezi sebou biocentra způsobem, umožňujícím migraci organismů, i když pro jejich rozhodující část nemusí poskytovat trvalé existenční podmínky. Pod pojmem migrace zahrnujeme nejen pohyb živočišných jedinců, pohyb rostlinných orgánů schopných vyrůst v novou rostlinu, ale i o výměnu genetické informace v rámci populace, o přenos pylu, živočišných zárodků apod. Biokoridor je dynamickým prvkem, který ze sítě izolovaných biocenter vytváří vzájemně se ovlivňující systém.

Interakční prvek - nepostradatelný krajinný segment obvykle ekotonového charakteru. Zprostředkovává zpravidla na lokální úrovni příznivé působení ostatních ekologicky významných krajinných segmentů. Jsou to lokality (např. okraje lesa apod.) zabezpečující dílčí a základní funkce živočichů. Interakční prvky nejsou závaznou součástí ÚSES, mohou zde však být navrženy směrně. Pro území obce Plazy byl zpracován Generel místního ÚSES Chlumecký hřbet a niva Klenice (M. Morávková, Listopad 1996). Tento byl současně s dalšími generely místních ÚSES sjednocen v Okresní generel územního systému ekologické stability (M. Morávková, 2001). Současně byls zapracována i poslední verze nadregionálního a regionálního ÚSES. Výsledná verze je podkladem pro zpracování do územních plánů obcí.

V následujícím přehledu jsou uvedeny prvky ÚSES převzaté z Okresního generelu ÚSES (viz. níže ozn. jako OG).

Ekologická stabilita území

Jedním ze vstupních parametrů pro hodnocení přírodního potenciálu území, krajinného rázu a pro stanovení stabilizačních zón je hodnocení ekologické stability území. Ekologická stabilita je schopnost ekosystému vyrovnávat změny způsobené vnějšími činiteli a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce (zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění). Hodnocení ekologické stability řešeného území bylo provedeno dle dvou přístupů:

Elementární typizace území

Elementární typizace území je ryze technickou úlohou, která celému katastrálnímu území dle výpočtu poměrů zastoupených kultur přiřazuje tzv. koeficient ekologické stability KES). Jedná se o relaci přírodních a člověkem vytvořených prvků, které jsou vyjádřeny údaji jednotné evidence nemovitostí. Dle tohoto koeficientu pak krajině přiřazujeme tzv. krajinné typy:

Typ A - krajina silně pozměněná civilizačními zásahy, dominantním je v silně industriálním prostředím sídel či prostředí agroindustriálním
Typ B - krajina s vyrovnaným vztahem mezi přírodou a člověkem, tzv. krajina harmonická
Typ C - krajina s nevýraznými civilizačními zásahy, tzv. krajina relativně přírodní.

Území obce Plazy je zařazeno do krajinného typu A. Koeficient ekologické stability vyjadřuje hrubou míru ekologické stability území a současně míru intenzity ovlivnění krajiny člověkem. Řešené území je typickou agroindustriální krajinou.

Krajinné zóny

Nezbytnou součástí územně plánovací dokumentace je klasifikace řešeného území z hlediska stabilizace území, především s ohledem na uchování příznivého stavu životného prostředí posílení a vytvoření nutných předpokladů pro postupné zlepšování stavu, za současného umožnění sociálního a ekonomického rozvoje území.

Požadavek na regulování činností v území s ohledem na uchování krajinných a přírodních hodnot je podpořen i v zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Konstituování institutu krajinného rázu v uvedeném zákoně (§ 12) vystihuje snahu zákonodárce pomoci regulovat změny v krajině (mnohdy nevratné).

Území Mladoboleslavska má ráz dávně kulturní krajiny, téměř celé území bylo osídleno a kultivováno, což vedlo k velkoplošnému odlesnění a druhotnému šíření xerotermních a stepních společenstev. Obce mají převážně zemědělský charakter.

Přístupnost do krajiny

Existující síť místních komunikací a účelových komunikací mimo zastavěné území, které jsou, splňují požadavky § 63 zákona pro zabezpečení veřejného přístupu do krajiny. Udržování a dotváření systematické sítě místních komunikací a účelových komunikací, které plní i funkci pěších a cyklistických tras, je nejen nezbytným společenským zájmem, ale rovněž významným krajinotvorným prvkem. Vymezená síť místních komunikací a účelových komunikací zaručuje uvedené zájmy a bude potvrzena návrhem územního plánu. Síť místních a účelových komunikací je graficky vymezena v problémovém výkrese v měřítku 1:5000.

Závěry

- Území bylo hodnoceno ze všech přírodních a krajinotvorných hledisek. Obecně lez konstatovat, že se jedná o území harmonické, s průměrnou ekologickou stabilitou. Velkou devizou území je harmonické měřítko zástavby a okolní zemědělské krajiny.
- Prvky územního systému jsou v návrhu ÚP zpracovány jako nezastavitelné plochy s určenými regulativy.
- Krajinnou stabilizační zónou je významný krajinný prvek ze zákona (lesní porost) doplněný novou zelenou plochou s napojením na polní cesty, které jsou zvýrazňovány alejemi dělící tak monotónní zemědělské plochy.

MÍSTNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Lokální biocentrum 217	
Název skladebné části ÚSES: **V Pšeníčkově**	Pořadové číslo v OG: **LBC 217**
Funkce skladebné části ÚSES: biocentrum lokální	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 03-33-25 /44	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 03-334	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 03-33
Název výchozího generelu ÚSES : 9 - k.ú. Ctiměřice, Týnec, Vinařice, Nepřevázka, Chloumek, Karlův Vrch, Jemníky, Řepov, Holé Vrchy, Kolomuty, Plazy, Dolní a Horní Stakory, Březno, Lhotky	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : 16 LBC	Číslo prvku v ÚTP :
Katastrální území : Plazy	Číselný kód k.ú. dle ISU : 721590
Parcelní čísla :	
Plocha v ha : min. 3 ha	
Sosiekoregion : II.10 Jičínská pahorkatina	Bioregion : I.6 Mladoboleslavský
Biochora dle sosiekoregionu : II.10/2	Biochora dle bioregionu : 2R.B
Existenční stav : navržené k vymezení a založení	
Vztah k ÚPD a ÚPP : rozpracovaný ÚP	Datum schválení :
Funkčnost : nefunkční	
Reprezentativnost : reprezentativní	Biogeografická poloha : centrální
Skupiny typů geobiocénů : 2BC(C)4(5)	
Stupeň ekologické stability : 1, 3	Fyziotyp aktuální vegetace : SE, MT, KR
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona - vodní tok	
Ostatní územní ochrana : PHO III – Jizera	
Stávající podmíněnost funkčního využití území : návrh přeložky silnice č. I/16	
Ohrožení : regulace toku, ruderalizace, intenzivní zemědělské využívání	
Charakteristika lokality : Lokální biocentrum zcela nově navržené mezi cestou a Valskou strouhou pod vrškem Horka. Jedná se o upravený vodní tok v poli, keřové linie na stráni u Horky a ornou půdu. Lužní půdy na nivních uloženinách, jílech a slínech, těžké a velmi těžké se sklonem k převlhčení.	
Popis současného stavu bioty : Valská strouha - vodní příkop v polích sezonně zvodnělý, cca 2,5 - 3 m hluboký, v koruně až 5 m široký, květnatý, mezofilní mírně ruderalizovaný trávník: chrastice rákosovitá, kyprej vrbice, krvavec toten, zblochan říční, metlice trsnatá, skřípina lesní, ovsík vyvýšený, pcháč šedý, tužebník jilmový, ojediněle keře - vrba, šípek, bříza, svída krvavá. Na stráni u Horky podél cesty liniové společenstvo polokulturní s mírně ruderalizovaným bylinným patrem: trnka obecná, růže šípková, svída krvavá, ptačí zob obecný, bez černý, ostružiník křovitý. Orná půda.	
Útočiště polní fauny: bažant, koroptve, zajíc polní	
Cílový stav : luční (vodní a mokřadní) společenstvo	
Návrh opatření : Návrh biocentra s cílovými vodními a pobřežními společenstvy (louka, lužní les, příp. rybníček).	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/1992 Sb. :	
Mapoval: Ing. M. Morávková, RNDr. V. Petříček, ASTEK spol. s r.o. Praha, 1992; Ing. M. Morávková, 1996.	

Lokální biokoridor 145	
Název skladebné části ÚSES: **Valská strouha**	Pořadové číslo v OG: **LBK 145**
Funkce skladebné části ÚSES: biokoridor lokální	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 03-33-20/36, 03-33-25/44	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 03-334	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 03-33
Název výchozího generelu ÚSES : 9 - k. ú. Ctiměřice, Týnec, Vinařice, Nepřevázka, Chloumek, Karlův Vrch, Jemníky, Řepov, Holé Vrchy, Kolomuty, Plazy, Dolní a Horní Stakory, Březno, Lhotky	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : 29 LBK	Číslo prvku v ÚTP :
Katastrální území : Dolní Stakory, Plazy	Číselný kód kú. dle ISU : 630196, 721590
Délka v m : 2000 m	Šířka v m : min. 15 m
Sosiekoregion : II.10 Jičínská pahorkatina	Bioregion : 1.6 Mladoboleslavský
Biochora dle sosiekoregionu : II.10/2	Biochora dle bioregionu : 2R.B
Existenční stav : vymezený , navržený k založení	
Funkčnost : částečně funkční	
Vztah k ÚPD a ÚPP : Dolní Stakory - US 06/97 Plazy - koncept ÚP	Datum schválení :
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C-4-5	
Stupeň ekologické stability : 1, 3	Fyziotyp aktuální vegetace : VO/MT(RU), SE
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona - vodní tok	
Ostatní územní ochrana : PHO III – Jizera	
Stávající podmíněnost funkčního využití území: ochranné pásmo silnice III. tř., intravilán obce	
Ohrožení : regulace toku, ruderalizace, intenzivní zemědělské využívání	
Charakteristika lokality : Vodní příkop v polích sezonně zvodnělý, cca 2,5 -3 m hluboký, v koruně až 5 m široký, květnatý mezofilní, mírně zruderalizovaný trávník. Vodoteč prochází osadou Valy mezi zahradami.	
Popis současného stavu bioty : Podél příkopu chrastice rákosovitá, kyprej vrbice, krvavec toten, zblochan říční, metlice trsnatá, skřípina lesní, ovsík vyvýšený, pcháč šedý, tužebník jilmový, ojediněle keře - vrba, šípek, bříza, svída krvavá.	
Cílový stav : luční a liniové společenstvo s dřevinami	
Návrh opatření : Vytvoření funkčního biokoridoru dostatečné šíře 15-20 m, z dřevin DBL, LP, JLM, případě OL, JSZ, VR, z keřů HH, KRO, KAL, RS.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. M. Morávková, RNDr. V. Petříček, ASTEK spol. s r.o. Praha, 1992; Ing. M. Morávková, 1996.	

Lokální biokoridor 146	
Název skladebné části ÚSES: **Valská svodnice**	Pořadové číslo v OG: **LBK 146**
Funkce skladebné části ÚSES: biokoridor lokální	
Číslo mapového listu 1 : 10 000 : 03-33-25/44	
Číslo mapového listu 1 : 25 000 : 03-334	Číslo mapového listu 1 : 50 000 : 03-33
Název výchozího generelu ÚSES : 9 - k.ú. Ctiměřice, Týnec, Vinařice, Nepřevázka, Chloumek, Karlův Vrch, Jemníky, Řepov, Holé Vrchy, Kolomuty, Plazy, Dolní a Horní Stakory, Březno, Lhotky	
Pořadové číslo ve výchozím generelu ÚSES : 29 LBK	Číslo prvku v ÚTP :
Katastrální území : Židněves	Číselný kód k.ú. dle ISU : 796786
Délka v m : 1400 m	Šířka v m : min. 15 m
Sosiekoregion : II.10 Jičínská pahorkatina	Bioregion : 1.6 Mladoboleslavský
Biochora dle sosiekoregionu : II.10/2	Biochora dle bioregionu : 2R.B
Existenční stav : vymezený, navržený k založení	
Funkčnost : částečně funkční	
Vztah k ÚPD a ÚPP : koncept ÚP	Datum schválení :
Skupiny typů geobiocénů : 2BC-C-4-5, 2BC-C3-4	
Stupeň ekologické stability : 1, 3	Fyziotyp aktuální vegetace : VO/MT(RU), SE
Stávající ochrana dle zákona č. 114/92 Sb. : VKP ze zákona - vodní tok	
Ostatní územní ochrana : PHO III – Jizera	
Stávající podmíněnost funkčního využití území: Ochranné pásmo silnice I. tř. č. 16, ochranné pásmo železniční trati, ochranné pásmo eletrického vedení.	
Ohrožení : regulace toku, ruderalizace, intenzivní zemědělské využívání	
Charakteristika lokality : Vodní příkop v polích sezonně zvodnělý, cca 2,5 -3 m hluboký, v koruně až 5 m široký, květnatý mezofilní, mírně zruderalizovaný trávník.	
Popis současného stavu bioty : Podél příkopu chrastice rákosovitá, kyprej vrbice, krvavec toten, zblochan říční, metlice trsnatá, skřípina lesní, ovsík vyvýšený, pcháč šedý, tužebník jilmový, ojediněle keře - vrba, šípek, bříza, svída krvavá.	
Cílový stav : luční a liniové společenstvo s dřevinami	
Návrh opatření : Vytvoření funkčního biokoridoru dostatečné šíře 15-20 m, z dřevin DBL, LP, JLM, případně OL, JSZ, VR, z keřů HH, KRO, KAL, RS.	
Návrh ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. :	
Mapoval: Ing. M. Morávková, RNDr. V. Petříček, ASTEK spol. s r.o. Praha, 1992; Ing. M. Morávková, 1996.	

Změnou č.2 se uspořádaní krajiny ani USES nemění.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Plochy smíšené obytné

OV - Všeobecné obytné v rozvojových plochách
OVS - Všeobecné obytné ve stávající zástavbě
(Všeobecné obytné plochy jsou plochy smíšené obytné ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Plochy rekreace

S - Sloužící oddechu a sportu

Plochy občanského vybavení

SVO - Smíšené obchodu a služeb a občanské vybavenosti

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy technické infrastruktury

Plochy smíšené výrobní

VN - Komerční plochy, nerušící výroba, sklady

Plochy vodní a vodohospodářské

VOP - Potoky, rybníky, vodní nádrže, plochy zemědělské

Plochy zemědělské - § 14, vyhl. 501/2006 Sb.

ZV - Zařízení a stavby sloužící zemědělství - stávající
OP - Orná půda

Plochy zařízení dopravy ve změně č. 1 úp plazy

D/D1 - zařízení pro dopravu

Plochy lesní

LR - Lesní porosty

Plochy smíšené nezastavěného území

ZN - Přírodní nelesní porosty
VKP - Významné krajinné prvky, plochy systému ekologické stability

Změnou č.2 se nemění.

f.1.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY OVS – VŠEOBECNĚ OBYTNÉ VE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBĚ

Tyto plochy jsou smíšené ve smyslu § 8, vyhl. č.501/2006 Sb. v platném zn. a jsou určeny pro rozvoj zóny nízkopodlažního a středopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužné sféry v stávající zástavbě. Dostavby objektů a volných proluk budou posuzovány individuálně v souvislostech s okolní zástavbou. Funkci bydlení v této zóně je možné doplnit drobnou zemědělskou výrobou (hospodářství) nebo prostorami drobné občanské vybavenosti, obchody, služby atd., které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny bydlení. Zastavěnost bude max. do 25 % pozemku s výškou zástavby do 2 nadzemních podlaží (NP) s možností využití podkroví max. do výše okolní zástavby.

V těchto plochách jsou přípustné komerční aktivity ve službách, obchodu, případně drobné nerušící výroby v objektech, které jsou součástí nebo navazují na obytné objekty, s tím, že obytná funkce převažuje.
Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

PLOCHY OV 1 – OV 8 - VŠEOBECNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ V ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH

Tyto plochy jsou smíšené ve smyslu § 8, vyhl. č.501/2006 Sb. v platném zn. (novela 269/2009 Sb.) a jsou určeny pro rozvoj všeobecně obytné zóny nízkopodlažního bydlení venkovského typu a základní obslužné sféry na dosud nezastavěném území. Podrobné uspořádání bude řešeno dílčími urbanistickými studiemi, které určí dopravní obslužnost, zastavovací čáry, velikost stavebních parcel a objektů a napojení na inženýrské sítě. Zastavěná plocha bude max. 25% plochy stavební parcely, odstavná stání pro automobily budou řešena zásadně na vlastním pozemku, garáže pro stání budou součástí objektů. Výška objektů bude do 2 nadzemních podlaží s možností využití podkroví maximálně do výšky okolní zástavby s římsou ve výšce max. 7 m. Zástavba bude doplněna o zelené plochy ve formě veřejného prostranství o velikosti min. 5 % celkové plochy OV.

Přípustné je funkci bydlení v této zóně doplnit drobnou zemědělskou výrobou nebo prostorami drobné občanské vybavenosti a služeb, které nebudou odporovat hygienickým a požárním předpisům a nebudou omezovat základní funkci zóny, tj. bydlení. Drobné provozovny budou umístěny v jednom objektu nebo jeho přístavbě a nebudou samostatně umísťovány na pozemcích.
Nepřípustné jsou objekty výrobní, zemědělské a služeb rušící obytnou funkci.

Pro plochy OV 4, OV 5, OV 6 a OV 7 budou zpracovány regulační plány, které vymezí obslužné komunikace, veřejná prostranství a napojení na technickou infrastrukturu.

Označení	*Plocha ha*	*Druh zástavby*
OV 1	1,81	RD
OV 3	0,81	RD
OV 4	2,46	RD
OV 5	1,92	RD
OV 6	0,65	RD
OV 7	0,62	RD
OV 8	0,26	RD
Celkem	**7,91 ha**	

Podmínky pro návrh zadání regulačního plánu

Regulační plán bude vycházet z podmínek pro využití ploch formulovaných pro plochy OV1-OV8.

Regulační plán bude řešit napojení na technickou a dopravní infrastrukturu obce s tím, že kanalizace bude řešena jako oddílná s tím, že dešťové vody z objektů RD a s tím souvisejících zpevněných ploch budou likvidovány na vlastních pozemcích. Regulační plán bude řešit likvidaci dešťových vod z komunikací a veřejných prostranství.

Všechny zastavitelné plochy OV4-OV7 budou obsahovat veřejná prostranství. Uliční síť bude řešena v šířkách uličního prostoru 8-12 m dle významu tak, aby bylo možno umístit v ulicích a na veřejných prostranstvích střední a vysokou zeleň.

Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 1 ÚP Plazy

Plochy vymezené změnou č. 1 ÚP Plazy jsou dle schváleného zadání určeny v jednotlivých lokalitách změny k funkcím OV, VN, ZN, D a VOP. Způsob zástavby na těchto plochách vychází z podmínek a limitů, které byly stanoveny pro tyto plochy ve schváleném ÚP Plazy doplněných o závěry z projednávání zadání změny č. 1 ÚP Plazy a zpracovaných záměrů připravovaných pro toto území.

Regulativy funkčního využití

Plochy OV - všeobecně obytné území v rozvojových plochách - v zastavitelném území ve změně č. 1 ÚP Plazy

Obecné podmínky pro využití ploch OV se nemění a zůstávají platné dle schváleného ÚP Plazy. Změna č. 1 ÚP Plazy upravuje specifické podmínky pro využití jednotlivých vymezených ploch následně:

- Plochy OV1, OV3, OV4, část plochy OV5 a OV6 - OV8 - platí podmínky dle schváleného ÚP Plazy v plném rozsahu
- Část plochy OV5 - vypouští se podmínka zpracování regulačního plánu a doplňuje se podmínka zachování nezastavitelného pozemku podél plochy VOP (vodní nádrže) v šířce 4 m.
- Pro celou plochu OV5 se doplňuje podmínka zachování trvalého přístupu k přívodnímu vodovodnímu potrubí PE 110.
- Nová plocha OV2 - platí podmínky dle schváleného územního plánu Plazy bez podmínky zpracování regulačního plánu
- Pro všechny plochy OV se doplňují následné podmínky pro likvidaci dešťových vod: - dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích přednostně vsakováním
  - před výstavbou bude provedeno hydrogeologické posouzení z hlediska zasakování dešťových vod tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování okolních pozemků.
  - dešťové vody nesmí být likvidovány odváděním do splaškové kanalizace.
  - ze zastavěných pozemků, které nelze připojit na veřejnou splaškovou kanalizaci budou odpadní vody zneškodňovány dle platných předpisů

Plochy OV - všeobecně obytné území v rozvojových plochách - v zastavitelném území ve změně č. 2 ÚP Plazy

Obecné podmínky pro využití ploch OV se nemění a zůstávají platné dle schváleného ÚP Plazy. Plochy OV jsou smíšené ve smyslu § 8,vyhl. č.501/2006 Sb. v plat.zn.(novela 269/2009Sb.) a jsou určeny pro rozvoj všeobecně obytné zóny.

Změna č.2 upravuje u těchto ploch způsob zástavby na nízkopodlažní bydlení příměstského typu a základní obslužnou sféru na dosud nezastavěném území.

Změna č. 2 ÚP Plazy upravuje specifické podmínky pro využití jednotlivých vymezených ploch následně:

- Plochy OV5 a OV7 - vypouští se podmínka zpracování regulačního plánu
- Nová plocha OV9 - platí podmínky dle schváleného územního plánu Plazy bez podmínky zpracování regulačního plánu.

f.2.) PLOCHY REKREACE A SPORTU

Plochy rekreace slouží pro objekty rodinné rekreace, související pozemky a zahrady. Přípustné jsou rekreační objekty, plochy a zařízení, které jsou slučitelné s rekreačními aktivitami, např. občanské vybavení, veřejné tábořiště, přírodní koupaliště a související dopravní a technická infrastruktura. Nepřípustné jsou objekty určené k trvalému bydlení, výroba, sklady a objekty, které snižují kvalitu prostředí.

Změnou č.2 se nemění.

f.3.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

SVO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBCHODU, SLUŽEB A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Plochy s universálním využitím pro obchod, služby a zařízení s tím spojená, objekty nepřesáhnou 2-3 NP, ne však výše nad stávající zástavbu, zastavěnost bude max. 60 % území, nezpevněné plochy min. 20%.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím SVO.

Nepřípustné jsou objekty čistě bytové a s rušící výrobou.

Změnou č.2 se nemění.

f.4.) PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

VNS – KOMERČNÍ PLOCHY, NERUŠÍCÍ VÝROBA, SKLADY - STÁVAJÍCÍ

Plochy využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územním plánem. Rozvoj je možný v rámci vyznačené plochy a objektů s výškou do 15 m v návaznosti na konfiguraci terénu a okolní zástavbu v urbanistické kompozici, zastavěnost max. 60% území, nezpevněné plochy min. 20%.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím VN a bude souviset s funkčním využitím plochy.

Nepřípustné jsou objekty čistě bytové a rušící výroba.

Konkrétní umísťované na plochách VN budou ve fázi projektové přípravy předloženy Krajskému úřadu stř. kraje odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření zda budou či nebudou předmětem posouzení vlivu na životní prostředí ve smyslu zák.č.100/2001 Sb.ve znění pozdějších předpisů.

VN 1, VN 2, VN 3, VN 4 a VN 5 – PLOCHY PRO NERUŠÍCÍ VÝROBU A SKLADY

Plochy v zastavitelném území vymezené návrhem ÚP navazují na již stávající území VN na východě k.ú. Plazy v kontaktu s k.ú. Mladá Boleslav a Kosmonosy.

Plochy využívané pro skladování, nerušící výrobu a služby stabilizované územním plánem. Rozvoj je možný v rámci vyznačené plochy a objektů s výškou do 15 m v návaznosti na konfiguraci terénu a okolní zástavbu v urbanistické kompozici, zastavěnost max. 60% území, nezpevněné plochy min. 20%.

Přípustné jsou objekty s polyfunkčním využitím s možností bydlení s tím, že bydlení nebude převažovat nad využitím VN a bude souviset s funkčním využitím plochy.

Nepřípustné jsou objekty čistě bytové a rušící výroba.

Konkrétní umísťované na plochách VN budou ve fázi projektové přípravy předloženy Krajskému úřadu stř. kraje odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření zda budou či nebudou předmětem posouzení vlivu na životní prostředí ve smyslu zák.č.100/2001 Sb.ve znění pozdějších předpisů.

Pro plochy **část VN 2, VN 4 a VN 5** je nutné na základě podmínek schváleného územního plánu obce následně zpracovat regulační plán. Rozsah části **VN 2** je vymezen opatřením obecné povahy.

Podklady pro zadání regulačního plánu pro plochy část VN 2, VN 4 a VN 5.

Regulační plán vymezí hmotové územní uspořádání objektů a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Plochy VN

- Budou určeny pro výstavbu objektu pro skladování a nerušící výrobu. Pod pojmem nerušící výroba se rozumí např. montáže a kompletace finálních výrobků z již vyrobených komponentů, servisní služby, drobná výroba bez negativního vlivu na životní prostředí (exhalace, hluk) a obdobně. Nerušící výroba, montáže a skladování bude prováděno v uzavřených objektech.
- Zastavěnost bude do 60%, objekty nepřesahující výšku 15m.
- V plochách VN bude 40% zeleně, která bude rozdělena na 30% v ploše pozemku a 10% na fasádách objektů. Zeleň bude organizována tak, aby bylo možné vytvořit 10m široký pás po obvodu areálu vzniklého na plochách VN, zejména při přechodu do volné krajiny.
- Nepřípustné jsou objekty s rušící výrobou, skladování a drobná výroba mimo objekty a objekty pro bydlení.
- Součástí regulačního plánu bude i řešení související izolační zeleně ZN

Plochy VN - komerční plochy, nerušící výroba a sklady ve změně č. 1 ÚP Plazy

Obecné podmínky pro využití ploch VN se nemění a zůstávají v platnosti dle schváleného územního plánu Plazy.

- Plocha VN5 - pro tuto plochu se vypouští podmínka zpracování regulačního plánu. Při využití území je třeba zachovat plošnou rezervu pro přeložku železniční tratě
- Část plochy VN4 (rozsah viz grafická část) - tato část plochy mění způsob využití z VN na D - zařízení dopravy. Zároveň se pro ni vypouští podmínka zpracování regulačního plánu. Při využití území je třeba zachovat plošnou rezervu pro přeložku železniční tratě

Změnou č.2 se nemění.

f.5.) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

ZV – ZAŘÍZENÍ A STAVBY SLOUŽÍCÍ ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBĚ

Plochy, objekty a zařízení sloužící zemědělství. Přípustné jsou stavby nerušící zemědělské výroby, zastavěnost pozemku je do 50 % ve 1 – 2 podlažních objektech.

Přípustné jsou služební byty (objekty pro bydlení).

Nepřípustné jsou čistě obytné objekty, objekty a zařízení pro zemědělskou výrobu s negativním vlivem na životní prostředí.

Plochy zemědělské Změna č.2 doplňuje o stanovení podmínek pro plochy OP – orná půda Podmínky pro využití ploch OP se upřesňují takto:

– plochy pro převažující zemědělské využití (zemědělské pozemky včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav),

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

– stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství související s obděláváním orné půdy, její ochrannou a ochrannou a skladováním zemědělských komodit (opatření proti erozy, oplocení, mobilní skladovací zařízení) .

Změnou č.2 se nemění.

D a D1 - ZAŘÍZENÍ DOPRAVY VE ZMĚNĚ Č. 1 ÚP PLAZY

Změna č. 1 ÚP Plazy doplňuje podmínky pro využití ploch D, které schválený územní plán Plazy nespecifikoval. Změna č. 1 ÚP Plazy upravuje podmínky následovně:

- Plochy D budou využívány pro zařízení dopravy, parkování a odstavování silničních vozidel, stavby pro parkování a odstavování silničních vozidel, zařízení pro výdej pohonných hmot a objekty související s provozováním dopravy (servisy, prodej silničních vozidel a náhradních dílů), přípustná jsou malá stravovací zařízení související s dopravou
- Pro plochu D1 v lokalitě č. 5 je přípustné umístění pouze pro parkování a odstavování silničních vozidel na volné zpevněné ploše. Nepřípustné jsou trvalé nadzemní a podzemní stavby

Plochy D a D1 - zařízení dopravy ve změně č. 2 ÚP Plazy

Změna č. 2 ÚP Plazy vymezuje nové zastavitelné plochy D1. Plochy D1 budou určeny pro parkování a odstavování vozidel.

Změna č.2 ÚP Plazy doplňuje přípustné podmínky pro další funkční využití:

Přípustné jsou objekty pro skladování, nerušící výrobu a služby.

Ostatní podmínky pro funkční využití zůstávají platné dle schválené změny č. 1 ÚP Plazy.

Změna č.2 pro vymezené plochy D 1 podmiňuje výstavbu odstavných ploch zachováním nivelety ploch dle plochy čerpací stanice PHM tak, aby vznikl terénní zlom , který bude součástí protihlukové bariery zajišťující ochranu životního prostředí v území určeném pro bydlení.

f.6.) PLOCHY SMÍŠENÉHO NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

ZN – PŘÍRODNÍ NELESNÍ POROSTY

Přírodní nelesní porosty se skládají ze stávajících ploch s trvale travním porostem s náletovou zelení v místech vedení prvků ÚSES a VKP. Na plochách nelesní zeleně, která je součástí obytné zástavby a občanské vybavenosti mimo prvky ÚSES a VKP budou plochy upraveny jako parková zeleň s travním porostem kombinovaným s se střední a vysokou zelení.

Plochy bez urbanizace.
Přípustné jsou zařízení k údržbě těchto ploch.
Nepřípustná je jakákoliv stavební činnost na těchto plochách.

Změnou č.2 se nemění.

f.7.) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství ve stávající zástavbě jsou vymezena v grafické části územního plánu. V rozvojových plochách budou veřejná prostranství vymezována v rámci urbanistického řešení jednotlivých lokalit o velikosti 5 % funkční plochy všeobecně obytné ve smyslu vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění.

Na veřejných prostranstvích je možné umísťovat dětská hřiště, pěší komunikace, shromažďovací plochy, parky, vodní plochy a ostatní plochy sloužící ke zlepšení životního prostředí ve všeobecně obytných plochách. Do veřejných prostranství nelze započítávat obslužné komunikace.

Změnou č.2 se nemění.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb

I. PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE § 170

Vymezení veřejně prospěšných staveb se týká pouze zajištění veřejných prostor pro komunikace, které zpřístupňují vymezené zastavitelné plochy.

VPS 1 - příjezdová komunikace k rozvojové ploše OV 1
VPS 3 - příjezdová komunikace k rozvojovým plochám VN 1 a VN 2
VPS 4 - obslužná komunikace pro rozvojové plochy VN 1 a VN 2
VPS 5 - příjezdová komunikace k rozvojové ploše OV 4
VPS 6 - pěší a cyklistická stezka podél silnice III/2768

Shora uvedené veřejně prospěšné stavby odpovídají znění § 170 zák. č. 183 Sb.

Na území nejsou vymezeny plochy pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci.

Změna č. 1 ÚP Plazy doplňuje do veřejně prospěšných staveb veřejně prospěšné stavby vymezené zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje.

VPS7 Koridor silnice I/16: úsek R10 (MÚK Kosmonosy) - Židněves
ZÚR položka č. D025
Parc. č. 339/9, 339/8, 339/7, 465/2, 465/6, 305/33, 305/32, 305/31, 305/15, 305/14, 305/21, 305/19, 305/18, 305/20, 434/1, 234/11, 234/12, 234/13, 234/14, 234/21, 234/22, 234/15, 234/16, 234/17, 448, 214/55, 214/56, 214/57, 214/54, 144/9, 214/26, 214/24, 214/25, 214/44, 214/37, 214/45, 214/7, 214/3, 214/4, 214/40, 214/36, 214/9, 214/5 a 214/6 k. ú. Plazy

VPS8 Koridor přeložky železniční tratě č. 064 Mladá Boleslav - Řepov - Kolomuty
ZÚR položka č. D214
Parc. č. 438/2, 98/49, 110/8, 110/9, 510/16, 510/33, 510/15, 510/12, 113/33, 113/34, 113/35, 113/38, 113/39, 113/42 a 113/43, k. ú. Plazy

Změna č. 2 ÚP Plazy aktualizuje veřejně prospěšné stavby vymezené zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Pro přehlednost jsou v grafické části Změny č.2 veřejně prospěšné stavby zaneseny v plném rozsahu včetně zm.č.1 v souvislosti s aktualizovanou polohou koridóru pro přeložku silnice I/16.

VPS 7 Aktualizací koridoru silnice I/16: úsek R10 (MÚK Kosmonosy) - Židněves
ZÚR položka č. D025 včetně byly:
vypuštěny parc.č.305/31 a 305/19
a doplněny parc.č. 234/23, 234/24, 234/25, 234/26, 234/27, 305/34, 334/10, 339/5, 339/12, 339/13, 339/27 a 465/7 k.ú. Plazy

VPS 6 Trasa cyklostezky podél stávající silnice III/2768 mezi Plazy a Valy.
V případě, že tato silnice, v rámci výstavby přeložky silnice I/16, bude přeložena do trasy s nadjezdem , bude VPS 6 - cyklostezka součástí nové trasy III/2768.

VPS 9 Změna č. 2 vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro koridór přeložky silnice III/2768, která bude prováděna v souvislosti s přeložkou silnice I/16.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

PRO UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA DLE § 101
Nebyly vymezeny žádné plochy

Změnou č.2 se nemění.