



Obec Zdiby

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: podatelna@obeczdiby.cz, identifikátor datové schránky: vt2b6m8

RADA OBCE ZDIBY

U S N E S E N Í

Rada obce Zdiby

číslo 73/11/2019

ze dne 19. 7. 2019

Projednáání obsahu Zadání územní studie

pro území Přemyšlení - Jihozápad

Rada obce Zdiby tímto,

I. Schvaluje

obsah Zadání územní studie pro území Přemyšlení – Jihozápad ve znění dle přílohy tohoto usnesení;

II. Ukládá

1. místostarostce informovat o obsahu Zadání územní studie dotčené vlastníky pozemků.

JUDr. Eva Slavíková v. r.

starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.

1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: Mgr. Beata Sabolová

Provede: 1. místostarostka obce Zdiby

Přílohy: Zadání územní studie pro území Přemyšlení – Jihozápad

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k návrhu usnesení Rady obce Zdiby č. 73/11/2019

Podle Územního plánu Zdib (str. 33 úplného znění po změně č. 1) pro předmětné území platí:

„C. PŘEMYŠLENÍ – JIHOZÁPAD

Území zahrnuje nové plochy Z51, Z52 a přestavbovou plochu P5. V lokalitě je navrhováno bydlení v rodinných domech (BI).

Cílem je formulovat urbanistickou koncepci této významné plochy, která by měla dokončit rozvoj sídla Přemyšlení. Měla by být navržena místní komunikační síť, veřejná prostranství a zeleň.“

Rovněž, obec vnímá dopravní situaci v tomto území za kritickou a život ohrožující. Dostupnost automobilové dopravy do částí k. ú. Přemyšlení a k. ú. Brnky, na Holosmetky a Zlatý kopec je možná pouze místní komunikací Na Brnky.

Silnice Na Brnky je v dolní části, kde do ní zasahuje zemědělská stavba – stodola, st. p. 3, k. ú. Přemyšlení, na úrovni jednosměrné komunikace, která neumožňuje míjení vozidel v protisměru ani výstavbu chodníku, přestože se jedná o nadměrně dopravně zatíženou spojkou užívanou rovněž chodci a cyklisty. Často se po ní pohybují děti, které z výše uvedených oblastí chodí do na zastávku autobusu. Z tohoto důvodu si obec nechala zpracovat audit dopravní bezpečnosti v této oblasti, k jehož výsledkům bude potřeba přihlížet.

V souladu s tímto požadavkem obec požaduje zpracování územní studie dle zadání a v rozsahu uvedeném jako PŘÍLOHA tohoto usnesení.

Územní studie bude podkladem pro aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Nebude-li zpracována soukromým zadavatelem, předpokládá se zpracování v rámci příprav nového Územního plánu Zdib (dle usnesení zastupitelstva obce Zdiby č. 15/2/2019 ze dne 27. 6. 2019).



ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO LOKALITY Z51 A Z52 V K. Ú. PŘEMYŠLENÍ – JIHOZÁPAD ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDIB

podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**stavební zákon**“); červenec 2019.

Území PŘEMYŠLENÍ – JIHOZÁPAD zahrnuje plochy Z51, Z52 a představovou plochu P5, jak jsou definovány Územním plánem Zdib, v platném znění po změně č. 1 (dále jen „**Území**“), které byly nově uvolněny k zastavění. V Území je navrhováno bydlení v rodinných domech (B1).

V souladu s Územním plánem Zdib, v platném znění po změně č. 1 (dále jen „**Územní plán Zdib**“) je cílem územní studie formulovat urbanistickou koncepci této významné plochy, která by měla dokončit rozvoj sídla Přemyšlení. Měla by být navržena místní komunikační síť, veřejná prostranství a zeleň. Územní studie bude následně po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti.

POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ STUDII:

OBSAH:

Textová část zadání územní studie:

1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
2. STANOVENÍ CÍLŮ ÚZEMNÍ STUDIE
3. PODKLADY
4. OBSAH A ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE
5. PROCES PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Grafická část zadání územní studie:

1. SCHÉMA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE KATASTRÁLNÍ MAPY
2. VÝŘEZ Z VÝKRESU Z ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘEMYŠLENÍ – JIHOZÁPAD

KONKRETIZACE POŽADAVKŮ NA ÚZEMNÍ STUDII:

1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- 1.1. Územní studie bude podkladem pro aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v Území.
- 1.2. Je potřeba odborně posoudit a vyhodnotit dopravní obslužnost Území. Silnice Na Brnky, která je hlavní přístupovou silnicí do této oblasti Přemyšlení, Brnky a Holosmetky, je v její dolní části, kde do ní zasahuje zemědělská stavba – stodola, st. p. 3, k. ú. Přemyšlení, na úrovni jednosměrné komunikace, která neumožňuje míjení vozidel v protisměru ani výstavbu chodníku, přestože se jedná o nadměrně dopravně zatíženou spojku užívanou rovněž chodci a cyklisty. Často se po ní pohybují děti, které z výše uvedených oblastí chodí do na zastávku autobusu. Je potřeba navrhnout odpovídající dopravní řešení Území. Dopravní řešení má být zpracováno na základě odborného dopravního auditu Území.

2. STANOVENÍ CÍLŮ ÚZEMNÍ STUDIE

- 2.1. Cílem územní studie je především:

- (i) návrh parcelace a prostorové regulace zástavby Území;
- (ii) posouzení dopravní obslužnosti Území a návrh obslužných komunikací, včetně chodníků, případně cyklostezek;
- (iii) návrh napojení na technickou infrastrukturu;
- (iv) návrh ploch zeleně a veřejných prostranství;
- (v) zajištění průchodnosti Území pro chodce a případně také pro cyklisty.

2.2. Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k zajištění příjemného bydlení. Navržené řešení musí respektovat potřeby a požadavky dané obcí Zdiby. Důležitou součástí je udržení podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

2.3. Zpracování územní studie bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

3. PODKLADY

3.1. Hlavním podkladem pro zpracování územní studie je Územní plán Zdib v platném znění. Územní studie bude zpracována v souladu s Územním plánem Zdib.

4. OBSAH A ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE

4.1. Územní studie prověří zejména prostorové uspořádání území, a to vymezení ploch veřejné zeleně a veřejných prostor a určení základní dopravní koncepce, která zajistí obslužnost všech parcel Území dle navržené parcelace. Územní studie navrhne možné řešení vedení veřejné a technické infrastruktury a napojení navržené zástavby do stávající sítě, s ohledem na jejich kapacitu.

4.2. Územní studie bude zpracována v textové i grafické části.

4.3. Textová část bude obsahovat:

- (i) vymezení řešené plochy;
- (ii) podmínky pro umístění a využití pozemků;
- (iii) podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury;
- (iv) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území;
- (v) druh a účel umísťovaných staveb;
- (vi) podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb;
- (vii) podmínky pro napojení staveb na veřejnou a technickou infrastrukturu a návrh řešení infrastruktury;
- (viii) návrh urbanistického řešení;
- (ix) návrh dopravního řešení;
- (x) dokladovou část.

4.4. Grafická část bude obsahovat zejména (vypracovaná na podkladu katastrální mapy):

- (i) výkres širších vztahů v rámci obce (poloha plochy v rámci obce) M 1:5000;

- (ii) výkres limitů (případně etapizace) M 1:1000 – 1:2000;
- (iii) výkres urbanistického řešení plochy včetně dopravy M 1:1 000 – 1:2000;
- (iv) výkres veřejné a technické infrastruktury M 1:1 000 – 1:2000;
- (v) dostatečnou rozlohu ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství.

4.5. Stavební čára, uliční čára, podlažnost, tvar střechy, počet bytových jednotek; případně způsob oplocení pozemku, koncepce zeleně, úprava prvků ÚSES, ochrana hodnot Území bude zpracována výhradně nad mapovými podklady, kterými jsou: katastrální mapa, polohopisné a výškopisné zaměření Území, technická mapa.

4.6. Textová část územní studie bude doložena v tištěné podobě formátu A4 a digitální podobě na CD ve formátu *.PDF a *.DOC. Grafická část bude v tištěné podobě ve formátu podle zvoleného měřítka (M 1:1 000, 1:200, 1:5000) a v digitální podobě na CD (ve formátu *.PDF a v editovatelném formátu např. *.DWG, *.DGN apod.).

4.7. Po schválení územní studie vedením obce Zdiby bude studie ve smyslu § 166 odst. 3 stavebního zákona odevzdána obci Zdiby a odboru výstavby a územního plánování Brandýs nad Labem.

5. PROCES PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

5.1. Územní studie bude provedena v těchto po sobě jdoucích fázích:

- (i) schůzka zástupců obce, projektanta a následně i vlastníků jednotlivých pozemků před vypracováním územní studie;
- (ii) vypracování návrhu územní studie na základě zadání a schůzky s vlastníky pozemků v Území;
- (iii) konzultace návrhu územní studie s vedením Obce Zdiby a s odborem výstavby a územního plánování Brandýs nad Labem a s vlastníky jednotlivých pozemků případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření;
- (iv) zajištění vyjádření dotčených orgánů státní správy a správců sítí k vypracované územní studii;
- (v) předání územní studie Obci Zdiby a odboru výstavby a územního plánování Brandýs nad Labem k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie a je využitelné z hlediska vhodnosti věcného řešení;
- (vi) poté, kdy vedení Obce Zdiby schválí možnost využití územní studie bude pořizovatelem podán návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti vedené na základě pověření Ministerstva pro místní rozvoj Ústavem územního rozvoje.