

# ZMĚNA Č.2

## územního plánu POLEPY

I. Návrh

Textová a grafická část

II. Odůvodnění



Zadal:	Obec Polepy
Zpracovatel:	Ing. arch. Miroslava Gulbisová autorizovaný architekt ČKA 04393
Datum dokončení:	04 2018

záznam o účinnosti:

## ZMĚNA č.2 územního plánu POLEPY

Vydána: Zastupitelstvem obce Polepy jako Opatření obecné povahy

Datum vydání:

Usnesením č .

Nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Obecní úřad Polepy

v zastoupení : starosta Ing. Rostislav Vodička

**I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚP**

9 str. textu + 3 graf.přílohy A3

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

a - Vymezení zastavěného území	2
b - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
c - Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch	3
d - Koncepce veřejné infrastruktury	5
e - Koncepce uspořádání krajiny	7
f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření	9
h - Vymezení územních rezerv	

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

1. Základní členění území	1: 5 000
2. Hlavní výkres / výřez správního území	1: 5 000
2a. Hlavní výkres/ lokality Změny č.2	1: 2 000

**II. ODŮVODNĚNÍ**

3 str. textu + 1 graf.příloha A3

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

a - Využívání území a koordinace z hlediska širších vztahů -	10
b - Zadání Změny č.2	
c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	11
d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF a PPFL	12

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

3. Koordinační výkres	1: 5 000
-----------------------	----------

Příloha: Registrační list

Právní stav	ÚP + Změny č.1 a 2	/vyhotovení po vydání změny/
Textová a Grafická část:		
4. Hlavní výkres /správní území		1:5 000

# I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚP

## a - Vymezení zastavěného území

- Změna č.2 aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.3.2018,.
- Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech Návrhové části i Odůvodnění.

## b - Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Obec Polepy leží zhruba 2km od Kolína na silnici III/12550 nedaleko silničního obchvatu s mimoúrovňovou křižovatkou. Obec bez vlastní výrobní základny bude nadále rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou funkci s doplňkovou funkcí krátkodobé rekreace. Poloha v zázemí většího města je pro další rozvoj zásadní, spolu s dobrou dostupností umožňuje pestřejší nabídku služeb a pracovních příležitostí pro obyvatele obce. Kromě příznivé polohy je vyšší poptávka po bydlení v obci díky dobrému obytnému standardu a hodnotnému přírodnímu zázemí.
- Změnou č.2 nejsou pro bydlení navrhovány nové zastavitelné plochy. V lok.č.1 Změna č.2 umožňuje přeměnu plochy začleněné v ÚP jako plocha veřejného prostranství pro rozšíření stavební parcely RD. Plocha se nachází v proluce při okraji zástavby. Původně obecní pozemek vedený v kat. nemovitostí jako plocha ostatní s využitím pro komunikaci, byl zastavěn kůlnou a přístřešky a sloužil jako zahrada. Leží při místní komunikaci a přirozeně navazuje na uliční zástavbu obce v údolí potoka Polepky. Obytná zástavba na rozšířené zastavitelné ploše bude situovaná nedaleko Polepky v proluce při okraji zastavěného území. Charakterově bude odpovídat okolní venkovské zástavbě, na kterou bezprostředně naváže a zároveň dopravně propojí navazující zastavitelné plochy z ÚP.
- Druhá dotčená lokalita, kterou je rozšíření sběrného dvora, zahrnuje malou část nové zastavitelné plochy, z větší části se jedná pouze o změnu funkčního využití případně změnu podmínek využití dané plochy.
- Zdůvodnění rozvoje obce dle §55 stavebního zákona ohledně potřeb dalšího rozvoje na nových zastavitelných plochách. Změna č.2 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení. Pouze upravuje rozsah obytných ploch na úkor veřejných prostranství. Na hranici zastavěného území rozšiřuje ÚP navrženou plochu sběrného dvora o malou část přírodní zeleně vedené v kat. nemovitostí jako plocha ostatní.

## c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch

- V lok.č.1 návrh Změny č.2 doplňuje a zpřesňuje navržený rozsah obytných ploch ze Změny č.1. Malé dílčí plochy leží v zastavěném území a v jeho bezprostřední návaznosti. Zastavitelná plocha byla v předchozí změně navržena pro 1 RD v proluce na jižním okraji zástavby s dopravní vazbou na rozvojové plochy z platného ÚP. Jedná se dle územního plánu o dílčí plochy veřejného prostranství, vedené v katastru nemovitostí jako plochy ostatní, využívané ve skutečnosti jako součásti zahrad. Mění se tedy funkční využití plochy z veřejného prostranství na plochu venkovského bydlení.
- V lokalitě č.2 dochází k rozšíření sběrného dvora, navržené jako plocha občanské vybavenosti z ÚP . Rozšíření zahrnuje plochu veřejného prostranství a část plochy přírodní zeleně , které se mění na využití pro občanskou vybavenost. Plocha veřejného prostranství v územním plánu navržena jako součást přístupové komunikace k rozvojovým obytným plochám bude navrhovanou změnou upravena pro plochu občanského vybavení. Sběrný dvůr bude realizován s umístěním kontejnerů bez trvalé zástavby jen s oplocením, aby v případě realizace záměru na navazujících rozvojových plochách byl umožněn přístup z této části obce.

Přehled lokalit Změny č.2 ÚP Polepy					
Číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Využití ÚP	Návrh Změny č.2	Poznámka / výměra
1	Polepy U Polepy	135/3 část	Pv – veřejné prostranství	Bv- Bydlení venkovské	<i>Změna podmínek využití rozšíření pozemku pro RD 144m<sup>2</sup></i>
		274/11 část	Pv – veřejné prostranství	Bv- Bydlení venkovské	<i>Změna podmínek využití aktualizace 80 m<sup>2</sup></i>
		274/4 část	Pv – veřejné prostranství	Bv- Bydlení venkovské	<i>Změna podmínek využití aktualizace 70 m<sup>2</sup></i>
2	Polepy Sběrný dvůr	89/23 část	Pv – veřejné prostranství	Ov- občanská vybavenost	<i>Změna podmínek využití 20m<sup>2</sup></i>
		89/51 část	Pv – veřejné prostranství	Ov- občanská vybavenost	<i>Změna podmínek využití 462m<sup>2</sup></i>
		135/6	Zp – zeleň přírodní	Ov- občanská vybavenost	<i>Zastavitelná plocha 179m<sup>2</sup></i>

## Z1 – k.ú.Polepy U Polepky poz.č. 135/3 část, 274/11 část, 274/4 část

ÚP Pv - Veřejné prostranství

Změna Bv - Bydlení venkovské

### Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 0,03ha

Urbanistické vazby: v proluce na okraji zastavěného území - části zahrad na konci uliční zástavby

Dopravní napojení: prodloužení obslužné komunikace s napojením ze stávající MK

Napojení na sítě: prodloužením uličních řadů obecního vodovodu a kanalizace

Územní limity/podmínky:

- respektování navržené obslužné komunikace k rozvojové zástavbě v sousedství
- zachování charakteru okolní venkovské zástavby
- orientace parcely zahradou do volné krajiny / *zástavba bude umístěna s min. odstupem od obslužné MK*
- korekce trasy biokoridoru ÚSES

## Z2 – k.ú.Polepy Sběrný dvůr poz.č. 89/23 část, 89/51 část, 135/6 část

ÚP Pv - Veřejné prostranství, Zp - Zeleň přírodní

Změna OV - Občanská vybavenost

### Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 0,07ha

Urbanistické vazby: na okraji zastavěného území – na konci obslužné komunikace v místě plánovaného budoucího napojení rozvojových lokalit na jihozápadních svazích nad obcí

Dopravní napojení: ze stávající místní komunikace

Napojení na sítě: prodloužení elektro NN a prodloužením uličních řadů obecního vodovodu

Územní limity/podmínky:

- zajištění podmínek pro budoucí napojení rozvojové obytné zástavby, pro umístění kontejnerů bez trvalých objektů
- korekce trasy biokoridoru ÚSES se zachováním břehových porostů

## d - Koncepce veřejné infrastruktury

- 1 - Občanská vybavenost
  - Nakládání s odpady
- 2 - Doprava,
- 3 - Zásobování pitnou vodou
- 4 - Odkanalizování
- 5 - Zásobování el. energií
- 6 - Telekomunikace
- 7 - Produktovody, plynovody

### 1 - Občanská vybavenost

- Změna č.2 zahrnuje konkrétní záměr rozvoje veřejných služeb a to situování technického dvora obce do plochy Z2. Jedná se o provoz obecních technických služeb, situování sběrný tříděného odpadu a odběr bioodpadu.
- V plochách venkovského bydlení umožňují podmínky využití území ÚP situování zařízení občanské vybavenosti nebo nevýrobních služeb.

### Nakládání s odpady

- Zůstává zachován současný systém svozu komunálního odpadu TS Kolín na skládku v Radimi. Zajišťován je pomocí kontejnerů svoz separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilního svozu nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Obec je povinna zajistit ukládání bioodpadu, ten by se měl realizovat právě na ploše Z2 změny č.2.

### 2 - Doprava

- Obě lokality Z01 a Z02 jsou napojeny na stejnou stávající obslužnou komunikaci, lokalita Z02 tuto komunikaci uzavírá a komunikace končí v této ploše, je nutné zajistit dostatečný manipulační prostor pro vozy technických služeb a plochu pro otáčení v rámci plochy Občanské vybavenosti technického dvora obce Polepy.
- Rozvojová obytná zástavba se nachází mimo hlavní silnici III.třídy, která má v ÚP vymezené 15m OP. Rovněž není dotčena hlukovými pásmy silničního obchvatu I/38 ani železnice, které kolem Polep procházejí.

### 3 - Zásobování pitnou vodou

- V Polepech je vybudován veřejný vodovod s přivaděčem z Kolína ,z něžž bude možno napojit i novou zástavbu uličními řady.

### 4 - Odkanalizování

- Obec počítá s realizací splaškové kanalizace s přečerpáváním do ČOV v Kolíně. Novou zastavitelnou plochu lze bezproblémově připojit uličním řadem .

### 5 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu a potřebě navržených obytných ploch pro rozšíření zahrad RD a rozšíření sběrného dvora neovlivní návrh Změny č.2 nové napojení na energetickou síť. Stávající trafostanice je v dosahu této rozvojové plochy.

### 6 - Telekomunikace

- Územím procházejí radioreléové trasy a dálkový telekomunikační kabel. Polepy jsou telekomunikačně připojeny přes ATÚ Kolín.

### 7 - Produktovody, plynovody

- Další nadřazené koridory technické infrastruktury – produktovod, VTL a VVTL plynovody jsou Změnou č.2 respektovány včetně OP a BP.

## e - Koncepce uspořádání krajiny

- Situováním rozvojové plochy v proluce při okraji současně zastavěného území se návrh Změny č.2 uspořádání krajiny dotýká v trase biokoridoru Polepky. V návrhu Změny č.2 je trasa biokoridoru upravena se zachováním min. parametrů nezbytných pro funkčnost LBK ÚSES. Návrhem rozvojových ploch nedojde v území k narušení krajinného rázu, obě lokality se stanou přirozenou součástí přilehlých ploch, které rozšiřují v okrajových polohách sídla. Plocha Občanské vybavenosti určená pro zbudování sběrného dvora se bezprostředně dotýká biokoridoru Polepky, je nezbytné zajistit, aby provoz technických služeb nenarušoval přírodní prostředí, nenakládal s nebezpečnými látkami a v odpadovém hospodářství dbal na ekologickou likvidaci všech odevzdaných surovin.
- Ochrana lesa je zajištěna respektováním 50m OP od hranice lesních pozemků. Ve Změně č.2 nedochází k přímému omezení, hranice OP není v návrhu dotčena.
- V území zůstanou zachovány všechny polní cesty. Rozvojová zástavba navrhovaná v rámci zastavěného území tento cestní systém nenarušuje.
- Územím Polep prochází podél Polepky lokální biokoridor ÚSES s navrženým LBC, který je návrhem Změny č.2 ve své trase mírně korigován se zachováním min. šířkových parametrů.
- Opatření proti záplavě není navrhováno. Záplavové území podél Polepky není dosud stanoveno, ani dosud nedošlo v zástavbě obce k lokálnímu vylití z břehů potoka, které by způsobilo vážné škody na majetku.
- Povrchové vody ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích.
- Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin  
V řešeném území se nenachází žádné chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko.



## f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změny využití území vymezuje grafická příloha Změny č.2, kterou jsou výkresy:
  - č.1 Základní členění území v m 1:5000.
  - č.2 Hlavní výkres správního území - výřez 1:5000
  - č.3 Hlavní výkres lokalit Změny č.2 - výřez 1:2000
- Funkční plochy navržené Změnou č.2 jsou určeny pro následující využití:
  - Bv - Bydlení venkovské
  - Ov - Občanská vybavenost

Pro funkční využití území platí podmínky využití převzaté z platného ÚP, kterým jsou nadřazené specifické podmínky v jednotlivých lokalitách.

- V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní funkční regulativy, členěné na : Hlavní využití , Přípustné využití , Nepřípustné využití a Zásady uspořádání území

### **Bv Bydlení venkovské**

#### hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

#### přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování v rámci vlastních pozemků
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

#### nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

#### zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. s podkrovím
- zastavěnost hlavní stavbou RD v nových zastavitelných plochách do 20%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby

## Ov Občanská vybavenost

### hlavní využití

- veřejné služby - správní, školské, kulturní, zdravotnické, sociální a církevní
- služby komerčního charakteru - maloobchod, stravování

### přípustné využití

- veřejná zeleň
- bydlení majitele, přechodné ubytování zaměstnanců
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- veřejné sportovní a rekreační plochy
- nevýrobní služby a podnikatelská činnost
- parkování na vyhrazených parkovištích

### nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy
- odstavování vozidel dopravní obsluhy mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

### zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np + podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla zachovat vzhled okolní zástavby

## g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- V rámci Změny č.2 nejsou vymezovány nové plochy VPS ani VPO.
- Korekce plochy LBK Polepy ÚSES nezabírá nové plochy, ale dochází k redukci ploch.

## h – Vymezení ploch územních rezerv

stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

- Změna č.2 ÚP Polepy neřeší plochy územních rezerv.

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2

## Textová část:

a - Využívání území a koordinace z hlediska širších vztahů	10
b - Zadání Změny č.2	
c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udržitelný rozvoj	11
d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF	12

## Grafická část:

4. Koordinační výkres / výřez správního území	1: 5000
---	---------

## Úvodní údaje

- Územní plán Polepy byl vydán 28.9.2011 a 032017 Změna č.1 .
- O pořízení Změny č.2 rozhodlo zastupitelstvo obce 122017.
- Správní území zahrnuje 1 katastrální území .
- rozsah správního území: 242 ha
- počet obyvatel: 633

V návrhu Změny č.2 byly posuzovány 2 funkčně odlišné záměry:

- Lokalita Z01 řeší oddělení části pozemků, které jsou oplocené a přináležejí k RD a vyřazuje je z ploch veřejných prostranství s využitím pro venkovské bydlení.
- V lokalitě Z02 se mění plocha veřejného prostranství na občanskou vybavenost vhodnou pro umístění sběrného dvoru obce.

## a - Využívání území a koordinace z hlediska širších vztahů

- Řešené území leží u Kolína a z hlediska Politiky územního rozvoje ČR je součástí rozvojových os OS4 a OS5.
- Pro řešení Změny č.2 ÚP obce Polepy jsou závazné Zásady územního rozvoje Stř. kraje/2015. Z této dokumentace vyplynuly požadavky zaměřené na realizovaný silniční obchvat Kolína I/38 včetně doprovodných staveb a opatření. Z dosud nerealizovaných záměrů je v území třeba respektovat koridory produktovodu, VVTL a VTL plynovodu , konkrétně uplatňované na území obce Polepy, ale mimo dosah ploch řešených Změnou č.2.

Z ploch ÚSES do území nezasahuje žádný regionální biokoridor ani biocentrum. Územím procházejí stávající koridory veřejné infrastruktury - významná dopravní trasa I/38 a síť VVTL plynovodů a produktovodu. .

Limity využití území týkající se ochrany přírody a ochranných pásem veřejné infrastruktury-inženýrských sítí a dopravy jsou v Polepech v územním rozvoji limitující a jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů jsou obsaženy v Koordinačním výkrese ÚP 1: 5 000.

## b - Zadání Změny č.2

- Změna č. 2, o jejímž zpracování rozhodlo zastupitelstvo na základě podnětů soukromého vlastníka a obce, je projednávána ve zkráceném řízení dle §55a SZ , které nevyžaduje zpracovávání Zadání. Minimální rozsah rozvojových ploch se týká zčásti i aktualizace současného využití. V obou lokalitách se jedná pouze o změnu funkčního využití prakticky v hranicích zastavitelného území platného ÚP.

## c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udržitelný rozvoj

- Smyslem Změny č.2 je omezený rozvoj bydlení (rozšíření pozemků u RD) a změnu využití ploch veřejného prostranství a zeleně pro umístění sběrného dvora obce. Zastavitelné území návrh rozšiřuje jen minimálně. Obytné plochy jsou buď součástí zastavěného území nebo v již vymezeném zastavitelném území. Pro rozšíření sběrného dvora návrh využívá nezemědělské pozemky s kulturou pl. ostatní tvořící proluku při okraji zastavěného území.
- Podmínky využití území schválené v ÚP/2011 zůstávají v platnosti a jsou Změnou č.2 převzaty pro rozvojovou plochu venkovského bydlení a občanské vybavenosti, doplněné jsou konkrétními specifickými podmínkami využití území. Doplněny jsou specifické podmínky ohledně zastavitelnosti plochy občanské vybavenosti - sběrného dvora.
- Umístěním plochy občanské vybavenosti pro zřízení sběrného dvora obce, dojde k realizaci veřejné vybavenosti sloužící plně k fungování a technickému zázemí pro celou obec. Tato změna má tedy vliv na udržitelný rozvoj obce a je potřebná pro její každodenní fungování. Rozšířením rozvojových ploch pro rodinné bydlení podpoří Změna č.2 realizaci nových obytných ploch pro mladé obyvatele.

### Limity využití území

*Ochranné režimy vyplývající z obecně právních předpisů , uplatňované ve stanoviscích dotčených orgánů při projednávání, nebo navržených ÚP*

- Přílohou Odůvodnění Změny č.2 je Koordinační výkres se zákřesem rozvojových záměrů posuzovaných v rámci Změny č.2 ÚP Polepy. Výkres zachycuje územní limity jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji. Rozvojové plochy lze konfrontovat s územními limity, které sledují dotčené orgány při projednávání. V obou sledovaných lokalitách jsou tyto územní limity uvedeny jako specifické podmínky využití.
- V řešeném k.ú. obce Polepy se územní limity týkají zájmů ochrany přírody, ochranných pásem dopravy a technické infrastruktury. Rozvojové plochy se nedotýkají zájmů ochrany přírodních nebo kulturních hodnot. Pro realizaci záměrů bylo třeba korigovat vymezení a šířkové parametry lokálního biokoridoru ÚSES Polepky, procházejícího údolní nivou.

- Z hlediska zájmů MO se správní území Polepy nachází v OP přehledových systémů /OP RPL/- letecká stavba včetně OP /ÚAP jev 103, pasport 238/2014/. V tomto území může být omezena nebo zakázána stavba výškových staveb nad 30m, tvořících dominanty v terénu a které lze povolit jen na základě závazného stanoviska MO. Změna č.2 se výškových staveb netýká.

Požadavky civilní ochrany u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb. a jsou součástí platného ÚP.

## d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF

### 1 Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb.

V návrhu Změny č.2 nedochází k záborům zemědělského půdního fondu , není proto tato kpt. zpracována textově ani jako grafická příloha.

Celkové zábery ve Změně č.2 ve správním území obce Polepy činí 0 ha .

- Jediná malá zastavitelná plocha navržená Změnou č.2 pro rozšíření sběrného dvora leží na hranici zastavěného území na nezemědělském pozemku s kulturou pl. ostatní.
- U všech dalších rozvojových ploch, které jsou také malého rozsahu, se pouze mění způsob využití v rámci zastavěných nebo zastavitelných ploch, všechny s kulturou ploch ostatních.
- V grafické příloze platného ÚP jsou zachyceny hranice a označení BPEJ a hranice skutečně zastavěného území. Změna č.2 ÚP Polepy vymezuje hranici zastavěného území aktuálně k datu 03 2018.

### 2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh Změny č.2 územního plánu Polepy se netýká záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.