

OBEC PLUŽNÁ

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE
PLUŽNÁ
ZMĚNA Č. 1

POŘIZOVATEL: MAGISTRÁT MĚSTA MLADÁ BOLESLAV

ZPRACOVATEL : ING. ARCH. HANA DRDOVÁ
RNDR. IVETA LUKÁŠOVÁ

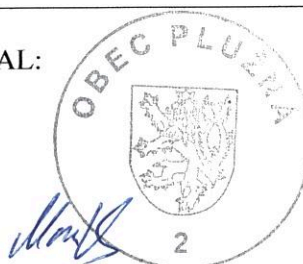
ÚNOR 2009

Záznam o změně územního plánu obce Plužná

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PLUŽNÁ

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU VYDAL:

ZASTUPITELSTVO OBCE PLUŽNÁ
DNE : 2. BŘEZNA 2009



ČÍSLO JEDNACÍ:

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 1/2009

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE PLUŽNÁ

DATUM VYDÁNÍ: 2. BŘEZNA 2009

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: 17. BŘEZNA 2009

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE

JMÉNO, PŘÍJMENÍ, PODPIS :

ING. BOHUSLAV DEVÁTÝ .

PODPIS :

RAZÍTKO:

MAGISTRÁT MĚSTA
Mladá Boleslav
Odbor stavební a rozvoje města
oddělení územního plánování
293 49 Mladá Boleslav
1

OBSAH

Textová část

Způsob zpracování změny č. 1.....str. 2

A. Základní údajestr. 2 - 3

Důvod pořízení změny č. 1

Průběh zpracování změny č. 1.....

Vymezení pozemků dotčených změnou č. 1.....

Hlavní cíle řešení změny č. 1.....

Vyhodnocení splnění zadání.....

B. Řešení územního plánustr. 3 - 6

B I. Řešené území – vnější a vnitřní vztahy.....

B. II. Koncepce hlavních funkčních složek

B.II.5. Obyvatelstvo a bytový fond

B.II.8. Zemědělství a lesnictví

B.II.10. Technická infrastruktura

B.II.10.1. Vodní hospodářství

B.II.10.1.1 Zásobování vodou

B.II.10.1.2 Odkanalizování

B.II.10.2. Energetika

B.II.10.2.1 Zásobování teplem a teplou užitkovou vodou.....

B.II.10.2.2 Zásobování elektrickou energií.....

B.II.10.3. Spoje

B.II.10.4. Doprava

B.II.10.4.2 Místní komunikace

B.II.11. Struktura osídlení

B.II.11.2. Koncepce jednotlivých částí obce

B.II.11.2.7. Severní část obce

B.II.12. Krajina a životní prostředí

B.II.12.4. Opatření ke zlepšení životního prostředí

C. Plán využití plochstr. 6 - 7

C.I. Polyfunkční území

C.I.1. Přehled polyfunkčních ploch

C.I.1.1. Obytná území

C.I.1.1.2. Čistě obytné území

C.III. Územní rezervy

C.V. Etapizace [Stanovení pořadí změn v území]

C VI. Podmínky pro provedení změny č. 1/Z1

D. Opatření k zajišťování civilní ochranystr. 8

Grafická část

Vyznačení změny č. 1 územního plánu obce nad výkresy

Hlavní výkres 1 : 5 000

Limity využití území 1 : 5 000

Technické vybavení a doprava 1 : 5 000

Zemědělství, lesnictví, plán ÚSES 1 : 5 000

Vyznačení pořadí změn v území/etapizace nad výkresy

Hlavní výkres 1 : 5 000

Způsob zpracování změny č. 1

- Struktura, označení a název kapitol textové zprávy ke změně územního plánu odpovídá struktuře, označení a názvu kapitol textové zprávy k územnímu plánu.
- Obsah jednoznačně vymezuje kapitoly, kterých se změna územního plánu dotýká, tzn. v textové zprávě budou dodržovány pojmy a definice platného územního plánu.
- Textová zpráva ke změně č. 1 obsahuje pouze ty kapitoly, kterých se změna územního plánu dotýká. Kapitoly, které zůstávají změnou nedotčeny, nejsou v této zprávě uvedeny. To znamená, že tyto kapitoly zůstávají beze změny.
- Změna č. 1 závazné části územního plánu je zpracována v souladu se schváleným zadáním.
- V textové zprávě jsou dodržovány pojmy a definice platného územního plánu.
- Pojmy vymezené a definované stavebním zákonem účinným od 1. 1. 2007 jsou vymezeny v hranatých závorkách a případně vztaženy k pojmům užitým v platném územním plánu [*pojem dle nového stavebního zákona*].

A. Základní údaje

Důvod pořízení změny č. 1

Územní plán obce Plužná byl schválen zastupitelstvem obce dne 24. 4. 2002.

Podnět k pořízení změny č. 1 vyplynul z požadavku vlastníků pozemků předmětné lokality, tj. p. Františka Flanderky a paní Jany Zelenkové. Podnět požaduje zařazení nezastavitelných území do ploch zastavitelných s funkcí čistě obytné území.

Důvodem pořízení změny územního plánu je vyčerpání návrhových ploch vymezených platným územním plánem obce. V souladu s ust. § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) bylo vyhodnoceno využití vymezených zastavitelných ploch s tímto závěrem:

Platným územním plánem obce Plužná bylo vyhodnoceno 7 ploch zastavitelných objekty pro bydlení v celkovém uvažovaném počtu 13 objektů pro bydlení. K dnešnímu dni je realizována výstavba pěti rodinných domů, přičemž jediná ucelená plocha pro 4 rodinné domy je dosud nezastavěna z důvodu realizace přípojek v kapacitě pro jeden rodinný dům (dle původního záměru majitele pozemku). Ostatní jednotlivé plochy pro čtyři rodinné domy na pozemcích soukromých vlastníků dosud realizovány nejsou, neboť jsou vymezené plochy využívány dosud jako součást zahrad nebo dvorů původních nemovitostí těchto vlastníků. Kromě výše uvedených ploch a několika ojedinělých možností výstavby v hranicích zastavěného území obce na větších zahradách u nemovitostí, platný územní plán obce nevytvořil nabídku pro žádné další rozvojové plochy. Proto byla založena změnou č.1 nová rozvojová osa obce Plužná a navržena nová rozvojová plocha plošně úměrná k velikosti obce Plužná, která může do budoucna uspokojit zájem o bytovou výstavbu v obci.

Průběh zpracování změny č. 1

- Zastupitelstvo obce Plužná rozhodlo o pořízení změny č.1 územního plánu obce dne 15. 5. 2006 usnesením č. 14.
- Pořizovatelem změny č. 1 územního plánu byl Magistrát města Mladá Boleslav. O pořízení požádala obec Plužná dopisem ze dne 19.2.2007 pod evid. č.16516/2007 v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
- Pověřeným zastupitelem za obec Plužná byl zastupitelstvem obce určen pan Martin Flanderka usnesením č. 30 zastupitelstva obce ze dne 11. 12. 2006.
- Magistrát města Mladá Boleslav veřejně projednal návrh zadání změny č.1 ÚPO Plužná dle ustanovení § 47, odst.2 stavebního zákona ve dnech od 2.7.2007 do 2.8.2007.
- Návrh zadání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu Mladá Boleslav a na úřední desce obce Plužná.

- Návrh zadání byl rozeslán dotčeným orgánům a sousedním obcím jednotlivě.
- Požadavek na posouzení změny č. 1 územního plánu obce z hlediska vlivů na životní prostředí nebyl příslušným dotčeným orgánem uplatněn.
- K návrhu zadání byla uplatněna jedna připomínka vlastníků pozemku p.č.190/9.
- Zpráva o projednání zadání byla projednána s určeným zastupitelem obce Plužná panem Martinem Flanderkou. Text zadání byl upraven v rozsahu projednané zprávy a dopisem č.j. ze dne 20.9.2007 pod č.j. 19452/2007 OStRMR byl předložen Zastupitelstvu obce Plužná ke schválení.
- Zadání pro změnu č. 1 územního plánu obce Plužná bylo schváleno Zastupitelstvem obce Plužná na 18. veřejném zasedání dne 27. 9. 2007.

Vymezení pozemků dotčených změnou č. 1

Obec Plužná je tvořena jedním stejnojmenným katastrálním územím Plužná. Vymezení pozemků dotčených změnou č.1 bylo ve výkresové části provedeno a označeno jako lokalita změny Z1 (dále v řešení změny územního plánu značena jako změna č. 1/Z1).

Výčet pozemků dotčených změnou č. 1/Z1		
Parcela p. č.	Druh pozemku	Vlastník
PK 174/1	orná	Flanderka František LV 92
PK 174/2	orná	
PK 173	orná	Obec Plužná LV 10001
398/2	zahrada	
398/3	trvalé travní porosty	

Hlavní cíle řešení změny č. 1

Cíle řešení vyplývají ze schváleného zadání. Jedná se o zařazení nezastavitelných ploch do ploch zastavitelných s funkcí **čistě obytné území** (viz kapitola C.I.2.2. textové části územního plánu), tj.: dominantním je bydlení v **rodinných domech**, tj. převážně ve formě užívání jednotlivých samostatně stojících rodinných domků; vhodným funkčním využitím jsou nerušící služby a drobné provozovny, sloužící k uspokojování denní potřeby obyvatel území, odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití; součástí využití území jsou nezbytné plochy technického vybavení, příslušené komunikace pěší a vozidlové, zeleň parková.

Vyhodnocení splnění zadání

Vzhledem k jednoznačnosti řešení podnětu nebylo požadováno zpracování konceptu změny č. 1 územního plánu obce Plužná. Změna č. 1 řeší požadavky v rozsahu zadání. V průběhu projednání návrhu zadání změny č. 1 nebyly uplatněny žádné zásadní požadavky či negativní stanoviska ani připomínky.

B. Řešení územního plánu

B I. Řešené území – vnější a vnitřní vztahy

Charakteristika vnějších a vnitřních vztahů není změnou č. 1 územního plánu obce dotčena.

B. II. Koncepte hlavních funkčních složek

Změna č. 1/Z1 územního plánu obce Plužná je v souladu s koncepcí hlavních funkčních složek. Koncepce zůstává nezměněna. Platí text zprávy k územnímu plánu.

Změna č. 1/Z1 zachovává charakter obce, vnější vztahy a urbanistické založení obce.

Změna č. 1/Z1 územního plánu obce navazuje na stávající zástavbu podél silnice II/272 směrem na Bělou pod Bezdězem a zakládá rozvoj obce směrem severním. Změna je

v souladu s koncepcí hlavních funkčních složek [plochy s rozdílným způsobem využití] a zůstává nezměněna.

Pro realizaci zastavitelného území vymezené změnou č. 1/Z1 územního plánu obce je stanoveno pořadí změn v území ve dvou etapách:

- I. etapa – plocha navazuje na zahrady stávajících rodinných domků.
Vjezd na území je řešen krátkým samostatným napojením na silnici II/272.
- II. etapa – navazuje na plochu Etapy I.
Komunikačně je navrženo napojení na silnici II/272 v křižovatce silnic II/272 a III/27235.

Plochy I. a II. etapy budou propojeny místní komunikací.

Změna č. 1/Z1 územního plánu obce se promítne do následujících upřesnění a požadavků na realizaci změny:

B.II.5. Obyvatelstvo a bytový fond

Rok	1890	1942	1991	1999	2001	2006
Počet obyvatel	302	284	184	176	188	218

Realizace změny č. 1/Z1 předpokládá navýšení o cca 40 obyvatel, tzn., že dojde k naplnění předpokládaného rozvoje obce na cca 250 obyvatel, který předpokládal územní plán obce.

B.II.8 Zemědělství a lesnictví

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy v lokalitě změny č. 1/Z1

Etapa	Kultura	Plocha (ha)	BPEJ	Třída ochrany	Z / N
I. etapa	orná půda	1,15	3.10.00	I.	nezastavěné
	TTP	0,06	3.10.00	I.	nezastavěné
II. etapa	orná půda	1,17	3.10.00	I.	nezastavěné
	orná půda	0,05	3.16.02	IV.	nezastavěné
	TTP	0,04	3.10.00	I.	nezastavěné
Celkem		2,47			nezastavěné

B.II.10 Technická infrastruktura

B.II.10.1 Vodní hospodářství

B.II.10.1.1 Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou zůstává zachována. Vodovod v obci Plužná je součástí skupinového vodovodu „Bezvelská skupina“ s hlavním vodojemem na kótě min. hladiny 338,4 m n. m. Vodovodní síť tvoří jednoduchý, většinou zokruhovaný systém. Územní plán předpokládal rekonstrukci většiny vodovodních řadů a jejich dimenze. Stávající kapacita vodovodu je dostatečná pro pokrytí potřeb nárůstu vody vyvolané změnou č. 1/Z1.

V souladu s koncepcí územního plánu obce změna č. 1/Z1 územního plánu:

- Respektuje ochranná pásma rozvodů a zařízení pro zásobování vodou.
- Napojuje lokalitu Z1 na prodloužený stávající vodovodní řad LT 80, položený v silnici II/272.
- Vodovodní řad bude veden mimo silnici II/272, pokud to technické podmínky dovolí.
- Platí předpoklad stanovený územním plánem pro postupnou rekonstrukci většiny vodovodních řadů a jejich dimenze na řady o DN 100 (PE nebo PVC).

B.II.10.1.2 Odkanalizování

V souladu s koncepcí odkanalizování stanovenou územním plánem obce se pro realizaci výstavby v lokalitě Z1 navrhuje:

- Likvidace splaškových vod v samostatných bezodtokových jímkách s vyvážením na čistírnu odpadních vod (např. Bělá pod Bezdězem).

Dešťové vody jsou odváděny na území obce povrchově. Střed obce má dešťovou kanalizaci vyústěnou do zhlaví Dlouhého dolu (DN 800 beton) jižně od lokality změny. V souladu s koncepcí územního plánu změna č. 1/Z1 navrhuje:

- Přednostně minimalizovat odtok dešťových vod ze zastavěného území vsakováním nebo zdržením na pozemcích rodinných domků.
- Vybudovat napojení do stávající dešťové kanalizace, bude-li to řešení vyžadovat.

B.II.10.2. Energetika

B.II.10.2.1. Zásobování teplem a teplou užitkovou vodou

V obci Plužná se k vytápění a ohřevu vody využívá převážně hnědého uhlí nebo elektrického proudu v kotlích ústředního topení rodinných domků a budov, k vaření je využíván propan-butan z tlakových lahví.

V souladu s koncepcí územního plánu obce změna č. 1/Z1 územního plánu obce:

- Předpokládá využití topných médií méně zatěžujících životní prostředí.
- Nestanovuje striktně způsob vytápění.
- Předpokládá rozvoj elektrického vytápění, vytápění rozváženým topným plynem a využití místních obnovitelných zdrojů.

B.II.10.2.2 Zásobování elektrickou energií

Stávající síť zásobování obce elektrickou energií je po částečné modernizaci. Hlavní vedení VN 22 kV je schopno pokrýt potřeby elektrické energie pro realizaci změny č. 1/Z1 územního plánu obce. Rozvody nízkého napětí jsou převážně kabelové.

V souladu s koncepcí územního plánu obce změna č. 1/Z1 územního plánu obce:

- Respektuje trasu vedení VN 22 kV.
- Napojuje lokalitu na nejbližší distribuční trafostanici o výkonu 250 kVA, umístěnou v zástavbě obce (TS vyznačena v grafické části).
- Navrhuje posílení kapacity stávající trafostanice pro realizaci zástavby v lokalitě změny č. 1/Z1.
- Rozvody elektrického vedení NN požaduje řešit kabelově.

B.II.10.3. Spoje

Území vymezené změnou č. 1/Z1 je tečováno dálkovým kabelem č. 203b (při jižní hranici ve směru východ západ). Vedení dálkového kabelu a jeho ochranné pásmo jsou limity pro zástavbu.

B.II.10.4. Doprava

B.II.10.4.2 Místní komunikace

Předmětná změna nezasahuje do koncepce dopravy obce. Hlavní dopravní osou území zůstává silnice II/272. Nově realizovanou trasou silnice I/38 – obchvatem Bělé pod Bezdězem, význam silnice II/272 směrem na Bělou poklesl a posílil se význam silnice třetí třídy do Čisté, která se stala nejkratším spojením do Mladé Boleslavi. Systém místních komunikací je v katastru obce územně stabilizován.

Změna č. 1/Z1 územního plánu obce navrhuje a požaduje pro realizaci zástavby:

- Pro lokalitu Z1 řešit systém samostatných obslužných komunikací, které budou napojeny na stávající silnici směrem na Bělou ve dvou bodech.
- Struktura nových obslužných komunikací bude odvozena od urbanistického řešení lokality.

- Pro obsluhu lokality se navrhuje komunikace obslužná dopravně zklidněná s třídou D₁, technická kategorie MO 5,5/30 s přiřazenými pruhy pro uložení podzemních sítí nebo podélných parkovacích stání a nízké zeleně.
- Plochy pro parkování uživatelů území budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domků.

B.II.11. Struktura osídlení

B.II.11.2. Koncepce jednotlivých částí obce

B.II.11.2.7. Severní část obce

Silnice II. třídy II/272 tvoří základní osu zástavby obec Plužná. Dosavadní rozvoj obce navrhoval dostavbu proluk a minimální zástavbou podél této urbanizační osy. Změnou č. 1/Z1 územního plánu dochází k zahájení rozvoje obce směrem severním a k položení základu nové kompoziční a urbanizační osy obce. Jedná se o jediný možný a logický rozvoj obce.

Změna č. 1/Z1 územního plánu obce Plužná navrhuje rozvoj plochy s funkcí čistě obytné území (viz kapitola C.I.2.2. textové části územního plánu obce).

B.II.12. Krajina a životní prostředí

B.II.12.4. Opatření ke zlepšení životního prostředí

Platí opatření navržená platným územním plánem obce. Bylo provedeno orientační posouzení hlukové zátěže z průjezdné dopravy na silnici II/272 vzhledem k navrhované ploše. Za předpokladu umístění zástavby cca 20 m od osy komunikace a v kombinaci s užitím standardních prvků pasivní a aktivní ochrany před hlukovými emisemi (orientace objektů, obytných místností, protihlukové účinky zeleně) lze dosáhnout normovaných požadavků.

C. Plán využití ploch

V souladu s územním plánem a požadavkem obce Plužná, který vyplynul ze společného jednání o návrhu změny č. 1, je pro zastavitelnou plochu lokality Z1 navrženo využití ploch:

C.I. Polyfunkční území

CI.1. Přehled polyfunkčních ploch

C.I.1.1. Obytná území

C.I.1.1.2. Čistě obytné území

A – slouží: převážně k bydlení

B – funkční využití:

dominantní: bydlení v **rodinných** domech tj. převážně formou užívání jednotlivých samostatně stojících rodinných domů

vhodné: obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy, sloužící k uspokojování denní potřeby obyvatel území; odstavná místa a garáže, sloužící potřebě funkčního využití; nezbytné plochy technického vybavení; příslušné komunikace pěší a vozidlové; zeleň parková

C.V. Etapizace [Stanovení pořadí změn v území]

Z hlediska vzájemné investiční a rozvojové podmíněnosti a časové následnosti realizace jednotlivých staveb v lokalitě byla stanovena etapizace výstavby pro lokalitu Z1 změny č. 1. Realizace II. etapy změny č. 1/Z1 je podmíněna realizací I. etapy. Důvodem je požadavek na účelné a hospodárné využívání přírodních zdrojů

C. VI. Podmínky pro provedení změny č. 1/Z1

Podmínkou realizace zástavby v zastavitelné ploše lokality Z1 je zpracování a projednání územní studie, která bude řešit obě etapy současně s následujícími požadavky :

- Zástavba bude navržena tak, aby byl eliminován možný negativní vliv hlukových emisí ze silnice II/272. Splnění požadavků na dodržení hygienických limitů hluku z provozu dopravy na silnici II/272 bude doloženo k územnímu řízení včetně návrhu opatření, pokud by měly být tyto limity překročeny.
- Podél silnice II/272 bude vybudován chodník v úseku: stávající chodník – křižovatka silnic II/272 a III/27235. Současně bude navržen odvod srážkových vod z komunikace. Bude-li to technické řešení vyžadovat, bude vybudováno napojení do stávající dešťové kanalizace.
- Technická infrastruktura bude umisťována přednostně mimo silnice II. a III. třídy, pokud to technické podmínky umožní.
- Požaduje se zachování stávající struktury zástavby v obci s minimální velikostí parcel 1000 m².
- Lokalita Z1 změny č.1 sousedí se zastavěnou plochou obytného území malých sídel a se zastavitelnou plochou čistě obytného území. Vzhledem k navrhované funkci, tj. čistě obytného území pro změnu č. 1/Z1, je třeba novou zástavbu území – rodinné domy umístit tak, aby respektovala přípustné činnosti ve stávající funkci obytného území malých sídel, tj. např. chov zvířat a nebyla současně těmito činnostmi obtěžována.
- Při prostorovém uspořádání staveb v území situovat a řešit plochy zahrad jako plochy ochranné zeleně mezi novou zástavbou a zastavěným územím s funkcí obytného území malých sídel.
- Řešit oddělení zastavěných a zastavitelných ploch prolukou v šíři cca 2m v trase dálkového kabelu a tento prostor současně využít jako pěší cestu.
- Rodinné domy budou maximálně o dvou nadzemních podlažích s obytným podkrovím. Střecha bude sedlová.

D. Opatření k zajišťování civilní ochrany

Požadavky k zajištění požární ochrany vyplývající z § 21 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb.

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce dle §18 a §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, byly řešeny v rámci Územního plánu obce Plužná. Návrh řešení změny č.1 nezvyšuje a nemění požadované potřeby definované v citované vyhlášce.

- **Připojení staveb na pozemní komunikace**

Hlavní komunikační osou obce Plužná je průjezdný úsek silnice II/272, která je, z hlediska funkčního zatřídění v zastavěném území, komunikací sběrnou, funkční třídy B₂. V návrhu je v souladu se schválenou normovanou kategorizací krajských silnic II. a III. třídy uvažováno v průjezdném úseku této silnice s technickou kategorií MS 7/50 s volnou šířkou vozovky 6,0 m a s jednostranným chodníkem.

Pro přímou obsluhu lokality Z1 změny č. 1 je požadována průjezdná obslužná komunikace funkční třídy C₃, resp. D₁, s připojením na hlavní komunikační osu obce (průjezdný úsek silnice II/272) ve 2 bodech. Z hlediska kategorizace pozemních komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, bude tato obslužná komunikace komunikací místní, technické kategorie MO 5,5/30 s přiřazenými pruhy pro uložení podzemních sítí, podélných parkovacích stání a nízké zeleně pro účinné vsakování srážkových vod.

Dopravní obslužnost, přístup požární techniky a její pohyb po komunikaci v lokalitě, bude řešen v rámci podrobnější dokumentace pro zástavbu lokality a pro jednotlivé stavby.

- **Požadavky na zásobení požární vodou**

Zdroj požární vody, popřípadě jiná hasící zařízení musí kapacitou, umístěním a vybavením umožňovat účinný požární zásah (množství odpovídající normovým hodnotám).

Zásobení požární vodou bude do kapacity vodovodního řadu kryto z veřejného vodovodu. Případné vyšší požadavky na potřebu požární vody je nutné řešit lokálními nádržemi na požární vodu. Pokud bude uvažována hydrantová síť, doporučuje se osadit hydranty v nadzemním provedení.