

Ž Ď Á R

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

*Schváleno na veřejném zasedání ZO obce Žďár
dne 15.12.1999*

X
Ing.arch. Martin Říha
výrobní náměstek



Ing. arch. Jiří Haloun
hlavní projektant

I. ÚVOD

Zpracování územního plánu sídelního útvaru Žďár na okrese Mladá Boleslav bylo zadáno na základě výsledku veřejné soutěže, kterou vypsal Městský úřad Mnichovo Hradiště, odbor výstavby a životního prostředí ve smyslu zákona č. 199/1994 Sb. Zpracovatelem ÚPN SÚ je Terplan a.s., hlavním projektantem Ing. arch. Jiří Haloun.

Zadání požadovalo zpracování komplexní dokumentace ÚPN SÚ ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb. a jeho pozdějších novel a podle vyhlášky č. 84/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 377/1992 Sb. Průzkumy a rozborů byly zpracovány v dubnu 1996. Na základě závěrů etapy průzkumů a rozborů a podle požadavků Obecního úřadu Žďár a pořizovatele MěÚ Mnichovo Hradiště, byl vypracován návrh územních a hospodářských zásad, který byl projednán ve smyslu stavebního zákona a schválen obecním zastupitelstvem v listopadu 1996.

Koncept územního plánu byl zpracován v květnu 1997 a projednán s orgány státní správy, samosprávy a zainteresovanými organizacemi. Připomínkové řízení ke konceptu územního plánu bylo uzavřeno souborným stanoviskem, zpracovaným MěÚ Mnichovo Hradiště - odborem výstavby a životního prostředí. Souborné stanovisko schválilo zastupitelstvo obce Žďár 18. 12. 1997 a stalo se závazným podkladem pro zpracování návrhu územního plánu obce.

Důvodem pro pořízení územního plánu obce Žďár je zpracovat dokumentaci, která by stanovila podmínky pro stabilizaci území, jeho vyvážený rozvoj ve vazbě na ochranu přírodovědných hodnot CHKO Český ráj, krajinné prostředí a CHOPAV Severočeská křída. Územní plán obce se stane podkladem pro usměrňování a řízení rozvoje správního území obce a pro stavebně správní činnost. Po schválení bude územní plán závazný pro orgány státní správy a samosprávy a pro rozvoj stavební a podnikatelské činnosti.

Návrh územního plánu obce Žďár je zpracován pro celé správní území Žďáru, jehož rozloha je 1 480 ha. Návrhové období je stanoveno do roku 2015, současně jsou navrženy k ochraně územní rezervy, jejichž využití překračuje tento stanovený časový horizont.

Dokumentace konceptu ÚPN SÚ je zpracována v textové a grafické části. Grafická část je zpracována v tomto rozsahu:

- hlavní urbanistický výkres pro jednotlivá sídla správního území - 1:2 880
- technická infrastruktura - 1:5 000
- veřejně prospěšné stavby - 1:5 000
- vyhodnocení záborů ZPF - 1:5 000
- širší vztahy - 1:25 000

Součástí dokumentace je Návrh regulativů územního rozvoje.

II. KONCEPCE ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Urbanistická koncepce

Správní území obce Žďár leží na severovýchodním okraji okresu Mladá Boleslav. Zástavba je rozložena v široké nivě Jizery a levostranném přítoku Žehrovky v mírně zvlněném terénu. Území má velmi kvalitní přírodní a krajinné prostředí, přestože výrazný podíl správního území tvoří zemědělská půda. Zhruba jihovýchodní část správního území leží v CHKO Český ráj. Celé řešené území leží v CHOPAV Severočeská křída.

Osídlení správního území tvoří sídla Doubrava, Žďár, Příhrazy, Břehy (k.ú. Žďár), Skokovy a Žehrov (k.ú. Žehrov). Sídla mají rozdílné historické založení a různé formy rozvoje. Největší co do počtu obyvatel a velikosti zastavěného území je Doubrava, nejmenší Příhrazy.

Na základě hodnocení dosavadního vývoje a rozvojových předpokladů je žádoucí aby dominantní obytné funkce byly zachovány a rozvíjely se v Doubravě, Žďáru a Žehrově, smíšené funkce v Příhrazích a Skokově. V lokalitě Břehy se nepředpokládá další výraznější investiční činnost a doporučuje se konzervace současného stavu vývoje.

Území je dobře napojeno na silniční síť, Doubrava má přímé vazby na železniční dopravu. Pro zlepšení zpřístupnění lokality Příhrazy je navrženo nové silniční spojení Příhrazy-Žehrov, které vlastně obnovuje původní komunikační propojení. Z hlediska ochrany dlouhodobých územních rezerv respektuje návrh územního plánu stále sledovanou přeložku železniční tratě Loukov-Turnov pro zlepšení spojení Praha-Mladá Boleslav-Turnov-Liberec-státní hranice.

V řešeném území je rozestavěn obecní vodovod, který výhledově zabezpečí zásobování pitnou vodou všech sídel správního území. Zásobování vodou si pak vynucuje urychlenou přípravu realizace odkanalizování území a čištění odpadních vod. Směrné řešení tohoto problému je navrženo v kapitole Vodní hospodářství.

Kromě tzv. bilančních bytů - ploch pro bytovou výstavbu, navrhovaných v rámci rozvojových potřeb území, jsou v územním plánu vyhodnoceny i plochy pro potencionální možnost výstavby rodinných domů. Jsou to nebilanční byty, které nejsou vyhodnoceny z hlediska záboru ZPF, ale na těchto plochách může majitel pozemku realizovat výstavbu rodinného domu bez vážnějších překážek. Plochy jsou z hlediska územního rozvoje hodnoceny jako vhodné.

Doubrava

V dosavadním vývoji obce nejsou kromě historické části patrné zásady koncepčního založení zastavěného území. To se vyvíjelo na systému obestavování silnice a polních cest. Historické založení se dochovalo na jižním a jihovýchodním okraji intravilánu - systém ulicového jednostranného a oboustranného zastavění - s několika objekty lidové architektury.

Největší obec správního území zaznamenala bouřlivý rozvoj v průběhu 20. století a především po roce 1945. Ovlivnila to atraktivní poloha Doubravy vůči centrům osídlení s velkým trhem pracovišť (Turnov, Mnichovo Hradiště, Mladá Boleslav) a napojení obce na kapacitní dopravní tahy. Výstavba probíhala formou izolovaných rodinných domů a vil.

Hodnocení kvality stavebního fondu je vysoké, a to díky podílu nové výstavby a provedeným nebo prováděným rekonstrukcím bytového fondu. Negativně naopak působí většina drobných hospodářských staveb u obytných budov, ve velkém podílu realizovaných jako provizoria. Tato hospodářská příslušenství je potřebné zbourat nebo přestavět na objekty trvalého charakteru.

V intravilánu převládá zástavba rodinných domů, v jihovýchodní části zastavěného území domkařská zástavba s několika menšími usedlostmi. Rozvoj Doubravy probíhá i v současnosti - každoročně je zahajována výstavba 1-2 rodinných domů.

Volné plochy uvnitř zastavěného území dávají pro potřeby Doubravy prakticky neomezené možnosti pro další rozvoj. Ten však je korigován jednak vlastnickými vztahy k pozemkům a jednak skutečnými potřebami rozvoje obce, které by měly především zajišťovat výhledovou stabilizaci sídelních funkcí.

Pro zlepšení provozní ekonomie obce je další rozvoj bytové výstavby navržen na volné plochy uvnitř zastavěného území a nedoporučuje se výstavbu rodinných domů orientovat vně zastavěného území do volné zemědělské krajiny. Výjimku tvoří pouze výstavba na východním okraji intravilánu při silnici III. třídy, kde dochází k zarovnání zastavěného území bez praktických nároků na rozšíření tras inženýrských sítí.

Hlavní rozvoj bytové výstavby je navržen v severozápadní části zastavěného území, kde je kapacita pro výstavbu cca 15 RD a v jižní části, kde bez nároků na zábor stávajících zahrad a rybízových plantáží, lze umístit cca 8-10 RD.

Největší enkláva uvnitř zastavěného území v centrální části obce je navržena k ochraně jako dlouhodobá rezerva pro rozvoj obytných funkcí (kapacita cca 20-25 RD).

Rozvoj obytných funkcí je navržen formou izolovaných rodinných domů, dvojdomků a výjimečně (v severozápadní části) formou řadové zástavby.

Současné provozní vztahy v důsledku založení zástavby obce jsou dosti složité, v urbanistické struktuře zastavěného území chybí centrální prostor, který by zvýrazňoval orientaci v intravilánu. Pro zlepšení orientace a provozních vztahů přispěje postupné zastavění volných ploch uvnitř intravilánu a návrh menšího centrálního prostoru na severním okraji

Doubravy u dnešní Restaurace. Zde by se měla soustředit zařízení obchodní vybavenosti a některých placených služeb obyvatelstvu.

Základní vybavenost je dnes rozptýlena po celém zastavěném území a tento stav lze, vzhledem k novým podnikatelským aktivitám, očekávat i do výhledu. K určitému soustředění vybavenosti může přispět nově založený centrální prostor.

Drobné a střední podnikání je soustředěno převážně v severozápadní části zastavěného území. Největším provozem je bývalý odštěpný závod Carborundum Electrite Benátky nad Jizerou, který poskytoval v území výrazný podíl pracovních příležitostí. Dnes je bohužel s minimálním provozem a je připraven k odprodeji novému majiteli. Pro další rozvoj drobného a středního podnikání jsou navrženy plochy mezi závodem Carborundum a zastavěným územím obce a v pásu mezi silnicí II/610 a železniční tratí, západně od intravilánu Doubravy (mimo správní území obce).

Doubrava je dobře dopravně napojena sítí silnic II. a III. třídy a železniční tratí. Výhledový rozvoj obce nevynucuje úpravy ve stávající silniční síti ani nové silniční spojení. Rozvoj obytných funkcí si však vyžádá další rozšíření uliční sítě podle návrhu územního plánu obce.

Žďár

Po sídelní lokalitě Břehy patří Žďár historicky k nejstaršímu osídlení ve správním území. Dochovala se řada památek lidové architektury, z nichž nejvýznamnější jsou bývalá kovárna a obytný dům ve východní části zastavěného území. Z dalších kulturně-historických památek jsou ve Žďáře: kaple P. Marie - pseudogotická stavba z roku 1905 (obdélná s polygonálním presbytářem, zařízení novodobé pseudogotické), která vytváří dominantu zastavěného území a socha Anděla Strážce z roku 1904. V minulých čtyřiceti letech byla řada objektů lidové architektury přestavěna do zděné formy.

Historické ulicové zastavění obce podél průtahu silnice II. třídy č. 279 bylo již v minulosti výrazně diferencováno. Severně od průtahu silnice převládají zemědělské usedlosti, jižně převážně domkářská zástavba. V intravilánu bylo postaveno několik nových rodinných domů, větší soustředění rodinných domů je severně od kaple při silnici III. třídy na Všeň.

Stavební stav objektů je převážně dobrý až velmi dobrý, některé hospodářské části usedlostí jsou v průměrném až podprůměrném stavebním stavu. Několik objektů v jižní části zastavěného území je využíváno individuální rekreací.

V současném zastavěném území již nejsou výraznější proluky pro rozvoj bytové výstavby, proto pro stabilizaci sídelních funkcí je navržena plocha pro cca 5 RD severovýchodně od kaple při silnici na Všeň. Potencionální možnost výstavby rodinných domů je vytypována na ploše ve východní části zastavěného území, kde je jeden objekt v havarijním stavu.

2. Zónování území

Pro větší konkretizaci regulačních opatření a pro optimálnější řízení a usměrňování rozvoje území pomocí územně plánovací dokumentace bylo celé správní území Žďáru rozděleno do jednotlivých zón. Zónování území respektuje hranice katastrálních území a členění území na menší prostorové celky, pro něž je charakteristické určité funkční využívání. Pro každou zónu jsou pak vyhodnoceny hlavní problémy a možnosti, limity a podmínky rozvoje.

Zóna č. 1: Doubrava

- zahrnuje zastavěné území obce včetně ploch navržených k využití v územním plánu. Zóna představuje největší rozvojové možnosti řešeného území jak pro obytné tak i ostatní funkce. Limity rozvoje zóny tvoří ochranné pásmo železniční trati na severu území, regionální biokoridor v povodí Žehrovky a kvalitní půdní fond v západní části území.

Zóna č. 2: Žďár

- zahrnuje zastavěné území obce včetně ploch navržených v ÚP k dalšímu rozvoji. Z hlediska optimalizace provozních vztahů je nepříznivý protáhlý tvar intravilánu podél průtahu silnice II. třídy, který však není možné revidovat. Hlavním limitem rozvoje je regionální biokoridor Žehrovky, dotýkající se jižního okraje zastavěného území.

Zóna č. 3: Příhrazy

- zahrnuje zastavěné území sídla včetně areálu autokempingu a záchytného parkoviště. Území leží v CHKO Český ráj a vyžaduje zásadní revitalizaci přírodního prostředí a části stavebního fondu.

Zóna č. 4: Břehy

- zahrnuje souvisle zastavěné území sídelní lokality. Zóna nemá předpoklady výrazného rozvoje a vyžaduje celkovou rehabilitaci prostředí. V dlouhodobém výhledu bude tvořit limit území trasa nové železniční tratě Loukov-Turnov.

Zóna č. 5: Skokovy

- zahrnuje zastavěné území sídla včetně ploch navržených k výstavbě RD a rekreačních domků. Vazby na CHKO a kvalitní krajinné prostředí limitují výraznější rozvoj sídla a vyžadují pečlivé posouzení architektonického ztvárnění objektů.

Zóna č. 6: Žehrov

- zahrnuje zastavěné území sídla včetně ploch navržených pro rozvoj obytných funkcí. Limity území vytváří ochrana přírody a krajiny, regionální biokoridor Žehrovky a ochranná pásma zdrojů pitné vody.

Zóna č. 7: Žďár k.ú.

- zahrnuje zbývající část k.ú. Žďár s výjimkou zóny č. 1, 2, 3 a 4. Severní část zóny má podmínky pro intenzivní zemědělskou výrobu, jižní část ovládá ochrana přírody a krajiny CHKO.

Zóna č. 8: Žehrov k.ú.

- zahrnuje zbývající část k.ú. Žehrov s výjimkou zóny č. 5 a 6. Rozvoj zóny je nezbytné podřídit ochraně přírodních a krajinných hodnot území.

3. Regulační opatření

Pro zachování současného harmonického vztahu zástavby s krajinným a přírodním prostředím, je pro všechny zóny řešeného území stanoven jednotný regulativ výškového zónování území, to je připouštět novou výstavbu s maximální výškou do 2 nadzemních podlaží. Stejně tak hmotová kompozice výstavby musí být přizpůsobena měřítku stávající zástavby - členění větších ploch.

Pro novou výstavbu je nezbytné požadovat zastřešení sedlovou střechou nebo stanovou střechou s vikýři.

Garážování osobních automobilů u nové výstavby povolovat pouze ve vestavěných garážích. Stávající hospodářská příslušenství, mající charakter provizorií, asanovat nebo přestavět do přijatelné podoby. Podíl zastavěných ploch na stavební parcele by se měl pohybovat do 40 % rozlohy pozemku.

Při rozvoji výrobních zařízení a placených služeb nepřipouštět ty činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší, nebo produkovat nebezpečné odpady.

Návrh zásad na využití území - regulační opatření, je zpracován pro všechny vymezené zóny správního území obce Žďár a funkční využití zón je hodnoceno v tomto členění:

- a) dominantní funkce
- b) přípustné nebo vhodné funkce
- c) nepřípustné funkce

Zóna č. 1: Doubrava

a) dominantní funkce

- obytná v izolovaných objektech, řadových nebo nájemných domech s povinností přidružených zahrad;

b) přípustné funkce

- obchodní činnost všeho druhu v samostatných objektech nebo obytných domech;
- neplacené služby obyvatelstvu v samostatných objektech nebo obytných domech;
- placené služby obyvatelstvu a drobné podnikání v hospodářských příslušenstvích nebo obytných domech;
- drobné a střední podnikání na plochách vymezených územním plánem;
- sportovní v rozsahu stávajících zařízení a na plochách navržených územním plánem;
- zemědělské obhospodařování pozemků do doby zaplnění navržených a rezervních stavebních ploch;
- rekreační v rozsahu stávajících objektů eventuelně využitím stávajícího stavebního fondu v jižní části zastavěného území.

c) nepřípustné funkce

- ostatní neuvedené funkce

Zóna č. 2: Žďár

a) dominantní funkce

- obytná v izolovaných objektech s povinností přidružených zahrad

b) přípustné funkce

- obchodní činnost všeho druhu v samostatných objektech nebo obytných domech;
- neplacené služby obyvatelstvu;
- placené služby obyvatelstvu a drobné podnikání v činnostech, které hlukem a pachem negativně neovlivní obytné území;
- zemědělská výroba v rámci stávajícího areálu farmy;
- soukromé hospodaření zemědělců s koncentrací hospodářských zvířat odsouhlasených orgány hygieny;
- rekreační v rámci stávajících objektů nebo dalším využitím stávajícího stavebního fondu při zachování současného podílu trvalého obyvatelstva

4. Kulturní památky a památné stromy

V řešeném území se nachází a jsou zapsány v Seznamu následující kulturní nemovité památky:

Doubrava:

3642 - chalupa č.p. 4

Žďár:

1771 - areál zemědělské usedlosti č.p. 31 (obytný dům s chlévy, stodola)

1772 - areál zemědělské usedlosti s kovárnou (obytný dům, obytný dům s kovárnou, prasečí chlévy, brána)

3640 - areál zemědělské usedlosti č.p. 7 (obytný dům, sýpka).

Na katastrálním území Žehrova jsou chráněny následující památné stromy:

207033 - skupina pěti dubů letních v Rohanské oboře - biologicky zachovalé, stáří nad 20 let

207034 - 1 dub letní na hrázi rybníka Zezulák.

IV. EKONOMICKÁ ZÁKLADNA

Ve správním území Žďáru se poměrně dobře rozvíjí drobné podnikání, střední podnikání je dosud v útlumu. Drobné podnikání se soustřeďuje do zastavěných území Doubravy, Žďáru a Žehrova.

1. Výroba a služby

Doubrava

Největším a v minulosti nosným závodem byl v obci podnik Carborundum Electrite, spojené závody, provoz Svijany. Přestože podnik má nové technologické vybavení, je již od roku 1994 mimo provoz. Zaměstnává pouze minimální počet pracovníků k údržbě provozu. Podle zpracované koncepce rozvoje celého podniku se sídlem v Benátkách nad Jizerou je závod v Doubravě připraven k odprodeji, takže zde může dojít k novému výrobnímu zaměření. Uvedení závodu do provozu je nezbytné urychlit, protože může přinést minimálně 60 pracovních příležitostí v místě a snížit tak vyjížděku za prací. V areálu závodu sídlí firma PROBRUS, zajišťující odprodej brusných výrobků.

Větší podíl pracovních příležitostí pro správní území Žďáru zajišťoval výrobní závod Škoda LIAZ a.s., závod 02 Mnichovo Hradiště za železniční tratí na k.ú. Loukov, který je však v současné době rovněž mimo provoz.

Firma Velkoobchod BOSNA s.r.o. - banány a jižní ovoce, patří mezi větší závody drobného podnikání v Doubravě. Má cca 24 zaměstnanců. Firmu založil B. Šnajdr v roce 1913 a je připravován program dalšího rozvoje podniku. Rozvoj podniku je možno zajišťovat v rámci stávajícího areálu nebo na plochách navržených územním plánem v pásu mezi silnicí II/610 a železniční tratí západně od Doubravy.

Drobné a střední podnikání prochází stále změnami (vznik a zánik subjektů) a je nezbytné podporovat jejich stabilizaci.

Drobné podnikání a placené služby obyvatelstvu v Doubravě reprezentují:

- Čalounictví J. Charouska
- Obchodní a výrobní firma ERCO
- Zámečnictví a nožířství V. Hořeního
- Výroba a prodej střešních oken, klempířské a pokrývařské práce J. Mazucha
- Pekařství J. Cebulové
- Truhlářství J. Rolínce

a v přilehlém území na k.ú. Loukov za silnicí II/610:

- V PLAST, prodej dřezů - firma Vrabec a Vrabec
- AGA, sklad a prodej technických plynů
- Paliva s.r.o. Loukov-Flanderka a Konvalinka
- Polyform GAS

Pro další rozvoj drobného a středního podnikání jsou v územním plánu navrženy plochy na severním okraji zastavěného území (mezi závodem Carborundum a obytným územím) a v pásu mezi silnicí II/610 a železniční tratí, v současné době na k.ú. Loukov. Drobné podnikání je možno rozvíjet i v zastavěném území Doubravy v souladu s návrhem regulačních opatření.

Žďár

Současné podnikatelské aktivity ve Žďáru tvoří:

- Autoservis Burda s prodejem karosářských dílů vozů Škoda
- Stavební truhlářství M. Zakouřila

Pro další rozvoj výrobních aktivit a placených služeb obyvatelstvu nejsou ve Žďáru vymezeny nové plochy. Pro rozvoj je možno využít stávající stavební fond v zastavěném území podle návrhu regulačních opatření nebo areál bývalého mechanizačního střediska ZD u kostela, eventuálně intenzifikovat využití areálu zemědělské farmy na západním okraji intravilánu.

Žehrov

V Žehrově je zatím drobné podnikání v tomto rozsahu:

- HUAB, sdružení podnikatelů, výroba a prodej kabel, tašek a batonů
- Autobazar P. krause, opravy motorových vozidel a karoserií
- Mlýn Žehrov

Pro další rozvoj drobného podnikání a placených služeb nejsou v sídle navrženy nové plochy, rozvoj je možno podporovat podle návrhu regulačních opatření v rámci zastavěného území.

V sídlech Skokovy a Žehrov je možno rozvíjet výrobní činnost na základě návrhu regulačních opatření, v Příhrazích se rozvoj drobného podnikání nedoporučuje (s výjimkou soukromých zemědělců).