

ÚZEMNÍ PLÁN KOCHÁNKY

NÁVRH ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění

Objednatel:

Obec Kochánky

určený zastupitel:

Ing. Andrea Kreclová

Pořizovatel:

Obecní úřad Kochánky

oprávněná úřední osoba: Ing. Renata Perglerová

č. oprávnění: 800026411

Obsah zadání územního plánu (podle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění)

a) 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

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

d) 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

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 6 a 7
k. ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
Vyhláška	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav ve znění jejich 5. úplné aktualizace
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 5. úplné aktualizace
ÚP	Územní plán Kochánky
ÚPD	územně plánovací dokumentace – sousední obce, nadřazená
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	Pozemky určené pro plnění funkce lesa
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území kraje
OP	ochranné pásmo
ČOV	čistírna odpadních vod
SK	Středočeský kraj
ORP	obec s rozšířenou působností
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

a) 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

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavek na pořízení územního plánu vychází z usnesení zastupitelstva obce. Podkladem pro rozhodnutí byla potřeba zpracování nové územně plánovací dokumentace obce, která by byla v souladu s platnými právními předpisy, zejména se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Obec Kochánky v současné době nemá platnou územně plánovací dokumentaci, má vymezeno pouze zastavěné území ke dni 27. 11. 2021.

ÚP vzhledem k rozsahu řešeného zastavěného a zastavitelného území a k potřebě zabránění devastace zachovaného založení struktury, měřítka zástavby a vhodného přizpůsobení původních objektů pro budoucí realizaci staveb bude zpracován s prvky regulačního plánu. Konkrétní řešené prvky budou navrženy zpracovatelem a konzultovány s určeným zastupitelem.

Obec Kochánky leží ve Středočeském kraji. Nachází se v ORP Mladá Boleslav v jeho jihozápadním sektoru cca 19 km od Mladé Boleslavi a na západě sousedí s ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Skládá se z jednoho katastrálního území Kochánky. Sousedí s obcemi Sedlec, Mečeříž, Tuřice, Předměřice nad Jizerou, Benátky nad Jizerou.

V obci Kochánky se nacházejí drobné historické stavby, a to např.:

- Pomník obětem 2. světové války
- Cihlová zvonička Kochánky
- Kříž
- Pomník Františka Šťastného umístěný v parku Františka Šťastného
- Přírodní památka Stráně u Kochánek

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5

Politika územního rozvoje ČR schválená Vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (usnesení č. 276 Vlády ČR ze dne 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 (usnesení č. 629 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 3 (usnesení č. 630 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019), Aktualizace č. 4 (usnesení č. 618 Vlády ČR ze dne 1. 9. 2021) a aktualizace č. 5 (usnesení č. 833 Vlády ČR ze dne 17. 8. 2020)

Z Politiky územního rozvoje vyplývá požadavek na respektování obecných celorepublikových priorit:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorší stav i hodnoty území.
- Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území.
- Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí.
- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu), hospodárně využívat zastavěné území.
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.
- Vymezit a chránit pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně;
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu;
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury.
- Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody.
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch.
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí.

Řešené území se dle PÚR nachází v Rozvojové ose republikového významu:

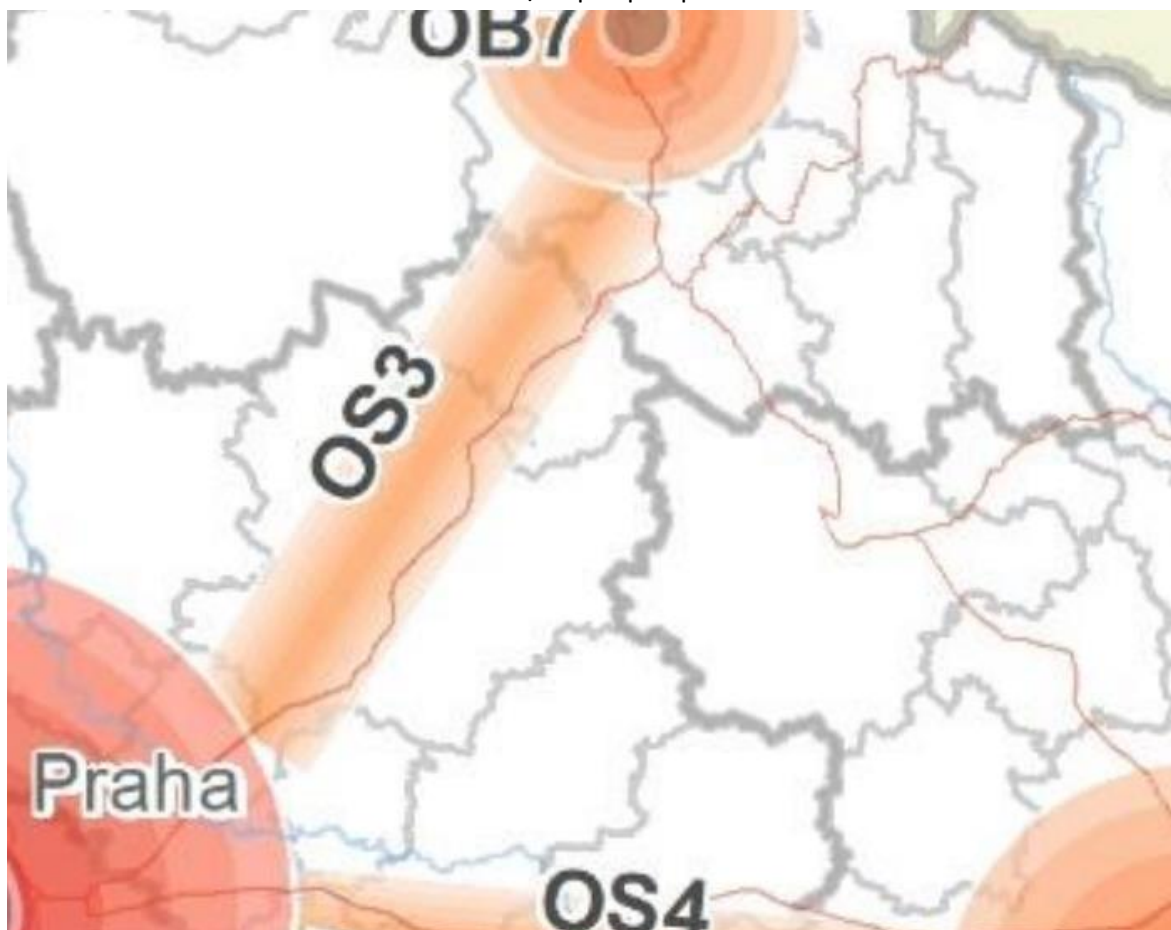
OS3 – Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec)

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.



Výřez z PÚR – rozvojová osa OS3

Řešené území se dále dle PÚR nachází ve specifické oblasti republikového významu:

SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav,

Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržování vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,

b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,

c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné oseední postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,

d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.



Výřez z PÚR – specifická oblast SOB9

Návrh Územního plánu bude zpracován v souladu s PÚR.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 6 a 7

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které byly vydány 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. Dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007/18/2012/ZK rozhodlo zastupitelstvo SK o vydání aktualizace č. 1 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015, následně dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo zastupitelstvo SK o vydání aktualizace č. 2 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Dále dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK rozhodlo zastupitelstvo SK o vydání aktualizace č. 7 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022 a dne 3. 11. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK rozhodlo zastupitelstvo SK o vydání aktualizace č. 6 ZÚR, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022.

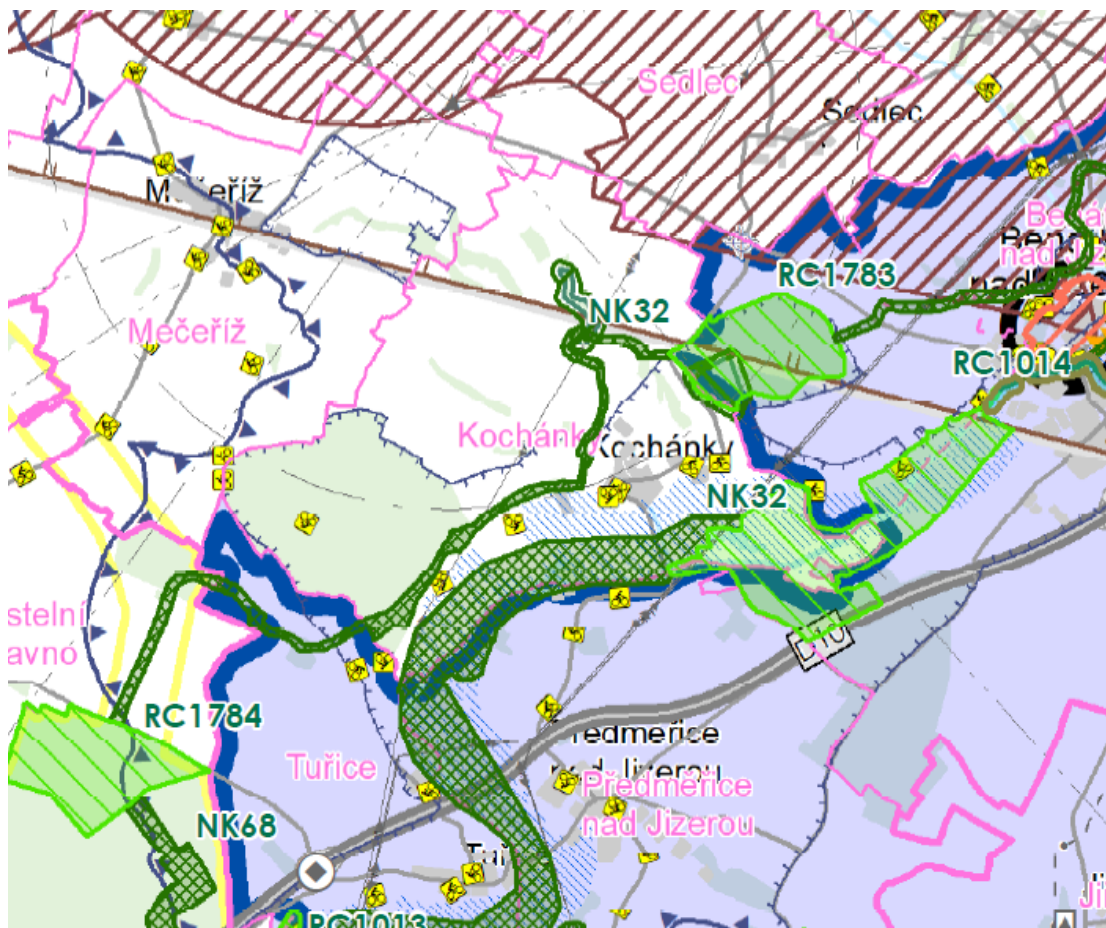
Dle ZÚR neleží obce Kochánky v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti. ZÚR SK nevymezují ve správním území obce koridory.

Z celokrajského hlediska je nutno respektovat obecné zásady:

- pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje

- vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008
- vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městu Mladá Boleslav
- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území
- posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel
- intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace
- rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou
- uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození
- uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech
- rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu

Z hlediska širších územních vztahů bude ÚP respektovat schválené ÚPD sousedních obcí a koordinovat řešení s rozpracovanými ÚP. Dále bude ÚP respektovat strategické dokumenty vydané SK, např. Strategie rozvoje územního obvodu Středočeského kraje, Program rozvoje cestovního ruchu ve Středočeském kraji, RIS3 Strategie Středočeského kraje, Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji, Územně energetickou koncepci SK, Plán odpadového hospodářství na území SK, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací SK atd.



Výřez z koordinačního výkresu ZÚR

Návrh Územního plánu bude zpracován v souladu se ZÚR.

Územně analytické podklady

Územně plánovací dokumentace musí vytvořit předpoklady pro zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí.

Požadavky vyplývající z ÚAP pro ORP Mladá Boleslav

Záměry na provedení změn v území vyplývající z ÚPD a z ÚPP

Záměry lokálního významu (ÚP)

- Zastavitelné plochy – bydlení, rekreace
- Přestavbové plochy – nebyly vymezeny
- Technická infrastruktura – oddílná splašková kanalizace a ČOV (realizováno)
- Dopravní infrastruktura – přeložka silnice III/2729 – ve výhledu
- Ostatní veřejná infrastruktura – zeleň veřejných prostranství
- Územní systém ekologické stability, suchý poldr

Záměry nadmístního významu (ZÚR SK)

- Vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES (NK 32, RC 1014, RC 1783)

Oborové záměry (od poskytovatelů ÚAP)Dopravní infrastruktura

- nebyly vymezeny

Technická infrastruktura

- elektrická stanice
- kanalizační řad, čerpací stanice, čistírna odpadních vod (realizováno)

Programové a investiční záměry vyplývající z dotazníku

- Rekonstrukce místních komunikací, zabezpečení opěrných zdí a opravy obecních budov
- Obec je členem MAS Mladoboleslavský venkov, o. s.

Rizika (ohrožení území)

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
R_69	Záplavové území Jizery	A	
R_70	Zranitelná oblast		
R_71	Staré zátěže a kontaminované plochy	A	
R_188	Sesuvná území	A	

Komentář k vyhodnocení URÚ:

Obec je ve všech pilířích průměrná, až lehce podprůměrná. Špatný stav ekonomického pilíře je způsoben především nízkou intenzitou bytové výstavby. Celkové hodnocení vychází záporně, je ovšem nutno konstatovat, že obec nemá zásadní problémy pro budoucí rozvoj, pozitivem je blízkost spádového centra Benátky nad Jizerou, morfologie území a přírodní podmínky v obci pak vytvářejí předpoklady pro zlepšení environmentálního pilíře.

Upřesnění dalších požadavků

V návrhu Územního plánu bude prověřena potřeba vymezení zastavitelných ploch na základě požadavků doručených OÚ Kochánky. Prověření se bude týkat především ploch, které by dle požadavků majitelů pozemků nenavazovaly na stávající zastavěné území a byly by vymezeny do volné krajiny a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu by znamenalo značné finanční náklady. Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území. V případě větších zastavitelných ploch může být navržena etapizace, a to nejen celých zastavitelných ploch, ale i v rámci jednotlivých zastavitelných ploch, a to z důvodu, aby výstavba vždy postupně navazovala na zastavěné území obce a nevznikala odloučená území.

Návrh územního plánu prověří a navrhne dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení, např. pro kulturu, sociální služby, sport, zdravotnictví apod.

Z hlediska širších vztahů v území budou zohledněny vazby obce Kochánky na okolní území obce a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

S ohledem na charakter území bude v nezastavěném území obce prověřeno vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, popř. navrhnout jejich omezení z hlediska veřejného zájmu.

ÚP aktualizuje zastavěné území k datu zpracování návrhu územního plánu ke společnému jednání a k veřejnému projednání.

Pro území obce bude zpracován ÚP s prvky regulačního plánu z důvodu zajištění jednoznačných prostorových podmínek pro stávající i novou zástavbu, a to vzhledem k zachování historického vzhledu sídla a umístění v hodnotném přírodním území s nutností ochrany přírody a krajiny. Konkrétní řešené prvky budou navrženy zpracovatelem a konzultovány s určeným zastupitelem.

V návrhu územního plánu mohou být navrženy plochy přestaveb – území současných brownfield.

Případné další podněty doručené v průběhu projednávání územního plánu budou prověřeny zpracovatelem a pořizovatelem a budou či nebudou zařazeny do návrhu územního plánu v případě, že nebudou v rozporu s urbanistickou koncepcí, tyto podněty nebudou tvořit samostatné enklávy v nezastavitelném území a prioritně nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy na kvalitních půdách dle BPEJ. Bude se jednat zejména o doplnění ploch pro bydlení a technickou infrastrukturu v plochách odpovídajících potřebám obce. Návrh zadání nepředpokládá navržení ploch pro průmyslové a skladovací objekty apod.

Všechny záměry v území budou posouzeny zpracovatelem a pořizovatelem z hlediska souladu se ZÚR a s PÚR a z hlediska urbanistické koncepce a na základě těchto kritérií budou, či nebudou zařazeny do projednání nového územního plánu. V případě potřeby může být navržena etapizace.

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Koncepce veřejné infrastruktury

Upřesnění požadavků z PÚR

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (zejména cykloturistiky a pěší turistiky) při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo).

Upřesnění požadavků ze ZÚR

Pro ÚP nevyplývají požadavky na řešení konkrétních záměrů vymezených v ZÚR.

Upřesnění požadavků z oÚAP

V návrhu územního plánu budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace oÚAP, které se v území vyskytují včetně jejich OP (jedná se zejména o sítě technické infrastruktury, stávající silnice atd.).

Veřejná dopravní infrastruktura

Železniční doprava

Územím obce neprochází trati železniční dopravy.

Silniční doprava

V řešeném území nejsou dálnice ani silnice I. třídy, širší vazby zajišťuje dálnice D10, na kterou je obec napojena v Benátkách nad Jizerou silnicí II/272.

Pátevní komunikací je silnice III/2729, která propojuje obec se silnicí II/610 v Předměřicích nad Jizerou a silnicí III/24426 u obce Sedlec.

Ostatní místní komunikace mají charakter obslužných zklidněných komunikací.

Zatížení silniční dopravou je únosné. Stav silnic není příliš dobrý, obdobně jako stav ostatních silnic II. a III. třídy ve Středočeském kraji.

Místní komunikace jsou na různé úrovni, postupně probíhají jejich opravy a budování chodníků.

Veřejná doprava

Veřejná doprava zajišťována výhradně autobusy, které zajišťují dopravu za prací a do škol. Četnost spojů v pracovní dny vyhovuje, ve dnech volna spojení chybí.

Pěší a cyklistická doprava

V území nejsou žádné značené turistické cesty a s výjimkou cyklotrasy č. 241 Pojizerská. Územní plán prověří trasy v Generelu cyklistické dopravy Středočeského kraje a popř. navrhne jejich možné založení v návaznosti na okolní obce.

V minulosti byly zrušeny některé polní cesty, probíhající komplexní pozemkové úpravy jsou příležitostí pro jejich obnovu.

Doprava v klidu

Stávající parkovací místa procházejí postupnou úpravou. Není potřeba budovat další veřejná parkovací místa.

Dopravní zařízení

Čerpací stanice pohonných hmot a další dopravní zařízení jsou ve vyhovující vzdálenosti, např. v Benátkách nad Jizerou.

Vodní doprava

Územím vede vodní cesta Jizera v jižní části obce a jedna občasná bezejmenná vodoteč. V této části obce se rovněž nacházejí vodní plochy.



Výřez z ortofoto snímku – řeka Jizera a vodní plochy

Veřejná technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Zásobení pitnou vodou je realizováno převážně z vodovodu pro veřejnou potřebu, minimálně též z několika lokálních podzemních zdrojů (studny místního zásobování). Obec má vlastní zdroj vody.

Odvádění a čištění odpadních a dešťových vod

V obci Kochánky je vybudována splašková kanalizace, která slouží k odvádění odpadních vod z území obce. Větvenou, převážně gravitační splaškovou kanalizaci tvoří hlavní stoky A a B, zaústěné do čistírny odpadních vod na jižním konci obce a dále jsou vyčištěné odpadní vody odváděny do recipientu. Jedna část soustavy stok odvodňuje sever a východ obce a další soustava stok odvodňuje střed a západní část obce. Na splaškové kanalizaci jsou vybudovány přečerpávací stanice.

Dešťová voda je odváděna systémem příkopů a propustků pod obec, kde ústí do melioračního příkopu.

Požární ochrana

Obec má zpracován Požární řád (OZV 1/2019). V obci je ustavena jednotka Sboru dobrovolných hasičů.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobena z vrchního vedení 22 kV přes 6 trafostanic. Územím obce prochází nadzemní vedení VVN 400 a 220 kV.

V obci bylo vybudováno nové veřejné osvětlení.

Dálkové kabely

Obcí prochází dálkový kabel AČR Vestec – Benátky nad Jizerou trasa RR AČR, trasa RR BTS Sobětuchy – BTS Benátky nad Jizerou.

Zásobování plynem

Obec není plynofikována a není zde předpoklad pro jeho zavedení.

Zásobování teplem

Zatím nebyly zveřejněny podrobné údaje o způsobu vytápění, zjištěné při SLDB 2021. Vzhledem k současné energetické situaci je nutno do budoucna podporovat obnovitelné a netradiční způsoby vytápění. Nejčastějším způsobem je využití tepelných čerpadel v kombinaci s fotovoltaickými panely.

Telekomunikace

Území je pokryto telekomunikační sítí. Pokrytí signálem rozhlasu, televize a mobilních operátorů je vyhovující.

Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství je podrobně popsáno Obecně závaznou vyhláškou č. 2/2022. Pro svoz odpadů je smluvně zajištěna firma AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny

Upřesnění požadavků z PÚR

V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy); cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – týká se zejména severní části území dle výsledků územní studie Zelené pásy pořízené Krajským úřadem Středočeského kraje v r. 2009.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích vytvářet

podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní. Pro řeku Jizeru je stanoveno záplavové území s vymezenou aktivní zónou.

Upřesnění požadavků ze ZÚR

Na správním území obce Kochánky jsou dle ZÚR SK vymezena regionální biocentra RC 1783 – Slepeč, RC 1014 – Obodrž (V Karlově luhu) a nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály – K10.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vymezily na území Středočeského kraje krajinné typy a stanovují základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich. Celé území obce je klasifikováno jako N – krajina relativně vyvážená s relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků, kde nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

ZÚR stanovuje pro krajinu obecné základní zásady péče:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
- při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Upřesnění požadavků z oÚAP

oÚAP ORP Mladá Boleslav zpřesňují prvky vymezené v ZÚR, a to RC 1783 – Slepeč, RC 1014 – Obodrž (V Karlově luhu) a nadregionální biokoridor NK 32 – Příhrazské skály – K10 a graficky vymezují prvky lokální úrovně ÚSES.

Na území obce je dále dle oÚAP identifikován suchý poldr.

Upřesnění dalších požadavků

Územní systém ekologické stability

Pro potřeby zadání byly prvky ÚSES převzaty z oÚAP, kterými jsou záměry nadmístního významu, a to vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES (NK 32, RC 1014, RC 1783).

ÚP prověří možnost návrhu liniových interakčních prvků podél silnic, propojení mezi ÚSES, popř. prověří možnost obnovení polních cest včetně návrhu liniové zeleně. Navrhované prvky budou navazovat na prvky případně vymezené v sousedních obcích nebo budou navrženy tak, aby umožnily jejich pokračování.

Významné krajinné prvky

Na správním území obce Kochánky jsou vymezeny významné krajinné prvky ze zákona v podobě vodních ploch a vodních toků.

Zvláště chráněná území

V řešeném území se nenachází národní parky (NP), chráněné krajinné oblasti (CHKO), národní přírodní rezervace (NPR), přírodní rezervace (PR), národní přírodní památky (NPP) ani přírodní památky (PP).

Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Územních rezervy pro případné nové zastavitelné plochy nebudou cíleně vymezovány, vymezeny budou pouze v případě, pokud to vyplýve v procesu projednání územního plánu.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh územního plánu prověří a případně vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území),
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství a stavba na tomto pozemku).

V návrhu územního plánu budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení ve vazbě na sousední obce.
- Technická infrastruktura – případné nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy apod.).
- Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES, tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu – do ÚP budou převzata VPO vyplývající ze ZÚR – regionální biokoridor N32, regionální biocentra RC 1783 a RC 1014.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
- Opatření na ochranu archeologického dědictví.

Plochy pro asanaci

- Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

d) 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

Návrh územního plánu bude pro celé území zpracován s prvky regulačního plánu. Území, v kterém bude rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu, popř. zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci není zatím známo. Jejich zpracování může vyplynout v procesu projednávání územního plánu.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Variantní řešení ÚP nepředpokládá.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

ÚP bude zpracován v souladu se stavebním zákonem, s prováděcími vyhláškami (500/2006 Sb., 501/2006 Sb.) a celá dokumentace bude zpracována v jednotném digitálním standardu ÚP a projednána dle metodiky MMR.

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.
- Grafická část nad katastrální mapou ve formátu *.shp, (vektorová data) a obě části budou předány ve formátu *.pdf + strojově čitelný formát dle Standardu vybraných částí územního plánu (metodika MMR ČR).
- Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG přizpůsobeny internetové prezentaci.

Ke společnému projednání návrhu budou odevzdána 2 paré dokumentace. Pro potřeby veřejného (i případně opakovaného) projednání bude dokumentace odevzdána v 1 paré. Po projednání a vydání

územního plánu budou zkompletována celkem 4 paré Územního plánu. Dokumentace bude předána pořizovateli jak v tištěné, tak v digitální podobě ve formátech výše uvedených na CD/DVD-ROM médiu.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k předpokládaným nepatrným záměrům z hlediska jejich počtu a výměry, které nepodléhají posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, není předpokládána nutnost posouzení územního plánu z hlediska tohoto zákona.

Na území obce Kochánky se nenachází prvky Natura 2000.