

ÚZEMNÍ PLÁN OBŘÍSTVÍ



Návrh zadání

Městský úřad Neratovice (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Obříství zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) návrh zadání územního plánu Obříství.

Zpracováno dne: srpen 2013
Pořizovatel: Městský úřad Neratovice, stavební odbor
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Alena Kalinová, Ing. Markéta Čákorová
Určený zastupitel: Ing. Lukáš Vacek

ÚVOD:

Dosud platný územní plán obce Obříství byl schválen v zastupitelstvu obce Obříství dne 9.11.2005 usnesením č. 14/2005.

O pořízení nového územního plánu Obříství rozhodlo zastupitelstvo obce Obříství na svém veřejném jednání dne 7.8.2012 usnesením č. 7/2012. Současně rozhodlo, že určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) pro spolupráci s pořizovatelem bude Ing. Lukáš Vacek a že o pořízení územního plánu bude požádán příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad v Neratovicích. Důvodem pro pořízení nového územního plánu je zejména skutečnost, že dle ustanovení §188 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pozbývají územní plány obcí (pořízené před 31.12.2006) platnosti ke dni 31.12.2020.

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochranu hodnot území

- Obříství se bude rozvíjet jako obec s dobrými podmínkami pro bydlení (kvalitní dopravní a technická infrastruktura, kvalitní obytné prostředí včetně dostatečně dimenzovaných veřejných prostranství, sportovně a rekreačně využitelného zázemí obce). Blízkost Mělníka a Neratovic zajišťuje pro obec dobře dostupnou vybavenost i zdroje pracovních příležitostí.
- Územní plán vytvoří podmínky pro tradiční zemědělské využití krajiny s ohledem na její kvality a zpracování jejích hodnot.
- Územní plán bude chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zejména:
 - nemovitě kulturní památky a architektonicky a technicky hodnotné stavby
 - urbanisticky hodnotné prostory a prostranství
 - území s archeologickými nálezy
 - hodnotné zemědělské půdy I. a II. třídy a investice do půdy za účelem zúrodnění
 - prognózní zdroje štěrkopísku
 - přírodní plochy a toky v povodí Labe (Labe po soutok s tokem Vltava, Chlumínský a Korycanský potok)
 - lesní plochy a památné stromy
 - přírodní rezervace
 - ÚSES (lokální biokoridor a biocentrum, regionální biocentrum Úpor a Kelské louky RC 1480, regionální biokoridor Dřínov - Úpor RK 1130, nadregionální biokoridor NK58Údolí Vltavy - K10)
 - NATURA 2000 (lužní komplex Úpor - Černínovsko)
- Územní plán bude dále respektovat limity využití území:
 - záplavové území Q₁₀₀ s aktivní zónou
 - území zvláštní povodně
 - pozorovací vrty ČHMÚ s ochranným pásmem
 - nadzemní vedení 110 kV a 22 kV včetně ochranných pásem
 - radioreleové trasy
 - vodovodní přivaděče včetně ochranných pásem
 - trasy dálkových kabelů včetně ochranných pásem
 - VVTL, VTL a STL plynovod včetně ochranných pásem
 - produktovod včetně ochranného pásma
 - zóna havarijního plánování (Spolana Neratovice)
- Z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území, obsaženými v článku 14 až 32 PÚR ČR 2008.

Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) nachází na okraji rozvojové oblasti OB1 Praha, ale po zpřesnění v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje obec Obříství v této oblasti není. Přesto je možno předpokládat vlivy rozvojového území, rozvojové tlaky na bydlení v obci převyšují potřeby plynoucí z regenerační obměny. Územní plán proto prověří tyto potřeby ve vztahu k možnostem území.
- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“) vyplývají pro územní plán Obříství tyto úkoly:
 - požadavky na vymezení ploch a koridorů nadmístního významu - pro veřejně prospěšné stavby (doprava) VPS č. D019
 - požadavky na vymezení ploch a koridorů nadmístního významu - pro veřejně prospěšná opatření (územní systém ekologické stability - ÚSES) VPO č. NK 58 - Údolí Vltav - K10 (k.ú. Úpor, RC

1480 - Úpor a Kelské louky (k.ú. Obříství, Úpor), RK 1130 - Dřínov - Úpor, RK 5018 (není podrobněji uveden)

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, na možnosti jejich rozvoje

Řešené území není v rozvojové oblasti, není ani součástí specifické oblasti. Nejsou zde vymezeny plochy nadmístního významu ovlivňující urbanistickou koncepci. V území se kulturní hodnoty krajské úrovně nevyskytují, u místních hodnot se uplatňuje zásada č. (201) - při realizaci záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu a dále stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

- o Ze zpracovaných územně analytických podkladů pro ORP Neratovice, aktualizovaných v roce 2012, vyplývá:
 - prověřit problémy vodního hospodářství (ohrožení záplavami)
 - prověření dopravní infrastruktury (silniční, vodní, železniční)
 - zvýšení rekreačního potenciálu v souvislosti s využitím labské vodní cesty a systému cyklistické dopravy
 - prověřit problémy ochrany přírody a krajiny, hospodářství, ZPF a PUPFL
 - zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu realizací prvků zeleně, mezí, remízků
 - prověřit problémy hygienické ochrany (soustředěná zemědělská výroba, ochranné pásmo hřbitova)
 - navrhnout plochy pro rekreačně podnikatelskou vybavenost
 - zachovat architektonické a urbanistické hodnoty v obci, historicky významné stavby

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

- o Územní plán bude chránit stávající charakter a strukturu zástavby včetně veřejných prostranství. Stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání bude chránit stávající urbanistické a architektonické hodnoty sídel a minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz obce.
- o Územní plán bude posilovat hlavně obytnou funkci obce. Nové zastavitelné plochy budou navrženy s ohledem na míru využití dosud vymezených zastavitelných ploch a s ohledem na kapacitu sítě technické infrastruktury, možnosti jejího rozšíření i kapacitu občanského vybavení. Do návrhu budou zařazeny především dosud nezastavěné plochy prověřené platným územním plánem. Prověřeny budou i podněty uplatněné k územnímu plánu a v případě potřeby budou doplněny další vhodné plochy. Celkový rozsah zastavitelných ploch bude úměrný zájmu o novou výstavbu v obci.
- o Územní plán prověří stávající sportovní plochy, případně navrhne další plochy pro sportovní využití.
- o Územní plán posoudí potřebu vymezení zastavitelných ploch pro doplnění občanského vybavení.
- o Územní plán posoudí využití stávajících ploch výroby a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobní aktivity. Pro výrobní činnosti bude prioritně využita kapacita stávajících areálů.
- o Územní plán zváží možnost změny stávajících nevyužívaných ploch pro jiné využití.
- o Pro zástavbu budou využity přednostně volné plochy a parcely uvnitř zastavěného území. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny zásadně v návaznosti na zastavěné území sídel.
- o Územní plán vhodným plošným uspořádáním minimalizuje negativní vliv výrobních aktivit na plochy bydlení.
- o Územní plán vytvoří podmínky pro umístění drobné vybavenosti a nerušících služeb v plochách bydlení.

- Územní plán bude stabilizovat a v případě potřeby navrhne k prověření nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně nebo vytvoří podmínky pro jejich umístění, zejména v nových zastavitelných plochách pro bydlení (v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb.).
- V návrhu územního plánu mohou být na základě prověření zahrnuty i další vhodné plochy pro rozvoj bydlení, podnikání a občanskou vybavenost.

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

Technická infrastruktura

- **Zásobování elektrickou energií** - územní plán posoudí kapacitu stávající rozvodné sítě VN a trafostanic. S ohledem na návrh nových zastavitelných ploch posoudí možnost zvýšení kapacity stávajících TS výměnou trafa, případně potřebu nových TS. Územní plán bude respektovat stávající elektrorozvodná zařízení.
- **Zásobování pitnou vodou** - územní plán posoudí kapacitu stávající vodovodní sítě a zdrojů vody s ohledem na potřeby nově navržené zástavby a navrhne koncepci napojení navržených zastavitelných ploch.
- **Odkanalizování** - územní plán posoudí kapacitu stávající ČOV, případně navrhne jiný vhodný způsob likvidace odpadních vod (realizace nové zástavby bude podmíněna vyřešením vhodného způsobu likvidace odpadních vod).
- **Zásobování plynem** - územní plán posoudí kapacitu stávajících STL plynovodů a navrhne koncepci zásobování nově navržené zástavby.

Dopravní infrastruktura

- **Silniční doprava**
 - Území je obsluhováno sítí silnic I., II. a III. třídy a místními obslužnými komunikacemi.
 - Ze ZÚR vyplývá požadavek respektovat koridor pro umístění stavby **D019 – silnice I/9** (přeložka včetně mimoúrovňové křižovatky a nového mostu „Na Štěpáně“). Územní plán koridor pro silnici I/9 zpřesní.

Místní a účelové komunikace

 - Územní plán prověří návrh koncepce dopravní obsluhy navržených zastavitelných ploch.
 - Dopravní obsluha uvnitř ploch bude navržena k prověření pouze v případě, že bude řešení jednoznačné.
 - Územní plán navrhne k prověření koncepci prostupnosti krajiny - navrhne doplnění sítě cest v krajině.
 - Územní plán prověří návrh cyklotras a cyklostezek plynoucích ze ZÚR a Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.
- **Vodní doprava**
 - Územní plán zohlední případné závěry Ministerstva dopravy a Ministerstva životního prostředí vyplývající z úkolu PÚR prověřit reálnost a účelnost splavnění a potřeb zlepšování parametrů vodní cesty **VD1 - Labe: Pardubice - hranice SRN**.
 - Bude respektován koridor levého břehu Labe včetně vegetačního doprovodu u meandru o poloměru R=650 m pro jeho možnou úpravu.
- **Železniční doprava**
 - Územní plán prověří možnost modernizace železniční tratě č. 092 Kralupy nad Vltavou - Neratovice a možnost zřízení zastávky pro lepší obslužnost obce.

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura

- Územní plán posoudí potřebu vymezení dalších nových ploch pro doplnění veřejného občanského vybavení.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Územní plán bude chránit stávající přírodní a krajinářské hodnoty a bude v maximální míře chránit krajinu před zástavbou a jiným nevhodným využitím.
- Územní plán prověří a vytvoří podmínky pro zemědělské využití krajiny
- Územní plán posoudí, prověří a navrhne možnost rekreačního využití krajiny např. vymezením nových cest v krajině, stanovením podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly umístování nezbytných staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci v krajině. Rekreační využití musí být řešeno s ohledem na zájmy ochrany přírody, přírodní a estetické hodnoty krajiny i její zemědělské využívání.
- Územní plán prověří a vytvoří podmínky pro zvýšení ekologické stability krajiny - plochy k založení prvků ÚSES, doplnění doprovodné a rozptýlené zeleně, možnosti zatravňování, případně zalesňování pozemků apod.
- V případě potřeby navrhne územní plán k prověření vhodná protipovodňová opatření.

a.4) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Civilní a požární ochrana

- Bude řešena v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Lokality navržené k nezemědělskému využití budou vyhodnoceny v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ.

Ochrana lesa

- V případě, že budou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa, bude v textové části doložen seznam dotčených pozemků, včetně výměr a údajů z katastru nemovitostí.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

- V případě, že při zpracování územního plánu vyplyne potřeba vymezení územních rezerv, budou územní rezervy vymezeny.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Veřejně prospěšné stavby budou dle potřeby vymezeny v souladu s platným stavebním zákonem.
- Do veřejně prospěšných staveb a opatření, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, budou zařazeny k prověření především:
 - veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, zejména koridor D019
 - veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení území povodněmi, zvyšování retenční schopnosti území, založení prvků ÚSES
- Do veřejně prospěšných staveb a opatření, u kterých lze uplatnit předkupní právo, budou zařazena především veřejná prostranství.

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 případě potřeby územní plán prověří plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, případně uzavřením dohody o parcelaci. Půjde zejména o rozsáhlejší plochy, u nichž není řešení jednoznačné.
- Vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, není požadováno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení,

- Požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, stavebním zákonem a zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v aktuálním znění, po novele stavebního zákona.

Požadovaný obsah dokumentace:

A. Výroková část územního plánu

- Část textová - dle přílohy č. 7, část I. odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění
- Část grafická
 - Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Obsah Hlavního výkresu může být dále rozdělen v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. Ve výrokové části mohou být schémata.

B. Odůvodnění územního plánu

- Část textová - dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a přílohy č. 7, část II. odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění
- Část grafická
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Výkres širších vztahů 1 : 20 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000
- V případě potřeby budou zpracovány další výkresy odůvodňující např. řešení koncepce technické infrastruktury nebo dopravy.
- Výkresová část územního plánu bude zpracována nad katastrální mapou a odevzdána v měřítku 1:5000.

Počet vyhotovení

- Návrh územního plánu ke společnému jednání (§ 50 SZ) - 2x tištěná verze + 2x na datovém nosiči
- Návrh územního plánu upravený dle výsledku společného jednání - 2x tištěná verze + 2x na datovém nosiči
- Výsledný ÚP čistopis - 4x tištěná verze + 3x na datovém nosiči (grafickou část ve vektorové podobě ve formátu DGN pro využití v GIS).

g) V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

- Není předmětem

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- Nejsou předpokládány požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu.
- Příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 stavebního zákona bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebo vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů na územního plánu na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).