
Návrh zadání Územního plánu Svijany

Pořizovatel: Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města

Datum : červenec 2011

Obsah

a. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
b. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	3
c. Požadavky na rozvoj území obce:	4
d. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	4
e. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	5
f. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	6
g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace ...	6
h. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	6
i. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	7
j. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose:.....	7
k. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	7
l. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	8
m. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	8
n. Požadavky na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	8
o. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Svijany a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8

Městský úřad Turnov, odbor rozvoje města jako úřad územního plánování („pořizovatel“), ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Svijany Ing. Petrem Lelkem zpracoval návrh zadání Územního plánu Svijany.

Návrh zadání Územního plánu (ÚP) Svijany stanovuje hlavní cíle a požadavky na zpracování Územního plánu Svijany, kterým bude řešeno celé správní území obce Svijany, tzn. katastrální území Svijany.

Územní plán Svijany bude pořízen a zpracován postupem podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění („stavební zákon“) a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

a. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Na základě „Politiky územního rozvoje České republiky 2008“ (dále jen PÚR ČR), schválené usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009, není řešené území obce Svijany zařazeno do žádné rozvojové oblasti. Prochází jím rozvojová osa OS3 Praha–Liberec–Hrádek nad Nisou vymezená mimo rozvojové oblasti ORP Turnov.

Část řešeného území se nachází v koridoru rychlostní silnice R10. Podporujícím faktorem rozvoje území je existující propojení R10 Praha – Turnov, navazující na R35 Turnov – Liberec a připravované S5 s Hradcem Králové. Dále je území obce zahrnuto v koridoru kombinované dopravy KD1.

Při řešení ÚP Svijany se prověří její soulad se zpracovávanou dokumentací Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK).

Z pohledu dalších širších územních vztahů se neuplatňují požadavky. Liberecký kraj dosud nevydal žádný regulační plán, který by zahrnoval pozemky na území obce.

b. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady („ÚAP“) obsahují zejména zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu limitů využití území, z určení záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území s výsledným určením problémů k řešení ÚP.

Z ÚAP pro řešení ÚP Svijany vyplývá následující:

- Respektovat limity využití území

- Ochranná pásma silnice R10 a silnic I., II. a III. tříd.
- Ochranné pásmo železnice č. 070 procházející v koridoru s rychlostní silnicí I/10.
- Ochranné pásmo vodních zdrojů I. stupně.
- Územím prochází vodárensky významný vodní tok Jizera – záplavové území.
- Nadregionální biokoridor a místní biocentra a biokoridory.
- VTL plynovod (vysokotlaký) – ochranné a bezpečnostní pásmo.
- Elektrické vedení vysokého napětí (110, 35 kV) – ochranné pásmo vrchního vedení a ochranné pásmo trafostanice.
- Archeologické naleziště.
- Chráněné ložiskové území štěrkopísku Příšovice.
- Do jihozápadní části území zasahuje ochranné pásmo letiště Mnichovo Hradiště–Hoškovice.

- Problémy k řešení v ÚP

- Lokalizace protipovodňových opatření v krajině, obnova nebo budování nových drobných nádrží k zadržování vody v území a omezování rozsahu povodní – posilování retenční a akumulací kapacity území revitalizací vodních toků. Návrh koridoru protipovodňových opatření zasahuje do zastavěného území.
- Územní systém ekologické stability zasahuje do koridoru VTL.
- Nedostatek pozemků pro výstavbu rodinných domků.

c. Požadavky na rozvoj území obce

Důvodem pro pořízení ÚP Svijany jsou nejen požadavky týkající se objektů pro bydlení, ale i požadavek na pozemek p.č. 84/1 v k.ú. Svijany se záměrem využití jako plochy výroby na stavbu obilných sil (tato plocha byla řešena v ukončené 3. změně jako plocha parkoviště).

Návrh nových ploch pro obytnou zástavbu je v případě Svijan velmi důležitá. Obec může dlouhodobě využít svou dopravně atraktivní lokalizaci u komunikací R35 a I/10 u Turnova. Tento fakt znamená návaznost na významná sídla například Praha, Liberec, Mladá Boleslav, Turnov, Jablonec nad Nisou nebo Jičín. S rozvojem bude narůstat tlak na bydlení mimo městské aglomerace. Svijany mohou nabídnout velmi zajímavou polohu právě z hlediska těchto širších souvislostí. Jedná se o kombinaci dobrého vztahu na komunikačních liniích spolu se zajímavým rekreačním zázemím a venkovským prostředím.

Rozvoj území obce se bude prověřovat z těchto základních požadavků:

- Provéřit vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení především v tzv. prolukách a v územích navazujících na zastavěná území.
- Provéřit doposud nevyužité návrhové plochy z platné územně plánovací dokumentace obce Svijany.
- Zachovat stávající urbanistické struktury a kompozice obce i zakomponování nových ploch budoucích objektů do této struktury.
- Brát maximální zřetel na využití a rozvoj stávající technické infrastruktury.
- Provéřit vymezení plochy výroby z hlediska aktivní zóny záplavového území a umístění v nadregionálním biokoridoru.

d. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Návrhem ÚP Svijany nebude dotčena urbanistická koncepce uspořádání krajiny. S vazbou na urbanistickou koncepcí danou uspořádáním zástavby se uplatňuje požadavek na vymezení zastavitelných ploch pro jednotlivé objekty s vyloučením zástavby objektů ve volné krajině. Požadavek na plošné uspořádání zastavěného území, plošné a prostorové uspořádání zastavitelných ploch.

Provéřit požadavek na stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Dále umožnit realizaci doplňujících staveb k rodinným domům s možností pro podnikání ve sféře služeb.

Vymezení koncepce uspořádání krajiny s prověřením sítí účelových komunikací s vazbou na její

dopravní prostupnost.

Rozvíjet systém mimosídlních cest a zvyšovat prostupnost krajiny.

Mimo hranice zastavěného a zastavitelného území stanovit, že lze v rámci komplexních pozemkových úprav měnit využití u uvedených kultur bez nutnosti změny územního plánu po projednání dle platných právních předpisů následujícím způsobem:

- z orné půdy na zahradu, trvalý travní porost, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- ze zahrady na ornou půdu, trvalý travní porost, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z trvalého travního porostu na ornou půdu, zahradu, vodní plochu, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z vodní plochy na ornou půdu, zahradu, trvalý travní porost, pozemek určený k plnění funkcí lesa
- z pozemků určených k plnění funkcí lesa na ornou půdu, zahradu, trvalý travní porost, vodní plochu.

Pro zajištění přístupu k pozemkům je možné vybudovat účelové komunikace na orné půdě, zahradě, louce a pastvině, vodní ploše, pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

e. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V ÚP Svijany budou řešeny především následující požadavky v oblasti veřejné infrastruktury:

Dopravní infrastruktura:

- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace,
- bude prověřena potřeba parkovacích ploch,
- v případě potřeby ke zlepšení dopravní prostupnosti území, budou doplněny účelové a místní komunikace,
- bude brán maximální zřetel na využití a rozvoj stávající dopravní infrastruktury,
- budou respektovány parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného komunikačního systému.

Technická infrastruktura:

- Kanalizace – v obci není vybudovaná kanalizace pro veřejnou potřebu. Jen pivovar má vlastní kanalizaci a čistírnu průmyslových vod. Podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku je v obci Svijany uvažováno se svedením splaškových odpadních vod na stávající rekonstruovanou, dostatečně kapacitní průmyslovou ČOV Pivovar Svijany, a.s. Dále vyplývá prodloužení kanalizační gravitační sítě a změny tras navržených stok a také prodloužení kanalizační tlakové sítě, rozšíření o 3 ks čerpacích stanic splaškových odpadních vod. Likvidace dešťových vod při výstavbě bude řešena individuálně vsakováním či jiným využitím na každé parcele.
- Zásobování elektrickou energií – vyhodnotit zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- Zásobování plynem – respektovat stávající plynovod.

V grafické části odůvodnění územního plánu (koordinační výkres) zakreslit ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení a plynovodu.

Zpracovatel případně navrhne prověřit plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství, které jsou nezbytné pro naplnění územního plánu.

f. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V Územním plánu Svijany budou naplněny požadavky a podmínky pro harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení.

Při vymezování ploch stabilizovaných a ploch změn s rozdílným způsobem využití, požadavek respektovat urbanistické struktury souvislého osídlení. Struktura osídlení zahrnuje nepravidelné uspořádání zástavby.

Požaduje se:

- vymezení navrhované zástavby s vazbou na zastavěná území,
- doplnění zastavitelných ploch a začlenění území do struktury stávající zástavby Svijany,
- využití ploch s ohledem na zachování přírodních hodnot území a charakteru krajinného rázu místa,
- respektovat podmínky ochranného pásma 50m od hranice lesa.

Vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany zemědělské půdy bude součástí ÚP Svijany, jak ve výkresové, tak v tabulkové podobě.

V ÚP Svijany budou respektovány kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, tak jak je stanoveno v § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

g. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se neuplatňují. Vymezení uvedených staveb a opatření pro naplnění ÚP není nezbytné.

h. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

ÚP bude respektovat následující podmínky:

Ochrana podzemních a povrchových vod

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů v toku.

Na významném vodním toku Jizera bylo v úseku hranice LK až město Turnov (ř. km 70,0 – 83,3) KÚLK dne 20.2.2004 pod č.j. KUKL 1912/2004 OLH stanoveno záplavové území. Hranice záplavového území budou zapracovány do výkresové části územně plánovací dokumentace a informace o něm uvedeny též v části textové.

Ochrana veřejného zdraví

U zastavitelných ploch pro bydlení, při silnicích R10, I. a II. tř. s blízkým zdrojem hluku a vibrací, prokázat před povolením staveb soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem.

Respektovat ochranné pásmo železniční tratě, která prochází řešeným územím. Stavební činnosti v ochranném pásmu připustit jako podminěčně přípustné pouze za podmínky, kterou je souhlas speciálního stavebního úřadu, jímž je Drážní úřad.

Požadavky civilní ochrany

Při řešení koncepce území prověřit požadavky na ochranu obyvatelstva, ukrytí, evakuace a

ubytování obyvatelstva, skladování materiálu, nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií.

Pořizovatel ani obec Svijany nemají žádné další požadavky na ÚP Svijany, které by vyplývaly ze zvláštních právních předpisů.

Případné další požadavky mohou vyplynout ze stanovisek dotčených orgánů k návrhu zadání.

i. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V ÚP budou řešeny tyto problémy:

Rozvoj území x záplavové území

Zastavitelná plocha se nachází v aktivní zóně záplavového území.

Rozvoj území x ochrana přírody

Zastavitelná plocha v nadregionálním biokoridoru. Požadavky na vyloučení zastavitelných ploch situovaných do polohy volné krajiny.

Rozvoj území x ochrana ZPF

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch ve střetu s ochranou záboru ZPF I. a II. tř. přednosti ochrany zemědělské půdy.

Rozvoj území x ochrana vedení technické infrastruktury

Provéřit vymezení zastavitelných ploch v kontaktu s ochrannými pásmy technické infrastruktury.

Rozvoj území x správa lesů

Řešit případný problém střetu zastavitelných ploch s ochranným pásmem lesa.

Hygienické závady

Nadměrný hluk, vibrace, prašnost v území podél rychlostní silnice R10, silnic I. a II. tř. a železniční tratě.

j. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

V návrhu územního plánu navrhne zpracovatel vymezení zastavitelných ploch především pro plochy bydlení v rodinných domech a plochu výroby.

Územím obce prochází rozvojová osa OS3, ale je umístěno z pohledu širšího území mimo rozvojovou oblast. Neuplatňují se požadavky z pohledu regionu.

k. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V území se nepředpokládá zástavba v souvislejších plochách, neuplatňují se proto požadavky na prověření změn zastavitelných ploch územní studií.

Pokud by zpracovatel navrhl rozsáhlejší rozvojové lokality, které by měly výrazné požadavky na technickou infrastrukturu, dopravu, veřejné prostranství nebo by mohly ovlivnit urbanistickou strukturu, je požadováno, aby zároveň stanovil rozsah pro zpracování územní studie.

l. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

V ÚP se nevymezuje plocha ani koridor, ve kterých by bylo nutné podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanovovat regulačním plánem.

m. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Je předpoklad, že Krajský úřad Libereckého kraje z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí bude požadovat zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí pro záměr na pozemku p.č. 84/1 v k.ú. Svijany, který byl řešen v ukončené 3. změně ÚPO Svijany jako parkoviště – nyní je požadavek vlastníka na výrobní plochu pro stavbu obilných sil a nachází se v aktivní zóně záplavového území a v nadregionálním biokoridoru.

Na dotčeném území obce neleží žádná evropsky významná lokalita (dále jen EVL) ani ptačí oblast. Nejbližší EVL je lokalita Český Dub – Základní umělecká škola. Lze tedy předpokládat vyloučení významného vlivu ÚP Svijany na EVL nebo ptačí oblast.

n. Požadavky na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Neshledaly se důvody pro zpracování Konceptu Územního plánu Svijany. Návrhem zadání ÚP Svijany není požadováno řešit varianty záměrů na změny v území.

Pokud nebude příslušným dotčeným orgánem uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a současně nebude uplatněn požadavek na zpracování konceptu, bude po schválení zadání zpracován Návrh ÚP Svijany.

o. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Svijany a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Obsah dokumentace se požaduje v rozsahu příl. č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.,:

- A. Návrh Územního plánu Svijany
- B. Odůvodnění Návrhu Územního plánu Svijany

A. Návrh Územního plánu Svijany bude obsahovat:

Textovou část – v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafickou část

- Výkres základního členění území M 1:5000
- Hlavní výkres M 1:5000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury M 1:5000
- Podle potřeby zpracovat schémata v odpovídajícím měřítku, popřípadě Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5000

B. Odůvodnění Územního plánu Svijany bude obsahovat:

Textovou část – v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafickou část

- Koordinační výkres M 1:5000
- Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL M 1:5000
- Výkres širších vztahů M 1:50 000

Pro účely fáze projednávání návrhu bude dokumentace odevzdána ve třech vyhotoveních, předpokládá se její úprava a to dle výsledků projednávání. Konečná podoba návrhu /čistopis/ k vydání územního plánu bude odevzdána v počtu čtyř vyhotovení a v digitální podobě na CD. Digitální forma bude zahrnovat veškerá data použitá při tvorbě ÚP. Formáty odevzdání budou PDF, TIFF (usazený v souřadnicích) a ve formátu SHP (jako alternativa po dohodě s pořizovatelem DWG, DXF nebo DGN). Vše bude usazeno v souřadném systému S-JTSK. Předaná data musejí plně odpovídat odevzdané vytištěné grafické části.