PODKLAD ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

NIMĚŘICE

**Schvalující orgán**

Zastupitelstvo obce Niměřice

**Určený člen zastupitelstva**

Petr Svárovský, starosta

**Pořizovatel**

Obecní úřad Niměřice

**Oprávněná úřední osoba pořizovatele**

Ing. Renata Perglerová

OBSAH

[1. 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 1](#_Toc468354161)

[1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch 2](#_Toc468354162)

[1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn 3](#_Toc468354163)

[1.3. 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 umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona 4](#_Toc468354164)

[2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 5](#_Toc468354165)

[3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 5](#_Toc468354166)

[4. 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 6](#_Toc468354167)

[5. Požadavek na zpracování variant řešení 6](#_Toc468354168)

[6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6](#_Toc468354169)

[7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 7](#_Toc468354170)

**Seznam použitých skratek**

**k. ú.** katastrální území

**Odůvodnění** odůvodnění územního plánu Niměřice

**PÚR ČR** politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1

**ÚAP**  Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav

**ÚPO** územní plán obce Niměřice a Pětikozly z roku 2002

**ÚSES** územní systém ekologické stability

**Územní plán** územní plán Niměřice

**Vyhláška** vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

**ZÚR SK** zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1

# 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

1. Základní koncepce rozvoje bude vycházet z priorit Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR). Jedná se zejména o priority 14, 14b a 16, které vyžadují především chránit a rozvíjet hodnoty obce ve vazbě na identitu místa a tradici s ohledem na udržitelný rozvoj, dbát na rozvoj primárního sektoru a vyhledávat komplexní řešení s ohledem na zájmy místních obyvatel. Toho bude dosaženo zachování venkovského rázu výstavby, stabilizací ploch s výskytem významných hodnot a zvolením vhodného typu plochy s rozdílným způsobem využití u jednotlivých výrobních areálů. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci odůvodnění územního plánu Niměřice (dále jen Odůvodnění) v kapitole vyhodnocení souladu návrhu územního plánu Niměřice (dále jen Územní plán) s PÚR ČR.
2. Základní koncepce rozvoje bude dále vycházet z priorit Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (dále jen ZÚR SK). Jedná se zejména o priority 01 a 06, které požadují vyvážený rozvoj pilířů udržitelného rozvoje a vytvářet podmínky pro péči o hodnoty kraje. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu se ZÚR SK.
3. V souladu se závěry územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen ÚAP) se Územní plán zaměří na posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje. V obci Niměřice tak budou rozšířeny zejména plochy smíšené obytné s širší možností realizace ekonomických aktivit a bude určeno takové využití výrobních areálů, které umožní širší spektrum využití. Současně bude prověřena i potřeba vymezení zastavitelných ploch pro výrobu.
4. Základní koncepce bude založena na stávajícím uspořádání obce s převládajícím obytným charakterem v zastavěném území a produkčním charakterem krajiny. Zohledněno bude řešení obsažené v původním územním plánu obce Niměřice a Pětikozly z roku 2002 (dále jen ÚPO) a jeho změně č. 1 z roku 2011, i když dokumentace pozbyla platnosti v roce 2015.
5. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení bude zdůvodněné provedenou bilancí potřeby vymezení nových ploch, která bude založena na prognóze vývoje počtu obyvatel v příštích 25 letech.
6. Zastavitelné plochy pro bydlení nebudou vymezovány v blízkosti stávajících ani navrhovaných ploch výroby s výrazným negativním vlivem na okolí.
7. Základní koncepce, respektive jednotlivé dílčí koncepce Územního plánu a konkrétní návrhy, budou respektovat limity využití území. Pokud Územní plán navrhne řešení střetu limitu využití území s návrhem, nebo pokud bude prokázána možnost řešení střetu v rámci stanovených podmínek využití, je možné umisťovat zastavitelné plochy i na území dotčené limitem. Je-li limitem využití, který vylučuje hlavní využití plochy, dotčena pouze část z celkového rozsahu zastavitelné plochy, musí být v rámci přípustného využití stanoveny takové podmínky, které umožňují využití této části pozemku.
8. Na území obce budou chráněny, případně rozvíjeny zejména následující hodnoty:
   * Centrální prostor obce se soustředěním historicky cenné lidové architektury;
   * drobné sakrální stavby a památníky, včetně kapličky na návsi;
   * významné stavby zastoupené zejména stavbou zámku a kaple v Niměřicích a vodojemu v Horním Cetně;
   * vodní plochy v sídlech, zejména v Dolním Cetně;
   * pietní místo východně sídla Niměřice (hřbitov a zvířecí hřbitov)
   * občanské vybavení v obci.

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

1. Urbanistická koncepce bude vycházet z priorit PÚR ČR. Jedná se zejména o prioritu 19, tedy o požadavek účelně využívat zastavěné území včetně ploch brownfields a ochraňovat nezastavěné území. V Niměřicích bude stanoveno využití plochy bývalého cukrovaru a zemědělského družstva tak, aby umožnilo variabilní využití zejména s ohledem na zjištěné záměry majitelů, pokud nebudou v zásadním rozporu s převážně obytným charakterem okolního území. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR ČR. Konkrétní požadavky PÚR ČR nemají.
2. Urbanistická koncepce zohlední polohu obce v širším zázemí města Mladá Boleslav, dobrou dopravní dostupnost na dálnici D10 a polohu na silnici II. třídy.
3. Urbanistická koncepce zachová a bude dále rozvíjet stávající urbanistický charakter sídel a kvalitu bydlení.
4. Na území obce bude soustředěn především rozvoj bydlení. Vymezeny budou plochy pro územní rozvoj sídelní funkce, případně v kombinaci s nerušícími výrobními a obslužnými funkcemi. Územní plán přednostně prověří rozvojové plochy vymezené ÚPO a jeho změnou č. 1 z roku 2011.
5. Ve vazbě na rozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezena veřejná prostranství nebo bude formulován požadavek na jejich vymezení v rámci podrobnější dokumentace.
6. Zmenšování stávajících veřejných prostranství není žádoucí a může být prováděno pouze v převažujícím veřejném zájmu, např. pro stavby občanského vybavení. Významná veřejná prostranství budou samostatně vymezena v rámci ploch veřejných prostranství, aby se předešlo jejich zastavění. Ostatní veřejná prostranství mohou být součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jako přípustné či podmíněně přípustné využití.
7. Stabilizován, případně posilován bude vodní prvek v sídlech.
8. Územní plán zhodnotí možnost rozvoje výroby v rámci stávajících ploch jednotlivých areálů a v případě potřeby pro ně vymezí zastavitelné plochy.
9. Územní plán v rámci stanovení urbanistické koncepce prověří konkrétní záměry v území a případně je zahrne do řešení. Jedná se o následující záměry:
10. veškeré návrhy zastavitelných ploch formulované v ÚPO a v jeho změně č. 1 z roku 2011;
11. nové zastavitelné plochy, pokud budou vymezeny, budou situovány především v návaznosti na sídlo Horní Cetno a Niměřice;
12. další požadavky, které vyplynou z projednání zadání s dotčenými orgány a veřejností, budou vyhodnoceny a pokud to bude vhodné z hlediska urbanistické koncepce zařazeny do řešení.
13. Pokud to bude z hlediska urbanistického uspořádání území vhodné nebo žádoucí z hlediska fungování obce, mohou být vymezeny i další zastavitelné plochy.
14. Územní plán prověří možnosti řešení problémů a funkčních střetů v území.
15. Územní plán předejde porušení funkčnosti melioračních zařízení vhodným vymezením rozvojových ploch nebo stanovením podmínek.

## Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

1. Koncepce veřejné infrastruktury bude vycházet z priorit PÚR ČR. Jedná se zejména o prioritu 30, tedy požadavek na zajištění možnosti rozvoje civilizačních hodnot v podobě technické infrastruktury. V obci Niměřice se bude jednat zejména o zajištění možnosti zřízení splaškové kanalizace. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR ČR.
2. Koncepce veřejné infrastruktury bude vycházet také z priority 5 ZÚR SK, která požaduje vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje. Konkrétně Územní plán prověří stávající silniční síť a zjistí-li závažnější závady, zajistí plochy pro jejich odstranění, bude-li to racionální. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu se ZÚR SK.
3. Koncepce veřejné infrastruktury bude respektovat stávající sítě a zařízení technické i dopravní infrastruktury. Zohledněna budou ochranná pásma. V případě potřeby a bude-li to možné, může Územní plán stanovit jiné, vhodnější řešení uspořádání dopravní a technické infrastruktury.
4. Samostatně budou vymezeny plochy dopravní infrastruktury pro silnice. Místní a účelové komunikace budou zřizovány na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Komunikace významné pro uspořádání území a jeho bezproblémové fungování budou vyznačeny, případně navrženy v rámci koncepce veřejné infrastruktury.
5. Územní plán umožní umisťování dopravní a technické infrastruktury na ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, pokud tomu nebude charakter dané plochy bránit.
6. Při vymezování nových zastavitelných ploch budou zajištěny územní předpoklady pro dostatečnou dopravní obsluhu území v širších souvislostech s ohledem na vhodné urbanistické řešení. Pokud to bude pro účelné uspořádání území vhodné, budou v rámci větších rozvojových ploch vymezena veřejná prostranství, jejichž součástí má být komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu.
7. Územní plán bude respektovat stávající stavby a zařízení technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Pokud bude zvoleno řešení, které by bylo v kolizi s limity využití území, navrhne Územní plán řešení tohoto střetu nebo v měřítku územního plánu prokáže možnost řešení tohoto střetu v rámci podmínek stanovených Územním plánem.
8. Plochy určené pro výstavbu budou navrženy tak, aby bylo umožněno jejich napojení na dostupnou technickou infrastrukturu v souladu s platnými normami.
9. Stávající plochy občanského vybavení budou územně stabilizovány, v případě potřeby budou vymezeny plochy pro jejich další územní rozvoj.
10. V rámci řešení mohou být vymezeny nové plochy občanského vybavení, zejména ve vazbě na nové rozvojové plochy. Územní plán prověří také možnost umisťování občanského vybavení v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch polyfunkčních (smíšené plochy).
11. Územní plán v rámci stanovení koncepce veřejné infrastruktury prověří možnosti řešení nakládání se splaškovými vodami.
12. Územní plán prověří možnosti řešení problémů a funkčních střetů v území. Pokud to bude možné, zahrne Územní plán do koncepce veřejné infrastruktury řešení daného problému či funkčního střetu. V území byly definovány následující konkrétní problémy a funkční střety:
13. nedůsledná likvidace splaškových vod (viz ÚAP);
14. využití ploch starých ekologických zátěží (viz ÚAP).

## 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 umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona

1. Koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z priorit PÚR ČR. Jedná se zejména o prioritu 20 a 20a, tedy požadavek na rozvoj s ohledem na charakter a funkci krajiny, včetně vymezení ÚSES, a zajištění prostupnosti krajiny. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR ČR.
2. Koncepce uspořádání krajiny bude dále vycházet z priorit ZÚR SK. Jedná se zejména o prioritu 6a, která požaduje zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability. Toho bude dosaženo stabilizací ekologicky pozitivních prvků v krajině a případně vymezení návrhových ploch pro takové prvky. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu se ZÚR SK.
3. ZÚR SK nepožadují vymezení prvků nadmístních ÚSES na území obce. Vymezeny budou prvky lokálního ÚSES v návaznosti na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.
4. Koncepce uspořádání krajiny bude vycházet ze stávajícího stavu území s důrazem na zachování produkční funkce krajiny a posílení ostatních, mimoprodukčních funkcí. Respektována bude poloha obce v krajině relativně vyvážené dle ZÚR SK. posilována bude především ekologicky stabilní složka krajiny.
5. V rámci koncepce uspořádání krajiny nedojde ke změně využití stávajících ploch lesů. Ty budou vymezeny v souladu s katastrálním druhem pozemku (lesní pozemek). Změna jejich využití je přípustná pouze ve zvlášť odůvodněných případech.
6. Územní plán vytvoří územní podmínky pro předcházení negativních vlivů srážkových vod (zejména zrychlený odnos půdních částic), a to včetně podmínek pro ochranu sídel. Budou vytvářeny územní podmínky pro realizaci protierozních opatření a zadržení vody v krajině.
7. Územní plán vyhodnotí a zdůvodní předpokládaný zábor půdního fondu, vyplývající z řešení.
8. Z hlediska koncepce uspořádání krajiny nebyly zjištěny žádné záměry na změny využití. Územní plán v rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny prověří uspořádání krajiny a v případě potřeby navrhne změny v jejím uspořádání, které povedou ke zvýšení přírodních nebo kulturních hodnot krajiny.
9. Územní plán prověří možnosti řešení střetů jednotlivých záměrů, ať již střetů vzájemných, střetů s limity využití území či střetů s hodnotami území. V rámci koncepce uspořádání krajiny se bude jednat o následující střety:
10. střet zastavěného území s koridorem ÚSES v severozápadní části Dolního Cetna;
11. střet vysokých tříd ochrany zemědělského půdního fondu s předpokládanými rozvojovými plochami obce – Územní plán prověří možnosti umístění zastavitelných ploch mimo nejkvalitnější půdy. Vymezení zastavitelných ploch na těchto půdách je možné výhradně po prokázání nemožnosti umístit zastavitelných ploch jednotlivých sídel na nezemědělských půdách (s výjimkou lesních pozemků) nebo půdách nižších tříd ochrany.

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

1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není vyžadováno. Pokud taková potřeba vyplyne z řešení, Územní plán je vymezí.

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

1. Územní plán jako veřejně prospěšná opatření vymezí nefunkční části ÚSES, pokud jejich pozemky nejsou ve vlastnictví obce.
2. Další veřejně prospěšné stavby a opatření vymezí Územní plán ve zvlášť odůvodněných případech zejména ve prospěch staveb dopravní a technické infrastruktury či opatření pro předcházení přírodním katastrofám.
3. Územní plán vymezí pouze veřejně prospěšné stavby a opatření, pro něž je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro něž je možné uplatnit předkupní právo, mohou být vymezeny ve zcela ojedinělých a zvlášť odůvodněných případech.

# 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

1. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nevyžaduje. Tyto podmínky mohou být stanovené v odůvodněných případech po konzultaci s určeným členem zastupitelstva a oprávněnou osobou pořizovatele.

# Požadavek na zpracování variant řešení

1. Vypracování variant řešení se nevyžaduje.

# Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

1. Obsah Územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen Vyhláška).
2. Textová část Územního plánu bude obsahovat z části I. odst. 1) kapitoly a) až j) přílohy č. 7 Vyhlášky. Kapitola k) je bezpředmětná a nebude součástí textové části Územního plánu. Z odst. 2 bude Územní plán obsahovat pouze relevantní kapitoly.
3. Grafická část Územního plánu bude obsahovat následující výkresy v daných měřítkách:
4. Základní členění 1 : 5 000
5. Hlavní výkres 1 : 5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace 1 : 5 000
7. Dělení Hlavního výkresu na jednotlivé koncepce se nevyžaduje ani nevylučuje.
8. Textová část odůvodnění bude obsahovat kapitoly z části II. odst. 1) přílohy č. 7 Vyhlášky (zpracuje projektant). Kapitola b) nebude dále členěna podle čísel 1. – 4. Dále bude obsahovat odůvodnění podle § 53 odst. 4. a 5. zákona č. 183/2006 Sb. (zpracuje projektant s výjimkou bodů 5a – 5d, jejichž zpracování zajistí pořizovatel) a náležitosti opatření obecné povahy vyplývající ze zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (zpracuje pořizovatel).
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení bude svým členěním odpovídat jednotlivým kapitolám textové části návrhu Územního plánu. V případě potřeby může být doplněno o další kapitoly.
10. Grafická část odůvodnění Územního plánu bude obsahovat následující výkresy v daných měřítkách:
11. Koordinační výkres 1 : 5 000
12. Koordinační výkres – výřez 1 : 2 000
13. Předpokládané zábory půdního fondu 1 : 5 000
14. Širší vztahy 1 : 50 000

Grafická část odůvodnění Územního plánu může v případě potřeby obsahovat i další tematické výkresy.

1. Plochy s rozdílným způsobem využití budou definovány přednostně v souladu s metodikou MINIS verze 2.2. Jednotlivé plochy budou v hlavním a koordinačním výkrese vyznačeny specifickými barvami a označeny písmenným kódem dané plochy (barevné značení ploch se může od metodiky MINIS lišit).
2. Kompletní dokumentace bude zpracována pro účely společného jednání a veřejného projednání ve dvou vyhotoveních, pro účely vydání Územního plánu formou opatření obecné povahy budou odevzdána 4 kompletní vyhotovení. Každé tištěné vyhotovení bude doplněno o CD s kompletní dokumentací v PDF.
3. Grafická část dokumentace bude zpracována ve formátu DGN nebo SHP. Vektorová data budou odevzdána obci spolu s dokumentací pro vydání Územního plánu na jednom digitálním nosiči.
4. Úpravu návrhu Územního plánu po společném jednání i veřejném projednání zajistí podle pokynů pořizovatele zpracovatel.

# Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

1. V rámci zpracování Územního plánu se nepředpokládá vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj. Na území obce ani v její blízkosti se nenacházejí prvky soustavy NATURA 2000. Charakter záměrů ani charakter požadavků na jednotlivé koncepce nezavdávají příčinu k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí. Formulován je požadavek na předcházení vzájemných funkčních střetů stávajících ploch s plochami návrhovými (zejm. ploch bydlení s plochami výroby). Záměry na rozvoj bydlení, formulované v původní územně plánovací dokumentaci, ani nově formulované záměry na vymezení těchto ploch neleží v blízkosti výrobních areálů s významným vlivem na okolí.

Zadání územního plánu Niměřice bylo schváleno zastupitelstvem obce Niměřice dne

**… … 2017** rozhodnutím č. ……………

………………………………

Petr Svárovský

starosta obce

………………………………

David Valkoun

místostarosta obce