

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOVANEC

Schvalující orgán

Zastupitelstvo obce Kovanec

Určený člen zastupitelstva

Václav Flodрман, starosta

Požizovatel

Obecní úřad Kovanec

Oprávněná úřední osoba pořizovatele

Ing. Ondřej Kalivoda, Ph.D.

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
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
1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	2
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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona.....	4
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	5
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	5
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	5
5. Požadavek na zpracování variant řešení	5
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	5
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	7

Seznam použitých skratek

k. ú.	katastrální území
Odůvodnění	odůvodnění územního plánu Kovanec
PÚR	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 Kovanec
ÚSES	územní systém ekologické stability
Územní plán	územní plán Kovanec
Vyhláška	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
ZÚR	zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1

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). 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. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci odůvodnění územního plánu Kovanec (dále jen Odůvodnění) v kapitole vyhodnocení souladu návrhu územního plánu Kovanec (dále jen Územní plán) s PÚR.
- [2.] Základní koncepce rozvoje bude dále vycházet z priorit Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. aktualizace (dále jen ZÚR). 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.
- [3.] V souladu se závěry územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen ÚAP) se Územní plán zaměří na posílení sociálního a ekonomického pilíře. Budou rozšířeny plochy smíšené obytné pro rozšíření ekonomické základny obce a umožnění drobného podnikání. Současně bude prověřena potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení s cílem stabilizovat sociální pilíř udržitelného rozvoje.
- [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 Kovanec z roku 2004.
- [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.] Základní koncepce, respektive jednotlivé dílčí koncepce Územního plánu a konkrétní návrhy, budou respektovat limity využití území. Při vymezení zastavitelných ploch a dalších ploch změn využití navrhne řešení střetu plochy s limity využití území, bude-li to účelné, případně stanoví podmínky, které budou předcházet střetům v území.
- [7.] Územní plán bude svým řešením respektovat stávající hodnoty na území obce, zejména následující:
- Veřejná prostranství v obci, zejména centrální prostranství s vodní nádrží;
 - drobné sakrální stavby a památníky, včetně kapličky na návsi;
 - významné stavby zastoupené zejména kostelem, výklenkovou kaplí jihovýchodně od sídla a stavbou vodojemu;
 - charakteristické stavby lidové architektury (např. č. p. 3, 15, 17);
 - vodní prvky v krajině;
 - produkční charakter nezastavěného území;

- zelený pás podél severní hranice obce, tvořené Strenickým potokem.

1.1. 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. Jedná se zejména o prioritu 19, tedy o požadavek účelně využívat zastavěné území včetně ploch brownfields a ochraňovat nezastavěné území. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR. Konkrétní požadavky PÚR nemají.
- [2.] Urbanistická koncepce zachová a bude dále rozvíjet stávající urbanistický charakter sídla a kvalitu bydlení.
- [3.] Na území obce bude soustředěn především rozvoj bydlení. Vymezeny budou plochy pro územní rozvoj sídelní funkce, případně v kombinaci s některými výrobními a obslužnými funkcemi. Územní plán přednostně prověří rozvojové plochy vymezené v ÚPO. Pokud to bude z hlediska urbanistického uspořádání území vhodné nebo žádoucí z hlediska fungování obce, mohou být vymezeny i další zastavitelné plochy.
- [4.] Ve vazbě na rozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení budou vymezena veřejná prostranství nebo bude formulován požadavek na jejich vymezení v rámci podrobnější dokumentace.
- [5.] 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.
- [6.] Stabilizován, případně posilován bude vodní prvek v sídle Kovanec.
- [7.] Územní plán zhodnotí potřebu vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj výrobních ploch.
- [8.] Územní plán v rámci stanovení urbanistické koncepce prověří konkrétní záměry v území a případně je zahrne do řešení. Jedná se o následující záměry:
 - a. výstavba dětského hřiště;
 - b. konkrétní záměry vlastníků, doručené ve stanovené lhůtě formou připomínek.
- [9.] V rámci urbanistické koncepce bude území obce uspořádáno tak, aby se předcházelo vzniku vzájemných střetů funkcí a dalších problémů v území.
- [10.] Územní plán předejde porušení funkčnosti melioračních zařízení vhodným vymezením rozvojových ploch nebo stanovením podmínek.

1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

- [1.] Koncepce veřejné infrastruktury bude vycházet z priorit PÚR. Jedná se zejména o prioritu 30, tedy požadavek na zajištění možnosti rozvoje civilizačních hodnot v

podobě technické infrastruktury. V obci Kovanec se bude jednat zejména o zajištění možnosti rozvoje splaškové kanalizace a vodovodu. Priority budou jednotlivě vyhodnoceny v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu s PÚR.

- [2.] Koncepce veřejné infrastruktury bude vycházet také z priority 5 ZÚR, 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 při zachování ekonomické přiměřenosti možné. Naplňování jednotlivých priorit bude vyhodnoceno v rámci Odůvodnění v kapitole vyhodnocení souladu Územního plánu se ZÚR.
- [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 nové, 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 umístování 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, případně 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 umístování občanského vybavení v rámci přípustného využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch polyfunkčních.
- [11.] Stávající koncepce nakládání se splaškovými vodami, která je založena na odkanalizování obce kanalizací zaústěnou na čistírnu odpadních vod, bude respektována.

- [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:
- absence přístupu na podstatnou část pozemků v jižní části obce;
 - využití ploch starých ekologických zátěží identifikovaných v ÚAP;
 - nevyhovující stav komunikací v některých částech obce.

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

- [1.] Koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z priorit PÚR. 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.
- [2.] Koncepce uspořádání krajiny bude dále vycházet z priorit ZÚR. 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.
- [3.] ZÚR 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, a to zejména zachováním ekologicky stabilních ploch a jejich doplněním v nezastavěném území.
- [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.

2. 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 vyplývá z řešení, Územní plán je vymezí.

3. 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.

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

- [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.

5. Požadavek na zpracování variant řešení

- [1.] Vypracování variant řešení se nevyžaduje.

6. 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:
- | | |
|---|-----------|
| a. Základní členění | 1 : 5 000 |
| b. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| c. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |
- [4.] Dělení Hlavního výkresu na jednotlivé koncepce se nevyžaduje ani nevylučuje.
- [5.] 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).
- [6.] Komplexní zdůvodnění přijatého řešení bude svým členěním odpovídat jednotlivým kapitolám textové části návrhu Územního plánu. V případě potřeby může být doplněno o další kapitoly.
- [7.] Grafická část odůvodnění Územního plánu bude obsahovat následující výkresy v daných měřítkách:
- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| a. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| b. Koordinační výkres – výřez | 1 : 2 000 |
| c. Předpokládané zábory půdního fondu | 1 : 5 000 |
| d. Širší vztahy | 1 : 25 000 nebo 1 : 50 000 |
- Grafická část odůvodnění Územního plánu může v případě potřeby obsahovat i další tematické výkresy.
- [8.] 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).
- [9.] 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.
- [10.] 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.
- [11.] Úpravu návrhu Územního plánu po společném jednání i veřejném projednání zajistí podle pokynů pořizovatele zpracovatel.

7. 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 nezavádají příčinu k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí. V řešeném území se nenacházejí významnější plochy výroby ani jiné plochy s výrazným vlivem na okolní plochy. V zadání je dále formulován 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 Kovanec bylo schváleno zastupitelstvem obce Kovanec dne

... .. **2017** rozhodnutím č.

.....
Václav Flodrman
starosta obce

.....
Antonín Červený
místostarosta obce