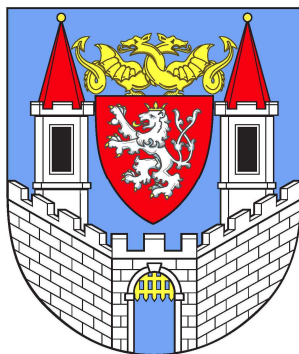


**Město Kolín**

---

**ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ÚPRAVĚ**



**NÁVRH DLE §55b  
ZÁKONA Č.183/2006Sb.**

**TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP  
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ  
GRAFICKÁ ČÁST**

---

**LISTOPAD 2021**

---

**Zadavatel :** Město Kolín  
Karlovo náměstí 78, 280 12, Kolín I

**Pořizovatel dokumentace:** Městský úřad Kolín, Odbor investic, rozvoje a územního plánování

**Zpracovatel:** Ing. arch. Pavel Krolák  
Zázvorkova 1998  
155 00 Praha 5  
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

**Autorský tým:** Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt  
Ing. arch. Radana Jarolímová

**Speciální profese:** Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES

---

*Listopad 2021*

# SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

## Návrh změny územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

## Přílohy odůvodnění změny územního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5000
O3	Výkres předpokládaného záboru ZPF a PUPFL	1:5000

# OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### ČÁST I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	7
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLLENÍ ZELENĚ .....	7
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ , VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	9
4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	9
4.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÉ PROSTORY .....	9
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ .....	10
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ.STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DLE §18 ODS.5 SZ), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ STANOVENÍ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	10
6.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH .....	11
6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY.....	11
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	14
7.1 KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT .....	14
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	14
8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	14
8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPIŠU NA LISTY VLASTNICTVÍ .....	14
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	14
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	15
11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	15
12. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	15
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	15

14. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ .....	16
--	----

**GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz příloha**

## **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	17
1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	17
1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	17
1.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	20
1.4 SOULAD S POŽADAVKY Z DALŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ .....	22
1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	22
1.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	22
1.7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	22
1.8 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	23
2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB. ....	23
3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	23
3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY .....	23
4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI .....	24
4.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	24
5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	26
6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY .....	26
7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	29
8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	30
9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ).....	32
10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	32
11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA....	33
11.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF).....	33
11.2. POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	40

**GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz příloha**

**SROVNÁVACÍ TEXT - TEXTOVÁ ČÁST VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZMĚNOU č. 5 S PROVEDENÝMI ZMĚNAMI VČETNĚ PŘÍLOHY Č. 1 VPS**

# **ÚZEMNÍ PLÁN**

## **Textová část**

# ČÁST I.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 5 mění dosavadní text takto: „

Aktualizace zastavěného území je provedena ke dni 1.10.2021 a je upřesněna v grafické části.

Zastavěné území je vymezeno ve výkresech:

- Výkres základního členění území- č.1
- Hlavní výkres- č.2

Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech:

- Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací –č.3
- Koncepce technické infrastruktury –č.4
- Koordinačním výkrese –č. O1“

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 5 mění v bodě I. číslo „4“ za číslo „5“, a ruší bod IV.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDLENÍ ZELENĚ

Změna č. 5 doplňuje do tabulek v bodě V. :

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

k. ú.: Kolín				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
Z500	sportovní a rekreační plochy	R1	Z5-20	2,4147
Z501	sportovní a rekreační plochy	R1	Z5-13	0,3246
Z502	s podmínkou minimalizace	R1	Z5-13	1,6324
Z503	kácení na nezbytně nutnou míru	R1	Z5-13	0,9692
Z512	sportovní a rekreační plochy	R1	Z5-14	0,4782
Z532	nízkopodlažní bydlení městského typu s podmínkou hlukového posouzení	B2	Z5-46,48	13,3083

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

k. ú.: Kolín				
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality	rozsah [ha]
Z519	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	0,0367
Z521	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	2,7089
Z522	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	1,8388
Z523	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	0,0951
Z524	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	0,1037
Z525	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	0,8264
Z526	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36	1,2074
Z535	nízkopodlažní bydlení s PH ochranou	B5	Z5-55	0,5245

## ÚPRAVY VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

k. ú.: Kolín			
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality
Z528	hromadné městské bydlení středněpodlažní s podmínkou protihlukové ochrany	B6	Z5-66
Z529	výrobně obslužná zóna	VS3	Z5-66
Z530	smíšené městské území s podmínkou hlukového posouzení	SO2	Z5-51
Z531	výrobně obslužná zóna	VS3	Z5-51
Z536	nízkopodlažní bydlení městského typu	B2	Z5-36
Z537	sportovní a rekreační plochy	R1	Z5-32

k. ú.: Sendražice u Kolína			
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality
Z533	průmyslová zóna	VS2	Z5-30

## VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

k. ú.: Kolín				
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality	rozsah [ha]
P516	dopravní vybavenost	DV	Z5-31	0,2023
P517	dopravní vybavenost	DV	Z5-49	0,1969
P527	obslužná sféra s indexem konkrétní funkce	OV2	Z5-29	2,5339

Změna č. 5 doplňuje do VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY pod první tabulku novou tabulku:

k. ú.: Sendražice u Kolína	
----------------------------	--



Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
P534	smíšená zástavba výrobně obytná	SO6	Z5-60	0,2202

Změna č. 5 ruší řádek plochy Z104 v tabulce:

## ÚPRAVY VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

k. ú.: Kolín				
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality	Rozsah (ha)
Z104	Smíšené městské území	SO2	7	0,0564

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 5 doplňuje do tabulek bodu VII. :

#### VYMEZENÍ PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

k. ú.: Kolín			
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality
Z507	účelová komunikace	UK	Z5-13
Z508	účelová komunikace	UK	Z5-13
Z509	účelová komunikace	UK	Z5-13
Z510	účelová komunikace	UK	Z5-13
P515	účelová komunikace	UK	Z5-62
P520	místní komunikace	MK	Z5-36
Z521a	místní komunikace	MK	Z5-36
Z525b	místní komunikace	MK	Z5-36

#### ÚPRAVY VYMEZENÝCH PLOCH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

k. ú.: Kolín			
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality
Z135	místní komunikace	MK	Z5-20
Z513	místní komunikace propojovací páteřní s podmínkou zajištění protihlukové ochrany obytné zástavby	MKP	Z5-50

### 4.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA – OBČANSKÉ VYBAVENÍ A

## VEŘEJNÉ PROSTORY

Změna č. 5 doplňuje do tabulky bodu I. :

### VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

k. ú.:	Kolín		
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality
Z504	veřejná zeleň	VP2	Z5-13
Z505	veřejná zeleň	VP2	Z5-13
Z506	veřejná zeleň	VP2	Z5-13
P514	veřejná zeleň	VP2	Z5-62

Změna č. 5 vkládá za tabulku novou tabulku:

k. ú.:	Zibohlavý		
Číslo plochy	Vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	Označení	Číslo lokality
Z518	veřejná zeleň	VP2	Z5-16

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Změna č. 5 nahrazuje bod IX. následovně: „

PF byl vyhodnocen v ÚP města a ve změně č. 1, 2, 3 a ve změně č.1, č. 2 a č. 3 až 5 po úpravě. Součástí úplného znění ÚP není odůvodnění ani hodnocení záborů ZPF.“

Změna č. 5 doplňuje do tabulky bodu XVI. :

### VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

k. ú.:	Kolín		
číslo plochy	vymezení funkčních ploch, stanovení podmínek pro změny jejich využití	označení	číslo lokality
K511	les	L	Z5-14

## 6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM

**ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ.STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB DLE §18 Odst.5 SZ), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ STANOVENÍ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

## **6.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH**

### **6.1.3 PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

Změna č. 5 nahrazuje bod IV. novým zněním: „

Všechny stavby na území města, které jsou zdrojem a cílem dopravy, musí být vybaveny normovým počtem odstavňích a parkovacích stání. Potřebný počet stání bude vždy stanoven na základě detailního výpočtu podle předpisu stanovené normou ČSN 73 61110 - Projektování místních komunikací (včetně všech aktuálních změn) pro stupeň automobilizace 1 : 1,43 (tj. 700 vozidel / 1 000 obyvatel) a součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a = 1,75$ .“

### **6.1.4 DEFINICE POJMŮ:**

Změna č. 5 nahrazuje bod X. novým zněním: „

**ustupující podlaží** = jedno poslední podlaží mající odstup od roviny fasády (vyjma vertikálních komunikací). Pro plochu ustoupeného podlaží platí: „základní požadovaná odstupová vzdálenost“ = 2,0 m. „Snížená odstupová vzdálenost“ = min. 1,0 m může být uplatněna u max. dvou stran / fasád objektu. Zároveň platí, že maximální plošná výměra ustoupeného podlaží je 75% plochy charakteristického / typického podlaží.“

### **6.1.5 INDEXY**

Změna č. 5 doplňuje nový bod: „

III. Změnou č. 5 je doplněn index X k lokalitám změny č. Z5-01, Z5-02, Z5-04 až Z5-08, Z5-10 až Z5-12“

## **6.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - ÚZEMÍ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Změna č. 5 upřesňuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

### **6.2.1 PLOCHY BYDLENÍ**

<b>B1 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S LIMITOVANOU VELIKOSTÍ PARCEL</b>
--

**HLAVNÍ VYUŽITÍ a PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO**

## VYUŽITÍ PLOCH

Změna č. 5 mění hodnotu „1000m<sup>2</sup>“ na „800m<sup>2</sup>“

### **B2 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU**

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Změna č. 5 ruší bod VIII. :

VIII.řadové domy se připouští za podmínek rozšíření obslužné komunikace na min.šířku 11m

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Změna č.5 ruší v bodě III. text: „která tvoří 50% zastavěného území stavbou,“

Změna č. 5 nahrazuje v bodě IV. první větu: „

Pozemky nových samostatně stojících rodinných domů mají minimálně 300 m<sup>2</sup>, u řadových domů (každé číslo popisné) minimálně 200m<sup>2</sup>, slouží rekreaci a samozásobitelské pěstební a chovatelské činnosti.“

Změna č. 5 nahrazuje bod VII. novým zněním:

VII. podmínkou umístění staveb a výkonu činností v ochranném pásmu produktovodu je udělení souhlasu provozovatele, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky

### **B5 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ S PH OCHRANOU**

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Změna č.5 ruší v bodě III. text: „která tvoří 50% zastavěného území stavbou,“

### **B6 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚPODLAŽNÍ**

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Změna č. 5 ruší v bodě II. text: „v kapacitě 1 stání / 1 byt“

### **B7 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ STŘEDNĚPODLAŽNÍ S PH OCHRANOU**

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY**

Změna č. 5 ruší v bodě II. text: „v kapacitě 1 stání / 1 byt“

### **B9 HROMADNÉ MĚSTSKÉ BYDLENÍ VYSOKOPODLAŽNÍ**

#### **PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Změna č. 5 doplňuje nový bod VI. :,

podmínka INDEX 7

- objem zástavby dle výpočtu zastínění obytných budov, maximální výška sedm nadzemních

podlaží plus ustupující podlaží, zastavěnost pozemku může být vyšší než 70% při vyřešení nakládání se srážkovými vodami v souladu s legislativou.“

#### 6.2.5 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### SO1 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Změna č. 5 doplňuje do bodu II. za slova „maximální výška“ slovo „stávající“

Změna č.5 ruší v bodě VIII. text: „která tvoří 50% zastavěného území stavbou,“

### SO2 SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ ÚZEMÍ

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Změna č. 5 doplňuje nový bod VIII. : „

##### podmínka INDEX X

- bez možnosti změny hmoty zástavby“

#### 6.2.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### MK MÍSTNÍ KOMUNIKACE

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Změna č. 5 ruší bod III. :

III. šířka ulice v nové zástavbě se stavebními parcelami 400-500 m<sup>2</sup> bude min. 20 m s pásem doprovodné zeleně 2 m

Změna č.5 mění v bodě IV. hodnotu „13m“ na „10m“

#### 6.2.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### VS3 VÝROBNĚ OBSLUŽNÁ ZÓNA

#### PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Změna č. 5 doplňuje v bodě IX. za slovo „lokality“ číslo „2“ a ruší následující odrážku:

- plocha lesa bude kromě vyznačeného OP lesa limitována indexem: index 2B – plocha související s podmínkou 2 - výrobně obslužné zóny.

## 6.4 LIMITY NAVRŽENÉ ÚP MĚSTA KOLÍN

## **ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA**

Změna č. 5 doplňuje za slovo „infrastruktury“ spojení „(např. parkoviště)“.

### **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTOVÁNÍ OBRANY STATU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

#### **7.1 KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

Změna č. 5 ruší části veřejně prospěšných staveb a opatření dle grafické části, které ale nemění přílohu č.1 VPS, na rozdíl od zcela rušených VPS a VPO uvedených níže:

Změna č. 5 ruší v příloze č. 1 VPS následující řádky lokalit:

<b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY Z ÚPO MĚSTA KOLÍNA</b>	
ÚPO – A3	účelová komunikace spojení Sendražic s výrobní zónou s mimoúrovňovým přechodem přes silnici II. třídy
<b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY ZE ZMĚNY Č.2 ÚPO MĚSTA KOLÍNA</b>	
Z2-11	manipulační plocha pro CO a požární ochranu průmyslové zóny
<b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY ZE ZMĚN ÚP PO ÚPRAVĚ</b>	
<b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ ZE ZMĚN ÚP PO ÚPRAVĚ</b>	
O5	doprovodná zeleň v městské zástavbě a interakční prvek ÚSES

### **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

#### **8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Veřejné prospěšné stavby, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

#### **8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ**

Není předmětem změny č. 5 ÚP.

### **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Ve změně č. 5 ÚP nebyly kompenzační opatření dokumentací vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) stanoveny.

## **10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

**POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE NÁVRHU ZMĚNY: 8**

**POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚNY: 13**

**POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ZMĚNY: 3**

**POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY: 2**

## **11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Změna č. 5 územního plánu Kolín nevymezuje takovéto plochy.

## **12. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Změna č. 5 územního plánu Kolín nevymezuje takovéto plochy.

## **13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Změna č. 5 mění u položky „LOKALITA RADIMSKÉHO MLÝNA“ a LOKALITA „SKÁLA“ poslední větu na znění „Územní studie byla pořízena.“ a u všech ostatních lokalit aktualizuje datum na „31.12.2025“.

Změna č. 5 doplňuje u položky „LOKALITA ZAHRÁDKOVÝCH OSAD U VODÁRNY“ na konec poslední věty „ , ale bude aktualizována v oblasti C dle výsledků změny č.5.“

Změna č.5 vymezuje plochy, které budou nově podmíněny zpracováním územní studie:

### **„LOKALITA SPÁLENKA**

Plochy stabilizované UK, B2, plochy dnešní zahrádkové osady a okolní jako plochy změn s funkčním využitím B2.

Územní studie prověří konkrétní rozdělení pozemků pro veřejnou infrastrukturu, umístění zástavby na přestavbových, změnových a stabilizovaných plochách (zejména vazba k uličnímu prostoru s ověřením místních komunikací, dopravní obsluha řešeného území v návaznosti na okolní zástavbu, nová veřejná prostranství, parkování, apod.) a případně možnosti změn funkčního využití ploch.

Podmínky pro pořízení:

- splnění imisních limitů z hlediska ochrany lidského zdraví - vlivů sousední ČOV na obytnou zástavbu

- zajištění potřebné kapacity veřejné dopravní a technické infrastruktury

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 31.12.2025.“

#### **14. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHYČ.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

Změna č. 5 územního plánu Kolín nevymezuje takovéto plochy.



# ODŮVODNĚNÍ

## **1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

#### **Pořízení územního plánu**

- Zastupitelstvo města Kolína schválilo na zasedání dne 9.11.2020 pořízení změny č. 5 územního plánu zkráceným postupem.

### **1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Pro změnu číslo 5 ÚP Kolín po úpravě vyplývají z Politiky územního rozvoje (úplného znění závazného od 1.9.2021) zvláštní požadavky, řeší se republikové priority:

Je navržena komplexní ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území v jednotlivých kapitolách návrhu, zároveň je tím bráněno upadání městského prostoru a okolní krajiny, sociální segregaci, životního prostředí ve spolupráci s vedením města v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR. V území jsou vytvářeny podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí. Ve venkovském prostředí je rozvíjen primární sektor při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ochrany a rozvoje ekologických funkcí krajiny. Správní území je řešeno komplexně ve všech místních částech, s širokou nabídkou zastavitelných ploch, včetně areálů brownfields, a zároveň je stejně podrobně řešeno využití krajiny, kde jsou všechny významné prvky chráněny a záměry do ní zasahující maximálně kompenzovány využitím, obnovou a zakládáním krajinné zeleně a cestní sítě (pěších a cyklistických cest). Tím jsou zajištěny podmínky migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a přístupnosti pro člověka. Před zastavěním jsou chráněny i pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Navržené prvky jsou předpokladem k rozvoji rekreace a cestovního ruchu. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezovány v dostatečném odstupu od nových koridorů dopravní infrastruktury a je zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů. Prostřednictvím obchvatů a dalších opatření se zmírňují nepříznivé účinky tranzitní železniční a silniční dopravy, je zlepšena veřejná infrastruktura, a to bez fragmentace krajiny, s výsledkem příznivějšího životního prostředí uvnitř sídel (emise, hluk,...). Uspořádáním ploch v území se zhoršenou imisní situací se minimalizují negativní vlivy koncentrované výrobní činnosti na bydlení a předchází se dalšímu významnému zhoršování stavu. Podmínky pro preventivní ochranu území jsou zapracovány do návrhu změny ÚP, přestože významnější ohrožení území kromě hluku se s ohledem na provedení přeložky silnice I/38 nepředpokládá. Území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod se ve správním území Kolína nenachází. Zastavitelné plochy v záplavových územích nejsou změnou č.5 navrhovány, výjimkou jsou dopravní stavby ve střední kategorii ohrožení. Z hlediska technické infrastruktury jsou voleny technologie zajišťující vysokou kvalitu života, včetně doporučení využívání obnovitelných zdrojů.

Území Kolína se nachází v návaznosti na schválenou rozvojovou osu **OS4 Praha –Hradec Králové** (Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D11, koridory připravované rychlostní silnice R11 a železniční trať č. 010 v úseku Praha–Pardubice) a **OS5 Praha –(Kolín) – Jihlava**. (Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnice I/12 (**S8**) a železniční trať č. 230 (**C-E61**) v úseku Praha – Havlíčkův Brod)

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, které změna ÚP dodržuje:

Při rozhodování a posuzování záměrů dotýkajících se změny číslo 5 je nutno sledovat zejména:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady,
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,

g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Další úkoly pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy nejsou stanoveny.

Pro území města Kolín se na trasu „Dálkovodu“ DV1 – Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba – vztahují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, v daném případě zejména:

a) naplnění mezinárodních i vnitrostátních požadavků na diverzifikaci přepravních cest,

b) zajištění odpovídajících parametrů přenosových soustav a jejich spolehlivosti a bezpečnosti, včetně bezpečného skladování,

d) hledání nejméně konfliktních řešení s ochranou přírody a krajiny,

a úkoly pro územní plánování:

Upřesnit plochy a koridory pro uskutečnění záměru v navazující územně plánovací dokumentaci formou umožňující realizaci.

Územní plán plní body kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území tím, že při řešení změn ÚP města v souladu s předchozími body trasy zpřesnil a územně ji chrání. Z úkolů územního plánování pak předchozím řešením zároveň plní bod b) příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch, případně územní rezervou.

Dále se území nalézá ve vymezené specifické oblasti SOB9 , ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z PÚR vyplývají pro tuto oblast následující úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních 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),

*Územní plán obnovuje přirozené funkce krajiny rozvojem krajinného prostředí. Navrhuje nové plochy ttp, mimolesní zeleně i lesa a stanovuje požadavek pro zachování a zvýšení retenčních vlastností krajiny.*

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

*Územní plán vymezuje rámcově nivy vodotečí, v rámci kterých bude povolována revitalizace a renaturace vodních toků a jejich niv a další opatření zvyšující retenční a akumulční schopnost území.*

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,

*Územní plán stanovuje tento požadavek v kap.4.2*

- 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,

*Územní plán zvyšuje celkovou rozlohu ttp a dále rozvíjí prvky protierozní ochrany půdy – liniovou zeleň podél účelových komunikací v krajině. Zároveň stabilizuje stávající plochy zeleně.*

- 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,

*Návrh územního plánu umožňuje zřízení nových zdrojů vody pro zajištění stabilních dodávek 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.

*ORP Kolín nemá zpracovanou pro své území územní studii krajiny. Návrh územního plánu vychází z požadavků územních studií krajiny a vymezuje údolní nivy, v rámci kterých budou uplatňována opatření pro řešení zlepšení retenční a akumulární schopnosti krajiny.*

### **1.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Návrh změny číslo 5 ÚP Kolín po úpravě respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1 (dále ZÚR). V územním plánu města jsou zohledněny požadavky týkající se stávajících tras a koridorů nadmístního krajského významu v souvislosti se zpřesněním rozvojových os republikového významu.

Na návrh řešení změny ÚP se vztahují požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje, které zasahují území řešené změnami. Většina požadavků je již zapracována v platném územním plánu, změna č. 5 je v souladu se zásadami pro usměrňování rozvoje:

a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;

b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;

c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi

a dle úkolů pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

Na návrh řešení změny č. 5 se vztahují další požadavky vyplývající ze širších vztahů

v území, v návaznosti na **Rozvojovou oblast OBk1 Střední Polabí**, a to z hlediska zásad usměrňování územního rozvoje:

- a) posilovat rozvoj regionálního centra republikového významu blízkých měst Kolín - Kutná Hora;
- c) podstatně zlepšit propojení center Nymburk – Poděbrady – Kolín - Kutná Hora – Čáslav urychlenou realizací přestavby silnice I/38, která je páteří rozvojové oblasti;
- g) rozvoj bydlení sledovat zejména ve městech Kolín, Kutná Hora, Poděbrady, Nymburk, Sadská a Pečky a dále v obcích s dobrým železničním spojením na tratích Kolín – Praha, Kolín – Nymburk, Kolín – Pardubice a Kolín – Čáslav;
- i) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do větších měst a do lokalit s napojením na železnici;
- j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

Tyto požadavky jsou ve změně 5 ÚP města po úpravě řešeny, a proto je zpracování změny ÚP plní. Stanovené úkoly pro územní plánování jsou řešeny již v platném územním plánu:

- a) zpřesnit koridory dopravy vymezené v ZÚR; (provedeno, další není potřeba)
- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy, dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny; (vyhodnocování rozvoje území s ohledem na změny)
- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy (I/38, I/2); (provedeno, další není potřeba)
- d) respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, městských památkových rezervací Kolín; národních kulturních památek Kolín (areál chrámu sv. Bartoloměje), (změna č. 5 do těchto lokalit nezasahuje)
- e) respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot území, zejména evropsky významných lokalit Kolín - letiště; přírodních památek - Kolínské tůně; (změna č. 5 do těchto lokalit nezasahuje)
- f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:  
f.2) regionálních biocenter 952 Hánina, 953 Zálabí (provedeno změnou č.3 ÚP)

Tím je dosaženo na úrovni vyššího centra osídlení splnění zásad ZÚR pro Kolín:

- a) posílit roli prostoru Kolín-Kutná Hora v území mezi Pražským metropolitním regionem a Hradecko pardubickou aglomerací rozvojem obslužných funkcí školství, vědě a výzkumu, zdravotnictví a kultuře pro východní část Středočeského kraje;
- b) rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti služeb a znalostní ekonomiky;
- c) výstavbou přeložek silnic nadřazené sítě I/38, I/12, a I/2 snížit zatížení jader měst silniční dopravou;
- d) dořešit napojení velkých výrobních zón (Kolín – Ovčáry, Kutná Hora – Karlov) na nadřazenou silniční síť;
- e) zlepšit železniční spojení (Hlízovská spojka, nové propojení Kutné Hory);
- f) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu.

Následující stanovené úkoly pro územní plánování změna ÚP plní:

- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj vyšších obslužných funkcí; (nové vymezení ploch pro výrobní služby, smíšená území)
- b) vytvářet podmínky pro integrovaný systém hromadné dopravy; (netýká se změny)

c) prověřit rozvojové možnosti obcí mezi oběma jádrovými městy; (obytná a další území mimo zastavěná území a zastavitelné plochy místních částí Kolína vyjma průmyslové zóny nejsou koncepční)

d) ověřit rozsah přestavbových území a možnosti jejich nového využití. (součástí změny jsou dílčí lokality, které jsou takto řešeny)

Na návrh řešení změny č. 5 ÚP Kolín po úpravě se nevztahují žádné jiné požadavky vyplývající ze ZÚR.

#### **1.4 SOULAD S POŽADAVKY Z DALŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Požadavek na ochranu přírodních hodnot území, zejména EVL je plněn neumístováním nové zástavby v jejich blízkosti. Na návrh řešení změny č. 5 ÚP Kolín se nevztahují žádné další požadavky vyplývající ze širších vztahů v území.

#### **1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, což je cílem i této změny ÚP.

#### **1.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Změna územního plánu Kolín vychází z územně analytických podkladů ORP Kolín, které spolu s předchozími zpracováními územního plánu zjistily a posoudily stav území a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Výsledky byly shrnuty v rozboru udržitelného rozvoje území a jeho SWOT analýzy, která prověřila přínosy, příležitosti, problémy a rizika ve všech rovinách hospodářského a sociálního rozvoje a přírodního a životního prostředí. Na základě nich změna územního plánu stanovuje koncepci rozvoje území, potřebu změn v území především pro kvalitní bydlení, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a stanovuje podmínky pro provedení změn včetně obnovy a rozvoje sídelní struktury. Pořadí provádění změn v území není určeno s ohledem na rozsáhlost správního území s množstvím místních částí vyvíjejících se samostatně od centrálního sídla. Územní plán vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků přírodě blízkým způsobem, a to v rámci vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje, tedy i z hlediska vytvoření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Komplexním řešením území včetně zajištění podmínek civilní ochrany, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, ochrany území před negativními vlivy záměrů a regulací rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů zajišťuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Snaží se uplatňovat poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, památkové péče a dalších v rámci možností daných územnímu plánu prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

#### **1.7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

##### **1.7.1 PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ NEJSOU STANOVENY VYHLÁŠKOU O OBCENÝCH POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v ÚP po úpravě navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a nemění se.

## **1.8 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Během procesu pořizování nedošlo k dohodovacímu řízení s dotčenými orgány, tudíž ani k řešení rozporů s nimi.

Požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí byl požadován a je zpracován v příloze změny ÚP. Významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

Požadavky podle zvláštních právních předpisů tak, jak byly uvedeny v jednotlivých stanoviscích dotčených orgánů, byly průběžně během procesu pořizování do návrhu změny územního plánu zapracovávány. Na základě předběžného projednání s dotčenými orgány k obsahu změny č. 5 byly některé lokality neschváleny pro pořízení ve změně č. 5, a tedy nejsou její součástí – podrobnosti viz rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny č. 5.

## **2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 Odst. 1) ZÁK. 183/2006 SB.**

Bude doplněno po veřejném projednání změny územního plánu.

## **3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

### **3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY**

Plochy řešené změnou č. 5 UP Kolín po úpravě se nalézají v celém správním území města Kolín. Žádná z nových ploch či koridorů ve změně však nepřesahuje jeho hranici. Širší vztahy dílčích změn jsou proto patrné z výkresu základního členění území a širší vztahy celého ÚP Kolín po úpravě jsou totožné se ZÚR Středočeského kraje – výkresu ploch a koridorů nadmístního významu.

#### **ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR**

Celé správní území města se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR (ÚAP jev 119), kde lze vydat územní rozhodnutí a povolit výškové stavby a dominanty v území, dopravní stavby, těžební prostory, vodní díla a stavby, železniční stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

Celé správní území města se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP – PVO radar Nepolisy a přehledový radar Čáslav) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP jev 102a), které je nutno respektovat podle zákona o civilním letectví a o změně a doplnění živnostenského zákona podle ustanovení §175 odst. 1 stavebního zákona, a kde lze vydat územní rozhodnutí a povolit výškové stavby a dominanty v území (včetně výsadby vzrostlých dřevin), skládky, těžební prostory, fotovoltaické elektrárny a speciální stavby, zejména stavby s vertikální ochranou jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR. Výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu může být výškově omezena nebo zakázána.

V řešeném území se nachází prostory MCTR (vojenský letecký okresek) – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP jev 102a), vymezený vzdušný

prostor určený k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle zákona o civilním letectví a o změně a doplnění živnostenského zákona podle ustanovení §175 odst. 1 stavebního zákona, a kde lze vydat územní rozhodnutí a povolit výškové stavby a dominanty v terénu, těžební prostory, větrné elektrárny a speciální stavby, zejména stavby s vertikální ochranou jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

V řešeném území se nachází ochranné pásmo komunikačního vedení – elektronické komunikace a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP jev 82a), které je nutno respektovat podle ustanovení §175 odst. 1 stavebního zákona, a kde lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR. V části koridoru s vedením ve výšce 0-50m nad terénem může být výstavba výrazně výškově omezena nebo zakázána.

V řešeném území se nachází ochranné pásmo letiště Čáslav– letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP jev 102a – OP s výškovým omezením), které je nutno respektovat podle zákona o civilním letectví, a kde lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu a dominanty v terénu (včetně výsadby vzrostlých dřevin), skládky, těžební prostory, fotovoltaické elektrárny a speciální stavby, zejména stavby s vertikální ochranou jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR. Výstavba a ostatní činnosti může být omezena nebo zakázána.

## **4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI**

### **4.1 VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna č. 5 ÚP nemá odchylky oproti požadavkům rozhodnutí zastupitelstva města. Některé požadavky ale musely být doplněny na základě stavebního zákona v rámci aktualizace zastavěného území (č.Z5-00).

V návrhu změny č. 5 se řeší všechny požadavky změn, přičemž některé musely být prověřeny a upraveny, v některých případech byly jim byly stanoveny podmínky tak, aby byla změna projednatelná s dotčenými orgány státní správy.

Většina ploch změn byla převzata ze stávajícího ÚP, pouze se změnou funkčního využití, všechny dílčí změny byly specifikovány v obsahu změny č. 5. Číslování lokalit dílčích změn v seznamu odpovídá i číslování v tomto odůvodnění bez rozlišení katastrálních území (č.Z5-01 atd.).

Lokalita č. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12

Na základě změny vlastnictví bývalých objektů technického vybavení jsou změněna jejich využití dle požadavků. Limit „ne“ změně hmoty stavby je zařazen jako nový INDEX X, limit sedmi nadzemních podlaží je nově jako INDEX 7.

Lokalita č. 13

Stávající lesní porosty mezi sportovními objekty v rekreačním lese Borky jsou navrženy k začlenění do stávajících areálů jako plochy rekreace a sportu, zbývající část v nadregionálním biokoridoru u řeky je navržena k převodu do veřejné zeleně.

Lokalita č. 14



Stávající lesní porost vedle sportovního areálu je navržen pro rozšíření plochy rekreace a sportu v minimálním potřebném rozsahu pro vybudování kryté dráhy dle projektu. Plochy veřejné zeleně jsou přiřčleněny k vedlejším objektům, pouze část veřejné zeleně zasahující do lesa je naopak přiřčleněna do ploch lesních.

Lokalita č. 15 část plochy vodní změněna na plochu rekreace a sportu dle skutečnosti

Lokalita č. 16 část plochy trvalých travních porostů je převedena do ploch veřejné zeleně

Lokalita č. 17 plochy mezi bytovými domy s nimi související byly převedeny do stejné funkce dle stávajícího stavu

Lokalita č. 18 plocha místní komunikace páteřní byla rozšířena dle stávajícího stavu

Lokalita č. 19 plocha komunikace zasahující do soukromého pozemku byla zmenšena

Lokalita č. 20 návrhové plochy u ČOV byly změněny na plochy pro sport a rekreaci

Lokalita č. 21 plochy změněny na zemědělské a lesní dle skutečnosti

Lokalita č. 22 plocha veřejné zeleně byla přiřčleněna k sousední ploše smíšené obytné

Lokalita č. 23 plocha veřejné zeleně byla přiřčleněna k sousední ploše veřejného vybavení

Lokalita č. 24 plocha pro účelovou komunikaci změněna na plochu zeleně dle skutečnosti

Požadavek č.25 pro zahrádkovou osadu a okolí byla stanovena podmínka územní studie s dalšími požadavky

Lokalita č.26 plocha pro technickou infrastrukturu byla změněna dle skutečnosti

Lokalita č. 27 plocha komunikace zasahující do soukromého pozemku byla zmenšena, místo B2 je ale stávající pozemek v ploše B4

Lokalita č. 28 plocha bydlení byla změněna na plochu veřejné zeleně dle skutečnosti

Lokalita č. 29 plocha pro rozvoj bydlení byla změněna na plochu pro rozvoj nemocnice

Lokalita č. 30 cyklostezka byla zakreslena dle stávajícího stavu

Lokalita č. 31 plocha veřejné zeleně změněna na plochu pro parkoviště v rámci etického pásma hřbitova, kde je přípustná, a proto etické pásmo nezrušeno

Lokalita č. 32 plocha výroby změněna na plochu rekreace a sportu

Požadavek č. 33 byl stanoven stupeň automobilizace pro město Kolín pro zohlednění ve výpočtech parkovacích kapacit dle norem

Požadavek č. 34 byly upraveny regulativy pro velikosti pozemků atd. dle požadavků

Lokalita č. 35 plochy zeleně v zastavěném území byly změněny na plochy pro parkování

Lokalita č. 36 plochy zahrádkové osady u „Pekla“ byly znovu zařazeny jako plochy pro bydlení

Lokalita č. 46 plocha výroby byla změněna na plochu pro bydlení

Lokalita č. 48 plocha výroby byla změněna na plochu pro bydlení

Lokalita č. 49 plocha zeleně v zastavěném území byla změněna na plochu pro parkování

Lokalita č. 50 plocha pro propojovací komunikaci byla posunuta do jiné trasy mimo zastavěné území, dle požadavku ale nebyla vymezena znovu jako veřejně prospěšná stavba

Lokalita č. 51 plocha pro propojovací komunikaci byla v plochách se žádostí o změnu na bydlení zrušena, navazující propojení ale byla zachována

Lokalita č. 55 plochy bydlení, výroby atd. byly změněny na plochu pro bydlení s protihlukovou ochranou

- Lokalita č. 56 plocha zahrad byla změněna na plochu pro bydlení dle navazující plochy B2
- Lokalita č. 59 plocha bydlení byla změněna na plochu smíšenou obytnou s podmínkou
- Lokalita č. 60 plocha zeleně byla změněna na plochu smíšenou obytnou s podmínkou
- Lokalita č. 61 plocha občanského vybavení byla změněna na plochu smíšenou obytnou s podmínkou
- Lokalita č. 62 plochy u supermarketu byly změněny dle požadavku
- Lokalita č. 63 plocha výroby byla změněna na plochu smíšenou obytnou s podmínkou
- Lokalita č. 64 plocha zeleně byla změněna na plochu pro výrobu dle vedlejší plochy
- Lokalita č. 65 plocha občanského vybavení byla změněna plochu smíšenou obytnou
- Lokalita č. 66 plocha komunikace byla změněna na plochu pro bydlení a pro výrobu dle vedlejších ploch
- Lokalita č. 67 náhradní výsadba lesa s podmínkou 2B byla přesunuta do jiného umístění

## **5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Návrh změny č. 5 územního plánu neřeší žádné nadmístní záměry, které by nebyly řešeny v ZÚR.

## **6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY**

Vzhledem k rozlehlosti města Kolín, předpokladu jeho dalšího rozvoje a s ohledem na potřebu nárůstu počtu obyvatel v budoucnosti, si sídlo snaží zachovat nejen pracovní příležitosti v místě (podniky výrobního a zpracovatelského charakteru spolu s veřejnými službami), ale i je posílit skrze veřejnou infrastrukturu a rozvoj stávajících průmyslových a podnikatelských zón.

Územní plán zajišťuje podporu rozvoje bydlení, rekreace a nerušící výroby, a to přednostně v rámci zastavěného území (v nových budovách i v nástavbách či přestavbách stávajících), a také díky dalším navrženým plochám pouze v těsném kontaktu se zastavěným územím, které vznikají pouze jako náhrada za již využitě plochy obdobného charakteru. Územní plán též v souladu s urbanistickou koncepcí neumožňuje otevírání nových prostorově odlehých lokalit mimo stávající místní části Kolína.

Informace o dílčích změnách v jednotlivých lokalitách v případě jejich vypuštění z dalšího pořizování návrhu změny č. 5 ÚP Kolín po úpravě nebo vysvětlení podmínek v jejich dalším pořizování jsou uvedeny v kapitole splnění zadání (obsahu) změny, respektive v kapitole výsledek přezkoumání územního plánu. Všechny uvedené lokality jsou odůvodněny změnou č. 5 ÚP následovně:

- Lokalita č.00 – jedná se o aktualizaci zastavěného území podle skutečnosti
- Lokalita č.01 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.02 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.03 – jedná se o změnu využití v zastavěném území navrženou pro bydlení
- Lokalita č.04 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu

- Lokalita č.05 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.06 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.07 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.08 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.09 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.10 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.11 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.12 – jedná se o změnu využití v zastavěném území u stávajícího objektu
- Lokalita č.13 – jedná se o změnu využití v proluce zastavěného území pro veřejnou infrastrukturu (sport a rekreaci), jedná se o zábor PUPFL
- Lokalita č.14 – jedná se o změnu využití v souvislosti s upřesněním zastavitelné plochy dle připravovaného projektu pro veřejnou infrastrukturu (sport a rekreaci), jedná se o zábor PUPFL
- Lokalita č.15 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 16 – jedná se o změnu využití v návaznosti na zastavěné území pro veřejnou zeleň – jedná se o zábor ZPF
- Lokalita č. 17 – jedná se o změny stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č.18– jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 19– jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 20 – jedná se o změnu využití v proluce zastavěného území pro veřejnou infrastrukturu (sport a rekreaci), jedná se o zábor ZPF, který byl částečně proveden již v předchozích zpracováních ÚPD
- Lokalita č.21 – jedná se o změny stávajícího využití mimo zastavěné území podle skutečnosti
- Lokalita č. 22 – jedná se o změny stávajícího nebo navrhovaného využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 23 – jedná se o změny stávajícího nebo navrhovaného využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 24 – jedná se o změny stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 25 – jedná se o stanovení podmínek územní studie na stávající zahrádkovou lokalitu a navazující okolní pozemky
- Lokalita č. 26 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 27 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 28 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti
- Lokalita č. 29 – jedná se o změnu využití v zastavěném území pro veřejnou infrastrukturu (nemocnici), jedná se o zábor ZPF, který byl proveden již v předchozích zpracováních ÚPD
- Lokalita č. 30 – jedná se o změnu stávajícího využití mimo zastavěné území podle skutečnosti
- Lokalita č. 31 – jedná se o změnu využití v zastavěném území pro veřejnou infrastrukturu (parkoviště), která je v etickém pásmu hřbitova přípustná
- Lokalita č. 32 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území podle skutečnosti

Požadavek č. 33 – v textové části byla stanovena podmínka pro výpočty parkovacích kapacit nových záměrů určením stupně automobilizace na  $K_a=1,75$  (v současnosti 1,5 plus rezerva pro předpokládané budoucí zvýšení) dle požadavku

Požadavek č. 34 – v textové části byly sníženy rozměry minimálních velikostí pozemků pro stavby rodinných domů, zrušena podmínka rozšíření komunikace při zástavbě řadových domů a upravena definice ustupujícího podlaží dle požadavku

Lokalita č. 35 – jedná se o změnu využití v zastavěném území pro veřejnou infrastrukturu (parkoviště)

Lokalita č. 36 – v územním plánu po změně č.3 byla stanovena podmínka zpracování územní studie v lokalitě zahrádkových osad u Vodárny, která po zpracování určila západní část nad „Peklem“ k zachování zahrádek a jejich nevyužití pro stavby pro bydlení. Na základě podnětů vlastníků je část těchto zahrádek převáděna opět do bydlení. Jedná se tedy o změny stávajícího nebo navrhovaného využití v zastavěném území, kdy zábor ZPF byl proveden již v předchozích zpracováních ÚPD.

Lokalita č. 46 – jedná se o změnu navrženého využití ve stávající zastavitelné ploše v proluce zastavěného území (ohrazené obchvatem města) – zábor ZPF byl proveden již v předchozích zpracováních ÚPD

Lokalita č. 48 – jedná se o změnu navrženého využití ve stávající zastavitelné ploše v proluce zastavěného území (ohrazené obchvatem města) – zábor ZPF byl proveden již v předchozích zpracováních ÚPD

Lokalita č. 49 – jedná se o změnu využití v zastavěném území pro veřejnou infrastrukturu (parkoviště)

Lokalita č. 50 – jedná se o změnu koncepce východního obchvatu města – nová trasa vyvolává změny využití v původní i nově navrhované ploše – jedná se především o zábor PUPFL, zábor ZPF je minimální

Lokalita č. 55 – jedná se o změnu navrženého využití v zastavěném území pro bydlení

Lokalita č. 56 – jedná se o změnu navrženého využití v zastavěném území pro bydlení

Lokalita č. 59 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území pro smíšenou funkci

Lokalita č. 60 – jedná se o změnu využití v zastavěném území pro smíšenou funkci

Lokalita č. 61 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území pro smíšenou funkci

Lokalita č. 62 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území pro veřejnou infrastrukturu

Lokalita č. 63 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území pro smíšenou funkci

Lokalita č. 64 – jedná se o změnu využití v zastavěném území pro výrobu

Lokalita č. 65 – jedná se o změnu stávajícího využití v zastavěném území pro smíšenou funkci

Lokalita č. 66 – jedná se o změnu navrženého využití v zastavěném území pro bydlení a výrobu

Lokalita č. 67 – jedná se o přiřazení podmínky 2B do jiného umístění kvůli náhradní výsadbě lesa, kde byl již návrh lesa vymezen předchozím zpracováním ÚPD

## **7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Platný územní plán Kolín po úpravě a změnách č. 1 až 4 (dále ÚP) vychází koncepčně ze starého stavebního zákona, pouze s dílčími úpravami dle platného stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Rozsah návrhových ploch pro zástavbu je vzhledem k omezenému používání ploch s rozdílným způsobem využití větší, než je nutně potřebné a tak vymezení nových zastavitelných ploch není možné vyjma změn v zastavěném území nebo v prolukách mezi zastavěným územím, kde dochází k úpravě již vymezených zastavitelných ploch.

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je podrobně provedeno, avšak s ohledem na tvorbu změny územně plánovací dokumentace. Proto je přejímáno vymezení ploch ÚP města po úpravě a jeho změn č. 1 až 4 bez nového vyhodnocování, posouzeny jsou plochy změny č. 5, a vše je konkretizováno v kapitolách 4 a 6.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení a pro výrobu nejsou vymezovány. Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona nelze prokázat nemožnost využít již dříve vymezené zastavitelné plochy a také nelze žádným relevantním způsobem prokázat potřebu vymezit nové zastavitelné plochy vyjma ploch pro veřejnou infrastrukturu.

Vypuštění ploch určených dosud pro zástavbu se v této změně územního plánu neřeší.

Přesunutí zastavitelných ploch se v této změně územního plánu neřeší.

Většina lokalit změny č. 5 je pouze uvedením rozsahu a funkčního využití ploch do souladu se stavem v území.

Další velký podíl zaujímají změny zařazení již vymezených zastavěných či zastavitelných ploch Územního plánu po úpravě do ploch s rozdílným využitím (do funkčního využití).

Dalšími úpravami je měněna poloha místních a účelových komunikací v lokalitě, přičemž pouze lokality č. 13, 14, 16, 20, a 50 vyžadují vymezení nové zastavitelné plochy a jsou zábořem PUPFL, resp. novým zábořem ZPF.

### **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Vyhodnocení celého zastavěného území města Kolína z hlediska účelnosti využití nepřísluší změně řešící konkrétní požadavky dané obsahem změny.

Obecným problémem využití zastavěného území jsou vlastnické vztahy v území. Zastavěná území (včetně intravilánu 1966) byla dlouhodobě uvažována k zastavění, ale majitelé pozemků tuto zástavbu chtěli a do budoucna chtějí realizovat sami a většinou pouze pro své rodinné příslušníky, neboť se jedná o rekreační plochy stávající zástavby. Do té doby budou pozemky využívat nadále jako zahrady, které nelze považovat za neúčelné využití zastavěného území. Proto dosud došlo pouze k několika využitím v zastavěném území, a to převážně u ploch, kde byl zajištěn většinový vlastnický podíl. U ostatních ploch dosud probíhají dohody a směny, aby byly v budoucnosti pro rozvoj města a jeho místních částí také využitelné. K tomu je vždy potřebný i rozvoj veřejné infrastruktury.

Využití zastavěného území pro nové přestavbové plochy, které není na úkor kvalitní nebo ochranné zeleně včetně ÚSES, a nevytváří konflikty ve stávající zástavbě, je totiž vždy hospodárným a účelným využitím. Územní plán Kolín byl v mnoha předchozích zpracováních více než důsledný ve využívání zastavěného území a tak během zpracování změny č. 5 byly objeveny lokality, které již hospodárněji využívají zastavěné území. Samotnými navrhovateli změn byly vtipovány některé lokality, které k účelnému využití zastavěného území povedou. Jedná se většinou o využití proluk v zástavbě. Mezi takovéto plochy patří lokality č. 22, 23, 31, 35, 49, 55, 56, 60, 64. Vymezení těchto ploch má navíc oporu v již využitých plochách, které byly dříve rozvojové a nově budou přeřazeny do stabilizovaných – a tedy mohou být nahrazeny plochami obdobného využití v zastavěném území i v příští změně územního

plánu..

Se stabilizovanými plochami nelze ve městě a jeho místních částech s ohledem na nutný přírůstek obyvatel (nejen přirozenou cestou) pro udržitelný rozvoj reálně uvažovat – dojde pouze k rozmělnění stávajícího obyvatelstva do více bytových jednotek a potřeba vymezení přestavbových ploch pro zcela nové obyvatele je tedy zřejmá. Ruku v ruce s tím však jde i možnost zaměstnání nového obyvatelstva, které by mělo nalézt uplatnění v revitalizovaných či rozšířených areálech.

Poukazuje na to především fakt, že do doby schválení územního plánu města Kolína a realizace z něj plynoucích developerských projektů docházelo od poloviny osmdesátých let (max. 32500 obyvatel) k úbytku počtu obyvatel na pouhých 29500, a následně teprve jejich počet začal opět růst - na dnešních cca 32,5 tisíc. Demografický vývoj města je potřeba udržet v kladných hodnotách, k čemuž by měla přispět právě i změna územního plánu.

#### VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Otázka potřeby vymezení zastavitelných ploch (mimo zastavěná území) je dána dlouhodobou ekonomickou a sociální situací správního území města Kolín. Během devadesátých let se nastartovala změna k negativnímu trendu přírůstku obyvatel, který se podařilo obrátit jen dočasně, a proto se územní plán snažil zabránit opětovné klesající tendenci využitím dosud volných proluk - návrh územního plánu doplňoval a sceloval tvar zastavěných území tak, aby dotvořil charakter a ucelený obraz místních částí Kolína. Během přípravy změny č. 5 ÚP byly zjištěny některé zastavitelné plochy mimo zastavěné území, které mají s hospodárností využití nezastavěného území pramálo společného – vypuštění však nemůže být provedeno nad rámec obsahu změny.

Vyhodnocované zastavitelné plochy souvisí s úpravami veřejné infrastruktury města v lokalitě č. 13, 14, 16, 20, a 50.

S ohledem na nutnost oživení celého správního území Kolína a jeho udržitelný rozvoj jsou tedy navržené zastavitelné plochy v návaznosti na všechny místní části nutností, která je však dostatečně usměrněna regulativy územního plánu. Další zastavitelné plochy jsou proto změnou územního plánu vymezovány na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch – další podrobnosti jsou uvedeny ve vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL.

### **8. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Udržitelný rozvoj společnosti dle definice zákona č.17/1992Sb. je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů. Tento rozvoj stojí na třech pilířích – sociálním, hospodářském a pilíři příznivého životního prostředí. Trvale udržitelným rozvojem se rozumí takový rozvoj, který má všechny tyto tři pilíře ve vzájemné rovnováze.

Na základě této definice je vyhodnocen vliv změny č.5 územního plánu na vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Podkladem tohoto vyhodnocení jsou ÚAP ORP Kolín, které zjistily a posoudily stav v území, a stanovily jako problémový pilíř životního prostředí.

Konkrétní problémy souvisí se zhoršenou kvalitou ovzduší, nedořešenými starými ekologickými zátěžemi, ohrožení území suchem, nevybudovaným východním obchvatem města z hlediska silnice II/125, rozsáhlými plochami v ochranných pásmech dopravní a technické infrastruktury.

Změny územního plánu města Kolína dlouhodobě neřeší určené problémy v území související s vymezenými zastavitelnými plochami ve střetu s ložiskovými územími, záplavovým územím a jeho aktivní zónou či zemědělskou půdou v I. a II. třídě ochrany, přestože by k nim mělo zadání změn přihlížet.

### **Vliv Změny č.5 ÚP na podmínky pro příznivé životní prostředí**

Vliv změny č.5 ÚP na životní prostředí podrobně vyhodnotilo předložené vyhodnocení vlivů změny č.5 ÚP na životní prostředí (SEA). Ta vidí rizika především u těchto velkých rozvojových záměrů:

- Z5-46 a Z5-48 – změna navrhuje z výrobně obslužné zóny rozvojovou plochu pro bydlení v lokalitě Kutnohorského předměstí. Riziko sledává u těchto rozvojových ploch především ve zvýšené hlukové zátěži z Kolínského obchvatu. Dále je plocha umístěna na zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany.
- Z5-13 a Z5-14 – změna navrhuje v lesoparku Borky rozvoj rekreačních ploch. Riziko spočívá především v kácení lesních porostů a možného zásahu do prvků regionálního ÚSES.

Další negativní vlivy lokálního významu jsou identifikovány také u dalších rozvojových ploch. Jedná se však o pouze o dílčí zásahy do jednotlivých složek ŽP (především ZPF, voda, veřejné zdraví, příroda a krajina), které mohou být při budoucím rozvoji města vhodně kompenzovány přímo v rámci rozvojových ploch nebo v rámci rozvoje nových veřejných prostranství nebo revitalizace stávajících.

Některé navržené změny jsou naopak z hlediska vlivů rozvojových ploch na životní prostředí příznivé.

- Z5-63 – změna z průmyslové výroby na smíšené městské bydlení
- Z5-32 – změna z výrobních služeb na plochy sportu
- Z5-62 – změna z průmyslové výroby na výrobně obslužnou zónu

SEA navrhuje schválení změny č.5 ÚP jako celku při respektování požadavků týkajících se především zajištění protihlukové ochrany rozvojových ploch a ochrany lesních porostů v ploše lesoparku Borky. Výsledný vliv navržených změn bude záviset především na ochotě místní samosprávy investovat do projektových prací, které již ve fázi přípravy území zajistí co možná nejvyšší míru jeho ochrany. Z hlediska záborů hodnotných půd jsou tyto navrženy k odejmutí ze ZPF již v platném územním plánu po změně č.4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území upozorňuje na riziko rozvoje bydlení v lokalitě Z5-46 a Z5-48 z hlediska zhoršené nejen hlukové, ale i emisní situace území - plocha je nevhodně umístěna u průmyslové zóny na jižním okraji města, od jihovýchodu je ohraničena Kolínským obchvatem a od západu silnicí II/125. Podmínky pro příznivé životní prostředí mohou být změnou č.5 při zajištění vhodných kompenzací nezhoršeny.

### **Vliv Změny č.5 ÚP na podmínky pro hospodářský rozvoj**

Schválený územní plán v úplném znění po vydání změny č.4 obsahuje velké množství rozvojových ploch, které umožňují ekonomický rozvoj města, a zajišťuje dostatečné množství pracovních příležitostí. Navržená změna některé dílčí schválené rozvojové plochy pro rozvoj služeb, řemesel a průmyslu mění na jiné funkční využití (rekreace, bydlení, smíšené bydlení). Tyto dílčí změny by však neměly mít zásadní vliv na hospodářský rozvoj města.

Potenciálně nejvýznamnější vliv na hospodářský rozvoj území může mít navržená změna: Z5-46 a Z5-48 – změna navrhuje z výrobně obslužné zóny rozvojovou plochu pro bydlení v lokalitě Kutnohorského předměstí. Z hlediska hospodářského vývoje území by bylo vhodné plochu ponechat ve stávajícím funkčním využití a lokalitu Kutnohorského předměstí koncipovat jako zónu služeb města s možností rozvoje ekonomických subjektů a pracovních příležitostí. Vzhledem k nedostatku pracovní síly v regionu je ale otázkou její naplnění,

větším problémem je v současnosti nedostatek bytů, který má přímý vliv na hospodářský rozvoj území, proto je vliv změny na hospodářský rozvoj hodnocen jako neutrální.

#### **Vliv Změny č.5 ÚP na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území**

Navržená změna č.5 má celkově pozitivní vliv na sociální prostředí města a soudržnost společenství obyvatel. Změna č.5 rozvíjí plochy pro rozvoj bydlení, sport, rekreaci, občanské vybavení a zároveň umožňuje rozvoj drobných služeb v rámci ploch smíšeného bydlení. Rozvíjena je současná plocha rekreace v lokalitě lesoparku Borčky a další dvě drobné rozvojové plochy rekreace v návaznosti na řeku Labe. U bývalých Brankovic je navržena plocha pro rozvoj individuální rekreace. Z hlediska dalšího rozvoje by bylo vhodné koncipovat rozvoj bydlení do komplexních celků a nepodporovat rozvoj bydlení v rodinných domech v odloučených lokalitách nebo v návaznosti na plochy průmyslové výroby nebo výrobně obslužných zón (Z5-46 a Z5-48), neboť ty budou mít na soudržnost obyvatel negativní vliv.

#### **Shrnutí přínosu Změny č.5 ÚP**

Přínos Změn č.5 je shledán především v rozvoji městského prostředí na základě aktuální poptávky. Územní plán jako živý dokument reaguje na aktuální stav společnosti a snaží se nastavit kompromis mezi požadavky na využití území a požadavky nadřazených územně plánovacích dokumentací a platných předpisů. Město Kolín, jako bývalé okresní město a dnešní město krajského významu, v sobě musí zároveň integrovat všechny funkce odpovídající jeho významnosti. Tyto funkce nebudou navrženou změnou č.5 ohroženy, naopak - ve městě je posilována funkce bydlení a rekreačního využití, zároveň však územní plán stále nabízí dostatečné rezervy pro rozvoj hospodářských aktivit.

#### **Shrnutí přínosu Změny č.5 ÚP pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území a pro předcházení předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích**

Zjištěná rizika změny č.5 územního plánu představují především problémy související s rozvojem bydlení v průmyslovějších částech města, kde převládají zhoršené podmínky pro rozvoj bydlení – blízkost dopravní infrastruktury a průmyslových objektů. Z hlediska udržitelného rozvoje je vhodné rozvíjet bydlení odděleně od průmyslových částí města a to nejen z hlediska veřejného zdraví, ale také z hlediska bezpečnosti, dostupnosti veřejné infrastruktury města, atd.

### **9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)**

Bude doplněno po veřejném projednání změny územního plánu.

### **10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

S ohledem na konstatování v předchozí kapitole není relevantní.



# **11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

## **11.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)**

### **11.1.1. CELKOVÝ ROZSAH POŽADOVANÝCH PLOCH, ÚDAJE O DRUHU POZEMKŮ, BPEJ A TŘÍDĚ OCHRANY ZPF**

K záboru ZPF dochází na pozemcích o celkové výměře 25,91 ha. Vyhodnocení záborů je provedeno na konci kapitoly v tabulce dle požadavku. Zábor ZPF se týká nezastavěného území pouze v devíti případech, dalších jedenáct záborů je v zastavěném území.

Ostatní plochy řešené změnou č. 5 nejsou zábory nové, neboť většina je přejímána z předchozích zpracování územního plánu po úpravě pouze se změnami funkčního využití v zastavěném území. Patří sem zábory pro rozšíření ploch bydlení, výroby, ale také smíšených ploch a ploch veřejné zeleně v místech dnešních zahrad či zahrádkových kolonií a proluk zastavěného území. Vyhodnocení je součástí tabulky na konci kapitoly.

### **11.1.2. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Do zastavěného území zasahují zábory o celkovém rozsahu 10,1ha a také další, které se dle metodiky nevyhodnocují – soupis viz tabulka na konci kapitoly.

Lokalita 36 je opětovným zařazením části zahrádkové kolonie do ploch pro bydlení v RD, její součástí jsou plochy Z521, Z522, Z525, Z526 a plochy souvisejících komunikací Z521a a Z525b. Tato lokalita byla historicky vždy navržena pro změnu na bydlení, procházející sítě technické infrastruktury regionálního významu ale komplikují možnost jejího využití. Hledá se proto rozsah, který bude odsouhlasitelný správci sítí. Zábor na 1.a 2.třídě ochrany (5,7ha + 2,2ha) byl pro bydlení schválen v předchozích zpracováních ÚPD a jiné vymezení obslužných komunikací je veřejným zájmem pro obsluhu rozvojových ploch.

Lokalita 55 a 56 je jiným způsobem využití dnešní proluky v zástavbě u zahrádkové kolonie u Vodárny s plochou Z535 určenou pro bydlení v RD. Dosavadní využití pro různá veřejná prostranství a zástavbu se zahradami se zjednodušuje. Zábor na 5.třídě ochrany (3587m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD. Jeho zachování povede k nevytvoření enklávy neobhospodařovatelné zemědělské půdy uprostřed zastavitelných ploch ve veřejném zájmu.

Lokalita 60 je jiným způsobem využití dnešní proluky v zastavěném území u areálu Paramo s plochou P534 určenou pro výrobně obytnou zástavbu místo doprovodné zeleně. Zábor na 4.třídě ochrany (2202m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD. Jeho zachování povede k nevytvoření enklávy neobhospodařovatelné zemědělské půdy uprostřed zastavitelných ploch ve veřejném zájmu.

Lokalita 29 je jiným způsobem využití dnešní proluky v zastavěném území u areálu nemocnice s plochou P527 určenou pro občanské vybavení - zdravotnictví místo bydlení v bytových domech. Zábor na 1.třídě ochrany (2,53ha) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD a tato jediná plocha pro rozvoj nemocnice je veřejným zájmem.

### **11.1.3. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF**

#### **ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ**

Potřeba vymezení zastavitelných ploch včetně nutnosti záboru ZPF v některých případech je vysvětlena v kapitole 7, popis jednotlivých lokalit je součástí kapitoly 4 a 6 odůvodnění.

Výsledné zábory změny č.5 ÚP vycházejí z požadavků města Kolín, jako změny využití již vymezených ploch v předchozí ÚPD mimo zastavěné území s čísly lokalit 30, 36, 46, 48, 51,

66 a jako plochy zcela nové s čísly lokalit 16, 20 a 50.

Zábor lokality 30 vyplynul z realizace cyklostezky v jiném umístění, dochází pouze k výměně záboru mezi cyklostezkou a plochami pro výrobu. Od doby zpracování předchozí změny územního plánu došlo k využití ploch v průmyslové zóně Kolín –Ovčáry v mnohonásobně větším rozsahu a navrhovaný zábor pouze dovyužívá proluku mezi zastavěným územím, cyklostezkou a přeložkou silnice II. třídy, která je jinak zemědělsky neobhospodařovatelná. Zábor na 2.třídě ochrany (1596m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD jako součást záměru ve veřejném zájmu.

Od provedení úpravy územního plánu města Kolín nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech mimo zastavěné území města. Do současnosti přitom bylo využito v jednotlivých lokalitách správního území města: Spálenka – 5,3ha, Sendražice 9,2ha, Na Vinici 4,8ha, Štítary 6,9ha, tj. celkem 26,2ha a město potřebuje nahradit tyto využití plochy bydlení novými v obdobném rozsahu pro zajištění jeho dalšího rozvoje. Nejen díky výše uvedeným plochám došlo k opětovnému dosažení počtu obyvatel na úrovni 32,5tis. a pro současný trend 300 až 500 nových obyvatel ročně potřebuje město v každé změně ÚP vymezit minimálně  $300/2,5 \times 600\text{m}^2 = 7,2\text{ha}$  ploch. Vzhledem k frekvenci změn ÚP á 3 roky je to opravdové minimum (2,4ha ročně) pro zajištění neodstěhovávání se mladých do sousedních obcí, kde jsou plochy pro stavbu RD dostupnější. Vzhledem k době od úpravy územního plánu města téměř 12 let odpovídá navržený rozsah nových ploch pro bydlení ve změně č.5 cca 21ha (se zábohem cca 20ha) pouze nejnútnejšímu rozšíření ploch pro bydlení pro současnost (reálně by bylo potřeba 29ha k roku 2022). Tento rozsah je veřejným zájmem pro zajištění udržitelného rozvoje města. Jednotlivé lokality jsou dále odůvodněny:

Zábor lokality 36 vyplynul z jiného umístění místní komunikace v rámci opětovného zařazení pozemků zahrádek do ploch pro bydlení, dochází pouze k výměně záboru mezi komunikací a plochou pro bydlení v přímé návaznosti. Od doby zpracování předchozí změny územního plánu došlo k využití ploch bydlení v Kolíně v mnohonásobně větším rozsahu a navrhovaný zábor pouze dovyužívá proluku mezi zastavěným územím a komunikací, která je jinak zemědělsky neobhospodařovatelná. Zábor na 1.třídě ochrany (128m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD jako součást záměru ve veřejném zájmu.

Zábor lokality 46 a 48 vyplynul ze změny navrženého využití ploch z dnešní výroby na plochy pro bydlení v rodinných domech, kterých má město Kolín vážný nedostatek. Jedná se o jedinou zastavitelnou plochu velkého rozsahu v navržené změně územního plánu č.5, u které získal investor přímou podporu města Kolína pro změnu využití na bydlení v RD. Plochy pro výrobu se historicky soustředily v přímé návaznosti na prvorepublikové centrum města, ale v současnosti se tyto podniky stěhují do průmyslové zóny Kolín – Ovčáry a dnešní proluku mezi zastavěným územím průmyslu a obchvatem města již nevyužijí. Naskytl se tak možnost území využít pro rodinné domy, tradiční zástavbu starého Kolína, jako v případě kdysi volných ploch proti nemocnici. Obdobné plochy se totiž jinak nacházejí pouze v místních částech Štítary, Zibohlavy, Sendražice a na Zálabí na Spálence, Kolínská strana má pouze jednu lokalitu při hranici k.ú. Štítary u Kolína o rozsahu 2,5ha, která je nedostatečná. Zábor na 1. a 2.třídě ochrany (7,36 a 5,94ha) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD, město Kolín jej považuje za prioritu, proto veřejný zájem na zajištění ploch pro nové obyvatele města v tomto případě přesahuje veřejný zájem ochrany ZPF.

Zábor lokality 51 vychází ze změny umístění obslužné komunikace pro lokalitu 46 a 48 a změny využití dle okolních ploch z výroby do smíšeného městského území a výrobně obslužné zóny. Zábor na 1.třídě ochrany (1,11ha a 334m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD jako součást záměru ve veřejném zájmu. Plocha smíšená je rozšiřována s ohledem na využitou plochu v návaznosti a předpoklad nevyužití nových výrobních ploch mezi současnou zástavbou pro bydlení a obchvatem města. Veřejný zájem na zajištění

ploch pro nové obyvatelé města v tomto případě přesahuje veřejný zájem ochrany ZPF.

Zábor lokalit 46, 48 a 51 také vychází z historického vývoje územního plánu. Už k původnímu územnímu plánu města z roku 2002 byl vydán souhlas se zábořem cca 28 ha půdy s I. a II. třídou ochrany, kde včetně obslužných komunikací bylo 3,7 ha pro smíšenou obytnou plochu, 12,8 ha pro plochu čistého bydlení a 11,5 ha pro výrobní plochu. Z podnětu vlastníků byl územní plán města změněn v roce 2006, kde následně 2,5 ha bylo pro plochy smíšenou obytnou, 16 ha pro komerční zónu s možností stavby hypermarketů a 9,5 ha pro výrobní plochu. V současné době je realizována pouze malá část řadových domů v sousedství pozemku č. 1994/2 a na základě opětovně podaného návrhu na změnu by v komerční zóně zůstalo pouze cca 1,5 ha v severní části. Dalších cca 14,5 ha by bylo zařazeno do plochy smíšené obytné a z větší části do plochy nízkopodlažního bydlení včetně komunikací.

Zábor lokality 66 vychází z vypuštění části obslužné komunikace napojené na obchvat města a změny využití dle okolních ploch do hromadného městského bydlení středněpodlažního a výrobně obslužné zóny. Zábor na 1.třídě ochrany (2301m<sup>2</sup> a 936m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD jako součást záměru ve veřejném zájmu. Jeho zachování povede k nevytvoření enklávy neobhospodařovatelné zemědělské půdy uprostřed zastavitelných ploch ve veřejném zájmu.

Zábor lokality 16 je zcela nový, vychází ze současného stavu, kdy je zezeň využívána jako veřejné prostranství. Zábor na 1.třídě ochrany (0,34ha) je navržen ve veřejném zájmu jako plocha veřejné zezeň a přesahuje v tomto případě veřejný zájem ochrany ZPF.

Zábor lokality 20 je částečně nový, částečně dochází ke změně využití z technické infrastruktury a bydlení v RD na plochu pro sport a rekreaci a na komunikaci. Zábor na 4.třídě ochrany (vyjma 3782m<sup>2</sup>a 274m<sup>2</sup>) byl schválen v předchozích zpracováních ÚPD jako součást záměru ve veřejném zájmu. V ochranném pásmu ČOV je převáděna zbývající zemědělská půda do zastavitelné plochy, aby nedošlo k vytvoření enklávy neobhospodařovatelné zemědělské půdy uprostřed zastavitelných ploch ve veřejném zájmu.

Zábor lokality 50 je zcela nový, vychází z jiného umístění části východního obchvatu města. Navržený zábor je zcela minimální, neboť zásadní je realizován na pozemcích lesa ve veřejném zájmu.

Odvodňovací stavby nejsou návrhy změny územního plánu narušeny.

Návrhem záborů ZPF se nenarušuje organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických ani odtokových poměrů v území a síť zemědělských účelových komunikací.

**Bilance záboru ZPF dle části/katastrálního území a účelu vynětí:**





1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu.

2) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody.

- Údaj uvedený v závorce u označení plochy udává lokalitu dle územního plánu pro zlepšení orientace čtenáře.

Označ. plochy / koridoru	Navržené využití plochy	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]					Výměra rekultivace [ha] <sup>1)</sup>	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb <sup>2)</sup>	Inf. podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z519	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú menší než 0,2 ha)	-	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z521	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú)	2,6538	2,6538	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z522	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú)	1,8004	1,7641	0,0362	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z523	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú menší než 0,2 ha)	-	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z524	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú menší než 0,2 ha)	-	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z525	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú)	0,8049	0,0763	0,7286	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z526	nízkopodlažní bydlení městského typu (zábor v zú)	1,1663	-	1,1663	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE
Z528	hromadné městské bydlení středněpodlažní (Z5-66)	0,2301	0,2301	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO
Z532	nízkopodlažní bydlení městského typu (Z5-46, Z5-48)	13,3083	7,3608	5,9475	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO
Z535	nízkopodlažní bydlení s PH ochranou (zábor v zú)	0,3587	-	-	-	-	0,3587	-	NE	NE	NE	NE
Z536	nízkopodlažní bydlení městského typu (Z5-36)	0,0128	0,0128	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>		<b>20,3353</b>	<b>12,0979</b>	<b>7,8786</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3587</b>	<b>0,0000</b>				
Z500	sportovní a rekreační plochy (Z5-20)	0,3782	-	-	-	0,3782	-	-	NE	NE	NE	NE
<b>PLOCHY REKREACE</b>		<b>0,3782</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,3782</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>				

Z529	výrobně obslužná zóna (Z5-66)	0,0936	0,0936	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO	
Z531	výrobně obslužná zóna (Z5-51)	0,0334	0,0334	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO	
Z533	průmyslová zóna (Z5-30)	0,1718	-	0,1596	-	0,0121	-	-	NE	ANO	NE	ANO	
P534	smíšená zástavba výrobně obytná (zábor v zú)	0,2202	-	-	-	0,2202	-	-	NE	NE	NE	NE	
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b>		<b>0,5190</b>	<b>0,1270</b>	<b>0,1596</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,2323</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
Z135	místní komunikace (Z5-20)	0,0274	-	-	-	0,0274	-	-	NE	NE	NE	NE	
Z513	propojovací místní komunikace páteří (Z5-50)	0,0061	-	-	-	0,0061	-	-	NE	NE	NE	NE	
P520	místní komunikace (zábor v zú menší než 0,2 ha)	-	-	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE	
Z521a	místní komunikace (zábor v zú)	0,2186	0,2186	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE	
Z525b	místní komunikace (zábor v zú)	0,3039	-	0,3039	-	-	-	-	NE	NE	NE	NE	
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRA</b>		<b>0,5560</b>	<b>0,2186</b>	<b>0,3039</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0335</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
Z530	smíšené městské území (Z5-51)	1,1173	1,1173	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO	
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>		<b>1,1173</b>	<b>1,1173</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
P527	obslužná sféra s indexem kontrétní funkce Z (zábor v zú)	2,5339	2,5339	-	-	-	-	-	NE	NE	NE	ANO	
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYB.</b>		<b>2,5339</b>	<b>2,5339</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>					
Z518	veřejná zeleň (Z5-16)	0,4708	0,3436	-	-	-	0,1271	-	NE	NE	NE	NE	
<b>PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ</b>		<b>0,4708</b>	<b>0,3436</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,1271</b>	<b>0,0000</b>					
<b>CELKOVÁ SUMACE</b>		<b>25,9105</b>	<b>16,4383</b>	<b>8,3421</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,6440</b>	<b>0,4858</b>	<b>0,0000</b>					
		<b>Souhrn výměry záboru [ha]</b>	<b>I.</b>	<b>II.</b>	<b>III.</b>	<b>IV.</b>	<b>V.</b>	<b>Výměra rekultivace [ha] <sup>1)</sup></b>					
			<b>Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]</b>										

## 11.2. POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Potřeba vymezení zastavitelných ploch včetně nutnosti záboru PUPFL v některých případech je vysvětlena v kapitole 7, popis jednotlivých lokalit je součástí kapitoly 4 a 6 odůvodnění.

Lesní pozemky se v řešeném území změny č. 5 ÚP Kolín po úpravě nacházejí, k jejich záboru dochází v následujících lokalitách:

Lokalita 13 je navržena jako doplnění stávajících sportovních areálů o zeleň v jejich blízkosti, les je součástí proluky mezi zastaveným územím těchto areálů, v kterém vedou obslužné komunikace. Pouze část u řeky v nadregionálním biokoridoru je navržena do ploch veřejné zeleně. Rozšíření ploch pro sport a rekreaci je veřejným zájmem, veřejná zeleň a komunikace jsou veřejným prostranstvím. Zábor lokality 13 je na pozemcích ve vlastnictví města a jedná se o případné budoucí rozšíření rekreačních a sportovních ploch. V současné době město Kolín nemá detailní návrhy na nová sportoviště, vždy se budou vyhodnocovat požadavky sportovních oddílů, ale je vhodné, aby následně nebyly v rozporu s územním plánem.

Lokalita 14 je navržena jako doplnění stávajícího sportovního areálu o část potřebnou k realizaci kryté dráhy. Rozšíření dnešní plochy pro sport a rekreaci je veřejným zájmem.

Lokalita 50 je navržena pro novou trasu části východního obchvatu města. Jedná se o stavbu ve veřejném zájmu.

**Katastr:** Kolín

Označ. plochy	Navržené využití plochy	Celkový zábor PUPFL [ha]
Z501 (Z5-13)	sportovní a rekreační plochy	0,3246
Z502 (Z5-13)	sportovní a rekreační plochy	1,6324
Z503 (Z5-13)	sportovní a rekreační plochy	0,9670
Z512 (Z5-14)	sportovní a rekreační plochy	0,4782
<b>PLOCHY REKREACE</b>		<b>3,4022</b>

Z504 (Z5-13)	veřejná zeleň	0,0175
Z505 (Z5-13)	veřejná zeleň	0,3116
<b>PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRAN.</b>		<b>0,3291</b>

Označ. plochy	Navržené využití plochy	Celkový zábor PUPFL [ha]
Z507 (Z5-13)	účelová komunikace	0,0024
Z508 (Z5-13)	účelová komunikace	0,0545
Z509 (Z5-13)	účelová komunikace	0,1463
Z510 (Z5-13)	účelová komunikace	0,0049
Z513 (Z5-50)	propojovací místní komunikace páteřní	0,9246



<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRA.</b>	<b>1,1327</b>
-------------------------------	---------------

<b>ZÁBORY PUPFL CELKEM</b>	<b>4,8640</b>
----------------------------	---------------

V případě dotčení ochranného pásma lesa je postupováno dle § 14 odst. 2 lesního zákona.