

ZADÁNÍ Změny č.1 územního plánu POLEPY

návrh k projednání

Obsah:

V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb.po novele č.458/2012

Hlavní cíle a požadavky :

- a - na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce
 - na urbanistickou koncepci - plošné a prostorové uspořádání včetně vymezení zastavitelných ploch
 - na koncepci veřejné infrastruktury- uspořádání a možnosti změn
 - na koncepci uspořádání krajiny – uspořádání nezastavěného území s vyloučením umístování staveb dle §18 odst.5 SZ
- b - na vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- c - na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva
- f - na obsah Změny č.1 a jejího odůvodnění včetně výkresů
- h - upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a problémů ÚAP
- i - další požadavky obce, DO a veřejnosti po projednání

pořizovatel: Obec Polepy starosta ing. Rostislav Vodička
Polepy, 280 02 oupolepy@obecpolepy.cz / tel. 321725362
výkonný pořizovatel: ing.arch.D.Tůmová, osvědčení č.800034999
e-mail tumova_dasa@volny.cz/ tel.fax.233 343 033

Zadání Změny č.1:

03 2016

Základní údaje, úvod

Územní plán Polepy byl upraven v souladu s novelou stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a byl vydán zastupitelstvem obce **28.9.2011**. **Pořízení Změny č.1 ÚP Polepy** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání v **prosinci 2015**.

Rozsah správního území: 242 ha

Počet obyvatel: 633

Správní území obce zahrnuje 1 kat. území.

- Změna č.1 se v návrhu Zadání týká **2 záměrů**, nacházejících se na hranici zastavěného území.
- **Účelem Změny č.1** je zohlednění 2 aktuálních požadavků, které obec podporuje a které byly uplatněny po vydání územního plánu.
1 ze záměrů je zaměřen na změnu funkčního využití k rodinnému bydlení
1 záměr se týká rozšíření rekreační plochy - zahrádek.
- Stavební zákon č.183/2006Sb.v platném znění, v odst.4 §55 umožňuje změnou ÚP vymezit nové zastavitelné plochy až po vyčerpání zastavitelných ploch schválených platnou ÚP dokumentací.

Zdůvodnění nových zastavitelných ploch:

Ve Změně č.1 je k zástavbě určen pouze pozemek pro 1 RD, který bezprostředně navazuje na zástavbu obce, v poloze při místní komunikaci. Územní plán tuto plochu ponechával jako plochu přírodní zeleně na svažitém pozemku, oddělující stávající zástavbu od ploch navržených k nové zástavbě. Jedná se o plochu ostatní s neplodnou půdou, využívanou dosud jako zahrada, kde byly v předchozím období pouze drobné stavby kůlen a přístřešků.

Druhá lokalita navrhovaná Změnou č.1 k rozvoji leží mimo obytnou zástavbu obce v sousedství zahrádkářské kolonie nad údolím Polepky. Zahrádkářství má v tomto rekreačním zázemí Kolína letitou tradici. ÚP s jejich rozvojem nepočítal. Výstavbou Kolínského obchvatu došlo k odříznutí zemědělsky využívaných ploch. Vytvořila se tak obtížně využitelná enkláva mezi obchvatem, železnicí a stávajícími zahrádkami. Pozemek je navíc zatížen OP železnice, OP silnice I. třídy a trasou vrchního vedení. Podél silničního obchvatu byla vybudována protihluková zeď, chránící stávající zahrádkovou kolonii v údolí. Bezprostředně za ní je Změnou č.1 navrženo rozšíření zahrádek, které nejsou vzhledem k limitujícím OP určeny k zástavbě.

- **Cílem rozvoje území sledovaného změnou** je podpora rozvoje bydlení při okraji zastavěného území s možností dopravní obsluhy a napojením na inženýrské sítě. Kromě bydlení budou rozvíjeny rekreační plochy jako přirozené zázemí Kolína.

- V návrhu není uplatněn žádný záměr, obsažený v přílohách č.1 a 2 zák.č.100/2001Sb v platném znění, vyžadujících posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí obce.
- V řešeném území se dle ÚP Polepy nevyskytují prioritní typy stanovišť ani žádná území s prioritními druhy .
- Návrh Zadání Změny č.1 bude projednán v souladu s §47 stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.

a –Požadavky na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce.

- Jedná se o obec v zázemí města Kolína s dynamicky se rozvíjející obytnou funkcí zejména rodinného bydlení.
- Obec podporuje na svém území další rozvoj bydlení, které zde má příznivé územní možnosti, a které je zároveň pro bydlení atraktivní díky své poloze v zázemí města Kolína a v rozvojové os OB4 a OB5. Rekreační plochy zahrádek jsou v tomto území tradiční a návrh Změny č.1 rozvíjí v údolí Polepky stávající plochy.
- Dostavbou ploch při okraji zástavby Polep nedojde k poškození urbanistických nebo krajinářských hodnot , navržená dostavba se stane integrální součástí zastavěného území.
- Rozšíření ploch zahrádek neovlivní pohledové vnímání rekreačního území Polepky , které je intenzivně využíváno i pro atraktivní pěší a cykloturistiku . Navrhované rozvojové plochy leží mimo hlavní turistické trasy a nejsou pohledově exponované.
- Změna č.1 bude respektovat zájmy ochrany přírody - bude zajištěno zachování krajinného rázu v prostoru významného krajinného prvku potoka Polepky včetně údolní nivy, kterou prochází biokoridor ÚSES s doprovodnou břehovou zelení. Rozvojová plocha č.1 je s LBK v kontaktu a bude nutno korigovat průběh lokálního ÚSES Polepky při zachování jeho min. parametrů.
- Ochrana lesa včetně 50m OP není rozvojovými plochami dotčena.

**a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci ,
plošné a prostorové uspořádání a vymezení rozvojových ploch.**

Rozvojové plochy k Zadání Změny č.1 ÚP Polepy					
číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Využití ÚP kultura	Navržená změna	Poznámka /kapacita, územní limity
1	Polepy U Polepyky	135/3	ostatní	Bydlení venkovské	1 RD , 0.07ha LBK Polepyky
2	Polepy Za obchvatem	332 část	orná	Rekreační zahrádky	Nezastavitelné pl. 0,36ha OP elektro 22kV, 60m OP železnice 50m OP silnice I.třídy- Protihluková zeď

a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

Doprava

- Obec Polepy leží v blízkosti mimoúrovňové křižovatky obchvatu Kolína I/38 a silnice na Červené Pečky III/12550. Silniční obchvat I.třídy má vymezeno 50m OP, které je návrhem dodrženo včetně požadovaného odstupu z hlediska hluchnosti. Rozvojové území zahrádek v lok.č.2 je navrženo u obchvatu pouze v prostoru vybudované protihlukové zdi, aby zde byly dodrženy limitní hranice hluchnosti u rekreačních ploch . Od železniční trati je plocha oddělena pásem vzrostlé zeleně , která má protihlukovou funkci.
- Východní hranicí k.ú.Polepy prochází železniční trať č.230 Kolín-Kutná Hora V návrhu Změny č.1 zasahuje OP této železniční trati do rozvojové plochy zahrádek č.2, které jsou z toho důvodu uvažovány jako nezastavitelné.
- Obě rozvojové plochy leží přímo u komunikací, ze kterých budou napojeny. Pozemek pro rodinnou zástavbu je nezbytné upravit, aby tudy mohla pokračovat místní komunikace pro napojení zástavby do budoucna.
- Přístupová komunikace k zahrádkám prochází pozemkem železnice a bude třeba dořešit vlastnické vztahy.

Občanská vybavenost

- V Polepech je zastoupena základní vybavenost sloužící obyvatelům sídla v nezbytném rozsahu - OÚ, hasičská zbrojnice, knihovna, sportovní areál, z komerční vybavenosti hospoda a obchody.
- Návrh Změny č.1 neřeší žádný konkrétní záměr komerčních služeb. V rámci obytných ploch lze se zařízením občanské vybavenosti v souladu s platnými regulativy uvažovat.

Technická vybavenost

- Územím procházejí **nadřazené trasy technické infrastruktury** zejména produktovod a plynovody VVTL a VTL, které je nutno respektovat včetně OP a BP . Území řešené Změnou č.1 se těchto tras ani jejich OP nedotýká.
- **Dešťové vody** z rozvojových obytných ploch budou zachycovány na vlastních pozemcích pomocí vsakovacích jímek.
- Obec počítá s realizací **splaškové kanalizace** s přečerpáváním do ČOV v Kolíně. Novou zastavitelnou plochu lze bezproblémově připojit uličním řadem .
- Novou zástavbu bude možno zásobit **pitnou vodou** z veřejného vodovodu.
- **Telekomunikačně** je území napojeno přes ATÚ Kolín.
Územím prochází radioreléové trasy a dálkový telekomunikační kabel.
- Návrh Změny č.1 nevyžaduje ve vazbě na rozvojovou plochu rozšíření energetických zařízení VN a TS. Rozvojová plocha se nachází v dosahu stávající TS.
- **Svoz komunálního odpadu** zajišťuje TS Kolín na skládku v Radimi. V obci je zaveden separovaný sběr plastů, skla a papíru do kontejnerů, nebezpečný odpad je zajišťován mobilním svozem.

a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny/ uspořádání nezastavěného území, s vyloučením umístování staveb/ §18 odst.5 SZ

- Lokalita č.1 se v Polepech dotýká významného krajinného prvku potoka Polepky , který protéká zastavěnou částí obce jako regulovaný vodní tok. I když se jedná o okraj sídla, stane se do budoucna parcela přirozenou součástí zastavěného území.
- S ohledem na kontakt s LBK ÚSES Polepky je potřebné zachování kvalitní vzrostlé zeleně na pozemku. Plochy LBK zasahující do stavební parcely bude nutné redukovat. Při zástavbě je třeba zohlednit svažítost pozemku, který je součástí údolní nivy potoka.
- Lok. č.2 se nachází na rozhraní zahrádek a dopravních koridorů železnice a silnice I/38 a s krajinným prvkem je v kontaktu pouze s doprovodným pásem zeleně podél železniční trati. .

b - Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Nejsou uplatňovány

c - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva

- Požadavky na vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby nejsou do Změny č.1 zahrnuty.
- Záměr č.1 je spojen s úpravou veřejně prospěšného opatření - korekcí plochy ÚSES spojené s úpravou lokálního biokoridoru Polepky, aby byly zároveň dodrženy min. parametry platné pro vymezení ploch ÚSES.

d – Požadavky na prověření ploch podmíněných vydáním RP, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Územní studie není vyžadována. zastavovací podmínky rozvojových ploch jsou jednoznačné.

e - Požadavky na zpracování variant řešení

- Varianty návrhu nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám a maloplošnému rozsahu zástavby.

f - Požadavky na obsah Změny č.1 ÚP a jejího odůvodnění

I. Návrh Změny č.1 ÚP Polepy bude obsahovat:

- *textovou část* v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č500/2006Sb. v platném znění
 - *grafickou část* zpracovanou v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb v platném znění v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů.
- | | |
|--|--------|
| a) Výkres základního členění území | 1:5000 |
| b) Hlavní výkres s vymezením rozvojových ploch | 1:5000 |

II. Odůvodnění Změny č.1 ÚP Polepy s *textovou a grafickou* částí

- | | |
|-----------------------|--------|
| a) Koordinační výkres | 1:5000 |
| b) Výkres záborů ZPF | 1:5000 |

III. Právní stav Změny č.1 (ÚP+Změnač.1) pro celé správní území 1:5000

Příloha - registrační list v souladu s přílohou č.16 k vyhl č. 500/2006Sb.
Návrh Změny č.1 územního plánu bude zpracován ve 4 vyhotoveních .

g - Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

V rámci Změny č.1 nejsou navrhována žádná zařízení s negativním vlivem na obytné prostředí sídla. Uvažovaná zástavba v lokalitě č.1 je určena rodinnému bydlení. V lokalitě č.2 je navržen rozvoj rekreačních ploch pro zahrádky jako nezastavitelná plocha.

S ohledem na uvažovaný rozvoj obce není nutno zpracovávat posouzení z hlediska vlivu na ŽP dle zák. 100/2001Sb.

h- Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a ÚAP

- **Z Politiky územního rozvoje PÚR ČR** vyplývá, že řešené území se nachází v rozvojových osách OS4 a OS5.
- Pro řešené území byly schváleny **Zásady územního rozvoje Stč. kraje/2011**. Z této dokumentace vyplývají požadavky zaměřené na silniční koridor I/38 mezi Polepy a Kolínem, který byl již realizován. Dále je třeba respektovat koridory produktovodu, VVTL a VTL plynovodu.
- **Územně analytické podklady** uvádějí dopravní koridor v sousedství Polep jako limitní z hlediska hluchnosti a jako omezení pro obytnou zástavbu. Územní limity představují všechny koridory inženýrských sítí nadmístního významu.
- Při řešení střetů bude návrh vycházet z ÚAP a z urbanistické koncepce platného ÚP se zohledněním všech územních limitů .
- **Limity využití území** jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v Koordinačním výkrese ÚP 1: 5 000.
- V řešeném území se limity týkají zejména zájmů ochrany přírody a ochranných pásem veřejné infrastruktury- inženýrských sítí a dopravy.

i - Další požadavky obce, DO a veřejnosti po projednání