

# **NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ**

## **ÚZEMNÍHO PLÁNU CTIMĚŘICE**

**OBDOBÍ 9/2009 – 6/2013**

Zpráva o uplatňování Územního plánu Ctiměřice je vyhotovena na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění včetně zákona č. 350/2012 Sb. (dále jen stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění včetně vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Ctiměřice zahrnuje období od září 2009 do června 2013.

Pořizovatel: Magistrát města Mladá Boleslav. Odbor stavební a rozvoje města, Oddělení stavebního úřadu a úřadu územního plánování, Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav  
Vypracovala: Ing. Martina Nikodemová

## 1. Úvod

## 2. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Ctiměřice

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán ( §5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu.
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocování vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

## 3. Závěr

## 1. Úvod

Obec Ctiměřice se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav. Celková výměra správního území obce je 166 ha s 130 trvale žijícími obyvateli (stav k 1.1.2016 – zdroj ČSÚ).

Řešené území navazuje na katastrální území Dobrovice, Březno a Semčice, která spadají do Středočeského kraje.

Územní plán Ctiměřice zpracovala Ing. arch. Hana Drdová, Slovanské údolí 237/4, 460 01 Liberec, pořizovatelem této územně plánovací dokumentace byl Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování.

Územní plán Ctiměřice byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění do 01.01.2013, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění do 01.01.2013 a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Zastupitelstvo obce Ctiměřice dne 1.9.2009 schválilo vydání územního plánu Ctiměřice, který nabyl účinnosti dne 16.9.2009.

Dne 01.01.2013 nabyl účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony (dále „stavební zákon v platném znění“) a vyhláška č. 458/2012, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dle § 55 odst. 4 stavebního zákona v platném znění pořizovatel zpracoval a předloží zastupitelstvu Zprávu o uplatňování Územního plánu Ctiměřice.

## 2. a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

### Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán navrhuje rozvoj obce Ctiměřice především směrem do oblasti venkovské bytové výstavby, ploch smíšeného bydlení, ploch technické a dopravní infrastruktury .

Územní plán vymezil na území obce celkem 18 ploch se změnou v území, z toho:

- |    |        |    |                                     |
|----|--------|----|-------------------------------------|
| 12 | plochy | BV | – bydlení venkovské                 |
| 2  | plochy | BS | – bydlení smíšené                   |
| 4  | plochy | D  | – doprava a dopravní infrastruktura |
|    |        |    | - koridor technické infrastruktury  |

V nezastavěném území jsou navrženy plochy určené pro realizaci ÚSES, ochrany přírody a interakčních prvků.

Rozvojové potřeby obce od vydání územního plánu Ctiměřice dosud nebyly realizovány. Výstavba probíhá na zastavitelných plochách Z3, Z6 a v plochách Z12, Z13 probíhá dělení pozemků. Plně není využita dosud žádná rozvojová plocha vzhledem k tomu, že obec je limitována omezenými možnostmi rozvoje vodohospodářské infrastruktury obce. Do doby napojení veřejného vodovodu na vodojem Týnec – Holé Vrchy je jednotlivá výstavba podmíněna hydrogeologickým průzkumem, která prokáže dostatečný zdroj vody a současně prokáže, že nedojde k ohrožení stávajících vodních zdrojů.

Nepředpokládá se jejich vyřazení rozvojových ploch z územního plánu, nebo změna způsobu využití. Realizace záměrů na ostatních plochách se změnou v území nebyly zaznamenány.

Přehled navržených ploch dle platného Územního plánu Ctiměřice a jejich využití je uveden v tabulce (viz níže).

Koncepce dopravní infrastruktury – navrhované místní dosud nebyly realizovány.

Koncepce technické infrastruktury na úseku vybudování veřejného vodovodu v obci dosud nebyla naplněna.

Řešené území nemá žádná podíl lesní půdy a na území obce nachází I.-III. třída ochrany (BPEJ) v následujícím rozložení: I. třída – 10,1%, II. třída – 6,1%, III. třída – 83,5%. Způsob využívání nezastavěného území nebyl změněn.

Navrhovaná koncepce uspořádání přírody a krajiny, s vymezením ÚSES (vymezení lokální biokoridoru LBK 222) jsou nezměněny.

V uplynulém období nebyly realizovány veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem.

#### Využití ploch vymezených Územním plánem Ctiměřice

Označení plochy	Funkční využití	Výměra (ha)	Z toho využito		Zbývá využít ha	Poznámka
			ha	%		
<b>Z 1</b>	Bydlení venkovské	0,230	0	0	0,230	- ochranné pásmo silnice III. třídy
<b>Z 2</b>	Bydlení venkovské	0,130	0	0	0,130	- ochranné pásmo silnice III. třídy
<b>Z 3</b>	Bydlení venkovské	0,950	0,083	9	0,867	- postaven 1 RD - ochranné pásmo silnice III. třídy
<b>Z 4</b>	Bydlení smíšené	0,360	0	0	0,360	- přístupnost lokality Z4 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z5
<b>Z 5</b>	Dopravní infrastruktura	0,040	0	0	0,040	
<b>Z 6</b>	Bydlení venkovské	1,540	0,478	31	1,062	- postaveny 3 RD, - ochranné pásmo silnice III. třídy, - manipulační prostor 6m od břehové hrany podél vodního toku
<b>Z 7</b>	Dopravní infrastruktura	0,100	0	0	0,100	- plochy nezbytné pro obsluhu lokalit Z8, Z9, Z17, Z18
<b>Z 8</b>	Bydlení venkovské	0,900	0	0	0,900	- manipulační prostor 6m od břehové hrany podél vodního toku
<b>Z 9</b>	Bydlení smíšené	0,130	0	0	0,130	- manipulační prostor 6m od břehové hrany podél vodního toku - trasa dešťové kanalizace
<b>Z 10</b>	Bydlení venkovské	0,040	0	0	0,040	- ochranné pásmo vedení VK 22kV
<b>Z 11</b>	Bydlení venkovské	0,460	0	0	0,460	- ochranné pásmo vedení VK 22kV
<b>Z 12</b>	Bydlení venkovské	0,040	0	0	0,040	- ochranné pásmo vedení VK 22kV - v lokalitě již proběhla parcelace
<b>Z 13</b>	Bydlení venkovské	0,550	0	0	0,550	- ochranné pásmo vedení VK 22kV - v lokalitě již proběhla parcelace
<b>Z 14</b>	Dopravní infrastruktura	0,090	0	0	0,090	

<b>Z 15</b>	Bydlení venkovské	0,420	0	0	0,420	- plochy aktivních sesuvů - realizace výstavby je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z16
<b>Z 16</b>	Dopravní infrastruktura	0,050	0	0	0,050	
<b>Z 17</b>	Bydlení venkovské	1,120	0	0	1,120	-manipulační prostor 6m od břehové hrany podél vodního toku - realizace lokality Z17 je podmíněna vybudováním přístupové komunikace Z7
<b>Z 18</b>	Bydlení venkovské	3,200	0	0	3,200	-plocha s podmínkou pořízení územní studie -ochranné pásmo vedení VK 22kV, -manipulační prostor 6m od břehové hrany podél vodního toku - výstavba v lokalitě Z18 je možná po výstavbě v lokalitě Z17 a po vybudování vodovodní sítě podél vodního toku
	<b>Celkem</b>	<b>10,350</b>	<b>0,561</b>	<b>5,420</b>	<b>9,789</b>	

#### Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Územní plán Ctiměřice byl vydán dne 1.9.2009, který nabyl účinnosti 16.9.2009. Jako závazný platný dokument pro pořízení územního plánu byla v této době Politika územního rozvoje České republiky 2006, vydaná 17.5.2006 vládou České republiky usnesením č. 561, která území obce zařazuje mimo rozvojové osy a rozvojové oblasti.

Řešení Územního plánu Ctiměřice je v souladu s hlavním cílovým využitím krajiny.

Komplexní pozemkové úpravy v obci Ctiměřice dosud nebyly zahájeny.

#### Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání Územního plánu Ctiměřice nebyly při realizaci jednotlivých záměrů v souladu s platným územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Současně nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly narušit soudržnost obyvatel. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

#### **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25 - § 29 stavebního zákona zpracovány v roce 2009, jejich 1. úplná aktualizace ÚAP byla pořízena do 31.12.2010. V loňském roce proběhla 2. úplná aktualizace ÚAP, která byla dokončena k 31.12.2012. Území obce Ctiměřice je vymezeno jako oblast krajinného typu – relativně vyvážená.

Obec se nachází na v těsné blízkosti Přírodního parku Chlum, který byl vyhlášen v roce 2000 OÚ v Mladé Boleslavi, č.j.: 4/2000 „O zřízení přírodního parku Chlum“. Přírodní park Chlum tvoří rozsáhlé poměrně území lesnaté území, které vytváří ostrov v okolní zemědělsky obhospodařované oblasti se soustředěnými přírodními hodnotami a harmonickou kulturní krajinou. V údolí jsou četná drobná prameniště, často pěnovcová. Geologický podklad tvoří svrchnokřídové kvádrové pískovce, menší okrsky pokrývají i pleistocénní spraše.

Na území obce se nachází tyto sesuvná území: č. 1139 – potenciální sesuvný bod, č. 1514 – potenciální plošný sesuv, č. 1515 - potenciální plošný sesuv, č. 1516 - potenciální plošný sesuv a č. 1115 – aktivní plošný sesuv.

Na území obce Ctiměřice se nenachází významná ložiska nerostných surovin.

K programovým záměrům obce patří vybudování veřejného vodovodu.

Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné problémy k řešení ve změně územního plánu.

### **c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### Politika územního rozvoje České republiky 2008

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929.

Dle politiky územního rozvoje je území obce Ctiměřice zařazen mimo rozvojové osy a specifické oblasti.

Územní plán Ctiměřice respektuje vybrané republikové priority politiky územního rozvoje, týkající se předmětného území:

- čl. (14) – územní plán stanovuje podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot urbanistických a přírodních, územní plán respektuje stávající strukturu krajiny a její diverzitu
- čl. (16) – územní plán řeší správní území jako celek, vymezuje základní koncepci rozvoje obce
- čl. (19) – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území
- čl. (20) – zastavitelné plochy jsou vymezeny na vhodných lokalitách, kde nedojde k naroušení krajinného rázu, současně je vymezen systém ekologické stability
- čl. (27) – v územním plánu je navržena koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

#### Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR) dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4 –20/2011/ZK. ZÚR byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012. Dle § 187 odst. 3 stavebního zákona nahrazují ZÚR pořízené a schválené územní plány velkých územních celků. Zásady územního rozvoje nabyly účinnosti dne 22. února 2012.

Území obce Ctiměřice není dle ZÚR zařazeno do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti krajského významu.

V zájmovém území není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba ani vymezeno veřejně prospěšné opatření.

Celé území obce je přiřazeno v ZÚR do krajinného typu „N07“ – krajina relativně vyvážená, která je charakteristická relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků, nepřevažující ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy. ZÚR stanovují zásady dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch, změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

**d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy

Souhrn využití navrhovaných ploch znázorňuje tabulka v bodě 2.a). Z tabulkového přehledu je patrné, že k využívání zastavitelných ploch dochází jen v minimálním rozsahu. Zastavitelné plochy vymezené v platném územním plánu nebudou měněny a zůstanou pro navrhované využití zachovány.

V obci je menší zájem o bydlení z důvodu absence vodovodu. Na území obce je vymezeno dostatečné množství rozvojových ploch zajišťujících její rozvoj a není požadováno vymezení nových zastavitelných ploch.

Vyhodnocení potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení

Není známa potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Územní plán vymezil rozvojové plochy pro cca 63 rodinných domů. Od vydání územního plánu byla v obci zahájena výstavba 4 rodinných domů. Na rozvojové ploše Z12 a Z13 již proběhla parcelace, kde se připravuje prodej nově vzniklých pozemků pro stavbu rodinných domů.

Demografický vývoj počtu obyvatel (zdroj ÚAP a ČSÚ):

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet obyvatel	90	98	97	96	96	98	109	116	119	122	134	130

Po zohlednění demografického vývoje a vývoje výstavby lze závěrem konstatovat, že zastavitelné plochy pro bydlení (plochy BV) vymezené Územním plánem Ctiměřice jsou dostačující.

**e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu**

Nejsou požadavky pro zpracování návrhu změny územního plánu. Dle výše uvedených informací je Územní plán Ctiměřice v souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

**f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocování vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 SZ), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Na území obce Ctiměřice se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast

**g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Zpracování variant se nepožaduje, zpráva o uplatňování neobsahuje návrh zadání změny územního plánu.

**h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny b) až e) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Změna územního plánu není požadována ani z výše uvedených bodů nevyplynula potřeba změny.

**i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

**j) Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Současná situace nevyžaduje aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

**3. Závěr**

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen návrh zprávy) za uplynulé období od jeho vydání dne 1.9.2009 doposud bude ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem. V době konzultací bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách Magistrátu města Mladá Boleslav a obce Ctiměřice, aby se s tímto návrhem zprávy o uplatňování územního plánu mohla seznámit veřejnost.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě konzultací, bude předložen Zastupitelstvu obce Ctiměřice ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona.