

Magistrát města Mladá Boleslav
odbor stavební a rozvoje města
oddělení územního plánování

Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.: OStRM/16823/2023/ToKu
Č.J.: 26463/2023/ÚP/ToKu
VYŘIZUJE: Bc. Tomáš Kubín
TEL.: 326 715 691
E-MAIL: Tomas.kubin@mb-net.cz
DATUM: 28.2.2023

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Dne 10.2.2023 podal žadatel: Terra Bohemia a.s., Počernická č.p. 272/96, Praha 10-Malešice, 10800 Praha 108, Aland Islands (dále jen "žadatel"), žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace na pozemcích: parc. č. 1407 v katastrálním území Všejanya, parc. č. 24/4 v katastrálním území Struhy a parc. č. 596/1 v katastrálním území Chotětov.

Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace pro pozemek: parc. č. 1407 v katastrálním území Všejanya, parc. č. 24/4 v katastrálním území Struhy, parc. č. 596/1 v katastrálním území Chotětov, v tomto rozsahu:

1. Pro území je vydaná následující územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady:
 - Územní plán Všejanya (vydaný Zastupitelstvem obce Všejanya dne 24. 4. 2012 opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15. 5. 2012) v úplném znění po jeho poslední vydané změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 18. 5. 2018 (dále jen "ÚP Všejanya")
 - Územní plán obce Čachovice (vydaný Zastupitelstvem obce Čachovice dne 21. 8. 2003 v úplném znění po jeho poslední vydané změně č. 2, která nabyla účinnosti dne 15. 8. 2013) (dále jen "ÚPO Čachovice")
 - Územní plán Chotětov (vydaný Zastupitelstvem městysu Chotětov dne 27. 6. 2018 opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 16. 7. 2018) v úplném znění po jeho poslední vydané změně č. 2, která nabyla účinnosti dne 10. 11. 2021 (dále jen "ÚP Chotětov")
 - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (rozhodnutí o vydání Zastupitelstvem kraje usn. č. 4-20/2011/ZK, účinnost od 22. 2. 2012) ve znění aktualizace č. 1 (rozhodnutí o vydání Zastupitelstvem kraje usn. č. 007-18/2015/ZK, účinnost od 26. 8. 2015), aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK, účinnost od 5. 9. 2018), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK, účinnost od 25. 8. 2022) a aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK, účinnost od 3. 11. 2022 (dále jen "ZÚR SK"))
 - Územně analytické podklady pro území obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav (dále jen "ÚAP ORP").

2. Podle ÚP Chotětov je pozemek parc. č. 596/1 zařazen do zastavitelné plochy Z10 – Plocha v zastavěném území při silnici II/272 s využitím OM – komerční zařízení malá a střední, ve které je:

OM – komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení pro stravování a ubytování, administrativu nebo maloobchodní prodej.

Přípustné využití:

- Doplňkové stavby ke stavbě hlavní, zejména pro technické zázemí objektu včetně staveb a zařízení pro skladování;
- byty v rámci staveb občanského vybavení;
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení;
- technická infrastruktura pro potřeby zastavěného území městyse;
- veřejná prostranství, veřejná zeleň a zeleň zahrad, prvky drobné architektury (křížky, pomníky), obecní mobiliář;
- plochy pro sport, dětská hřiště;
- drobné vodní nádrže, včetně bazénů, vodní toky;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody v krajině;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy.

Podmínečně přípustné využití:

- Technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem nenaruší hlavní využití.

Nepřípustné využití:

- Stavby, zařízení a činnosti, které by narušovaly hlavní funkční využití plochy, nebo snižovaly bezpečnost jeho provozování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Na zastavitelné ploše Z10 bude alespoň 60 % pozemku ponecháno pro veřejné prostranství.

Podle ÚPO Čachovice je pozemek parc. č. 24/4 v katastrálním území Struhy zařazen v zastavěném území do plochy přírodní nelesní zeleně, pro kterou nejsou ÚPO Čachovice stanoveny regulativy využití.

Podle ÚP Všejanya je pozemek parc. č. 1407 zařazen z části do zastavitelné plochy Z10 s funkčním využitím BV – bydlení v rodinných domech - venkovské a z části v nezastavěném území NZ – plochy zemědělské, ve kterých je:

Plocha Z10

Plocha se nachází na východním okraji obce Všejanya podél místní komunikace směrem na Jizbice.

Podmínka využití území:

- územní studie, která by zejména prověřila dopravní napojení lokality na komunikace a veřejnou infrastrukturu a urbanistické uspořádání samotné lokality

BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, výjimečně bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení venkovského typu mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

Podmíněně přípustné:

- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- bytové domy

Prostorové uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 1.NP + podkroví
- koeficient zastavění pozemků v zastavitelných plochách – 50 % (zastavěná plocha vč. zpevněných ploch)
- min. plocha stavebních pozemků – 800 m² (podmínka – v případě zbytkové plochy menší než 800 m² – možnost umístění stavby za předpokladu individuálního posouzení umístění stavby)

NZ – plochy zemědělské

zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné:

- zemědělské obhospodařování, stavby pro skladování krmiv, stavby pro dočasný chov zvířat – např. salaše, oplocené výběhy zvířat, oplocené pastviny a sady
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) kromě zalesnění jen dle ÚSES
- stavby a zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím
- skládky odpadů

Podmíněně přípustné:

- stavby pro zemědělskou výrobu, skladování zemědělských výrobků, včetně služebních bytů pro správce a majitele farem
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu
- zalesnění pozemků za podmínky, že vynětí ze ZPF může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Takovéto souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech

Podle ÚP Všejanya se dále pozemek parc. č. 1407 nachází z části v koridoru ZM1/KD2 – plocha koridoru dopravní infrastruktury pro stavbu železniční trati Nymburk - Mladá Boleslav a dále se celý pozemek nachází v koridoru ZM1/KTI – plocha koridoru technické infrastruktury pro stavbu vysokotlakého plynovodu Jizbická Zavadilka-Boží Dar.

ZM1/KD2

Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavbu, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

ZM1/KT1

Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto technickou infrastrukturu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. Stavby související a stavby podmiňující mohou zasahovat (být umístěny) i do ploch mimo vymezený koridor. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu a realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro stavbu technické infrastruktury, stavby související a podmiňující, včetně umístění a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po pravomocném umístění a stavebním povolení stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

V závislosti na konkrétní změně v území se na tuto změnu mohou vztahovat rovněž další podmínky vyplývající z Územního plánu Chotětov Územního plánu obce Čachovice a Územního plánu Všejanya, zejména se může jednat o podmínky vyplývající z urbanistické koncepce, či základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Tyto podmínky při vydávání územně plánovací informace není možné identifikovat z hlediska jejich relevance pro konkrétní změnu v území, a posouzení změny v území není předmětem územně plánovací informace. Přezkoumání jejich splnění je předmětem závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona ke konkrétnímu záměru.

3. Ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají pro předmětný pozemek žádné podmínky pro využívání území.
4. ÚAP ORP ve vztahu k předmětným pozemkům obsahují limity využití území a záměry na změny v území, které musí být při využívání území zohledněny:

Hodnoty v území:

- Půdy ZPF I. a II. třídy (k.ú. Chotětov)
- Chráněné ložiskové území (k.ú. Chotětov)
- Ložisko nerostných surovin (k.ú. Chotětov)
- Území s archeologickými nálezy (k.ú. Struhy)
- Ostatní elektrické vedení (k.ú. Struhy)

Limity využití území:

- Ochranné pásmo letiště a leteckých pozemních zařízení (k.ú. Všejanya a Struhy)
- Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje (k.ú. Všejanya)
- Ochranné pásmo železnice (k.ú. Všejanya)
- Chráněné ložiskové území (k.ú. Chotětov)
- Ložisko nerostných surovin (k.ú. Chotětov)
- Půdy ZPF I. a II. třídy (k.ú. Chotětov)

- Chráněná oblast přirozené akumulace vod – CHOPAV (k.ú. Chotětov)
- Kabelové komunikační vedení (k.ú. Chotětov a Struhy)
- Ochranné pásmo radiového směrového spoje (k.ú. Chotětov)
- Ochranné pásmo radaru Kbely (k.ú. Chotětov)
- Ochranné pásmo silnice (k.ú. Chotětov)
- Území s archeologickými nálezy (k.ú. Struhy)
- Ochranné pásmo elektrorozvodů (k.ú. Struhy)
- Ostatní elektrické vedení (k.ú. Struhy)
- Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru

Záměry na provedení změn v území:

- P08 – koridor pro umístění stavby vysokotlakého plynovodu Jizbická Zavadilka - Boží Dar vč.RS, zpřesněný ÚP.
 - D213 – koridor železniční trati č. 071 Nymburk - Mladá Boleslav, zpřesněný ÚP.
5. ÚAP ORP neobsahují ve vztahu k předmětnému pozemku problémy, závady, střety, rizika určené k řešení v územně plánovací dokumentaci.
 6. Využití území musí být v souladu s cíli územního plánování podle § 18 stavebního zákona, zejména pak musí chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
 7. Využití území musí být v souladu s úkoly územního plánování podle § 19 stavebního zákona, zejména je pak nutné umísťovat a uspořádávat stavby s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Bc. Tomáš Kubín
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

Žadatel nebo jeho zástupce:

Terra Bohemia a.s., IDDS: qxcta9d