

ČESKÁ REPUBLIKA  
STŘEDOČESKÝ KRAJ  
OBEC PĚČICE ICOB 571032  
KATASTR – 718742 PĚČICE

## **ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PĚČICE TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST**

**Pořizovatel** Magistrát města Mladá Boleslav

**Správní orgán** Zastupitelstvo obce Pěčice

**Určený zastupitel obce** Jaromír Rejmon, starosta

**Projektant (dodavatel)** Ing. arch. Jiří Maňák  
Anastázova 22, Praha 6  
IČO 4430 4528

číslo zakázky 142/2007

datum zpracování prosinec 2011

## OBSAH

A	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	str. 3
B	Údaje o splnění zadání územního plánu	str. 4
C	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	str. 4
D	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	str. 5
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 6
F	Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace	str.16
část dokumentace zpracovaná pořizovatelem		
G.	Postup při pořízení územního plánu	str. 16
H.	Výsledek přezkoumání souladu ÚP Pěčice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	str. 17
I.	Výsledek přezkoumání souladu návrhu ÚP Pěčice s cíli a úkoly územního plánování	str. 18
J.	Výsledek přezkoumání souladu ÚP Pěčice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	str. 19
K.	Výsledek přezkoumání souladu ÚP Pěčice s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	str. 19
L.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	str. 19
M.	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	str. 19
N.	Vyhodnocení připomínek	str. 20
O.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 20

## **A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Řešené území obce Pěčice se nachází ve správním území obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav. Ta není zařazena do žádné rozvojové oblasti. ORP Mladá Boleslav je zařazena do území rozvojové osy OS3. Obec Pěčice leží mimo rozvojovou osu OS3 Praha - Liberec - hranice ČR/Německo, Polsko. Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro území obce Pěčice žádné požadavky na řešení.

Koordinace využívání území obce Pěčice z hlediska širších územních vztahů v území byla založena na respektování ÚP velkého územního celku Mladá Boleslav (veřejné projednání konceptu proběhlo 11.9.2003). Obec Pěčice se bude rozvíjet jako obytné sídlo místního významu se zachováním zemědělské činnosti a stávající drobné průmyslové výroby.

Z konceptu ÚP velkého územního celku Mladá Boleslav nevyplývají pro územní plán Pěčice žádné požadavky na řešení.

### **A.1. Vztahy zastavěných částí obce k širšímu území**

Tyto vztahy jsou dány navrhovaným programem umožňujícím rozvoj bydlení a občanské vybavenosti. Zachování zemědělské činnosti bude ponecháno ve stávající úrovni - intenzivní zemědělské činnosti v agroindustriální krajině. Realizací navrhovaného záměru je možno částečně snížit závislost na sousedních sídlech v uspokojování denních potřeb obyvatelstva, s výjimkou vyššího školství a zdravotnictví. Naplněním návrhu patrně nedojde k zaznamatelnému omezení vyjížděky. Obec ve vztahu k okolním sídlům bude plnit funkci svébytného obytného sídla.

### **A.2. Širší dopravní vztahy**

Z hlediska širších vazeb na dopravní infrastrukturu lze konstatovat, že pro automobilovou dopravu jsou všechny části obce Pěčice, včetně lokality Ovcárna snadno dostupné z nadřazené dopravní sítě a naopak.

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

Ostatní druhy dopravy se z hlediska širších vazeb a vztahů neuplatňují.

### **A.3. Širší vztahy technické infrastruktury**

Z hlediska širších vazeb lze stávající technickou infrastrukturu (pouze elektrická energie) vnímat jako přivaděče ke koncovému uživateli. Nově navrhované sítě technické infrastruktury jsou řešeny společně s potřebami sousedních obcí. Zejména jde o napojení na vodovod Mladá Boleslav – jih a společná splašková kanalizace včetně ČOV. V případě zásobování pitnou vodou se jedná o jedinou možnost, jak ji pro obec zajistit. Řešení odvodu splaškových vod a jejich čištění je řešeno společně s obcemi Ctiměřice, Semčice a Žerčice.

Realizace vodovodu a splaškové kanalizace podstatnou měrou ovlivní další vývoj obce Pěčice.

### **A.4. Širší vztahy ÚSES**

Územní systém ekologické stability byl převzat z generelu ÚSES okresu Mladá

Boleslav a z hlediska širších vztahů je plně respektován.

Nově navrhované plochy k zastavění neovlivňují územní systém ekologické stability jako celek, ani nemají vliv z hlediska širších vztahů.

## **B. Údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu**

Základní osnovou pro vypracování územního plánu bylo "Zadání", schválené obecním zastupitelstvem obce Pěčice, usnesením č. 22.4 ze dne 26. 4. 2009. Podpůrným dokumentem využitým při zpracování územního plánu byly "zpráva o projednání návrhu zadání územního plánu Pěčice" z dubna.2009.

Při zpracování návrhu územního plánu Pěčice byly splněny požadavky uvedené v "Zadání" a výše jmenovaných dokumentech.

## **C. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

### **C.1. Vyhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace**

Návrh územního plánu Pěčice, vychází z výsledků prací první etapy - průzkumů a rozborů, dále ze "Zadání územního plánu Pěčice" schváleného dne 26.4.2009 obecním zastupitelstvem. Do návrhu územního plánu Pěčice se promítly i znalosti a zkušenosti získané z dříve zpracované "Komplexní urbanistické studie" (říjen 1996). V Komplexní urbanistické studii byly navrženy rozvojové možnosti obce, které se v průběhu uplynulých dvanácti letech důkladně ověřily. Z dosud získaných poznatků jednoznačně vyplývá, že obec se nadále bude rozvíjet pouze jako svébytné obytné sídlo. Plochy navržené pro drobnou výrobu a zemědělskou výrobu nebyly vůbec využity, ani o ně nebyl projeven zájem.

Z dílčích územních dokumentací byl plně využit "Generel územního systému ekologické stability okresu Mladá Boleslav" - zpracovatel: Ing. Milena Morávková, Nevanova 1069/37, Praha 6. Dále byla využita "Urbanistická studie okresu Mladá Boleslav" - zpracovatel U24 spol. s r.o. Perucká 44, Praha 2 a "Koncept ÚP velkého územního celku Mladá Boleslav" jako informační podklady o předpokládaném rozvoji sousedních sídel.

### **C.2. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Prioritním cílem územního plánu Pěčice, je vytvoření podmínek pro další rozvoj území, ten je reakcí na dynamický vývoj bývalého okresního města Mladá Boleslav a s tím i související zvýšené poptávky po bydlení v rodinných domech. Současně s tím si je obecní zastupitelstvo vědomo situace, kdy o perspektivě dalšího vývoje obce rozhoduje i kvalita poskytovaných služeb, zejména v nabídce možnosti připojení na rozhodující sítě technické infrastruktury a dobrá dopravní dostupnost k místům pracovních příležitostí. Se vzrůstající mobilitou obyvatel menších obcí klesá význam blízké dostupnosti většiny zařízení občanské vybavenosti, s výjimkou zařízení pro předškolní děti a základní zdravotní péče. S výjimkou zdravotnictví, pro které vzhledem k velikosti obce nemá význam vytvářet samostatné územní plochy, jsou územním plánem Pěčice zajištěny všechny v současnosti možné předpoklady pro další pozitivní vývoj. Rozvojové možnosti obce umožní, aby se Pěčice dostali již do kategorie

sídel s více než 500 obyvatel, což má vliv na další růst významu obce i její rozpočtová pravidla.

Výše uvedené zdůvodnění je v souladu s „Politikou územního rozvoje ČR“. Konkrétně návrh územního plánu v širším měřítku umožňuje zachovat urbanistickou strukturu území, strukturu osídlení i jedinečnost kulturní krajiny Mladoboleslavska (viz. čl. 14). S tím souvisí i provázanost s potřebami sociálního i ekonomického rozvoje obce založeného na principech udržitelného rozvoje. Nezbytnost zajištění standardní středoevropské kvality života obyvatel, je řešeno v případě obce Pečice, zajištěním nezávadné pitné vody a čištěním odpadních vod. Vzhledem k ekonomické provázanosti potřebných investic pro zajištění kvality života obyvatel obce Pečice, včetně nezbytné minimální technické vybavenosti (nezávadná pitná voda, kanalizace atd.) a občanské vybavenosti (obchod se smíšeným zbožím, hostinec a mateřská škola), bylo nutné navrhnout dostatečné množství vhodných zastavitelných ploch, směřujících k vytyčené hranici 500 obyvatel obce (viz. čl. 28). Volení zastupitelé obce i zpracovatel územního plánu považují předloženou koncepci rozvoje obce za jedinou možnou cestu, jak zastavit dosavadní nepříznivý vývoj obce. Jak vyplývá z dosavadního demografického vývoje, největšího rozvoje obec dosáhla v roce 1900. Po postupném mírném poklesu začíná po roce 1950 strmý pád, který se zastabilizoval až v roce 2005. Za hlavní příčiny dosavadního vývoje, lze vedle ekonomického vývoje předválečné ČR a společensko-politických tlaků za socialismu, považovat především nedostatečnou technickou vybavenost obce, a zejména problémy se zajištěním pitné vody pro obyvatele.

V souladu s „Politikou územního rozvoje ČR“ (viz. čl. 22) jsou v lokalitě Ovčárna vytvořeny podmínky pro využití představbové plochy PP04 pro rozvoj cestovního ruchu, cykloturistiky, agroturistiky atd. Jedná se o možnost uplatnění dalších, v obci dosud nevyužitých příležitostí ke zlepšení ekonomické situace v obci.

Hlavní cíle řešení byly formulovány a schváleny v "zadání územního plánu Pečice" a řeší přeměnu dosavadního zemědělského charakteru obce na funkci obytnou. Rozvíjí původní urbanistickou koncepci při zachování nejvýznamnějších prostorotvorných prvků. Dále je v rámci územního plánu řešena problematika zkvalitnění obytného prostředí, rozvoje občanské vybavenosti i zvýšení atraktivity území pro rekreační cyklistiky.

Pokud bude zachována struktura sídel, diferenciací staveb a zeleně v rámci venkovského osídlení, tím bude zachována i možnost udržitelného rozvoje řešeného území.

### **C.3. Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití**

V návrhu územního plánu Pečice je použito podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití než je uvedeno ve vyhlášce č.501/2006 Sb. Důvodem je jednak členění zastavěného a zastavitelného území, ale především čitelnost a přehlednost pro uživatele územní dokumentace.

### **D. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

V zadání územního plánu Pečice neuplatnil dotčený orgán státní správy požadavek na posouzení územního plánu Pečice z hlediska vlivů na životní prostředí.

## **E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

### **E.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**

#### **E.1.1. Vstupní údaje**

Průzkumy a rozborů zemědělského půdního fondu katastrálního území Pěčice zachycují rozsah zemědělské půdy a investice do ní v řešeném území. ZPF je charakterizována pomocí BPEJ, tříd ochrany a jednotlivých druhů kultur dle výpisu evidence druhů pozemků a pochozích průzkumů v území. Jedná se o plochy v současně zastavěném území obce, kde je převaha zahrad a území mimo současně zastavěné území obce, kde jsou zastoupeny v dominantním rozsahu plochy orné půdy s malým doplňkem luk a pastvin.

Jednotlivé kultury zaujímají z celkové rozlohy katastru následné plochy:

orná půda	413,000 ha
zatravněné plochy	33,000 ha
sady	0,000 ha
zahrady	14,350 ha
ZPF celkem	460,350 ha

#### **Charakteristika území**

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována pomocí BPEJ - bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou vymezeny a zakresleny v mapových podkladech a do grafické přílohy jsou převzaty. V řešeném území se nacházejí tyto typy 3.60.00/I, 3.62.00/II, 3.61.00/II, 3.06.00/III, 3.19.01/III, 3.45.01/III, 3.20.01/IV, 3.20.11/IV, 3.20.01/IV, 3.20.04/IV, 3.52.01/IV, 3.53.01/IV, 3.53.11/IV a 3.22.12/IV. V území jsou provedena odvodnění v rozsahu dle mapových podkladů Zemědělské vodohospodářské správy. Rozsah je graficky přenesen a vyznačen obvodovou linií do měřítka mapových podkladů za účelem zachycení investic do půdy v řešeném území.

#### **Popis B P E J**

##### **1. klimatický region /1.číslice/**

Území spadá do 3. klimatického regionu.

3. klimatický region symbol T3: teplý, mírně vlhký, suma teplot nad 10<sup>0</sup> C 2500 - 2800.

Průměrná roční teplota je 8-9<sup>0</sup> C, průměrný roční úhrn srážek 550-650 mm. Pravděpodobnost suchých vegetačních období 10-20, vláhová jistota 4-7.

##### **2. HPJ /2. a 3. číslice/**

- HPJ 06 Černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy avšak s lehčí ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené.
- HPJ 19 Rendziny a rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách, středně těžké až těžké se šterkem a dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.
- HPJ 20 Rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a na usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné.

HPJ 22	Hnědé půdy a rendziny na zahliněných písčítých substrátech, většinou lehčí nebo středně těžké s vodním režimem poněkud příznivějším než HPJ 19.
HPJ 45	Hnědozemě luvické oglejené, luvizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší, bez skeletu až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření
HPJ 52	Pseudogleje modální, kambizemě oglejené na lehčích sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a terciérní uloženiny), často s příměsí eolického materiálu, zpravidla jen slabě skeletovité, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, se sklonem k dočasnému převlhčení
HPJ 53	Oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na usazeninách limického terciéru, středně těžké s těžkou spodinou obvykle bez štěrku, málo propustné, dočasně zamokřené.
HPJ 60	Lužní půdy na nivních uloženinách a spraši, středně těžké, vláhové poměry příznivé až sklon k převlhčení.
HPJ 61	Lužní půdy na nivních uloženinách, jílech a slínech těžké a velmi těžké, obvykle se sklonem k převlhčení
HPJ 62	Lužní půdy glejové na nivních uloženinách a spraši, středně těžké obvykle dočasně zamokřené podzemní vodou v hloubce 0,2 - 1,0 m.

### 3. svažitost a expozice /4. číslice/

Území je charakterizováno stupni:

0 /tj. rovina 0° - 3° se všesměrnou expozicí/

1 /tj. rovina 3° - 7° se všesměrnou expozicí/

### 4. Skeletovitost a hloubka půdního profilu /5. číslice/

Území je zastoupeno kódy:

0 představuje půdu s žádnou skeletovostí a hlubokou,

1 skeletovitost žádná až slabá, půda hluboká až středně hluboká ,

2 skeletovitost slabá, půda hluboká

4 středně skeletovité, půda hluboká až středně hluboká

## CHARAKTERISTIKA ZASTOUPENÝCH TŘÍD OCHRANY ZPF

TŘÍDA I - bonitně nejcenější půdy převážně v rovinných polohách nebo jen mírně sklonitých, které je možné odejmout ze ZPF pouze výjimečně a to převážně pro záměry související s ekologickou stabilitou krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

TŘÍDA II - půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

TŘÍDA III - půda s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuelní výstavbu.

TŘÍDA IV - půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností a jen omezenou ochranou využitelné pro výstavbu.

TŘÍDA V - zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné.

## E.1.2. Tabulky vyhodnocení záborů ZPF

kódy použité v tabulkách

<b>BV</b>	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
<b>OV</b>	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura - OV
<b>OM</b>	plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední - OM
<b>OS</b>	plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS
<b>RI</b>	plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI
<b>RH</b>	plochy rekreace, hromadná rekreace - RH
<b>TI</b>	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě – TI
<b>VL</b>	plochy výroby a skladování, lehký průmysl - VL
<b>VD</b>	plochy výroby a skladování, drobná a řemeslná výroba - VD
<b>VZS</b>	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba malokapacitní - VZS
<b>ZV</b>	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV
<b>ZO</b>	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO
<b>W</b>	plochy vodní a vodohospodářské - W
<b>DSV</b>	plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV
<b>DS2B</b>	místní komunikace III. tř., funkční třída B2 – DS2B
<b>DS1D</b>	místní komunikace IV. tř., funkční třída D1 – DS1D
<b>DSU</b>	místní komunikace IV. tř., účelové komunikace, polní a lesní cesty



## **E.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL**

V celém řešeném území obce Pěčice mají plochy určené k plnění funkcí lesa rozlohu 351,0 ha. Plochy určené k plnění funkcí lesa zabírají cca 40,0% celkové rozlohy řešeného území obce Pěčice. Lesnatost řešeného území je 40%.

Řešené území obce Pěčice je zařazeno do lesní oblasti 17 - Polabí. Řešené území je zařazeno do pásma ohrožení imisemi "D", což znamená nepatrný vliv imisí.

Kategorie lesů

Všechny jsou lesy na katastru obce jsou hospodářské

## **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení**

Návrh územního plánu Pěčice nezasahuje do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

## **Seznam pozemků, které zasahují do pásma 50 m od hranice lesa**

Jediná přestavbová plocha PP04 z ploch navržených v územním plánu Pěčice se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje PUPFL. Na této přestavbové ploše je nutno respektovat umístění staveb dle podmínek, které stanoví místně příslušný odbor životního prostředí.

## **F. SEZNAM VOLNÝCH PŘÍLOH A VÝKRESOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE**

Textová a tabulková část

v.č. 01A Koordinační výkres 1 : 2 880

v.č. 01B Koordinační výkres 1 : 2 880

v.č. 02 Výkres širších vztahů 1 : 25 000

v.č. 03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 2 880

## **G. Postup při pořízení územního plánu**

Zastupitelstvo obce Pěčice schválilo pořízení územního plánu dne 27. 4. 2007a určilo starostu obce Jaromíra Rejmona spolupracovat s pořizovatelem ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Obec požádala dne 12. 9. 2007 dopisem pod čj. 75589/2007 Magistrát města Mladá Boleslav – odbor stavební a rozvoje města (dále jen pořizovatel) o pořízení územního plánu. Obec Pěčice uzavřela smlouvu o dílo na zpracování územního plánu s projektantem ÚPD Ing.Arch. Jiřím Maňákem. Návrh zadání územního plánu Pěčice projednal pořizovatel postupem ve smyslu ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona ve dnech 20. 1. 2009 – 24.2. 2009. Veřejné projednání návrhu zadání ÚP Pěčice bylo vyhodnoceno a dle uplatněných požadavků bylo upraveno znění návrhu zadání. Výsledné znění zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Pěčice dne 26. 4. 2009 usn. č. 22.4 a postoupeno Ing. Arch. Maňákovi ke zpracování návrhu územního plánu Pěčice. Pořizovatel oznámil společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, obci Pěčice a sousedním obcím. Jednání s odborným výkladem

projektanta se uskutečnilo dne 17. 5. 2010. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek obce Pěčice a sousedních obcí byla stanovena od 17. 5. 2010 do 15. 6. 2010. Souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Pěčice od nadřízeného orgánu – Krajského úřadu Středočeského kraje – odboru regionálního rozvoje bylo vydáno dne 12. 4. 2011 čj. 073033/2011/KUSK.

Veřejné projednávání návrhu ÚP Pěčice, v souladu s ust., § 52 stavebního zákona, oznámil pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci Pěčice a veřejnou vyhláškou uveřejněnou na úředních deskách obce Pěčice, a Magistrátu města Mladá Boleslav a současně zajistil veřejné vystavení upraveného a dohodnutého návrhu ÚP Pěčice ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, a to ve dnech 16. 8. 2011 – 14. 9. 2011. Veřejné jednání s odborným výkladem projektanta ÚPD Ing. Arch. Jiřího Maňáka se uskutečnilo dne 14. 9. 2011 od 16.00 hodin na Obecním úřadu v Pěčicích.

Po uplynutí lhůty veřejného projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva obce Pěčice starostou panem Jaromírem Rejmonem vyhodnotil veřejné projednání návrhu územního plánu Pěčice. V průběhu veřejného projednávání nebyly podány žádné připomínky ani námítky. Po vyhodnocení uplatněných vyjádření dotčených orgánů pořizovatel zajistil úpravu návrhu územního plánu Pěčice projektantem a přezkoumal soulad návrhu územního plánu Pěčice ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a doplnil odůvodnění ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona., aby jej mohl předložit zastupitelstvu obce Pěčice k vydání v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 cit. zákona.

#### **H. Výsledek přezkoumání souladu ÚP Pěčice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**

Obec s rozšířenou působností (dále jen ORP) Mladá Boleslav není zařazena do žádné rozvojové oblasti. ORP Mladá Boleslav je zařazena do územní rozvojové osy OS3. Vláda ČR schválila dne 20. července 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR (dále jen PÚR). Tento dokument je v souladu s ust. § 32 stavebního zákona členěn na kapitoly: „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které se uplatňují na celém území České republiky, „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“, „Specifické oblasti“, Koridory a plochy dopravní infrastruktury a „Koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury, a „Další úkoly pro územní plánování“. Obec Pěčice je situována ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav mimo rozvojovou osu OS3. Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro území obce Pěčice žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury. V souladu s PÚR je sledována obecná ochrana přírodních hodnot území.

V souladu s prioritou viz čl. 14 návrh územního plánu Pěčice umožňuje zachovat urbanistickou strukturu území, strukturu osídlení a jedinečnost kulturní krajiny Mladoboleslavska. Nezbytnost zajištění standardní středoevropské kvality života obyvatel, je řešeno zajištěním nezávadné pitné vody a čištěním odpadních vod. Vzhledem k ekonomické provázanosti potřebných investic pro zajištění kvality života obyvatel obce Pěčice, včetně minimální technické vybavenosti a občanské vybavenosti, bylo nutné navrhnout dostatečné množství vhodných zastavitelných ploch, směřujících k vytyčené hranici 500 obyvatel obce (viz čl. 28). V souladu s Politikou územního rozvoje ČR (viz čl. 22) jsou v lokalitě Ovčárna vytvořeny podmínky pro využití přestavbové plochy pro rozvoj cestovního ruchu, cykloturistiky, agroturistiky apod.

Zpracování územní prognózy velkého územního celku Mladoboleslavsko, která byla projednána jako koncept ÚP VÚC bylo krajským úřadem ukončeno. Návrh řešení vyplývající z tohoto územně plánovacího podkladu byl převzat k dopracování do zadání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Ze zadání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje schváleného Zastupitelstvem kraje dne 18.6.2008 č.usn. 38-26/2008/ZK ani z veřejně projednaného návrhu ZÚR nevyplývaly pro správní území obce Pěčice kromě obecných zásad pro zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot žádné konkrétní požadavky.

Koncepce navrženého řešení územního plánu vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení zejména městu Mladá Boleslav a částečně městu Dobruška. Obec Semčice v souvislosti s řešením koncepce územního plánu Pěčice ovlivňuje řešení sítě technické infrastruktury, konkrétně zásobování pitnou vodou a odvod a likvidace splaškových vod.

Rozvojové plochy jsou napojeny na stávající zástavbu, která je soustředěna kolem silniční komunikace. Plochy PZ01, PZ02, PZ04, PZ05, PZ06, PZ07, PZ08, PZ09 a PZ11 jsou určeny pro bydlení. Plocha PZ03 je určena pro čistírnu odpadních vod a PZ10 určena pro občanskou vybavenost (komerční zařízení malá a střední OM). Jako přestavbové plochy jsou určeny plochy PP01, PP02, PP03, PP04.

V centru obce Pěčice jsou dvě malé plochy občanské vybavenosti (obecní úřad, hasičská zbrojnice, prodejna potravin a hostinec). Sportovní plocha se nachází na JV okraji obce. Navrhovány jsou dvě nové plochy pro občanskou vybavenost: v severní části obce a na JZ okraji obce. Hlavní prostory místních komunikací jsou navrženy tak, aby došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách. Jsou zde rovněž navrženy plochy zeleně veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje rozvojové plochy především pro obytnou venkovskou zástavbu (rodinné domy) a občanskou vybavenost a související technickou infrastrukturu). Lze očekávat, že o tyto plochy bude vzhledem k poloze obce v následujících letech zájem. V územním plánu je stanovena etapizace pro postupné využití zastavitelných ploch. Důvodem je nutnost soustředit investiční prostředky tak, aby bylo možné realizovat uceleně jeden konkrétní záměr s minimálním dopadem na obytné prostředí.

## **I. Výsledek přezkoumání souladu návrhu ÚP Pěčice s cíli a úkoly územního plánování**

V souladu s cíli územního plánování vytváří územní plán Pěčice návrhem nových rozvojových ploch předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Z hlediska zajištění podmínek pro příznivé životní prostředí jsou rozvojové plochy pro bydlení vymezeny tak, aby i nadále tvořily logický sídelní celek se stávající obytnou částí obce. Plochy výroby a skladování jsou v území stabilizovány bez významných územních požadavků na rozvoj. Jsou navrženy plochy občanského vybavení a hromadné rekreace úměrně k velikosti sídla s cílem uspokojit potřeby současné generace, aniž by neúměrně ztěžovaly podmínky života budoucí generace.

Cílem územního plánu Pěčice je komplexním řešením zajistit účelné využití a prostorové uspořádání území a umožnit ve vzájemném souladu realizovat veřejné (obecní) i soukromé zájmy na rozvoji území. Rozsah rozvojových ploch pro bydlení je navržen tak, aby se obec Pěčice dostala do kategorie sídel s více než 500 obyvateli. Obec i zpracovatel územního plánu považují předloženou koncepci rozvoje obce za jedinou možnou cestu, jak zastavit dosavadní nepříznivý vývoj obce. Územním plánem jsou rozvíjeny i civilizační hodnoty sídla, kterými se rozumí dopravní a technická infrastruktura a občanská vybavenost

v obci. Vytvořená nabídka nových rozvojových ploch pro další výstavbu umožní rozšířit a zokruhovat trasy komunikací a zařízení veřejné infrastruktury. S navýšením počtu obyvatel a zkvalitněním bydlení lze očekávat i zvýšené požadavky na rozvoj občanské vybavenosti v oblasti služeb.

Územním plánem nejsou dotčeny kulturní hodnoty sídla, kterými se v tomto případě rozumí stávající nemovitá kulturní památka – sýpka v severní části obce. Územním plánem nejsou dotčeny ani přírodní hodnoty území, neboť územní plán jasně definovanou urbanistickou koncepcí sídla řeší a stabilizuje plochy sídelní zeleně a koncepcí uspořádání krajiny definuje stabilizované plochy zemědělské půdy v krajině, vymezuje plochy systému ekologické stability lokální úrovně. V krajině je stabilizována síť účelových komunikací, která zajišťuje propustnost území.

#### **J. Výsledek přezkoumání souladu ÚP Pěčice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Pořizování územního plánu Pěčice bylo vedeno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění s využitím příslušných ustanovení jeho prováděcích předpisů, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### **K. Výsledek přezkoumání souladu ÚP Pěčice s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Proces pořizování územního plánu Pěčice byl veden s cílem řádně dohodnout požadavky uplatněné dotčenými orgány ve stanoviscích, či vyjádřeních nebo v připomínkách sousedních obcí, obce Pěčice, či organizací, hájících veřejné zájmy v území.

Úpravou návrhu územního plánu Pěčice po společném jednání byly doplněny požadavky, vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů a vyjádření organizací, hájících veřejné zájmy v území, a to Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru životního prostředí čj. ŽP-339-10004/2010 ze dne 7.5. 2010, ČEZ Distribuce a.s., čj. JM ze dne 16.4. 2010.

Úpravou návrhu územního plánu Pěčice po veřejném projednání návrhu územního plánu Pěčice bylo vyhověno požadavkům Magistrátu města Mladá Boleslav, odboru životního prostředí ze dne 16. 8. 2011 čj. ŽP-336-47015/2011.

#### **L. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

K veřejnému projednání návrhu zadání územního plánu obce Pěčice nebylo v koordinovaném stanovisku ze dne 11.2. 2009, čj. 010280/2009/KUSK-OŽP/Tuč požadováno vyhodnocení vlivu záměrů na životní prostředí.

#### **M. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

V průběhu veřejného projednání návrhu územního plánu Pěčice nebyly uplatněny žádné námitky.

## **N. Vyhodnocení připomínek**

K veřejnému projednání návrhu územního plánu Pěčice nebyly ve stanovené lhůtě uplatněny žádné připomínky.

## **O. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán vymezuje pro rozvoj bydlení rozvojové plochy v rozsahu cca 202 bytů především v rodinných domech. Předložená koncepce rozvoje obce, její poměrně rozsáhlé nové rozvojové plochy jsou jedinou možnou cestou, jak zastavit dosavadní nepříznivý vývoj obce, jehož jednou z hlavních příčin jsou zejména problémy se zajištěním pitné vody pro obyvatele obce. Nově navržené rozvojové plochy obce umožní, aby se Pěčice dostaly do kategorie sídel s více než 500 obyvateli, což bude mít vliv na další růst významu obce i její rozpočtová pravidla.

### Poučení

Proti územnímu plánu Pěčice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek ( § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád)

.....  
Jaromír Rejmon  
starosta

.....  
Jiřina Barešová  
místostarostka

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Nabytí účinnosti dne: