

Zadání změny č.2 územního plánu Plazy



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**

Datum:

září 2017

Obsah zadání

Ve smyslu vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška 500/2006 Sb.

-
-
- Úvod – základní údaje
 - a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce v souvislosti změny č. 2 ÚP obce Plazy
 - a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci v souvislosti změny č. 2
 - a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury v souvislosti změny č. 2
 - a.3) Požadavky na uspořádání krajiny v souvislosti změny č. 2
 - b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, v souvislosti změny č. 2
 - c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, v souvislosti změny č. 2
 - 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, v souvislosti změny č. 2
 - e) Případný požadavek na zpracování variant řešení v souvislosti změny č. 2
 - f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu obce Plazy a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
 - g) -
 - h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 2 ÚP na udržitelný rozvoj
-
-

Grafická příloha – zákresy jednotlivých lokalit do katastrálních map
zákresy jednotlivých map do ÚP

Úvod – základní údaje

Obec Plazy je obcí s pověřeným obecním úřadem a spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností – město Mladá Boleslav. Územní plán byl schválen v r. 2011 (zpracovatel Ing. arch. J. Danda).

Důvody pro pořízení změny č. 2 ÚP Plazy:

O zpracování změny č. 2 ÚP Plazy rozhodlo zastupitelstvo obce Plazy usnesením ze dne 26. 8. 2012 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) na návrh fyzických osob dle ust. § 44 odst. d) stavebního zákona a obce Plazy.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce v souvislosti změny č. 2 ÚP Plazy**Výčet lokalit a dílčích změn zahrnutých do změny č. 2 ÚP Plazy:**

- Lokalita č. 1** Aktualizace vymezení územní rezervy pro přeložku silnice I/16 Mladá Boleslav – Martinovice včetně ochranného pásma a přeložky komunikace III/2768
- Lokalita č. 2** Prověření napojení průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy z důvodů zrušení mimoúrovňové křižovatky
- Lokalita č. 3** Změna podmínek výstavby na pozemcích parc. č. 339/23 a 339/25 v k. ú. Plazy v ploše OV 7 – Všeobecně obytné území
- Lokalita č. 4** Změna podmínek výstavby na v ploše VN 4 – Plochy pro nerušící výrobu
- Lokalita č. 5** Změna podmínek výstavby na pozemcích parc. č. 421/14 a 421/15 v k. ú. Plazy v ploše OV 5 – Všeobecně obytné území
- Lokalita č. 6** Změna využití části pozemku parc. č. 98/59 v k. ú. Plazy na plochu OV

Případné další požadavky, které vyplynou při projednávání změny č. 2 ÚP a nebudou v rozporu s urbanistickou koncepcí obce.

Návrh zadání změny č. 2 ÚP bude projednán v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., v platném znění a dle výsledků projednání případně upraven.

Dokumentace změny č. 2 ÚP Plazy bude respektovat základní koncepce všech nadřazených územně plánovacích dokumentací a podkladů – Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, širších vztahů vycházejících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1. Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19. 12. 2011 rozhodlo usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK). ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. ZÚR SK nabyly účinnosti dne 22. února 2012 i závaznou urbanistickou koncepcí vycházející z platného územního plánu Plazy. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK 1. Akt ZÚR SK rozhodlo o vydání 1. aktualizace ZÚR SK.

Změna č. 2 ÚP podporuje cíl zlepšování současného stavu rozvoje obce a ochranu hodnot jejího území s tím, že zachovává charakter zástavby a její vztah k celkové sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci v souvislosti změny č. 2

Změna č. 2 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy pouze aktualizuje některé části platného územního plánu v souvislosti s rozvojem území a s úpravou širších vztahů.

Lokalita č. 1 Aktualizuje vymezení územní rezervy pro přeložku silnice I/16 Mladá Boleslav – Martinovice. Územní rezerva bude vymezována minimálně v šířce ochranného pásma v souladu s aktualizovanou dokumentací přeložky. V návaznosti na změnu trasy územní rezervy bude upravena trasa komunikace III/2768.

V lokalitě č. 2 bude změnou č. 2 ÚP prověřeno o napojení průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy z důvodů zrušení mimoúrovňové křižovatky. Návrh změny ÚP bude upravovat dopravní napojení průmyslové zóny dle aktuální dopravní studie vycházející z aktuálního řešení přeložky silnice I/16.

V lokalitě č. 3 bude provedena změna podmínek výstavby v ploše OV 7 – Všeobecně obytné území. Změnou č. 2 bude vypuštěna podmínka zpracování regulačního plánu na ploše OV 7.

V lokalitě č. 4 bude provedena změna podmínek výstavby v ploše VN 4 –Plochy pro nerušící výrobu. Změnou č. 2 bude vypuštěna podmínka zpracování regulačního plánu na ploše VN 4.

V lokalitě č. 5 bude provedena změna podmínek výstavby v ploše OV 5 – Všeobecně obytné území. Změnou č. 2 bude vypuštěna podmínka zpracování regulačního plánu na ploše OV 5.

V lokalitě č. 6 bude prověřeno zařazení části pozemku do zastavitelných ploch jako ploch OV.

Požadavky na ochranu památek

Nemovité kulturní památky, zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek nejsou dotčeny. Nicméně nová zástavba musí respektovat charakter obce, zvláště v kontaktu se stávající zástavbou.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury v souvislosti změny č. 2

V souvislosti se změnou č. 2 ÚP se nemění koncepce veřejné infrastruktury daná schváleným ÚP Plazy.

Nakládání s odpady

Obec má vydanou obecně závaznou vyhlášku o nakládání s odpadem, která bude respektována. Je vedena evidence o odpadech. Nakládání s odpady je standardní a odpovídá platné legislativě. TKO i pro nové lokality bude likvidován svozem.

a.3) Požadavky na uspořádání krajiny v souvislosti změny č. 2

Změnou č.2 ÚP nebudou dotčeny stávající prvky ochrany přírody a krajiny. PUPFL ani OP lesa není dotčeno.

b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, v souvislosti změny č. 2

Při naplňování stávajícího schváleného územního plánu Plazy nebylo potřeba prověřovat žádné územní rezervy pro využití pro potřeby obce Plazy. Ani územně analytické podklady kraje a obce s rozšířenou pravomocí žádné územní rezervy nesledují s výjimkou území vymezeném pro rezervu pro aktualizovaný obchvat silnice I/16 – lok. č. 1 změny č. 2 ÚP Plazy

c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, v souvislosti změny č. 2

Ve změně č. 2 ÚP nebudou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření měněna. Zůstávají v platnosti vymezení daná schváleným ÚP Plazy. Lokalitou č. 1 změny č. 2 ÚP Plazy bude pouze aktualizována veřejně prospěšná stavba ze ZÚR střeďočeského kraje v souvislosti s upřesněním trasy přeložky silnice I/16.

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, v souvislosti změny č. 2

Změna č. 2 ÚP nevymezuje nové plochy, ve kterých bude naplnění obsahu územního plánu podmíněno zpracováním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e. Případný požadavek na zpracování variant řešení v souvislosti změny č. 2

Návrh nebude zpracován ve variantách.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu obce Plazy a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsahová struktura dokumentace (jedná se o změnu stávajícího územního plánu) nemůže být novelou stavebního zákona narušena a dokumentace musí být vnitřně provázána s platným ÚP. Textová část bude tedy zpracována již dle Vyhl. č. 500/2006, grafická část bude navazovat na schválený ÚP, v max. míře bude odpovídat také Vyhl. č. 500/2006, i když bude respektovat původní dokumentaci, a bude doplněna o výkres základního členění území (pouze pro lokality změny).

I. Změna č. 2 ÚP Plazy bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č. 7 k Vyhl. č. 500/2006 Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 Vyhl. č. 500/2006 Sb. v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů v měř. 1:5000 (případně 1:1000 pro lokality změny).
- a) **Hlavní výkres** s vymezením zastavitelných ploch změny č. 2 s určeným funkčním využitím a návrhem veřejné infrastruktury
- b) **Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření**

II. Odůvodnění změny č. 2 ÚP Plazy bude obsahovat:

- **textovou část** v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č. 7 k Vyhl. č. 500/2006 Sb.
- **grafická část** bude zpracována v souladu s §16 Vyhl. č. 500/2006 Sb. v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů v měř. 1:2880 (popř. formou nového výkresu celého správního území obce – v tom případě se bude jednat o měřítko 1:5000)
- a) **Koordinační výkres** s limity využití území (pokud se s ohledem na rozsah lokalit bude jevit potřebný)

III. Registrační list v souladu s přílohou č. 16 k Vyhl. č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 2 územního plánu bude zpracován ve 4 vyhotoveních.

h. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 2 ÚP Plazy na udržitelný rozvoj území

Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj vyplývající ze změny č. 2 ÚP nepřesahují požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1 a z územně analytických podkladů vydaných obcí s rozšířenou působností Mladá Boleslav.

Změna č. 2 ÚP ve svých lokalitách podporuje stávající koncepci schváleného územního plánu. Na územích změny č. 2 ÚP se nenalézá lokalita soustavy Natura 2000.

Lokalita č. 1

Aktualizace vymezení územní rezervy pro přeložku silnice I/16 Mladá Boleslav – Martinovice včetně ochranného pásma nevyvolá nový požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Odůvodnění:

- Úpravou územní rezervy se nezmění charakter využití území a nebude vyvolán požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, který byl zpracován pro schválený územní plán Plazy.

Lokalita č. 2

Prověření napojení průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy z důvodů zrušení mimoúrovňové křižovatky nevyvolá požadavek na nové vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Odůvodnění:

- Úpravou napojení průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy z důvodů zrušení mimoúrovňové křižovatky nemění charakter stávajících zastavěných a zastavitelných ploch, aby ovlivnily celkový vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokality č. 3 až 6

Změnou podmínek pro výstavbu nevznikne požadavek na nové vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Odůvodnění:

- Změnou podmínek pro výstavbu se nezmění charakter stávajících zastavěných a zastavitelných ploch tak, aby ovlivnily celkový vliv na udržitelný rozvoj území.