

# ÚZEMNÍ PLÁN PLUŽNÁ

## ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů

### **OBJEDNATEL:**

**Obec Plužná**

zastoupená starostkou obce Kateřinou Macounovou

Plužná 54, 394 23 Čistá

**Určená zastupitelka – Kateřina Macounová**

### **POŘIZOVATEL:**

**Obecní úřad Plužná**

Plužná 54, 394 23 Čistá

**zástupce pořizovatele – Ing. Renata Perglerová**

pořizovatel na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

**LEDEN 2020**

## Obsah

<b>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 .....</b>	<b>2</b>
a.1. Požadavky na urbanistickou koncepci zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	2
a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	12
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 .....	13
<b>b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....</b>	<b>15</b>
<b>c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....</b>	<b>15</b>
<b>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 .....</b>	<b>16</b>
<b>e) Požadavek na zpracování variant řešení .....</b>	<b>16</b>
<b>f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....</b>	<b>16</b>
f.1. Obsah .....	16
f.2. Počet vyhotovení .....	17
<b>g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>17</b>

**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**

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

### Politika územního rozvoje

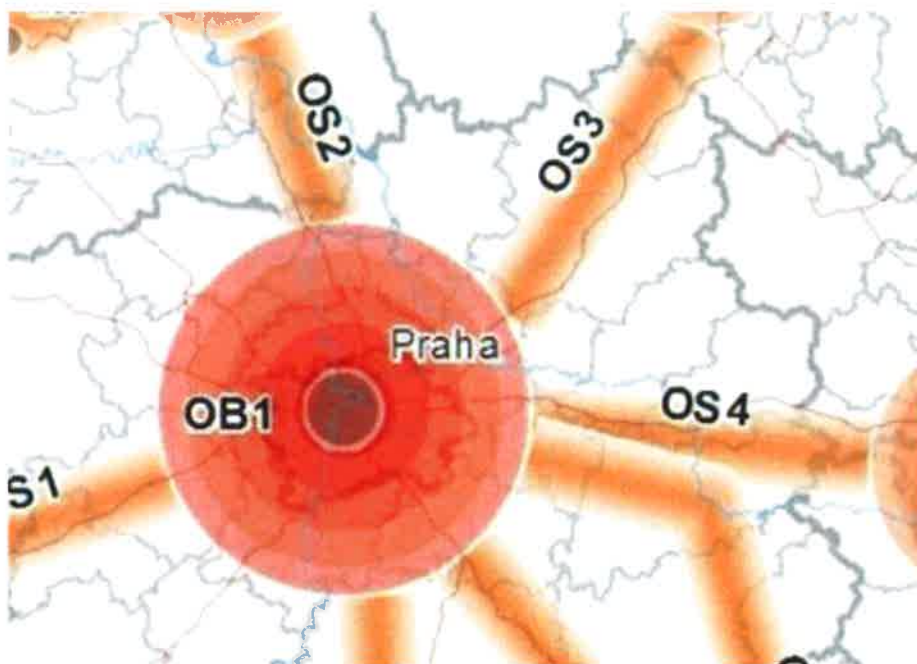
Politika územního rozvoje ČR schválená Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 Vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019) a Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019) – dále jen „PÚR“ – stanoví, že obec Plužná, která je součástí správního obvodu ORP Mladá Boleslav, se nachází na západním okraji rozvojové osy OS3 Rozvojová osa Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (– Görlitz/Zgorzelec).

#### Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice R10 a R35.

#### Důvody vymezení:

Území ovlivněné silnicemi R10 a R35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.



Výřez z PÚR

V zájmu PÚR je třeba respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v dokumentu stanoveny. Jednou z priorit je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny,

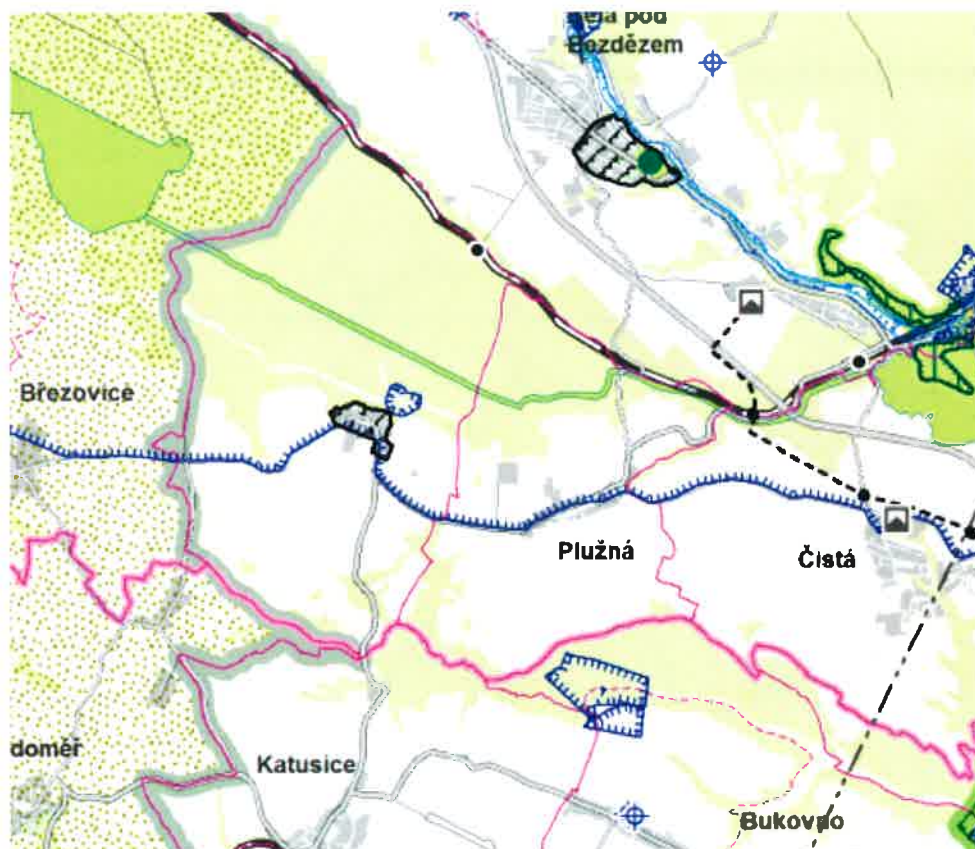
kteří jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění Územního plánu (dále jen Odůvodnění) v kapitole vyhodnocení souladu návrhu Územního plánu Plužná (dále jen „Územní plán“) s PÚR ČR.

Územní plán bude respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v PÚR.

Obec Plužná je malá obec venkovského charakteru, jejíž zástavba vytváří kompaktní sídlo s objekty selských chalup a usedlostí, s protáhlým centrálním prostorem podél komunikace a slouží převážně bydlení. Krajina obce je zemědělsky využívána.

### Zásady územního rozvoje

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydány 19. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje a usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“).



Výřez z koordinačního výkresu ZÚR SK

Ze ZÚR SK nevyplývají podmínky z vymezení nových koridorů, územních rezerv, záměrů v území apod. Na území obce dle ZÚR SK zasahuje chráněná oblast přirozené akumulace vod Severočeská křída. Územní plán bude plně respektovat požadavky vymezené v ZÚR SK.

### Územně analytické podklady

Z územně analytických podkladů kraje a SO ORP Mladá Boleslav (dále jen „ÚAP“) pro řešení Územního plánu nevyplývají žádné specifické požadavky.

V návrhu Územního plánu budou prověřeny změny využití území, nové zastavitelné plochy dle podnětů vlastníků pozemků a další záměry:

- Zastavitelné plochy pro bydlení budou případně vymezeny v návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce tak, aby nevybíhaly do volné krajiny;
- Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro sport a rekreaci;
- Bude prověřeno vymezení zastavitelných ploch pro veřejnou občanskou vybavenost;
- Budou prověřeny prostorové možnosti umístění chodníku podél silnice II/272;
- Územní systém ekologické stability bude prověřen v návaznosti na sousední obce a z hlediska jeho funkčnosti;
- V případě vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení budou vymezena veřejná prostranství nebo bude formulován požadavek na jejich vymezení v rámci podrobnější dokumentace.

Případné další záměry budou do návrhu Územního plánu zařazeny v případě, že budou v souladu s urbanistickou koncepcí obce a budou odsouhlaseny pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Územní plán vzhledem k rozsahu řešeného zastavěného a zastavitelného území a k potřebě zachování venkovského charakteru obce a staveb v ní v budoucnosti realizovaných bude zpracován s prvky regulačního plánu. Konkrétní řešené prvky budou navrženy zpracovatelem a konzultovány s určeným zastupitelem.

## **a.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

### Koncepce veřejné infrastruktury

#### Veřejná dopravní infrastruktura

Z požadavků aPÚR, ZÚR SK a ÚAP nevyplývají na Územní plán požadavky z hlediska potřeb vymezení dopravní infrastruktury z výše uvedených dokumentů.

Severní částí správního území probíhá nezastavitelným územím železniční trať bez zastávky v obci.

Pro vnější vazby obce je klíčovou silnicí I/38, na kterou je obec napojena silnicí II/272 u Bělé pod Bezdězem. Nově realizovanou trasou silnice I/38 – obchvatem Bělé pod Bezdězem, význam silnice II/272, která je páteří komunikací obce, směrem na Bělou pod Bezdězem poklesl a posílil se význam silnice III/27233 do Čisté, která se stala nejkratším spojením do Mladé Boleslavi. Ostatní komunikace v obci mají charakter obslužných zklidněných komunikací.

Zásadní pro dopravu obyvatel je autobusová doprava. Linky jsou vedeny po silnici II. třídy. Obcí dále prochází cyklotrasy č. 0060, 8152 a modrá značená pěší turistická trasa.

V koncepci veřejné infrastruktury zpracovatel prověří dopravní napojení stávajících i případně nových zastavitelných ploch včetně obsluhy sousedních pozemků ve vlastnictví obce. Zpracovatel provede revizi navržených místních komunikací a popř. navrhne jejich nové trasování a napojení na stávající komunikační systém v obci. Dále bude prověřena možnost zajištění kvalitnějšího a zklidněného průjezdu obcí.

#### Veřejná technická infrastruktura

Z požadavků PÚR, ZÚR SK a ÚAP nevyplývají nové požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu nadmístního významu.

Obec má veřejný vodovod napojený na SV „Bezvelská skupina“. V současnosti jsou zásobeny všechny nemovitosti v obci.

Problémem v obci je neexistence veřejné splaškové kanalizace. Z toho důvodu jsou splaškové vody likvidovány individuálním způsobem, a to prostřednictvím akumulčních jímek, které jsou následně vyváženy na ČOV Bělá pod Bezdězem. Ostatní způsoby nelze v obci použít.

V centru obce je vybudována dešťová kanalizace vyústěnou do zhlaví Dlouhého dolu.

Obec je zásobena elektrickou energií ze systému venkovního vedením VN 22 kV přes 2 trafostanice TS 22/0,4 kV. Plynofikace v obci není provedena a domácnosti jsou vytápěny individuálně pevnými palivy nebo elektricky.

Obcí neprotéká vodoteč a z tohoto důvodu zde není vymezeno záplavové území.

V koncepci veřejné technické infrastruktury obce bude prověřeno a stanoveno napojení zastavěných a zastavitelných ploch na systémy technické infrastruktury realizované v obci.

### **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**

Předpokládá se, že se Územním plánem koncepce uspořádání krajiny nebude zásadně měnit. Nové zastavitelné plochy, které budou vymežovány v Územním plánu, budou respektovat kulturní a přírodní hodnoty.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa a zemědělského půdního fondu, především ochranu BPEJ třídy I. a II.

Bude respektována CHOPAV Severočeská křída a pásmo hygienické ochrany IIb vodních zdrojů Bělá pod Bezdězem zasahujících na území obce Plužná.

Bude respektován prvek územního systému ekologické stability regionální úrovně – regionální biokoridor 677 Pankrác – Valdštejsko – Čistěcký důl.

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

Z PÚR, ZÚR SK a z ÚAP nevyplývají požadavky na vymezení územních rezerv.  
V případě potřeby budou navrženy plochy rezervy tak, aby byly smysluplné.

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

Z PÚR a ZÚR SK nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Na základě podnětů obce budou prověřeny a případně zařazeny do veřejně prospěšných staveb ty, které byly vymezeny v platné územně plánovací dokumentaci.

Ostatní požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, budou zpracovány do návrhu Územního plánu, a to např. plochy pro veřejnou občanskou vybavenost, místní komunikace, popř. další plochy, které vylhnou v průběhu zpracování návrhu Územního plánu.

**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 upřesnění podmínek v území budou předepsány územní studie, a to především na plochy bydlení za účelem prověření podrobnějších podmínek v území – např. dopravní a technické infrastruktury, ochrany kulturních a přírodních hodnot, podrobnějšího vymezení území z hlediska umístění objektů, zeleně apod.

U větších zastavitelných ploch, které nebudou mít pouze 1 vlastníka, bude možnost předepsat dohodu o parcelaci.

**e) Požadavek na zpracování variant řešení**

Variantní řešení se pro řešení Územního plánu nepředpokládá.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů**

**f.1. Obsah**

Územní plán bude zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Obsah Územního plánu, bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, pokud není dále uvedeno jinak.

Textová část bude elektronicky zpracována v MS Office – Word (\*.doc) a (\*.xls) a grafická část nad katastrální mapou ve formátu \*.shp, \*.dgn, \*.dxf, \*.dwg (vektorová data) a obě části budou předány ve formátu \*.pdf.

## f.2. Počet vyhotovení

Ke společnému projednání návrhu budou odevzdána 2 paré dokumentace. Pro potřeby veřejného (i opakovaného) projednání bude dokumentace odevzdána v 1 paré. Po projednání a vydání územního plánu budou zkompletována celkem 4 paré Územního plánu. Dokumentace bude předána pořizovateli jak v tištěné, tak v digitální podobě ve formátech výše uvedených na CD-ROM médiu.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, pokud dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 47 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání Územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

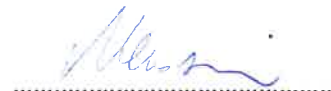
Vzhledem k předpokládaným záměrům, které nepodléhají posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, nepředpokládáme nutnost posouzení Územního plánu z hlediska tohoto zákona.

Na území obce Plužná se nenachází prvky Natura 2000.

Zadání Územního plánu Plužná bylo schváleno zastupitelstvem obce Plužná dne 17. 02. 2020 usnesením č. 14/2020.



Kateřina Macounová  
starostka obce



Ing. Miroslav Mensinger  
místostarosta obce