



# ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PLAZY NÁVRH

březen 2018  
doplněno 12/2021

---

---

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

---

---

### **SEZNAM PŘÍLOH:**

- ***Textová část - změna č. 2 ÚP Plazy***
- ***Grafická část - změna č.2 ÚP Plazy***

B.1 Hlavní výkres 1:5 000

C. Výkres veřejně prospěšných staveb 1:5 000

- ***Odůvodnění - textová část - změna č. 2 ÚP Plazy***
- ***Odůvodnění - grafická část - změna č. 2 ÚP Plazy***

D.1 Koordinační výkres 1:5 000

## **Obsah textové části**

Úvod	4
<b>a. Vymezení zastavěného území změny č. 2 ÚP Plazy</b>	<b>4</b>
<b>b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 2 ÚP Plazy</b>	<b>4</b>
<b>c. Urbanistická koncepce změny č. 2 ÚP Plazy včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>4</b>
c.1 Návrh členění území změny č. 2 ÚP Plazy na funkční plochy	5
c.2 Limity využití území ve změně č. 2 ÚP Plazy	6
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 2 ÚP Plazy	6
<b>d. Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>7</b>
d.1 Dopravní řešení	7
d.2 Zásobování vodou	7
d.3 Kanalizace	7
d.4 Zásobování plynem	8
d.5 Zásobování elektrickou energií	8
d.6 Likvidace komunálního odpadu	8
d.7 Návrh územního systému ekologické stability	8
d.8 Civilní ochrana	8
<b>e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma</b>	<b>8</b>
<b>f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 2 ÚP Plazy</b>	<b>9</b>
<b>g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit</b>	<b>10</b>
<b>h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101</b>	<b>10</b>
<b>i. Údaje o počtu listů změny č. 2 územního plánu Plazy a počtu výkresů</b>	<b>10</b>

## Úvod

Změna č. 2 ÚP Plazy je zpracována ve formě vydání územně plánovací dokumentace ve smyslu vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část změny č. 2 ÚP Plazy odpovídá obsahem příloze č. 7 uvedené vyhlášky, tak aby smysluplně doplňovala textovou část schváleného územního plánu Plazy z roku 2011.

Grafická část je zpracována v rozsahu potřeby změny č. 2 ÚP Plazy a souvisejícího území. Do grafických příloh jsou zahrnuty jen ty výkresy, jichž se změna č. 2 ÚP Plazy týká.

### **a. Vymezení zastavěného území pro změnu č. 2 ÚP Plazy**

Obec Plazy má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod obce.

Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce.

Změna č. 2 ÚP Plazy aktualizuje hranici zastavěného území v místech realizovaných nových staveb.

### **b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 2 ÚP Plazy**

Změnou č. 2 ÚP Plazy se nezmění základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území.

Důvodem pro pořízení změny č. 2 ÚP Plazy je aktualizovat vymezení koridóru pro přeložku silnice I/16 a vymežit ho jako veřejně prospěšnou stavbu a zároveň doplnit územní plán o některé požadavky občanů, které schválilo zastupitelstvo v souladu s ust. §6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Změna č. 2 ÚP Plazy se týká vybraných pozemků a jevů v rámci správního území obce Plazy v katastrálním území Plazy.

### **c. Urbanistická koncepce změny č. 2 ÚP Plazy včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce platného územního plánu 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 zastavitelném 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.

Urbanistická koncepce schváleného ÚP Plazy se změnou č. 2 ÚP Plazy nemění. Zadání změny č. 2 ÚP Plazy, které bylo schváleno zastupitelstvem dne ....., vymezilo ve změně č. 2 ÚP Plazy celkem 5 lokalit, ve kterých se upravují plochy veřejně prospěšných staveb nebo se upravují podmínky pro využití zastavitelných ploch. V lokalitách č. 6 a 7 se vymezují nové zastavitelné plochy pro bydlení a dopravu v souladu s požadavky zastupitelstva obce. Vymezená plocha není v rozporu s urbanistickou koncepcí obce Plazy.

### **c.1) Dílčí změny - lokality změny č. 2 ÚP Plazy**

#### **Lokalita č. 1**

Aktualizace vymezení koridoru pro přeložku silnice I/16 Mladá Boleslav – Martinovice a přeložky komunikace III/2768. Koridor je vymezen pro VPS 7 včetně staveb souvisejících v souladu s aktuální dokumentací přeložky silnice I/16.

#### **Lokalita č. 2**

Návrh změny č. 2 prověřil polohu napojení průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy z důvodu zrušení mimoúrovňové křižovatky. Napojení průmyslové zóny bylo ponecháno dle platného územního plánu Plazy. Bylo ponecháno i vymezení VPS 4. Z tohoto důvodu se lokalita č. 2 vypouští.

#### **Lokalita č. 3**

Změnou č. 2 ÚP se vypouští pro zastavitelnou plochu OV 7 – všeobecně obytná plocha na parc. č. 339/23 a 339/25 k.ú. Plazy podmínka vyplývající z platného znění ÚP Plazy o potřebě zpracování regulačního plánu. Tj. - další podrobnosti zástavby nebude určovat regulační plán předmětné plochy.

#### **Lokalita č. 4**

Změnou č. 2 se vypouští pro zastavitelnou plochu VN 4 – plochy nerušící výroby. Podmínka vyplývající z platného znění ÚP Plazy o potřebě zpracování regulačního plánu. Tj. způsob zástavby na této ploše nebude určovat regulační plán.

#### **Lokalita č. 5**

Změnou č. 2 ÚP se vypouští pro zastavitelnou plochu OV 5 – všeobecně obytná plocha na parc. č. 421/14 a 421/15 k.ú. Plazy podmínka vyplývající z platného znění ÚP Plazy o potřebě zpracování regulačního plánu. Tj. - další podrobnosti zástavby nebude určovat regulační plán předmětné plochy.

#### **Lokalita č. 6**

Změna plochy OP – orná půda na plochu OV- 9 – všeobecně obytná plocha.

Část parc. č. 98/59 a 98/58 k.ú. Plazy

Druh pozemku: Orná půda

Celková plocha: 0,665 ha

#### **Lokalita č. 7**

Změna využití ZN – přírodní nelesní pozemky na plochu D – zařízení dopravy.

Část parc. č. 98/29, 98/28, 98/27, 98/20 a 98/33 v k.ú. Plazy

Druh pozemku: orná půda

Parc. č.: 113/14

Druh pozemku: orná půda

Celková plocha: 1,8921 ha

### **c.2) Návrh členění území změny č. 2 ÚP Plazy na funkční plochy**

Změna č. 2 ÚP Plazy mění:

- nezastavitelnou plochu OP na zastavitelnou plochu OV8 v lokalitě č. 6 a lokalitě č. 7
- nezastavěnou plochu ZN na plochu D1 pro odstavná parkovací stání pro automobily.
- v lokalitách č. 2 a 6 se mění pouze podmínky pro využití plochy OV a VN
- v lokalitě č. 1 se upravují plochy veřejně prospěšných staveb.

### **c.3) Limity využití území ve změně č. 1 ÚP Plazy**

Využití území a jeho limity vycházejí:

- z územně analytických podkladů
- z politiky územního rozvoje
- z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán Plazy
- urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou
- Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí
- Omezení ochranným pásmem letiště Mladá Boleslav.
- Omezení vyplývající z napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod
- Omezení vyplývající z vymezení koridoru pro přeložku silnice I/16

### **c.4) Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 2 ÚP Plazy**

Nové zastavitelné plochy OV a D2 rozšiřují zastavitelné plochy ve schváleném územním plánu Plazy tak, aby přirozeně doplňovaly urbanistickou strukturu území. Podmínky pro výstavbu v těchto plochách určených pro bydlení resp. dopravu zůstávají stejné dle schváleného územního plánu, kromě požadavku na zpracování regulačního plánu.

Lokalita č. 1

Řeší úpravu ploch vymezených pro veřejné prospěšné stavby VPS 7 a VPS 6 v souladu s aktualizací pro přeložku silnice I/16 dle aktuální projektové dokumentace úpravou vymezení koridoru pro tuto přeložku. V rámci řešení mimoúrovňového křížení přeložky silnice I/16 a silnice III/2768 je upravena i plocha VPS 6 pro umístění cyklostezky mezi sídlem Plazy a Valy.

Lokalita č. 2

Vypouští se na základě rozhodnutí o ponechání přirozené komunikace do průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy v původní poloze dle schváleného ÚP

Lokalita č. 3, 4 a 5

Rozhodnutím obce Plazy nepodmiňovat výstavbu v zastavitelných plochách OV 7, OV 5 a VN 4 zpracováním regulačních plánů se mění u těchto ploch podmínky pro výstavbu.

Lokalita č. 6

Pro možnost rozšíření stávající zastavěné plochy v ulici z centra obce, ve které jsou uloženy inženýrské sítě, byla rozhodnutím obce vymezena nová zastavitelná plocha OV 9. Zastavitelná plocha je částečně omezena vrchním vedením VN, pro jehož přeložku je rezervovaná parc. č.98/58 podél stávající zástavby.

Lokalita č. 7

Pro možnost efektivního využití územním plánem vymezenou zastavitelnou plochu VNS jako plochu pro servisní služby pro automobily s vazbou na stávající čerpací stanici pohonných hmot vymezuje změna č. 2 podél silnice I/16 plochy pro obstavování a parkování vozidel v plochách D1 s možností využití i pro další aktivity s tím související ( např. služby a nerušící výroba). Plochy pro odstavná stání budou budována tak, aby byla dodržena niveleta plochy v úrovni stávající čerpací stanice pohonných hmot. Ve stávajícím svažitém terénu vznikne terénní zářez, který bude fungovat jako protihluková bariera.

### **d. Koncepce veřejné infrastruktury**

Změna č. 2 ÚP Plazy nebude mít zásadní vliv na koncepci veřejné infrastruktury dané schváleným ÚP Plazy.

#### **d.1) Dopravní řešení**

Území obce Plazy, tj. sídlo Plazy a sídlo 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 úspěšným 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. Pro přeložku této silnice I/16 byl změnou č. 1 ÚP Plazy vymezen jako veřejně prospěšná stavba koridor v prostoru mezi sídlem Plazy a sídlem Valy v návaznosti na stávající mimoúrovňovou křižovatku na dálnici D10 – Kosmonosy. Dokumentace přeložky silnice I/16 v úseku Mladá Boleslav – Martinovice byla aktualizovaná. Dle této aktualizace návrh změny č. 2 upravuje i vymezení koridoru pro přeložku silnice I/16 a mimoúrovňového křížení silnice III/2768 mezi Plazy a Valy. Návrh změny č. 2 ÚP Plazy prověřil i polohu komunikačního napojení průmyslové zóny Plazy a Kosmonosy, kterou vymezuje platný územní plán Plazy. Návrh změny č. 2 potvrdil polohu napojení dle schválené ÚPD Plazy a Kosmonosy.

Změna č. 2 ÚP Plazy doplňuje v lokalitě č. 7, dopravní infrastrukturu schváleného ÚP o potřebné plochy pro dopravu v klidu v návaznosti na stávající a budoucí komerční plochy. Ostatní koncepce dopravy daná schváleným ÚP Plazy se nemění.

#### **d.2) Zásobování vodou**

Změnou č. 2 ÚP Plazy se nemění schválená koncepce zásobování vodou pro obec Plazy. Nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající a budované rozvody vody. Kapacita pro nové zastavitelné plochy vymezenou změnou č. 2 bude dostatečná.

#### **d.3) Kanalizace**

Změnou č. 2 ÚP Plazy se nemění schválená koncepce odkanalizování území. Odvod dešťových vod a jejich likvidace bude probíhat vždy na vlastních pozemcích. Kapacita kanalizace bude pro nové zastavitelné plochy vymezené změnou č. 2 dostatečná.

#### **d.4) Zásobování plynem**

Rozvod plynu pro nové vymezené zastavitelné plochy změnou č. 2 bude napojen na stávající rozvody obce Plazy.

#### **d.5) Zásobování elektrickou energií**

Elektrická energie bude zajištěna v souladu s koncepcí rozvodných závodů, která se změnou č. 2 ÚP Plazy nemění.

#### **d.6) Likvidace komunálního odpadu**

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu v celém území ÚP Plazy provádí určená firma se smluvním vztahem k obci a provozovatelům komerčních ploch, která bude zajišťovat i organizaci tříděného a průmyslového odpadu. Na území není umístěna žádná skládka TKO.

#### **d.7) Návrh územního systému ekologické stability**

Změna č. 2 ÚP Plazy nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability a ani je neovlivňuje.

#### **d.8) Civilní ochrana**

Požadavky civilní ochrany nejsou u venkovského osídlení stanoveny zákonem. Jedná se o doporučení vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému, která je zakotvena ve schváleném ÚP Plazy.

#### **e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma**

Změny regulativ a nové zastavitelné plochy vymezené ve změně č. 2 ÚP Plazy nebudou mít zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny, ani na územní systém ekologické stability území dané schváleným ÚP Plazy. Změny na úkor ploch ZN a OP vyvolají požadavky na zábory zemědělského půdního fondu.

V lokalitě č. 7 je rozšíření zastavitelných ploch na úkor ploch ZN zdůvodněna stávající polohou části těchto ploch v prolukách stávající zástavby v místech, kde vedou inženýrské sítě.

V řešeném území se nenachází žádný přírodní vodní tok, pouze tzv. Valská svodnice, která svádí povrchové vody mimo zastavěné území obce.

V obci nejsou žádné dobývací prostory ani ochranná pásma jiných dobývacích prostorů. Území je součástí hygienické ochrany III. stupně vodního zdroje. Požadavky vyplývající z ochrany III. stupně jsou dány ve schváleném ÚP Plazy a platí i pro změnu č. 2 ÚP Plazy.

#### **f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 2 ÚP Plazy**

Plochy vymezené změnou č. 2 ÚP Plazy jsou dle schváleného zadání určeny v jednotlivých lokalitách změny k funkcím OV a D1. 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. 2 ÚP Plazy a zpracovaných záměrů připravovaných pro toto území.

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.

#### **Regulativy funkčního využití**

#### **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. 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 VN - komerční plochy, nerušící výroba a sklady ve změně č. 2 ÚP Plazy**

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

- Plocha VN4 - pro tuto plochu se vypouští podmínka zpracování regulačního plánu.

### **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 objektů 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.

### **Plochy ZN - přírodní nelesní porosty ve změně č. 2 ÚP Plazy**

Podmínky pro využití ploch ZN se nemění a zůstávají v platnosti dle schváleného územního plánu Plazy.

#### **f.5.) Plochy zemědělské**

Změna č.2 doplňuje 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 skladováním zemědělských komodit (např. opatření proti erozy, oplocení, mobilní skladovací zařízení ) .

#### **g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit**

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 plněm rozsahu včetně zm.č.1 v souvislosti s aktualizovanou polohou koridóru pro přeložku silnice I/16.

VPS 7 Aktualizací koridóru 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 ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101**

Ve schváleném územním plánu Plazy nebyly vymezeny žádné plochy, stejně tak ve změně č. 2 ÚP Plazy.

**i. Údaje o počtu listů změny č. 2 územního plánu Plazy a počtu výkresů**

Textová část - změna č. 2 ÚP Plazy - počet listů:	10
Grafická část - změna č.2 ÚP Plazy - počet příloh:	2
Odůvodnění - Textová část - změna č. 2 ÚP Plazy - počet listů:	21
Odůvodnění - Grafická část - změna č. 2 ÚP Plazy - počet příloh:	1