

# ŘEPOV

ÚZEMNÍ PLÁN

## N Á V R H ZADÁNÍ

Pořizovatel : Magistrát města Mladá Boleslav

Schvalující orgán : Zastupitelstvo obce Řepov

Určený zastupitel: ing Jaroslav Šoltýs

Zadání územního plánu Řepov bylo schváleno Zastupitelstvem obce Řepov  
dne usn. č.

září 2013

## Obsah:

### Úvod

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	1
1.1. Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochrany hodnot území.....	1-2
1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	2-4
1.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn.....	4-7
1.4. 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 .....	7-9
2. Požadavky na vymezení plocha koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které je nutno prověřit.....	9-10
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	10-11
4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	11
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	11
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	11-12
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	12-13

## Úvod

Zastupitelstvo obce Řepov rozhodlo o pořízení nového územního plánu svým usnesením viz zápis z jednání bod 11 dne 4.3.2013 současně byl jmenován určeným zastupitelem Ing. Jaroslav Šoltýs. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce. Dosud platnou územně plánovací dokumentací obce Řepov je územní plán obce schválený zastupitelstvem obce Řepov dne 9.12.2002.

Obec Řepov žádostí ze dne 5. září 2013 evidovanou pod č.j.52310/2013 požádala Magistrát města Mladá Boleslav jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů ( dále jen stavební zákon ) o pořízení územního plánu Řepov.

Hlavním úkolem nového územního plánu je navrhnout udržitelnou koncepci rozvoje obce Řepov, zohledňující zájmy ochrany hodnot území s využitím potenciálu polohy sídla vůči městu Mladá Boleslav a vytvoření plnohodnotného sídla s polyfunkčním využitím území (bydlení, občanská vybavenost, dopravní infrastruktura, rozvoj podnikatelských aktivit, řemesla, obchod, služby apod.) vedle stále se rozvíjející průmyslové výstavby.

Cílem nového územního plánu by měla být dohoda občanů obce, majitelů nemovitostí, správců veřejné infrastruktury a dotčených orgánů včetně sousedních obcí, spočívající v pomoci při následné realizaci takovýchto záměrů v řešeném území.

Dalším důvodem pro jeho pořízení je zajistit soulad územně plánovací dokumentace obce s platnou legislativou v oblasti územního plánování i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou v tomto případě Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ( dále jen ZÚR SK), o jejichž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011 a Politika územního rozvoje ČR ( dále jen PUR ČR).

ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, které nabylo účinnosti dne 22.2.2012

Pro zpracování návrhu zadání byly využity doplňující průzkumy a rozborů a terénní průzkum provedený pořizovatelem, podklady z 2. úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav a informace a požadavky poskytnuté obcí Řepov.

Obec Řepov se nachází ve Středočeském kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, východně od správního území města Mladá Boleslav. Správní území obce Řepov tvoří jedno katastrální území o celkové výměře 237 ha. Územní plán bude v souladu s ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona řešit celé správní území obce.

### **1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

#### 1.1. Požadavky na celkovou koncepci rozvoje a ochrany hodnot území :

Původní zástavba tradičních venkovských stavení s centrálním prostorem v obci Řepov byla postupně ulicově rozšířena novodobou obytnou zástavbou, charakteru příměstského až městského. Obytné území obce je dosud prostorově oddělené. Plochy výroby a skladů jsou situovány při severním okraji zastavěného území v blízkosti stávající trasy žel. trati č. 064 a silnice I/16 a postupně územně srůstají s průmyslovým rozvojem východně od Mladé Boleslavi.

V průběhu posledních 20ti let zaznamenala obec Řepov výrazný průmyslový rozvoj, který prakticky vyčerpал rozvojové plochy vymezené v dosud platné územně plánovací dokumentaci obce. Realizovala se technická infrastruktura, ale nebyla vyřešena dopravní infrastruktura, což způsobilo značné dopravní problémy v průjezdu obcí.

Z provedených doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že správní území obce Řepov má poměrně nízký environmentální pilíř udržitelného rozvoje území. Je zde výrazný vliv blízkosti spádového města Mladá Boleslav, na kterém je obec závislá především z hlediska ekonomického. Obyvatelé jsou nuceni vyjíždět za základními službami a veřejnou vybaveností. Obec v současné době funguje jako satelitní sídlo Mladé Boleslavi. Pro ekonomicky aktivní obyvatele jsou pracovní příležitosti převážně zajištěny mimo území obce.

- ÚP zhodnotí stávající stav funkčního využití území i jeho následný rozvoj, a v případě potřeby určí další zastavitelné a přestavbové plochy. Rizikem dalšího územního rozvoje je při nekoncepčním rozhodování v území postupné srůstání obcí.
- ÚP prověří prostorové uspořádání území, stávající charakter a strukturu zástavby obce. S využitím dosud platné ÚPD obce a známých omezení ve využití území ( záplavové území) navrhne vhodné rozvojové plochy pro bydlení, výškovou hladinu a objem zástavby území.
- ÚP se zaměří na ochranu panoramatických pohledů a stavebních dominant, definuje hranice zástavby a navazujícího krajinného prostředí.
- ÚP bude svým řešením chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně architektonického, urbanistického i archeologického dědictví.
- ÚP s ohledem na již realizovanou průmyslovou i obytnou zástavbu navrhne kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj území, spočívající především v doplnění občanské vybavenosti a v návrhu ploch pro rozvoj aktivit, které na sebe vážou pracovní příležitosti na území obce, včetně služeb, nerušící a řemeslné výroby atp., v návrhu ploch souvisejících s doplněním veřejné infrastruktury a se zkvalitněním veřejně užívaných prostranství.
- V měřítku zpracování ÚP bude řešeno zvýšení kvality bydlení, a to vhodně definovanými podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch, návrhem vhodných ploch k odstranění vybraných dopravních závad na síti místních komunikací, spočívajících v usměrnění dopravního provozu, úprav směrového a šířkového uspořádání atp.
- Území je chudé na přírodní a kulturní hodnoty. Je zde absence nemovitých kulturních památek, zvláště chráněných území a území soustavy NATURA 2000. Přírodní ráz krajiny má především jižní okraj území navazující na Chlumecký hřbet.
- V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ( dále jen ZÚR SK) bude návrh územního plánu Řepov řešen s cílem zajistit soulad s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a s vybranými prioritami aplikovatelnými na správní území a polohu obce Řepov.
- Z hlediska širších územních vztahů bude územní plán koordinovat prvky s širší územní návazností, zejména nadmístní síť technické infrastruktury a územní systém ekologické stability. Zohledněny budou vztahy sousedících obcí Kolomuty, Plazy a měst Dobruška a Mladé Boleslavi. V rámci zpracování územního plánu bude vypracován výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000.

#### 1.2. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch :

Základní urbanistická koncepce sídla bude vycházet z historického půdorysu sídla. Dosud platný územní plán obce Řepov vymezil rozsáhlé plochy pro obytný rozvoj na východním okraji zastavěného území, které se však s ohledem na střet s později stanoveným záplavovým územím vodního toku Klenice prakticky pro daný účel nevyužily. Novým územním plánem je třeba nalézt adekvátní náhradu ploch pro rozvoj bydlení mimo záplavové území. Vymezené plochy pro výrobu a průmysl byly prakticky vyčerpány.

Novým územním plánem bude přehodnocen význam a aktuálnost původně vymezeného koridoru obchvatové komunikace odbočené ze silnice I/16 a vedené při západním okraji řešeného území do areálu Wienerberger Cihlářský průmysl a.s .

- Řešené území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, bude využita metodika minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů MINIS. Budou vymezeny plochy monofunkční i polyfunkční – ve smyslu vyhl.č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Územní plán bude posilovat hlavně obytnou funkci obce na jižním a západním okraji zastavěného území. Navrhne nové zastavitelné plochy s ohledem na míru využití dosud vymezených zastavitelných ploch a s cílem využít efektivně dopravní a technickou infrastrukturu.
- V celém správním území obce Řepov bude jasně definováno omezení činností v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území vodního toku Klenice. Budou prověřeny reálné možnosti protipovodňové ochrany území ve vztahu k rozvojovým plochám obce i ke stávajícímu zastavěnému území obce.
- Záměry (zejména návrhové plochy) vymezené v dosud platném územním plánu obce Řepov budou novým územním plánem prověřeny a vyhodnocen stav jejich účelného využití
- Územní plán stabilizuje plochy občanské vybavenosti, v případě potřeby vymezí nové rozvojové plochy a prověří dostupnost této základní občanské vybavenosti .
- Územním plánem budou definovány a chráněny architektonické, archeologické, urbanistické a kulturní hodnoty území. Nemovitou kulturní památkou je socha p. Marie – evidované v seznamu pod č. 1722. Pro územní ochranu územní plán vymezí v prostor parčíku jako plochu kulturního zájmu.
- V památkovém zájmu je původní jádro obce charakteristické uzavřenou návší s ohradními zdmi a branami, usedlost č. 12 s přízemním roubeným stavením z doby kolem r. 1800 a pilířovou branou, usedlost čp. 34, a dále zvonička z roku 1825 situovaná v parku u obecního úřadu V územním plánu budou pro tyto kulturní a historické hodnoty území definovány podmínky jejich územní ochrany.
- Územním plánem budou zohledněny uplatněné podněty veřejnosti.

#### Obec Řepov uplatňuje tyto požadavky:

- Opětně vyhodnotit, zjistit skutečný zájem o výstavbu na východním okraji území a z důvodu minimalizace možných škod podmínit výstavbu realizací protipovodňových opatření.
- Územní plán prověří obytný rozvoj západně a jižně od silnice III/ 0164 , a to v přímé vazbě na jižní okraj zastavěného území obce. Dále bude prověřen možný obytný rozvoj na západním okraji zastavěného území jižně od vodního toku Klenice. Limitem v tom to území je venkovní dvojvedení 110 kV.
- Územním plánem budou rovněž přehodnoceny plochy určené pro drobnou výrobu a stanoveny podmínky pro funkční využití pro drobné podnikání , služby, řemeslnou výrobu a občanskou vybavenost, aby již nedocházelo k neúměrnému zatěžování obce související nákladní dopravou.
- Pro rozvoj podnikatelských aktivit obec požaduje prověřit území v pásu jižně podél silnice I/16. V tomto území je nezbytné koordinovat rozvoj s návrhem na zpřesnění koridoru pro přeložku železniční trati č. 064.
- Novým územním plánem bude přehodnocen význam původně vymezeného koridoru pro obchvatovou komunikaci, vedenou na západním okraji území od silnice I/16 do prostoru

areálu Wienerberger Cihlářský průmysl a.s. Obec požaduje jasně definovat dopravní toky zejména nákladní dopravy, související jak s těžbou a výrobou cihlářských výrobků, tak se skladovými a výrobními areály v obci. V měřítku územního plánu budou řešeny dopravní závady v obci.

### 1.3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

#### 1.3.1. Dopravní infrastruktura :

Silniční doprava - Obec Řepov je dopravně obsloužena silnicí III.tř. č. 0164 zaústěnou na silnici I.tř. č. 16 v místě světelně řízené průsečné křižovatky s napojením pátevní komunikace do průmyslové zóny Mladá Boleslav - východ a systémem místních obslužných komunikací, sloužících převážně i jako komunikace pro pěší.

Železniční doprava - Řešeným územím prochází celostátní železniční trať č.064 Mladá Boleslav - Stará Paka. ZÚR SK uplatňují požadavek upřesnit v územním plánu koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu ozn. jako koridor D214. V areálu závodu M. Preymesser spol. s r.o. je provozována železniční vlečka s napojením na žel. trať č. 064.

Veřejná doprava - Pro obec Řepov zajišťuje veřejnou dopravu DP Mladá Boleslav. Linky zastavují na třech zastávkách, docházková vzdálenost je vyhovující:

Pěší a cyklistická doprava, doprava v klidu - Řešeným územím prochází cyklistická stezka č. 8148 Mladá Boleslav – Podchlumí – Dolní Bousov i pěší turistická trasa. V souvislosti s řešením koncepce dopravy budou územním plánem prověřeny kapacity systému místních obslužných komunikací pro možnost řešení dopravy pro pěší, dopravu v klidu, odstavná stání . Současný stav komunikací zajišťujících pěší dopravu v obci je nevyhovující. Obec ve spolupráci s krajským úřadem připravuje rekonstrukci silnice III/0164 včetně řešení chodníků.

Požadavky na řešení:

- Územní plán prověří aktuálnost záměrů v dopravní infrastruktuře z dosud platného územního plánu obce Řepov, pro něž byly vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby. Jedná se o tyto plochy : D1 - průmyslová spojka - západní obchvat obce; D2 - západní spojka - propojení centra obce se západním obchvatem; D3 - rozšíření silnice I/16 Ml.Boleslav - Jičín vč. úpravy trasy a nadjezdu nad přeložkou žel. trati č. 064; D4 - systém místních komunikací návrhových lokalit
- Územní plán prověří možnost zlepšení dopravního řešení vjezdu a výjezdu z obce Řepov, který je zajištěn jako jediný zaústěním silnice III/0164 do světelně řízené průsečné křižovatky na silnici I/16. Problematické odbočování je způsobeno stále se zvyšující četností zejména kamionové dopravy na silnici I/16 s odbočování do/z průmyslové zóny Mladá Boleslav – východ.
- Územní plán prověří komplexně dopravní obsluhu obce Řepov se zaměřením na nákladní a kamionovou dopravu ve vztahu k existujícím zdrojům dopravy – TRW, Wienerberger a.s. a dalších
- Vytipuje kolizní místa možných střetů osobní a nákladní dopravy s cílem, z kvalitní dopravu v klidu, ve stávajícím systému místních obslužných komunikací definuje úseky, kde je nezbytné a vhodné řešit komunikace pro pěší a cyklisty
- ÚP prověří rozvoj tras veřejné dopravy v souvislosti s aktualizací návrhu dopravní obsluhy nového centra obce a nových rozvojových ploch
- Územní plán prověří možnost dalšího vjezdu do obce nejen po stávající silnici III/0164, a to zejména z důvodu možného zásahu vozidly integrovaného záchranného systému – nabízí se

dopravní propojení ve směru z areálu nákupního centra Olympia podél vodního toku Klenice.

- Pro nově navrhované rozvojové plochy územní plán navrhne jejich dopravní obsluhu a v případě potřeby je vymezí jako plochy pro veřejně prospěšné stavby
- Z Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají v dopravní infrastruktuře požadavky k prověření koridorů mezinárodního nebo republikového významu.
- Záměrem nadmístního významu je upřesnění územního vymezení koridoru D214 pro veřejně prospěšnou stavbu přeložky železniční trati č. 064 Mladá Boleslav – Řepov – Kolomuty. Dosud platný územní plán obce Řepov vymezil v řešeném území funkční plochu dopravní pro přeložku železniční trati č. 064. Územní plán aktualizuje a ověří územní potřebu pro realizaci této veřejně prospěšné stavby a současně navrhne koridor pro napojení železniční vlečky z areálu M. Preymesser spol. s r.o.
- Z hlediska požadavků vyplývajících z širších územních vztahů jsou požadavky totožné jako požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ze strany ostatních obcí nevyplýval žádný požadavek k řešení.
- Další požadavky k řešení dopravní infrastruktury mohou vyplynout z požadavků uplatněných dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností v průběhu veřejného projednání návrhu zadání.

### 1.3.2. Technická infrastruktura

Na úrovni systémů bude řešeno uspořádání technické infrastruktury v oborech: zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, zásobování zemním plynem, elektronické komunikace (telekomunikace a radiokomunikace). Řešení bude navrženo v souladu se schválenými oborovými koncepčními materiály, strategickými cíli rozvoje obce a krytím potřeb jejího rozvoje.

Zásobování pitnou vodou - Veřejný vodovod v obci Řepov je napojen na 1. tlakové pásmo vodovodní sítě Mladá Boleslav – východ (vdj. Propast 2x3000m<sup>3</sup> ( 278,0/273,0 m n.m. ). Větvná vodovodní síť je částečně zokruhovaná, technický stav je vyhovující. Pro novou zástavbu bude nutné rozšířit vodovodní síť.

Požadavky na řešení:

- Územní plán prověří možnost zajištění požární vody ne však zkapacitněním rozvodů vodovodní sítě, neboť by mohla být negativně ovlivněna jakost pitné vody. Zdrojem pro první hasební zásah v obci je vodní tok Klenice a retenční nádrž fy M Preymesser spol. s r.o.
- Pro nové rozvojové plochy prověří možné napojovací body na systému zásobování pitnou vodou v obci.
- V případě potřeby pro rozšíření stávajících rozvodů pitné vody, příp. stavby a zařízení vymezí nové plochy a koridory jako plochy pro veřejně prospěšné stavby a zařízení.

Odvádění a čištění odpadních vod - V obci Řepov je vybudována jednotná kanalizační síť s čistírnou odpadních vod. Stoková síť je gravitační z betonových trub, technický stav je vyhovující. Na kanalizaci a čistírnu je napojeno 100% trvale i přechodně bydlících obyvatel. Čištění odpadních vod je zajištěno rekonstruovanou mechanicko-biologickou ČOV s kapacitou  $Q_{kap} = 142,5 \text{ m}^3$  a  $BSK_5 = 57 \text{ kg/den}$ . Vlastníkem a provozovatelem ČOV je Obec Řepov. Na kanalizaci je napojeno 100% obyvatel. Jednotná kanalizační síť částečně řeší i likvidaci dešťových vod.

Požadavky na řešení:

- Územní plán prověří aktuálnost dosud vymezených ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby v oblasti odkanalizování území
- Územní plán u nových rozvojových ploch navrhne potřebné rozšíření kanalizační sítě a v případě potřeby vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zadržovat na pozemcích a likvidovat vsakem nebo jinou formou retence.
- Územní plán prověří stávající systém odvádění a likvidace dešťových vod a navrhne potřebné úpravy systému.
- Významný vodní tok Klenice v území a celý systém povodí respektovat jako přirozenou a přírodní odvodňovací síť v území.

#### Zásobování elektrickou energií :

Řešeným územím prochází venkovní vedení elektrické sítě VVN 110 kV. Území je zásobováno elektrickou energií venkovním vedením elektrické sítě VN1-35KV. V obci je osm transformačních stanic, z toho dvě věžové s venkovním přívodem., dvě distribuční stožárové trafostanice a čtyři kompaktní zděné betonové.

Obecné požadavky:

- Ochranná pásma energetických staveb, rozvodů a zařízení budou v územním plánu definována jako limity využití území a při návrhu koncepce rozvoje obce budou zohledněny.
- Návrh energetické koncepce bude předem konzultován se správcem sítě, aby byl dohodnut případný rozsah úprav distribuční sítě, podmiňující připojení uvažovaných rozvojových lokalit a řešeny případné přeložky sítě pro uvolnění zájmových území.

Požadavky k řešení:

- Územní plán prověří kapacitu stávající rozvodné sítě VN a trafostanic a s ohledem na návrh nových zastavitelných ploch posoudí potřebu rozšíření rozvodné sítě a nových TS. V nových rozvojových plochách bude navrhováno podzemní kabelové vedení rozvodné sítě.
- Územní plán prověří aktuálnost ploch vymezených dosud platným územním plánem obce pro veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky.
- Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN.

#### Zásobování plynem :

Obec Řepov je zásobována zemním plynem z vysokotlaké přípojky zemního plynu odbočené z VTL plynovodu č. 062 DN 300 Štolmíř – Škoda Auto a, s. a zakončené v regulační stanici VTL plynovodu v areálu obchodního centra Olympia mimo řešené území. Odtud středotlakovými rozvody k jednotlivým odběratelům.

Požadavky na řešení:

- Územní plán prověří kapacitu stávajících rozvodů a zařízení zemního plynu a s ohledem na návrh nových zastavitelných ploch posoudí potřebu jejich rozšíření .
- Územní plán prověří aktuálnost ploch vymezených dosud platným územním plánem obce pro veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství.

#### Veřejná komunikační síť

Základní komunikační a elektronická komunikační síť v obci Řepov bude zachována. Řešené území je dotčeno stávajícími radioreléovými trasami., které svou polohou nepředstavují limit pro rozvojové záměry.



V obci je vybudována kabelová telefonní síť, není zde umístěna základnová stanice mobilních operátora.

### Odpadové hospodářství

Územním plánem bude respektován stávající systém nakládání s odpady. Pravidelný svoz tuhých komunálních odpadů zajišťuje firma Compag s.r.o. Mladá Boleslav.

### Občanská vybavenost

Veřejnou správu v obci zajišťuje obecní úřad, v obci jsou zabezpečeny vybrané základní služby. V obci je obchod, restaurace a hostinec, fotbalový areál pod Chlumem, víceúčelové hřiště na pravém břehu Klenice, dětské hřiště v parku u obecního úřadu. Realizovaný víceúčelový dům poskytuje další služby (kadeřnictví, manikúra, kosmetika) společenský sál a knihovna. Místní penzion zabezpečuje ubytovací služby.

Ostatní služby obyvatelstvu – zdravotnictví, školství, sociální služby, veřejná správa, kultura, obchod, bankovníctví apod. zajišťuje na regionální úrovni sousedící město Mladá Boleslav.

### 1.3.3. Veřejná prostranství

- Územní plán prověří možnost vymezení veřejných prostranství a veřejně přístupných ploch zejména v okolí objektů občanské vybavenosti, veřejně využívaných vodních ploch apod. s důrazem na ochranu sídelní veřejné zeleně, nebo pro zajištění technické obsluhy území.

### 1.4. 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

Využívání krajiny správního území obce Řepov předurčily geomorfologie, půdní podmínky a v posledních 20ti letech i průmyslový rozvoj území. Řešené území leží v krajinně silně pozměněné lidskou činností s nízkým stupněm ekologické stability. Správní území obce je z větší části zastavěné, přičemž zástavba postupně splývá se zástavbou sousedícího města Mladé Boleslavi. Nejsou zde vytvořeny přirozené hranice sídla. Přírodní hodnoty území se uplatňují především na jižním okraji správního území. Krajinné území tvoří převážně intenzívně zemědělsky obdělávaná půda a dobývací prostor cihlářských surovin v jižní části. Rovinatý mírně zvlněný terén přechází postupně k rozhraní Chlumeckého hřbetu. Vzhledem k morfologii terénu je poloha obce Řepov na hřebeni lukrativní svými výhledy do Českého ráje.

### Ochrana přírody a krajiny :

- Územní plán nově stanoví koncepci uspořádání krajiny, která bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití. K plochám budou stanoveny územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách bude stanovena ochrana veřejných zájmů, což znamená ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.
- Budou navrženy podmínky ochrany krajinného rázu. Při řešení budou zohledněny hodnoty krajiny a v případě potřeby budou vymezeny základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území.

- Územní plán prověří aktuálnost vymezených ploch skladebných prvků územního systému ekologické stability v dosud platném územním plánu obce Řepov a v souladu s požadavky ZÚR SK upřesní vymezení regionálního biocentra RC 1234 Mladoboleslavský Chlum.
- Územním plánem budou respektovány plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.
- V zastavěném území obce územní plán nově vymezení plochy veřejných prostranství, plochy sídelní zeleně soukromé i veřejné, pásy doprovodné zeleně podél komunikací a v případě potřeby i podél hranic stávajících areálů, a dále plochy významných krajinných prvků „ze zákona“ – lesy, vodní plochy, rybníky, údolní nivy a další., mohou to být i cenné plochy porostů včetně historických zahrad a parků.
- Při řešení návrhu koncepce uspořádání krajiny územní plán prověří aktuálnost údajů z okresního generelu ÚSES Mladá Boleslav zpracovaného v roce 2001, zejména při vymezení prvků územního systému ekologické stability lokální a regionální úrovně v koordinaci s údaji z 2. aktualizace územně analytických podkladů a ZÚR SK.
- Územní plán upřesní zasahující hranice přírodního parku Chlum, vyhlášeného nařízením Okresního úřadu Mladá Boleslav č.j. 4/2000 dne 13.7.2000.
- V místech výskytu migrace zvláště chráněných živočichů bude řešením koncepce uspořádání krajiny minimalizováno omezení migrační propustnosti území.
- Správní území obce Řepov je dle Politiky územního rozvoje ČR ( dále jen PÚR ČR) součástí vymezené rozvojové osy OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec . ZÚR SK zpřesnilly na území Středočeského kraje vymezení této rozvojové osy.
- Ze stanovených zásad pro usměrňování rozvoje nový územní plán prověří požadavek, aby logistické a výrobní areály byly umístěny tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel. Z úkolů pro územní plánování bude ověřen rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanoveny směry jejich využití s ohledem na kapacitní obsluhu dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje rozvojové oblasti krajského významu. Správní území obce Řepov spadá do rozvojové oblasti krajského významu SOBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště. Ze stanovených zásad pro usměrňování rozvoje bude nový územní plán prověřovat rozvoj bydlení v obci Řepov z důvodu dobré dopravní dostupnosti do Mladé Boleslavi.
- Správní území obce Řepov spadá dle ZÚR SK do vymezené krajiny sídelní s podtypem kontaktní, které se projevují větším rozsahem zastavěného území, vysokou hustotou obyvatel a soustředěním ekonomických aktivit. Změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.
- Rekreační využití musí být řešeno s ohledem na zájmy ochrany přírody, přírodní a estetické hodnoty krajiny a její zemědělské využívání.
- Územní plán bude chránit hodnoty krajiny před zástavbou a jiným nevhodným využitím, a v případě potřeby definuje, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona .

#### Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených pro plnění funkce lesa:

Správní území obce Řepov o výměře 237 ha tvoří zemědělská půda - 165 ha, lesní půda - 4 ha, vodní plochy - 3 ha, zastavěné plochy - 16 ha a ostatní plochy - 36 ha.

- Územní plán prověří návrhem vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond obsahově zpracovat v souladu ust. §3 odst. 1, 2 a 3 vy-

hl.č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce

- V plochách orné půdy budou v případě potřeby doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v rámci řešení prostupnosti krajiny může být doplněna cestní síť v krajině nebo účelové komunikace. Zemědělský půdní fond bude šetrně využíván s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost území.
- Navrhované plochy s rozdílným způsobem využití budou odůvodněny tak, že musí vyplývat nezbytnost navrhované plochy, představující zábor pozemků zemědělského půdního fondu. V dokumentaci bude nutné prokázat převahu jiného veřejného zájmu nad ochranou ZPF.
- Územním plánem bude respektováno ochranné pásmo lesa ( 50m od kraje lesa) a budou minimalizovány zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa.

#### Geologie a horninové prostředí:

Správní území obce Řepov náleží do České křídové pánve, do oblasti Jičínské pahorkatiny, která v oblasti Mladoboleslavské kotliny přechází v Chlumecký hřbet. Dle mapy radonového indexu ČGS leží řešené území na rozhraní oblastí s nízkým a středním radonovým indexem. Na správním území obce Řepov se nachází výhradní bilancované ložisko nerostných surovin – cihlářská surovina 3105200 se stanoveným dobývacím prostorem 70370. Těžbou je pověřena fy Wienerberger Cihlářský průmysl a.s. České Budějovice.

Požadavky na řešení:

- Jako limit využití území budou územním plánem respektovány hranice chráněného ložiskového území a hranice dobývacího prostoru a stanovenými podmínkami funkčního využití území bude zajištěna územní ochrana a umožněna těžební činnost. Jižní okraj řešeného území zasahuje sesuvná území, a to č.1114 Jemníky u Ml.Boleslavi, č.1116, 1119 a 1120 Bojetice. V řešeném území se nenachází poddolované území.
- Při stanovení podmínek funkčního využití území budou respektována sesuvná území jako limity využití území .

#### Vodní režim:

Vodní toky a plochy jsou významnými krajinnými a ekostabilizačními prvky v území, umožňující regeneraci přírodních zdrojů. Správním územím obce Řepov protéká významný vodní tok Klenice – levostranný přítok Jizery.Koryto toku je upravené s vegetačním zpevněním. Na správním území obce zasahují administrativně stanovené hranice záplavového území Q5,Q20 i Q100 a vymezená hranice aktivní zóny záplavového území – Krajským úřadem Středočeského kraje ze dne 30.7.2004 zn. 9073-73515/04/OŽP/V-Vi v říčním km 0.000-5,732. Tyto hranice byly následně v letech 2006, 2008, 2009 na správním území obce Řepov upřesňovány a měněny. Dalšími přítoky Klenice v řešeném území jsou bezejmenné vodoteče IDVT 10182633, 10182631, 10182630, 10182632, 10182634 , 10182635 a 10182636.

Požadavky na řešení:

- V souladu s úkoly územního plánování, spočívající ve vytváření podmínek v území pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem a v souladu s ustanoveními vyplývajícími z omezení činností v záplavových území stanoví územní plán podmínky pro užívání tohoto území.
- V koordinaci s vodoprávním úřadem a správcem vodního toku mohou být územním plánem definována místa vhodná k rozlivu vod při povodních příp. ploch vhodných k řešení akumulace povrchových vod nebo jiného způsobu retence vody..

- Územním plánem stanovit podmínky pro vhodné využívání území s vodními plochami, koordinovat zájmy ochrany přírody s rekreačním potenciálem tohoto území.

## **2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití, které je nutno prověřit**

Územním plánem bude prověřena aktuálnost vymezených ploch pro územní rezervy ( „výhled“), vyplývající z dosud platné územně plánovací dokumentace obce. Jedná se o plochy východně od zastavěného území obce původně definované pro rozvoj bydlení, v tomto území je nutno prověřit omezení využití území , vyplývající ze stanoveného záplavového území vodního toku Klenice , a dále plochy na severním okraji správního území obce Řepov severně od silnice I/16 definované pro rozvoj výroby, průmyslu a skladů.

V souladu s navrženou urbanistickou koncepcí i koncepcí veřejné infrastruktury mohou být vymezeny plochy pro územní rezervy a stanoveny podmínky pro využití těchto ploch.

Územní rezervy mohou být vymezeny jako jeden z nástrojů etapizace rozvoje území, které zajistí ochranu území před nežádoucími změnami vůči uvažovaným záměrům

## **3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- Územní plán dle potřeby vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanace ( ozdravení území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných opatření odejmout nebo omezit v rozsahu ustanovení § 170 stavebního zákona.

- Veřejná infrastruktura je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Tento fakt bude zohledněn při vymezování veřejně prospěšných staveb. Veřejně prospěšné stavby mohou být územním plánem vymezeny pro:

- nadřazené trasy dopravní infrastruktury a nutné přeložky stávajících komunikací;
- vybrané navržené komunikace pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch;
- významné stavby občanského vybavení a další stavby veřejné infrastruktury určené k rozvoji a ochraně území.

- Veřejně prospěšná opatření mohou být územním plánem vymezena pro :

- založení prvků ÚSES, k ochraně krajinářsky cenných území, k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství, ke zvyšování retenčních schopností a k ochraně území před povodněmi;

- V případě potřeby lze rovněž uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

- Územní plán Řepov prověří aktuálnost ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření vymezených dosud platným územním plánem obce Řepov ,a dále prověří v jakém rozsahu byly záměry veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – asanačních opatření realizovány.

- Územní plán Řepov komplexně prověří dopravní koncepci správního území obce Řepov, zejména s ohledem na již realizovaný systém komunikací k rozvojovým lokalitám. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy s cílem vyřešit dopravní obslužnost celého správního území obce Řepov. Tento požadavek vyplynul i ze záměrů na provedení změn v území vyplývajících z 2. aktualizace ÚAP ORP Mladá Boleslav a z definovaných požadavků obce Řepov.

- Územní plán Řepov rovněž komplexně prověří koncepci technické infrastruktury, zejména s ohledem na již realizované trasy rozvodů a zařízení v oblasti vodního hospodářství a energetiky. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti technické infrastruktury.
- Z nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou jsou v tomto případě Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK) vyplynul požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. V tomto případě se jedná o požadavek, aby v měřítku zpracování územního plánu bylo zpřesněno územního vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby D214 pro nadmístní železniční stavbu ozn. 064 v šíři 600m na železniční trati č. 064 – Mladá Boleslav – Řepov – Kolomuty ( přeložka tratě). Dále vyplynul požadavek na zpřesnění plochy pro veřejně prospěšné opatření nadmístního významu – územní systém ekologické stability regionální biocentrum 1234 Mladoboleslavský Chlum zasahující jižní okraj správního území obce Řepov.
- Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR SK mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 59 odst. 7 stavebního zákona nevyloučí.

#### **4) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Územní plán vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením smlouvy o parcelaci. Půjde zejména o rozvojové plochy pro bydlení, kde bude vhodné uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným řešením, aby byl zajištěn jejich souhlas se záměrem, s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací staveb, dále v případě že současný stav rozdělení pozemků neumožňuje jejich dopravní obslužnost nebo v případě, že bude sledován veřejný zájem na tvorbě veřejných prostranství.

Pokud bude uplatněn požadavek na pořízení územní studie, bude v návrhu územního plánu stanovena lhůta pro její pořízení.

Vymezení ploch, u kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se nepředpokládá.

#### **5) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Z dosud uplatněných požadavků obce Řepov ani z vyhodnocení dosud platného územního plánu obce Řepov nevyplývá potřeba prověřit řešení ve variantách.

Požadavek na zpracování variant řešení může vyplynout z podnětu dotčeného orgánu, z koordinace územně plánovací činnosti obcí, případně z ověření umístění veřejně prospěšné stavby v plochách, či koridorech vymezených dosud platnou územně plánovací dokumentací obce, zásadami územního rozvoje kraje nebo v Politice územního rozvoje ČR.

Pokud z veřejného projednání návrhu zadání vyplyne požadavek na zpracování variant bude zadání obsahovat rovněž požadavky a podmínky pro jejich posuzování.

#### **6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Řepov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, a to zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně

plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

#### Obsah územního plánu:

Textová část výroku územního plánu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 část I, odst. (1) a pokud to bude účelné i odst. (2) vyhl.č. 500/2006 Sb.,  
Grafická část výroku územního plánu bude zpracována dle přílohy č. 7 část I, odst. (3) vyhl.č. 500/2006 Sb., může obsahovat i schémata a bude minimálně obsahovat tyto výkresy:

Výkres základního členění území v měř.: 1 : 10 000

Hlavní výkres v měř.: 1 : 5 000

Výkres koncepce veřejné infrastruktury v měř.: 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb ,veřejně prospěšných opatření a asanací v měř.:1:5 000

Výkres pořadí změn v území v měř.: 1 : 10 000.

#### Obsah odůvodnění územního plánu:

Textová část odůvodnění v rozsahu bude zpracována v rozsahu přílohy.č. 7 část II, odst. (1)vyhl.č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění bude zpracována dle přílohy č. 7 část II, odst. (4) vyhl.č. 500/2006 Sb. a bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

Koordinační výkres v měř.: 1:5000

Výkres širších vztahů v měř.:1:50000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měř.:1:10000

Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu se zpracovávají nad mapových podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5000 a vydávají se v měřítku 1:5000 nebo 1:10000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresů ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území

Pro digitální zpracování územního plánu bude využit datový model minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů MINIS.

Součástí návrhu územního plánu bude předtištěný „záznam o účinnosti dle §14, odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb. v textové i grafické části územně plánovací dokumentace.

Návrh územního plánu ke společnému jednání ( dle § 50 stavebního zákona bude odevzdán pořizovateli ve 3 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.

Upravený návrh pro řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.

Územní plán pro vydání podle § 54 stavebního zákona bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné i v elektronické podobě. Textová část ve formátu Microsoft word, grafická část ve formátu \*.shp, \*.dgn,\*.dwg a \*.pdf.

### **7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu Řepov na udržitelný rozvoj území**

Z provedených doplňujících průzkumů řešeného území, z vyhodnocení účelného využití dosud platného územního plánu obce Řepov ani z vyhodnocení již realizovaných záměrů v obci nevyplýval požadavek na řešení novým územním plánem, který by vyžadoval vyhodnocení návrhu územního plánu Řepov z hlediska udržitelného rozvoje území. Realizovaná výstavba průmyslového charakteru v souladu s dosud platnou územně plánovací dokumentací obce nebude novým územním plánem dále rozvíjena.

V návrhu zadání ÚP Řepov nebyly uplatněny požadavky na vymezení ploch pro záměry uvedené v příloze č. 1 k zákonu č.100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a změně některých souvisejících zákonů.

Návrh územního plánu Řepov může být vyhodnocen z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, v případě, že krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle § 47 odst. 2 stavebního zákona uvede, že návrh územního plánu bude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu, či oblast.

Vlivy stanovené odborným odhadem se hodnotí v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti návrhu územního plánu.