

ÚZEMNÍ PLÁN DŘEVČICE

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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

LISTOPAD 2018

Objednatel:

Obec Dřevčice

Dřevčice 73, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

určený zastupitel: Pavel Citta

Pořizovatel:

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

úsek územního plánování

Masarykovo nám. 1, 2, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

oprávněná úřední osoba: 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 3
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv 7
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření asanací 7
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 8
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení 8
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění 8
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 9

Poznámka: V bodě 2. jsou upřesněny požadavky z PÚR ČR, ZÚR SK, ÚAPo, ÚAPk.

POUŽITÉ ZKRATKY

ORP	obec s rozšířenou působností
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1
stavební zákon	zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
ÚAPk	Územně analytické podklady Středočeského kraje (úplná aktualizace č. 3)
ÚAPo	Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-St. Boleslav (úplná aktualizace č. 4)
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a č. 2

ÚVOD

Nový územní plán pro území obce Dřevčice bude nahrazovat stávající dosluhující Územní plán sídelního útvaru Dřevčice včetně jeho změn. O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce z důvodu celkové zastaralosti koncepce územní rozvoje a velkého množství požadovaných změn v území.

Územní plán vymezí hranice zastavitelných a nezastavitelných ploch. Podpoří hranice přirozené, historické a krajinné. Je potřeba vytvořit nové hranice tak, aby celek obce byl vlídný, obyvatelný, navržené hranice byly zapamatovatelné, dlouhodobě platné, a aby byli obyvatelé současní i budoucí s touto hranicí dobře ztotožnění. Je vhodné, aby hranice byly logické a v území materiálně vymežitelné.

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
-

URBANISTICKÁ KONCEPCE

K ochraně a rozvoji budou s odkazem na Čl. 14 PÚR ČR definovány regulativy pro rozhodování o změnách v území. Základním požadavkem na celkovou koncepci rozvoje území bude ochrana stávající jedinečné urbanistické struktury přirozeného centra obce Dřevčice (A13a) a přilehlé urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby, původní rostlé zástavby (A13a) a jedinečné kulturní krajiny (především B015). Provázanost s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje bude řešena důrazem na rozvoj obytné kvality území.

Priorita PÚR ČR uvedená v Čl. 19 by měla být naplněna mimo jiné vyhledáním a vytvořením hranic zastaveného území a zastavitelných ploch. Zřetelně stanovené hranice by měly bránit nekoordinovanému exploatační krajiny zástavbou a suburbanizačním tlakům. Hranice musejí být i do budoucna jasně stanovené a identifikovatelné.

Na základě priority z Čl. 20 PÚR nebudou územním plánem vymezovány žádné rozvojové záměry, které by negativně ovlivňovaly unikátní a jedinečný ráz sídla (A13a) společně s prostředím Vinořského potoka vč. rybníční soustavy (B015).

Dřevčice jsou obec s velkým rekreačním potenciálem, jehož rozvoj bude v územním plánu podporován s ohledem na Čl. 22 PÚR ČR. Dřevčice mají velký potenciál stát se kvalitním rekreačním zázemím pro své vlastní obyvatele, ale i další návštěvníky z okolních obcí. Navržený rozvoj v této oblasti nebude znehodnocovat současné urbanistické (A13a) a přírodní hodnoty sídla (B015). Doplněna a dále rozšířena bude síť cyklotras (P05) a cyklostezek v souladu se schváleným Generelem cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘEVČICE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Území obce Dřevčice se dle ZÚR SK nachází v krajině sídelní (index S23) a krajině příměstské (index U21), pro kterou je stanoveno, že je potřeba vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny, vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení a změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Nový územní plán bude řešit následující problémy identifikované v ÚAPk. Je potřeba posilovat obec Dřevčice jako nižší centrum osídlení v příměstském prostoru okolo Prahy tak, aby byla schopná saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území.

Současným přirozeným centrem obce a jeho největší urbanistickou i architektonickou hodnotou je historické jádro s rozlehlou obdélníkovou návší, v jejímž severovýchodním rohu se nacházejí zbytky tvrze ze 14. století, přestavěné v 18. století na sýpku a dnes zpřístupněné veřejnosti. Uprostřed návsi stojí původně románský kostel sv. Bartoloměje s farou, při silnici stojí barokní zvonice. Na návsi je dochováno několik původních selských usedlostí s původními barokními branami a portály. V současné době je několik těchto budov ve velmi špatném technickém stavu, a tak je potřeba je znovu začlenit do systému veřejné infrastruktury v obci.

Urbanistickou osu obce tvoří ulice podél hlavní silnice II/610, kolem níž je soustředěna i většina vybavenosti obce - obecní úřad, škola, mateřská školka, zastávka autobusu, hospoda, prodejna potravin. Na jižním okraji sídla, směrem na Svěmyslice, leží sportovní hřiště a v jeho blízkosti se nachází nový hřbitov. Obcí prochází někdejší poutní cesta mezi proseckým kostelem a centrem Staré Boleslavi, Via Sancta, s pozůstatkem několika barokní kaplí z let 1680 – 1690. Toto území bude i nadále hlavním veřejným prostorem v obci, je však potřeba zlepšovat jeho dostupnost a propojenost s ostatními částmi Dřevčic. Regulativy budou nastaveny tak, aby nedocházelo k degradaci současné hodnotné zástavby. Vymezena bude soustava dostupných a propojených veřejných prostranství (PO3) dimenzovaných s ohledem na potřeby místních obyvatel, návštěvníků z okolních obcí a potencionálních turistů.

Pro umístění zastavitelných ploch budou přednostně použity proluky s výjimkou ploch výroby a skladování, u kterých bude prověřena jejich možnost dalšího využití (P02). Následně bude prověřena územní rozvojová rezerva a posledně případný zábor zemědělského půdního fondu. Návrh územního plánu bude v co největší možné míře chránit půdy s kvalitními bonitami (P 04). V případě záboru ZPF, budou tyto plochy napojeny na veřejnou infrastrukturu. Územní plán toto území prověří a navrhne novou urbanistickou koncepci s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Bude prověřena ochrana zastaveného území obce od negativních vlivů silniční dopravy (P18).

Identifikována byla plocha zahrádek v severní části obce funkčně navazující na intravilán vedlejší obce, tedy k. ú. Popovice u Brandýsa nad Labem (P01).

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘEVČICE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Tato plocha se jeví jako problém z hlediska příslušné spádovosti obce. Projektantem bude prověřeno funkční využití těchto ploch, napojení na obec, či jiné řešení (např. směna území s vedlejším katastrem).

Na území obce Dřevčic se nachází několik střetů, které budou prověřeny. Konkrétně se jedná o střet zastavitelná plocha a nadzemní el. vedení (L1), střet zastavitelné plochy a pb. produktovodu (L6), střet zastavitelné plochy a pb. plynovodu (L11), střet zastavitelné plochy a nadzemní el. vedení ze ZÚR SK (Z5).

Obec má zájem na zachování fotbalového hřiště, protože je jedinou plochou pro sport v obci a žáci jí mají v docházkové vzdálenosti školy. Pro tuto stávající plochu tedy bude navrženo k tomuto účelu vhodné funkční využití s rozumnými regulativy. Zřetel bude tedy brán na hodnoty v území (B015). Projektant prověří vymezení rozsah plochy.

Bude prověřena plocha stávajícího hřiště v centru obce, a to s ohledem na možnost stávajícího využití, popř. na transformaci plochy na plochu umožňující bydlení společně s občanskou vybaveností. Po prověření obou ploch pro sport bude zpracovatelem doporučena k využití pro sport jedna z výše uvedených ploch.

Bude prověřeno vymezení plochy výroby a skladování v jižní části obce (P 02), která je zastavěnou, samostatně exponovanou plochou v extravilánu.

Vymezení území, pro které bude zpracován územní plán s prvky regulačního plánu, bude prověřeno během pořizování územního plánu. Předpokládá se, že řešeným územím bude především část vymezená v historické části obce.

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

S ohledem na prioritu uvedenou v Čl. 16 PÚR ČR je potřeba si uvědomit, že řešené území obce se nachází v rozvojové oblasti OB1. Z toho vyplývají příležitosti i rizika územního rozvoje, kde je třeba vždy vyhodnocovat komplexní důsledky řešení např. na dopravu a životní prostředí. Proto jedním z aplikovaných nástrojů územního plánu bude podmíněnost využití jednotlivých zastavitelných ploch vybudováním potřebné a související veřejné infrastruktury. Pořizovatel doporučuje využít nástroje územních studií, které budou řešit především napojení nově vznikajících a transformujících se lokalit na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzhledem k propojenosti obce Dřevčice s okolními sídly a návaznosti na Prahu budou důležité prvky návrhu územního plánu koordinovány se stavem a záměry území sousedních obcí. Princip integrace bude sledován zejména pro koordinaci záměrů veřejné dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a pro koordinaci vazeb krajinných v souladu s Čl. 16a PÚR ČR.

Čl. 28 PÚR ČR ukládá povinnost řešit územní rozvoj obce v dlouhodobém horizontu a s ohledem na dostatečné kapacity veřejné infrastruktury. Je potřeba zachovat současné kvalitní sídelní prostory (A13a) a navrhnout prostory nové v znevýhodněných lokalitách (P03).

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘEVČICE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Dle priority Čl. 29 PÚR ČR je v Dřevčicích třeba prověřit možnosti veřejné infrastruktury s ohledem na návaznosti Pražské integrované dopravy, busu a cyklistické dopravy.

Do územního plánu je potřeba převzít a dále zpřesnit záměry nadmístního významu z PÚR ČR, resp. ZÚR SK (D033 - Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp, E02 - Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp, R01 - Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)). Trasy koridorů budou zpřesněny tak, aby nebylo současně zastavěné území negativně ovlivňováno. Navrženy budou případně potřebná opatření proti negativním vlivům tohoto nadmístního záměru.

ÚAPk zařazují obec Dřevčice do oblasti suburbánního příměstského prostoru okolo Prahy. V této oblasti je potřeba podporovat radiální dopravní vazby do hlavního města, jejich posílení by však nemělo znehodnocovat hodnoty nacházející se na území obce Dřevčice. Konkrétně bude především prověřen průtah intenzivní silniční dopravy sídlem – hlavní silniční radiála Lysá nad Labem – Brandýs nad Labem – Stará Boleslav - Praha (silnice II/610).

Je třeba vytvořit systém veřejných prostranství, přiměřeně prostorných, vlnitých a propojených. Přitom je třeba vzít v úvahu hodnoty a souvislosti historické i krajinné. Vytvořit nové hodnoty a souvislosti tak, aby nový systém veřejných prostranství byl silný a výrazný a umožňoval dobrou identifikaci obyvatel se svou obcí.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Priorita uvedená v Čl. 14 PÚR bude v územním plánu zohledněna umožněním rozvoje venkovské krajiny. V území bude i nadále zachován stávající způsob využití krajiny a její struktury v co nejvyšší možné míře s ohledem na rozvoj, změny v území a efektivitu hospodaření. Plochy budou vymezeny s ohledem na limity a hodnoty území. Zlepšovat je potřeba krajinnotvornou složku v místě přechodu mezi sídlem a zemědělskou krajinou (P11) a velmi nízký podíl lesů (P45). Dřevčice se nacházejí v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, pro kterou je dle PÚR postupné rozšiřování zastavitelných ploch charakteristické. Dřevčice však disponují vysokým stupněm zornění na bonitách nejvyššího stupně. Z těchto důvodů se pořizovatel domnívá, že ochrana primárního sektoru je v přímém střetu se suburbanizačními procesy v oblasti OB1. Je třeba hledat vyvážený stav s ohledem na potřeby obce (L1, L6, L11, Z5, L01, PO1 až PO5) a pilíře udržitelného rozvoje.

Stávající plochy veřejné zeleně v území budou dle Čl. 21 PÚR ČR chráněny před zastavěním pomocí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ÚSES. Tyto plochy budou ideálně dále rozšiřovány za účelem vytvoření souvislého systému zeleně, který bude sloužit jako rekreační a přírodní zázemí obce.

V krajině mimo intravilán obce budou navržena řešení ke zlepšení fragmentace krajiny (P45). Prověřeno bude umístění nových cest pro cyklisty i pěší, dále rozptýlení krajinné zeleně s multifunkčním využitím jako protierozní opatření, krajinnotvorný prvek, migrační koridor apod.

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘEVČICE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

V současném sídle bude vytvořen systém zeleně, který bude vhodně doplňovat systém veřejných prostranství. Základem tohoto systému bude krajinářsky významná niva Vinořského potoka (BO15), významná stromořadí (A017) a izolační zeď (A017).

V případě, že územní studie krajiny bude vyhotovena dřív než nový územní plán, bude tato studie zpracována do územního plánu.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V územním plánu budou vymezeny a zpřesněny koridory nadmístního významu z PÚR ČR, resp. ZÚR SK:

D033 - Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp

E02 Koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) obchvat Brandýsa nad Labem a Záp

R01 Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)

ÚSES RC 1455 Na Vinořském potoce

ÚSES RK 1151 Vinořská bažantnice - Na Vinořském potoce

ÚSES RK 1152 Na Vinořském potoce – K 10

Konkrétní požadavky na vymezení místních ploch a koridorů územních rezerv nejsou pořizovatelem stanoveny.

3. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Územní plán vymezí plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro nezbytný rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Pro liniové stavby technické infrastruktury bude stanovena možnost omezení vlastnického práva věcným břemenem, pro ostatní stavby možnost vyvlastnění.

Pokud nastanou případy, kdy navrhovaný rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) a odst. 3. a 4. stavebního zákona bude vyžadovat nezbytný zásah do neveřejných pozemků, budou tyto pozemky navrženy pro uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Dřevčice dle § 101 stavebního zákona.

Pro vymezení prvků ÚSES nebude využita možnost vyvlastnění. V případě dalších veřejně prospěšných opatření, tj. pro zvyšování retenčních schopností území, ochranu před povodněmi a

jinými přírodními katastrofami a pro ochranu archeologického dědictví, bude využití možnosti vyvlastnění individuálně posouzeno a bude navrhováno pouze v nejnutnějším rozsahu.

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

Konkrétní 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 budou prověřeny během pořizování územního plánu.

5. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Územní plán nevyžaduje zpracování variant řešení.

6. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v souladu s vyhláškou 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., pokud není dále uvedeno jinak.

Digitální formáty a technologie zpracování:

- Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel.
- Výkresová část v systému CAD nebo GIS, ve formátech DGN nebo SHP – strojově čitelný formát dle požadavků KÚ Stč. kraje.
- Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG přizpůsobeny internetové prezentaci.
- Pro potřeby společného jednání podle § 50 stavebního zákona bude dokumentace odevzdána ve 3 vyhotoveních.

- Pro potřeby veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona bude dokumentace odevzdána ve 2 vyhotoveních, a to i v případě opakovaného veřejného projednání.

Územní plán bude zpracován v souladu s metodikou MINIS.

7. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Příslušný orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 stavebního zákona bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (dle přílohy stavebního zákona) nebo vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (dle přílohy 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn).

Do řešeného území a jeho blízkého okolí nezasahuje žádná z ptačích oblastí ani evropsky významných lokalit ze soustavy NATURA 2000. Předpokládá se tedy, že lze vyloučit významný vliv návrhu územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy NATURA 2000.

Ve vztahu k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších změn, lze konstatovat, že žádný ze záměrů k prověření nezakládá rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb. Proto je na základě uvedeného a na základě kritérií uvedených v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb. doporučeno neuplatňovat požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb. (tzv. SEA) v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace.