

# územní plán **POLEPY**

Textová část

I. NÁVRH ÚP



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



<b>Zadal:</b>	<b>Obecní úřad Polepy</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing.arch. D.Tůmová</b> autorizovaný architekt č. 00923 Praha 10, Šafránová 7, 106 00
<b>Spolupráce:</b>	Ing.arch. M.Tůmová, Ing.arch. B. Zálešáková
<b>Datum dokončení:</b>	<b>leden 2011</b>

**Obsah dokumentace:**

v rozsahu 26 stran textu a 4 výkresy

**I. NÁVRH ÚPN**

26 str. textu

**A. TEXTOVÁ ČÁST** *Z obsahových náležitostí přílohy č.7 vyhl. č.500/2006 Sb. (odst.2).  
zahrnuje jen kapitoly, které konkrétně řeší*

<b>a</b> - Vymezení zastavěného území	2
<b>b</b> - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území	
<b>c</b> - <b>Návrh urbanistické koncepce</b> – vymezení zastavitelných ploch	3
<b>d</b> - Koncepce <b>veřejné infrastruktury</b>	9
1 - občanské vybavení	
2 - doprava	
3 - zásobování pitnou vodou	
4 - odkanalizování	
5 - zásobování plynem	
6 - zásobování el. energií	
7 - telekomunikace	
<b>e</b> - Koncepce <b>uspořádání krajiny</b>	13
<b>f</b> - <b>Stanovení podmínek pro využití ploch</b> s rozdílným způsobem využití	15
<b>g</b> - <b>Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření</b>	25
<b>h</b> - <b>Vymezení ploch k prověření územní studií</b>	26

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

<b>1.</b> <b>Základní členění území</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>3A3</b>
<b>2a.</b> <b>Hlavní výkres – správní území</b>	<b>1: 5 000</b>	<b>3A3</b>
<b>2b.</b> <b>Hlavní výkres - sídlo</b>	<b>1: 2 000</b>	<b>4A3</b>
<b>3.</b> <b>Veřejně prospěšné stavby a opatření</b>	<b>1: 2 000</b>	<b>4A3</b>

# I. NÁVRH ÚP

## a - Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech části Návrh ÚP i Odůvodnění.

Územní plán aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.12.2010.

Z navržených rozvojových ploch je část vymezena v zastavěném území.

## b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Polepy leží nedaleko města Kolína, od něhož budou odděleny v současnosti realizovaným městským obchvatem I/38. Sousedství města spolu s provozem městské MHD představuje pro Polepy optimální využití k bydlení s dobrým spojením na služby a pracovní příležitosti Kolína.
- Sídlu s příznivým životním prostředím bude i nadále rozvíjeno jako obytný satelit. Rozvojové lokality jsou určeny převážně k bydlení v rodinných domech.
- Hodnotný krajinný ráz území může být ovlivněn rozsáhlejší dostavbou při okrajích zastavěného území. Navržené plochy soustředěné rodinné zástavby na svazích údolí Polepky jsou pohledově exponované, takže by mohly narušit celkové panorama obce. Intenzita nové zástavby v okrajových lokalitách je navržena jako rozvolněná s pásem zahrad, sadů a isolační zeleně tvořícím přechod do krajiny. Nové místní komunikace budou vybaveny vzrostlou uliční zelení.
- Rozvojové plochy bezprostředně navazují na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území a respektují původní zástavbu údolní nivy Polepky., která vytváří hlavní urbanistickou hodnotu celého území.
- Okolí obce charakterizuje převažující zemědělská krajina s omezeným zastoupením přírodních prvků. Nepříznivý vliv zejména u svažitých částí nad obcí je v návrhu ÚPN omezen návrhem protierozních opatření.
- Údolní niva Polepky s kvalitními přírodními prvky je kromě bydlení atraktivní i pro krátkodobou rekreaci, jejíž funkce zůstává návrhem zachována, podpořena turistickou a cyklistickou trasou údolím Polepky a dalšími pěšími cestami do okolí .
- Z hlediska ochrany obytného prostředí bude v zástavbě sídla eliminován nepříznivý vliv silnice III.tř. a obchvatu Kolína návrhem protihlukových opatření s isolační zelení na rozvojových plochách .

## c - Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch

### Zásady:

- Obec bude rozvíjena s ohledem na hlavní obytnou funkci, vyplývající z příznivého životního prostředí a z geograficky výhodné polohy sídla v zázemí Kolína.
- Dominantní krajinnou osou sídla zůstává údolní niva potoka Polepky, která představuje hlavní rekreační zázemí pro obyvatele Polep.
- Rekreační forma zahrádek mimo zástavbu zůstává v návrhu stabilizována .
- Nová zástavba bezprostředně naváže na současnou zástavbu obce a bude s ní dopravně propojena obslužnými komunikacemi a pěšími zkratkami směrem k centru obce.
- Rozvojové plochy uzavírají kompaktní zástavbu sídla s intenzivní zástavbou , směrem do krajiny bude zástavba více rozvolněná, uzavřená pásem zahrad a sadů.
- Charakterem tj. výškovou hladinou a objemem hmot bude nová zástavba odpovídat okolní venkovské zástavbě.
- Uspořádání rozvojových ploch bude navrženo v souladu s vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území /§22 pozemky veřejných prostranství/.

## Přehled zastavitelných ploch

číslo	Kat. území lokalita	Navržené využití kód	Stávající kultura	Rozsah ha
Z01	<b>Polepy</b> <i>Kolínská1</i>	<b>Sv-Smíšené bydlení</b> <b>Zo- Zeleň ochranná, isolační</b> <b>Pv- Prostranství veřejné-</b> s obslužnými komunikacemi	orná	3,67
Z02	<b>Polepy</b> <i>Kolínská2</i>	<b>Sv-Smíšené bydlení</b> <b>Zo- Zeleň ochranná, isolační</b>	orná	0,99
Z03	<b>Polepy</b> <i>V úvoze</i>	<b>Bv- Bydlení venkovské</b>	orná sad	0,17
Z04	<b>Polepy</b> <i>Na křemenech</i>	<b>Bv- Bydlení venkovské</b> <b>Pv - Prostranství veřejné-</b> s přístupovou komunikací	orná louka	11,54
Z05	<b>Polepy</b> <i>Nad Polepským mlýnem</i>	<b>Sv-Smíšené bydlení</b> <b>Zo- Zeleň ochranná, isolační</b>	orná	1,20
Z06	<b>Polepy</b> <i>Za hřištěm</i>	<b>Bv- Bydlení venkovské</b>	louka	0,24
Z07	<b>Polepy</b> <i>U Polepky</i>	<b>Ov- Občanská vybavenost</b>	orná	0,02
Z08	<b>Polepy</b> <i>U bytovky</i>	<b>Bv- Bydlení venkovské</b>	orná	0,4
Z09	<b>Polepy</b> <i>V zahrádkách</i>	<b>Bv- Bydlení venkovské</b>	zahrada	0,04
Z10	<b>Polepy</b> <i>V zahradách</i>	<b>Pv- Prostranství veřejné-</b> s přístupovou komunikací	pl.ostatní, sad, zahrada	0,02

## Z01 Kolínská 1

**Využití** **SV – Smíšené bydlení venkovské**  
**ZO – Zeleň ochranná a isolační**  
**Pv - Prostranství veřejné - s obslužnými komunikacemi**

**Specifické podmínky využití:** zpracovaná studie k evidenci

**Kapacita:** pro 30 RD

**Urbanistické vazby:** poloha na okraji zástavby u silnice do Kolína III/12550  
v návaznosti na rozestavěnou plochu na k.ú. Kolína

**Dopravní napojení:** na silnici III.třídy 2 vjezdy mimo zástavbu sídla,  
propojení s plánovanou zástavbou v k.ú. Kolín

**Napojení na sítě:** optimální napojení na budoucí sítě, kanalizace gravitačně,  
vodovod a plynovod prodloužením uličních řadů,  
nová trafostanice kabelová, zrušení vrchního vedení

**Územní limity/podmínky:** odstup obytné zástavby 20m od silnice-  
mimo hlukovou zónu  
umožnit další návaznost na plochy k.ú. Kolína  
pěší propojení k centru obce  
ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha nad obcí  
požadavek na výsadby uliční zeleně  
veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
OP a přeložka VN 22kV

## Z02 Kolínská 2

**Využití** **SV – Smíšené bydlení venkovské**  
**ZO – Zeleň ochranná a isolační**

**Kapacita:** cca 7RD

**Urbanistické vazby:** poloha na okraji zástavby u silnice III/12550  
v návaznosti na obytnou zástavbu na k.ú. Kolína

**Dopravní napojení:** na silnici III.třídy 1 vjezdem, společné křížení s lok. č.1  
propojení se stávající zástavbou navrženou MK-průjezdnu

**Napojení na sítě:** výhodné napojení na sítě,  
vodovod a plynovod prodloužením uličních řadů  
kanalizace nová, prozatímně do jímek

**Územní limity/podmínky:** odstup obytné zástavby 20m od silnice-  
mimo hlukovou zónu  
protihlukové opatření, ochranná a isolační zeleň  
pěší propojení k centru obce  
ochrana kraj.rázu–odclonění výrobních objektů vzrostlou zelení  
zajistit odvodnění zpevněných ploch  
OP VN 22kV

## Z03 V úvoze

**Využití** **Bv – Bydlení venkovské**

**Kapacita:** cca 2RD

**Urbanistické vazby:** poloha na okraji zástavby u MK  
v návaznosti na obytnou zástavbu na k.ú. Kolína

**Dopravní napojení:** na stávající místní komunikaci  
s obratištěm na zaslepeném konci MK

**Napojení na síť:** napojení na síť prodloužením uličních řadů

**Územní limity/podmínky:** zachovat pás přírodní zeleně po obvodu,  
protierozní a ochranná funkce  
zajistit ochranu proti splachům  
zajistit odvodnění zpevněných ploch

## Z04 Na Křemenech

**Využití** **Bv – Bydlení venkovské**

**Pv - Prostranství veřejné - s přístupovou komunikací**

**Specifické podmínky využití:** požadavek na prověření plochy územní studií

**Kapacita:** cca 85 RD

**Urbanistické vazby:** poloha otevřeného SZ svahu nad údolím Polepky  
v návaznosti na původní rostlou obytnou zástavbu  
příznivá poloha s kvalitním přírodním prostředím

**Dopravní napojení:** napojení 2 přístupovými komunikacemi  
ze silnice III/12550 na Červené Pečky s vložením  
odbočovacího pruhu a vjezdem v místě úvozové polní cesty,  
realizace spojená s náročnými terénními úpravami  
2.napojení z MK podél Polepky, rekonstrukce mostku

**Napojení na síť:** napojení na budoucí síť- nová kanalizace gravitačně na  
kanalizační sběrač v údolí  
vodovod a plynovod prodloužením uličních řadů,  
zrušení vrchního vedení přes zástavbu a nahrazení kabelovým  
rozvodem, návrh 2 nových TS

**Územní limity/podmínky:** OP produktovodu  
nutná etapová realizace ve směru od zastavěného území  
do krajiny, s postupným zainvestováním pozemků  
ochranná a isolační zeleň 10m  
respektovat biokoridor Polepky a lokální biocentrum s přírodní  
památkou Polepský vodopádek  
respektovat manipulační pásmo vodního toku  
ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha nad obcí  
umístění staveb s min. odstupem od obslužných komunikací,  
směrem do krajiny pás zahrad a sadů  
zachovat protierozní zeleň , terasové remízy  
požadavek na výsadby uličního stromořadí  
zajistit veřejné prostranství dle §22 vyhl.501/2006Sb.  
návrh zástavby nesmí přerušit obsluhu přilehlé zástavby

## Z05 Nad Polepským mlýnem

<b>Využití</b>	<b>Sv – smíšené bydlení</b>
<b>Kapacita:</b>	<b>Zo- zeleň ochranná a isolační</b> cca 10 RD
<b>Urbanistické vazby:</b>	poloha JZ svahu nad údolím Polepky, nedaleko obchvatu I/38 – odvrácený svah
<b>Dopravní napojení:</b>	napojení přístupovou komunikací v 1 místě rekonstrukce přilehlé polní cesty
<b>Napojení na síť:</b>	nová kanalizace gravitačně na ČS v údolí vodovod a plynovod prodloužením uličních řadů, posílením trafostanice na hranici lokality
<b>Územní limity/podmínky:</b>	OP vrchního vedení 22kV - 2 trasy ochrana kraj. rázu ve svažitém území respektovat biokoridor Polepky a lokální biocentrum ochranná a isolační zeleň ze strany obchvatu- pás zahrad požadavek na výsadby uličního stromořadí zajistit odvodnění zpevněných ploch

## Z06 Za hřištěm

<b>Využití</b>	<b>Bv – Bydlení venkovské</b>
<b>Kapacita:</b>	cca 2RD
<b>Urbanistické vazby:</b>	poloha v zastavěném území nedaleko Polepky
<b>Dopravní napojení:</b>	na přilehlou místní komunikaci
<b>Napojení na síť:</b>	napojení na síť prodloužením uličních řadů
<b>Územní limity/podmínky:</b>	zachovat pás přírodní protierozní zeleně na svahu zajistit odvodnění zpevněných ploch

## Z07 U Polepky

<b>Využití</b>	<b>Ov – občanská vybavenost</b>
<b>Specifikace:</b>	nezastavěný obecní dvůr – manipulační plocha pro údržbu
<b>Urbanistické vazby:</b>	u Polepky - na příjezdu k navržené ploše obytné zástavby
<b>Dopravní napojení:</b>	prodloužením místní komunikace
<b>Napojení na síť:</b>	bez nároků na inženýrské síť
<b>Územní limity/podmínky:</b>	OP vrchního vedení 22kV ochrana kraj. rázu - pohledové odclonění zelení z veřejné komunikace respektovat biokoridor Polepky zajistit odvodnění zpevněných ploch provozem nesmí být narušen příjezd k nové obytné zástavbě



## Z08 U bytovky

**Využití** Bv – Bydlení venkovské

**Kapacita:** cca 4RD

**Urbanistické vazby:** poloha v zastavěném území v centru  
vedle bytového domu

**Dopravní napojení:** na přilehlou místní komunikaci

**Napojení na síť:** napojení na síť prodloužením uličních řadů

**Územní limity/podmínky:** zachovat pás vzrostlé zeleně podél komunikace  
pěší propojení s údolím Polepky  
zajistit odvodnění zpevněných ploch

## Z09 V zahrádkách

**Využití** Bv – Bydlení venkovské

**Kapacita:** 1RD

**Urbanistické vazby:** poloha v zastavěném území

**Dopravní napojení:** na přilehlou místní komunikaci

**Napojení na síť:** napojení na síť prodloužením uličních řadů

**Územní limity/podmínky:** respektovat trasu vodovodního přivaděče  
OP produktovodu

## Z10 V zahradách

**Využití** Pv – Prostranství veřejné s přístupovou komunikací

**Urbanistické vazby:** přístupová komunikace k rozestavěné lokalitě rodinné  
zástavby, část v zastavěném území

**Dopravní napojení:** na vnějším oblouku silnice III/12550

**Napojení na síť:** napojení zástavby v obslužné a pěší cestě

**Územní limity/podmínky:** respektovat vodovodní přivaděč v trase cesty,  
zajistit rozhledové poměry při vjezdu na silnici  
pěší propojení k centru

## d - Koncepce veřejné infrastruktury

1 - občanská vybavenost	<u>Technická vybavenost:</u>
2 - doprava, - veřejná prostranství - nakládání s odpady	3 - vodní hospodářství 4 - zásobování plynem 5 - zásobování el. energií 6 - telekomunikace

### **1 - Občanská vybavenost**

- Z veřejných služeb byl v Polepech zrekonstruován obecní úřad a došlo k realizaci dětského hřiště. Pro potřeby obecního úřadu je navržen v ÚP stavební dvůr určený pro údržbu obce. Jiné zastavitelné plochy nejsou ÚP vymezovány pro žádná nová zařízení veřejných služeb. Za vyššími službami včetně školství a zdravotnictví se předpokládá i nadále dojíždka do Kolína.
- Rozvoj komerčních služeb je závislý na podnikatelských aktivitách a ÚP nezahrnuje žádný konkrétní záměr rozvoje veřejných služeb. Předpokládá se pouze rekonstrukce a zprovoznění bývalé hospody u Polepky. Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu zajišťuje ÚP v plochách venkovského bydlení. Výrobní řemeslné služby je možno realizovat pouze v plochách smíšeného bydlení.

### **2 - Doprava**

- Z hlediska širších vztahů je území napojeno silnicí III/12550 **na silnici II/125** mimoúrovňově přes budovaný **obchvat Kolína I/38**, který v malé části nad údolím Polepky zasahuje do řešeného území . V souvislosti s návrhem obchvatu byl posuzován vliv na obytnou zástavbu Polep z hlediska hlučnosti a byla zajištěna nezbytná protihluková opatření včetně úprav trasy.
- **Silnice III.třídy** má v ÚPN vymezené OP 15m, silniční obchvat OP 50m . Návrhem ÚP nebude dotčeno ochranné pásmo silnice I/38, ani hluková zóna podél tohoto silničního obchvatu.
- Na Kolín zůstávají Polepy kromě silnice III.třídy připojeny zkratkovou účelovou cestou, procházející kat.úz. Kolína, která bude po dobudování obchvatu sloužit pěší a cyklistické dopravě.
- **Silnice III/12550** se návrh dotýká u navrhovaných lokalit nové zástavby /č.1, 2/, které jsou situovány bezprostředně u této silnice . Nová připojení na silniční síť jsou u soustředěné zástavby navržena 1-2 společnými vjezdy. Technicky náročnější připojení ve svažitém území vyžadují rozsáhlejší lokalita č.4 a rozestavěná lokalita V zahradách.
- Nové obslužné komunikace v rozvojových plochách budou řešeny jako obousměrné průjezdné, umožňující příjezd vozů požární techniky a komunálního

odpadu - s šířkou jízdního pruhu 3,5-4,2 m a šířkou uličního profilu 8m. Je doporučen návrh formou obytných ulic, které se vyznačují smíšeným způsobem provozu s bezpečným pohybem pěších. Rozšířený prostor je využit pro pěší a pro stromořadí. Navržené komunikace musí umožnit pokračování zástavby na sousedních pozemcích. Poloha hlavních obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch je vymezena jako optimální. V lok.č.1 byla prověřena územní studii, v lok.č.4 je vedení tras komunikací jen orientační, které je nutno upřesnit po výškopisném zaměření svažitých ploch. Jako veřejně prospěšné jsou navrženy obě přístupové komunikace k této zástavbě.

- Jihovýchodně od sídla vede v souběhu s hranicí kat. území lokální **železniční trať** 014-Kolín Ledčecko. Zastávku Hluboký důl, vzdálenou zhruba 500m od zástavby, zpřístupňuje polní cesta. 60m O.P železnice je návrhem ÚP respektováno.
- **Veřejná prostranství**, která se v souladu s vyhl.č.501/2006Sb. vytvářejí mimo provozní plochy komunikací, budou zohledněna na plochách soustředěné zástavby, které svým rozsahem odpovídají požadovaným parametrům /s plochou nad 2ha/:

v lok.č.1 pro 30RD dle zpracované studie

v lok.č.4 pro 85RD s požadavkem na studii

Obslužné komunikace v těchto lokalitách budou realizovány formou zklidněných obytných ulic se stromořadím a plochami veřejné zeleně

- **V nakládání s odpady** zůstává zachován současný systém včetně svozu. V obci je provozován separovaný sběr skla, papíru s mobilním svozem nebezpečných odpadů, plastů a kovového šrotu. Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu.

## Technická vybavenost

### 3 - Odkanalizování

- Stávající zástavba i nové rozvojové plochy budou napojeny na plánovanou kanalizační síť. Koncepce odkanalizování obce počítá s připojením na kanalizační síť a ČOV Kolína. Projekt VODOS Kolín navrhuje technické řešení s výtlačkem a čerpáním do Polepské ul. v Kolíně. Návrh řeší 2 čerpací stanice situované na obou koncích sídla v údolní nivě Polepky.
- Pro odkanalizování sídla je navržena gravitační splašková kanalizační síť s přečerpáváním do výtlačného řadu zaústěného do stoky v jižní části Kolína a dále na městskou ČOV. Navýšení průtokového množství na ČOV bude o 89,7 m<sup>3</sup>/den. Gravitační splašková kanalizace je navržena v profilech 250 a 300 mm
- 2 kanalizační výtlačky v profilech 90 a 110 mm. Hlavní přečerpávací stanice ČS1 je situována v blízkosti Polepského mlýna. Druhá čerpací stanice ČS2 je určena

pro ulicovou rodinnou zástavbu vedle rybníčku na jihu obce, která nejde odkanalizovat gravitačně.

#### 4 - Zásobování pitnou vodou

- Rozvojové plochy navrhované územním plánem využijí zásobování pitnou vodou, které bylo v uplynulém období realizováno napojením na vodovodní přivaděč DN300 Kolín-Kutná Hora z VDJ Sukov /4000m<sup>3</sup>, 310/305m n.m./ . Připojení Polep na kutnohorský přivaděč je řešeno pomocí AT stanice bez vyrovnávacího VDJ.
- Stávající připojení je považováno za dočasné a počítá se s novým přivaděčem od severu v souladu s původním ÚP. Dle PRVKÚK Stč. kraje jsou Polepy od nejnižších míst až po zástavbu na kótě 230m n.m. zahrnuty do středního tlakového pásma, zásobeného z vodojemu Letiště I. /4200m<sup>3</sup>/256m n.m./ . Uvažovaný přivaděč do Polep prochází od severu přes k.ú. Kolína a bude připojovat i novou rodinnou zástavbu na tomto území .
- V bilanci potřeb pitné vody je uvažováno s reálnou potřebou vody 120l/os.den a koeficientem max.hod. nerovnoměrnosti 1,8.

- **Potřeba vody**

Polepy	Počet obyv.	Q <sub>p</sub> m <sup>3</sup> /den	Q <sub>d</sub> l/s	Q <sub>h</sub> l/s
stav	600	72,0	2,0	<b>3,6</b>
návrh	750	90,0	2,5	<b>4,5</b>

#### 5 - Zásobování zemním plynem

- Nové plochy obytné zástavby budou napojeny na vybudovanou STL plynovodní síť prodloužením uličních řadů. Platný územní plán řešil napojení sídla samostatnou RS s VTL přípojkou situovanou na severním okraji sídla. Tato koncepce byla změněna a bylo realizováno technicky méně náročnější napojení na STL plynovod Kolína z Polepské ul.
- Požadavek na ochranu produktovodu MERO ČR /OP300m/, VVTL DN500 plynovodu RWE Transgas /BP150m/ a VTL plynovodů STP /BP40m/ je ÚP respektován včetně bezpečnostních a ochranných pásem . V Koordinačním výkrese jsou zakreslena i zařízení katodové ochrany a plánovaná trasa produktovodu .

**Bilančně** se počítá max. hod. spotřeba plynu 2,0m<sup>3</sup> na RD

V roční spotřebě ZP na 1RD připadá 2150 m<sup>3</sup>/rok,

% plynofikace : RD navržené 90%

	byty v RD / spotřeba - max m <sup>3</sup> /hod	m <sup>3</sup> /rok
1. Polepy návrh	140	270 900

Celkově je nutno počítat pro domácnosti u všech nových RD se špičkovou spotřebou zemního plynu 252 m<sup>3</sup>/hod a s roční spotřebou **270 900 m<sup>3</sup>/rok**

## 6 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit /č.1-30RD, č.4-85RD/ ovlivní řešení nová napojení na energetickou síť. Plochy soustředěné zástavby lze napojit samostatnými kabelovými TS 630kVA s kabelovými svody z vrchních vedení 22kV, které po obvodu těchto lokalit procházejí.
- V lok.č.1 byla plocha pro TS vymezena studií a ÚP toto umístění respektuje. Kabelové rozvody budou procházet novými obslužnými komunikacemi a budou vzájemně propojeny s TS Havrdova zahrada . Stávající vrchní vedení nad obytnou zástavbou je navrženo ke zrušení. V návrhu je zakreslena i přeložka vrchního vedení VN 22kV budovaná v souladu s projektem obchvatu I/38.
- V rámci navržené obytné plochy č.4 bude přesné umístění distribučních TS zajištěno po zpracování územní studie, která bude řešit nové dopravní řešení a parcelaci. Vrchní vedení připojující údolní část obce přes TS u hřiště zasahuje do lok.č.4 a OP omezuje uspořádání nové zástavby. Vrchní vedení , bude nutno nahradit kabelovým vedením v nových komunikacích a novou TS.
- Zásobování území elektrickou energií řeší ÚP směrně, trafostanice jsou veřejně prospěšnými stavbami.

### Energetická bilance

- Uvažovaný příkon dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažován 8kW/RD s předpokládanou soudobostí skupinové zástavby 0,7. Stupeň elektrizace A-B1, za předpokladu že obec bude z 80% vytápěna plynem.

lokality soustředěné zástavby / kapacita	spotřeba	stav/návrh
č.Z01 Kolínská 1	30RD	180kW TS 1 N630kV
č.Z04 Na Křemenech	85RD	480kW TS 2 N630kV
		TS 3 N630kV
č.Z05 Nad Polepským mlýnem	10RD	90kW TS bytovky 400/N630kV
<b>celkem</b>	<b>125 RD</b>	<b>750kW</b>

Předpokládaný nárůst spotřeby elektrické energie pro rozvoj bydlení ve správním území Polepy v návrhovém období je **0,75 MW**.

## 7 - Telekomunikace

- Telekomunikačně je území napojeno na místní telefonní síť Telefónica O2 přes digitální ATÚ v Kolíně kabelovým vedením do SR v obci.
- Přípojky pro napojení nových lokalit zástavby budou prováděny sekundárními rozvody z hlavních obslužných komunikací s osazenými účastnickými rozvaděči. Napojení nové zástavby na telefonní síť bude řešeno v projektech nové výstavby.
- Řešeným územím procházejí 2 trasy dálkových telekomunikačních kabelů podél silnice III/12550 a DOK podél produktovodu Mero.
- Radioreléové trasy, které území křížují, nepředstavují pro nízkopodlažní venkovskou zástavbu žádné omezení.

## e - Koncepce uspořádání krajiny

- Pro uspořádání zástavby sídla má hlavní význam krajinářsky **hodnotná údolní niva potoka** Polepky, která modeluje okolní svažité terén po obou březích potoka. Návrh ÚP zvýrazňuje tento přírodní prvek rozvojovým směrem zástavby symetricky podél Polepky. Údolní nivou prostupuje sídlem výraznější pás zeleně , který je nutno zachovat jako nezastavitelný.

Podél Polepky prochází lokální **biokoridor ÚSES**, který oproti generelu pokračuje ve směru dále na Kolín, kde prochází pod přemostěním obchvatu až na k.ú. Kolína. Biokoridor je mimo zástavbu funkční, v průběhu sídlem zhruba 500m vyžaduje vodní tok revitalizaci břehů s přirozeným doprovodem břehových porostů. Betonové opevnění břehů, které je součástí veřejného prostranství vyžaduje úpravu blízkou přírodě alespoň v místech, kde to prostorové poměry umožňují. Profil vymezeného biokoridoru zůstává v min. parametrech požadovaných metodikou. Nová zástavba v lok.č.4 musí umožnit jeho založení v š. min.20m včetně vodního koryta.

- V sousedství lokalit č.4 a č.5 je funkční reprezentativní **biocentrum**, které limituje další rozvoj území údolím Polepky. Nefunkční část biocentra kolem Polepky byla v minulém období rekonstruována a doplněna novými výsadbami. Plochy ÚSES byly vymezeny v požadovaných parametrech na základě zpracovaného generelu, doplněného o prodloužení trasy biokoridoru podél Polepky v severní části území náhradou za generelem navrhovaný kontaktní biokoridor k Hlubokému dolu. Je tak zajištěno propojení na k.ú. Kolína v souladu s ÚP. Druhé napojení biokoridoru údolím Polepky směřuje na k.ú. Pašinka, kde se nachází další biocentrum za hranicí k.ú. Polepy.
- Jako **Významný krajinný prvek** - Polepský vodopádek byl registrovaný malý vodopád pod skalním útesem, který je součástí lokálního biocentra.
- **Ochrana krajinného rázu** je v území zajištěna podmínkami využití funkčních ploch, které regulují výškovou hladinu zástavby a míru zastavěnosti stavebních pozemků. U rodinné zástavby je uplatněn požadavek na orientaci stavebních parcel zahradami do volné krajiny a založení uličních stromořadí v nových obslužných komunikacích.

### Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

#### hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

#### přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy , luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy

- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních ploch a potoka
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodního toku
- zařízení technické infrastruktury a vodohospodářské stavby pro zásobování pitnou vodou , trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

#### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

**Opatření proti záplavě** nejsou v území navrhována, neboť z dlouhodobého pohledu nedošlo na malém vodním toku Polepce k žádné záplavě, která by způsobila škodu na majetku. V centrální části zástavby byl potok regulován v hlubokém betonovém korytu, které zachycuje zvýšený průtok vody potokem. Údolní niva potoka je poměrně sevřená a neumožňuje větší rozliv v přilehlém území. K ochraně je proto navržena veškerá protierozní zeleň remízů ve svažitých úsecích lok.č.4 a svahová zeleň nad Polepským mlýnem v lok.č.5. Využití pozemků rodinné zástavby v těchto svažitých lokalitách musí respektovat požadavek na zvýšenou míru zatravnění, která omezuje nepříznivé splachy orné půdy. Nové založení protierozního remízu jako veřejně prospěšné opatření je plánováno ve svahu nad rybníčkem u Polepky.

- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích , intenzita zástavby se zastavěností do 20% u navrhované rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje. Množství povrchových vod ze svažitých komunikací a veřejných prostranství bude omezeno pomocí vodopropustných povrchů, umožňující vsakování – dlažba, zatravnění dlaždice, mlatové a štěrkové povrchy . Komunikace budou trasovány pokud možno po vrstevnicích a částečné odlehčení bude řešeno přes travnaté plochy lokálního biocentra v sousedství.
- V okolí sídla zůstanou zachovány všechny polní cesty sloužící i pěším včetně značené turistické a cyklistické trasy údolím Polepky. Nová zástavba nesmí tyto trasy narušit. Navržena je výsadba jednostranných stromořadí podél polních cest v rozlehlých lánech .
- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**  
V řešeném území se žádná chráněná ložisková území nenacházejí .

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

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚPN, kterými jsou:

č.2a - Hlavní výkres správní území 1:5000

č.2b - Hlavní výkres sídlo 1:2000.

Rozdílné využití je zachyceno v grafických přílohách barevným odlišením a s označením kódem.

Legenda Hlavních výkresů koresponduje s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.

- V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno

**Hlavní využití**

**Přípustné využití**

**Nepřípustné využití**

**Zásady uspořádání území**

- Jednotlivé plochy zařazené do ÚP jsou určeny pro následující způsob využití:

Bh Bydlení hromadné

Bv Bydlení venkovské

Ov Občanská vybavenost

Os Občanská vybavenost - sport

Sv Smíšené bydlení

Rz Rekreaace - zahrádky

PV Prostranství veřejné

Ds Doprava silniční

Dz Doprava železniční

Zv Zeleň veřejná

Zo Zeleň ochranná a isolační

Zs Zeleň soukromá - zahrady a sady

Zp Zeleň přírodní

W Vodní plochy

NI Lesní plochy

Nz Zemědělské plochy

Ns/p,z,r Smíšené plochy nezastavěného území



## Bh Bydlení hromadné

### hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových a řadových domech

### přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- oplocení společného pozemku

### nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- odstavování nákladních vozidel

### zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků bytovými domy do 30%
- max. podlažnost 2np.+ podkroví, možnost vestavby nebo nástavby

## 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 rekonstrukce 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 pozemků rodinnými domy 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

## Os Občanská vybavenost - sport

### hlavní využití

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál, fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní plochy se specif. využitím

### přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené - sociální zařízení, šatny
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť, odvodněné
- veřejná zeleň
- dětské hřiště
- malá sportovní a klubová zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- bydlení správce

### nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady
- bydlení
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

### zásady uspořádání území

- přípustné ohrazení pozemku
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – isolační zeleň

## **Sv Smíšené bydlení**

### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech s chovem pro vlastní potřebu
- provozování výrobních služeb a řemeslné výroby

### **přípustné využití**

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- bydlení venkovské
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- chov hospodářských zvířat s vyšší kapacitou nebo pásmem hygienické ochrany přesahujícím vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost pozemků do 30%
- max. podlažnost 2np.s podkrovím
- dostavby v centru obce musí zachovat vzhled okolní zástavby a odstup od komunikací

## **Rz Rekreace - zahrádky**

### **hlavní využití:**

- zahrádky - rekreační a užitkové využití zahrad v rámci stávajících zahrádkových osad

### **přípustné využití:**

- pěstitelská činnost pro vlastní potřebu v rámci zahrádek
- drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /skleník, sklad nářadí/
- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
- veřejná zeleň
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti

### **nepřípustné využití:**

- výrobní a chovatelská činnost
- doplňkové a provizorní stavby, garáže

### **zásady uspořádání:**

- stabilizace stávajících objektů bez dostavby
- zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku
- vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku, pohledové odclonění

## Pv Prostranství veřejné

### hlavní využití:

- návsi, ulice, chodníky , veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti

### přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz
- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- vodní plochy jako součást veřejně přístupných ploch s ochranou
- plochy pro separovaný odpad
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

### nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

### zásady uspořádání

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

## Ds Doprava silniční

### hlavní využití / vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č 13/1997/:

- zařízení pro dopravu silniční

### přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz na silnici III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky
- vedení inženýrských sítí

### nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

### zásady uspořádání

#### komunikace III. třídy - kategorie **S7,5/60** šířka 7,5m, návrhová rychlost 60km/h

- omezení přímé obsluhy objektů v nové zástavbě u průjezdní silnice
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou

hlavní místní komunikace – **MO8/40** návrhová rychlost 40km/h

- napojují se na silnici III.třídy, průjezdné , obousměrné 2pruhové, zpevněné,
- jízdní profil 6m+ 1 nebo oboustranný chodník
- musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
- v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

místní komunikace přístupové - **MO4/20** návrhová rychlost 20km/hod

- veřejný profil min.8m / jízdní pruh min.3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
- průjezdné nebo slepě ukončené , nad 50m délky s obratištěm
- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- technicky zajištěn odvod dešťové vody

účelové komunikace - veřejně přístupné,

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží , min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m ,
- doporučeno 1stranné stromořadí podél polní cesty

## **Dz – Doprava železniční**

hlavní využití:

- plochy železnice včetně souvisejících staveb a zařízení pro drážní dopravu

přípustné využití:

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb a ploch pro cestující
- koridory pro vedení souběžných inženýrských sítí
- ochranná a isolační zeleň

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící drážnímu provozu

zásady uspořádání

- důsledné oddělení železničního provozu od silničního a pěšího – mimoúrovňové křížení nebo bezpečnostní zajištění přejezdů s prvky signalizace

## Zv Zeleň veřejná

### hlavní využití

- parkově upravená zeleň /s pravidelnou údržbou/
- zeleň uliční – doprovodná stromořadí

### přípustné využití

- plochy veřejné zeleně volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, relaxaci , setkávání obyvatel
- pěší cesty- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše , vývěsní tabule
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně

### nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- zpevňování ploch mimo nezbytné pěší cesty
- zahrádkářská činnost
- skládky a skládkování materiálu
- kácení vzrostlé zeleně zejména zeleně kompoziční, s výjimkou zdravotních probírek

### zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin

## Zo Zeleň ochranná a isolační

### hlavní využití

- isolační zeleň mezi plochami bydlení a silnicemi se zvýšenou hlučností

### přípustné využití

- realizace jiných protihlukových opatření v případě naměření nadlimitních hladin hluku ve venkovním prostředí např. pevné ohrazení staveb. pozemků
- plochy charakteru krajinné zeleně volně přístupné veřejnosti
- realizace nadřazených inženýrských sítí

### nepřípustné využití

- realizace staveb a reklamních zařízení
- zahrádkářská činnost
- parkování a zpevňování povrchů
- kácení vzrostlé zeleně s výjimkou zdravotních probírek
- skládky a skládkování materiálu

### zásady uspořádání

- skladba isolační zeleně - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

## Zs Zeleň soukromá - zahrady a sady

### hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

### přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

### nepřípustné využití

- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině
- zahrádkářská činnost
- změna kultury celoplošně na ornou, zachovat podíl drnového fondu

## Zp Zeleň přírodní

### hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

### přípustné využití

- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze *dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny*
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

### nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrožily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

## W Vodní plochy a toky

### hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnotvornou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

### přípustné využití

- zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku , umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

### nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině , nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

## Nz Zemědělské plochy

### hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu /orná půda/

### přípustné využití

- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravňování a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování a rušení polních cest



## NI Lesní plochy

### hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

### přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myslivost, turistika
- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou školek

## Ns/p, z, r Smíšené plochy nezastavěného území

/p - přírodní, z - zemědělské, r- rekreační

### hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území , kde není určeno prioritní využití, jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

### přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- realizace protierozních opatření na svažitých pozemcích - zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

### nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

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

- Vymezení ploch zahrnuje výkres **č.3 Veřejně prospěšné stavby a opatření**.
- Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle §170 stav. zákona **vyvlastnit a uplatnit předkupní právo** - §101

### Veřejně prospěšné stavby

§ Mezi veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území - tzn vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro **veřejně komunikace, zásobování elektřinou a odkanalizování**.

- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vyznačeny v grafické části a v tab. přehledu jsou identifikovány čísla dotčených pozemků. Přesná poloha a rozloha bude určena podrobnější projektovou dokumentací.
- Přístupové komunikace u lokality soustředěné zástavby, které nejsou součástí zastavěných obytných ploch.
- Do veřejně prospěšných staveb byly zařazeny hlavní obslužné komunikace v lok.č.1, které jsou zároveň přístupovými k obytné zástavbě v k.ú. Kolína. Důležité je zachování 2 vjezdů do tohoto území ze silnice III/12550.
- Ostatní obslužné komunikace v rámci jednotlivých ploch obytné zástavby, které je možno řešit variantně na základě podrobnější územní studie nejsou do VPS zařazeny. Přístupové komunikace u plošně rozsáhlejších lokalit obytné zástavby by měly být navrženy jako průjezdné se 2 vjezdy, případně s rezervou pro zachování vstupu na sousední pozemky.
- V lok.č.4 jsou vymezeny přístupové komunikace ze dvou směrů, vnitřní obslužné komunikace v zástavbě nejsou do VPS zařazeny .
- V lok.č.5 je vymezena hlavní obslužná komunikace jako rekonstrukce polní cesty.
- Trafostanice u lokalit soustředěné zástavby /č.1 a 4/, které jsou nezbytné pro zásobování plánované zástavby el.energií. Jejich přesná poloha bude určena po prověření dopravního systému podrobnější územní studií.
- Čerpací stanice splaškové kanalizace v údolní nivě Polepky.

### Veřejně prospěšné opatření

- Jako veřejně prospěšné opatření je navrženo protierozní opatření formou remízu v území nejvíce ohroženém vodní erozí a splachy z orné půdy.

WD1	PK 165-168, 165/1,2	obslužná komunikace v lok.1
WD2	PK 162/1,2	přístupová komunikace v lok.2
WD3	220/5,251/2,28/1, 219/10,27/2-5	přístupová komunikace k lok.č.10
WD4	43/3-9,269/9	napojení lok.č.4 ze silnice III/12550
WD5	274/11, 135/3,4, 89/40	přístupová komunikace k lok.4
WD6	346,349	přístupová komunikace v lok.5
WD7	27/4,5	pěší propojení lok. V zahradách
WD8	89/15,18, 274/10	pěší napojení lok.č.4 na centrum
WT1	PK165,166	Trafostanice v lok.1
WT2	89/38	Trafostanice 1 v lok.4
WT3	89/35	Trafostanice 2 v lok.4
WT4	133/2	Čerpací stanice ČS 1
WT5	19/8	Čerpací stanice ČS 2
WP1	256/1-3	Protierozní opatření

## h – Vymezení ploch k prověření územní studií

- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z04 jako plochu, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

**Plocha Z04** o výměře 11,54 ha je určena pro **Bv - bydlení venkovské**

**Účel a cíl prověření :** stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením ploch veřejných prostranství, ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy venkovského bydlení v souladu se závaznými podmínkami využití. Studie bude řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a obce.

**Lhůta pořízení , její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** – do doby zpracování změny územního plánu

# územní plán **POLEPY**

Textová část

II. ODŮVODNĚNÍ



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



<b>Zadal:</b>	<b>Obecní úřad Polepy</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing.arch. D.Tůmová</b> autorizovaný architekt č. 00923 Praha 10, Šafránová 7, 106 00
<b>Spolupráce:</b>	Ing.arch. M.Tůmová, Ing.arch. B. Zálešáková
<b>Datum dokončení:</b>	<b>leden 2011</b>

# ODŮVODNĚNÍ

## II. ODŮVODNĚNÍ

11 str. textu 5 výkresů

### A. TEXTOVÁ ČÁST

a -	Výchozí údaje	1
b -	Využívání území z hlediska širších vztahů - koordinace	
c -	<b>Komplexní zdůvodnění návrhu řešení</b> a jeho důsledků na udrž. rozvoj	2
d -	Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF	10
e -	Aktualizace územního plánu	11

### B. GRAFICKÁ ČÁST

4a.	<b>Koordinační výkres – správní území</b>	<b>1: 5 000</b>	3A3
4b.	<b>Koordinační výkres – sídlo</b>	<b>1: 2 000</b>	4A3
5.	<b>Technická infrastruktura</b>	<b>1 : 2 000</b>	4A3
6.	<b>Vyhodnocení záborů ZPF</b>	<b>1 : 5 000</b>	3A3
7.	<b>Výkres širších vztahů / v textu/</b>	<b>1: 25 000</b>	A4

Příloha: Registrační list

## a - Úvodní údaje

- **Územní plán sídelního útvaru Polepy** byl schválen 20.1. 1998.
- Změnu č.1 schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání 28.2.2008.
- Současně se zpracováním Změny byly vybrané lokality soustředěné zástavby prověřovány územní studií s variantním návrhem uspořádání zástavby.
- Rozhodnutí o úpravě územního plánu bylo odsouhlaseno 3. března 2010.
- Smyslem úpravy územního plánu je nahradit zastaralý a nepřehledný ÚNPSÚ, který je z pohledu současné legislativy obtížně použitelný. Kromě formálních závad bylo třeba aktualizovat platnou územně plánovací dokumentaci o Změnu č.1 , která poskytuje nabídku urbanisticky vhodných ploch v zázemí města Kolína . Polepy se vyznačují kvalitním prostředím pro rozvoj bydlení a výhodným dopravním napojením na obslužné centrum.
- V upraveném návrhu ÚP jsou zastoupeny výhradně **pozemky v návaznosti na současně zastavěné území**, v příznivé dopravní dostupnosti, umožňující napojení na inženýrské sítě. Celkový rozsah ploch pro novou obytnou zástavbu v Polepech je zhruba 140 RD ve 3 rozvojových lokalitách soustředěné zástavby. Navržené plochy jsou vázány **podmínkami** zainvestování jako zajištěním přístupových komunikací nebo realizací nové trafostanice.
- **Návrh ploch s jiným způsobem využití oproti vyhl.č.501/2006Sb.**  
Využití území je navrženo dle §3 odst.4 z hlediska charakteru území tzn. hlavní druhy využití z vyhlášky byly podrobněji specifikovány v řešeném území.  
Plochy využití území byly doplněny o **plochy pro zeleň v sídle**, aby bylo možno zobrazit jako celek systém sídelní zeleně požadovaný vyhl.č. 500/2006Sb. Vymezení ploch pro zeleň umožňuje ochranu zeleně před další zástavbou.

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

- Pro řešené území byl schválen **ÚPN VÚC Střední Polabí**. Z této dokumentace vyplývají územní požadavky, konkrétně uplatněné v řešeném území. V první řadě se jedná o navržený koridor silničního obchvatu Kolína I/38 v trase severně od zástavby Polep. Stávající koridory nadřazených inženýrských sítí včetně OP a BP jsou zakresleny v Hlavním výkrese ÚP. Jedná se o plynovody, produktovody, elektrovedení VVN, vodovodní přivaděč, radioreléové trasy a dálkové telekomunikační kabely. V ÚP je uplatněn záměr na novou trasu produktovodu jižně od Polep . Kromě technické infrastruktury - koridorů dálkových sítí plynovodů, produktovodů, elektrovedení a silničního obchvatu Kolína , jejichž ochranu územní plán zajišťuje, se v území nenacházejí žádné další prvky regionálního a nadregionálního významu na úseku ochrany přírody, ÚSES a kulturních památek, které je nutno v území respektovat.

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

### 1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ROZVOJE SÍDLA:

- Území obce Polepy má výrazné předpoklady pro intenzivnější rozvoj rodinného bydlení, opodstatněné svou výhodnou polohou v zázemí města Kolín a dobrou dostupností za službami a prací. Na rozdíl od rušného města nabízí kvalitnější přírodní a rekreační zázemí v hodnotném údolí potoka Polepky. Obytný standart není ještě plně srovnatelný s městem, ale po vybudování kanalizace bude sídlo vybaveno veškerou technickou infrastrukturou.
- K posílení obytné funkce využívá návrh ÚP pozemky zčásti v zastavěném území nebo v jeho návaznosti. Rozsah ploch určených k bydlení reaguje na zvýšený zájem vlastníků pozemků, který vyplývá z příznivého rozvojového potenciálu území.
- Naplněním rozvojových ploch lze podpořit nárůst obyvatel rozvojem bytového fondu až o cca 140 rodinných domů, což lze předpokládat až v dlouhodobějším horizontu. Nárůst počtu obyvatel obce v posledním období spojený s přestavbou plochy bývalého kravína na bytový dům svědčí o atraktivitě sídla pro investory. Na druhou stranu je většina rozvojových ploch soustředěné zástavby vázána na náročnější zainvestování ploch dopravní a technickou infrastrukturou, kterou není obec schopna finančně podpořit a bude tak závislá pouze na iniciativě a dohodě soukromých stavebníků. Pro jednu z větších ploch zástavby nechala obec po dokončení Změny č.1 vypracovat územní studii. Druhá rozlehlá lokalita Na křemenech byla rovněž prověřena variantně z důvodu ověření kapacity zástavby a možností dopravní obsluhy.
- Území Polep může do budoucna saturovat potřeby města Kolína na výstavbu rodinné zástavby, která má na území města jen omezené možnosti, o čemž svědčí mimo jiné intenzivní zástavba na k.ú. Kolín z poslední doby v těsné návaznosti na obytnou zástavbu Polep tak, že se stává integrální součástí tohoto sídla se společnými obslužnými komunikacemi i sítěmi.
- Polepy jsou odděleny od Kolína stavbou silničního obchvatu, který představuje fyzickou bariéru mezi oběma sídly. Propojení zůstává zachováno ve třech mimoúrovňových komunikačních spojkách - jednom silničním a dvou pěších a cyklistických. ....
- **Návrh krajiny** spočívá zejména v zajištění podmínek pro ochranu hodnotných krajinných prvků, které jsou ze zákona považovány za významné. V řešeném území se jedná zejména o údolní nivu vodního toku Polepka, která je zároveň lokálním biokoridorem ÚSES s jedním biocentrem v řešeném území.
- **Biokoridor** údolí potoka Polepka je zastoupen 4 základními ekotopy –společenstvy, které tvoří: vodní tok s břehovými porosty, lužní lesy s lesními roklinami a stržemi, nivní louky a nakonec suché louky na svazích se zbytky xerothermní květeny. Jednotlivá společenstva vytvářejí téměř kompletní genovou základnu v daném prostředí a jejich soubor a kumulace na poměrně velkém území představují mimořádnou ekologickou hodnotu celého území.
- Návaznost biokoridoru je narušena v zástavbě sídla v délce zhruba 500m, kde byla

Polepka uzavřena v betonovém korytu a biologickou složku tvoří jen vodní rostliny.

- Územní plán předkládá návrh opatření pro ochranu a obnovu ekologických hodnot návrhem podmínek využití ploch vymezených jako ÚSES tak, aby se biokoridor stal plně funkční v celém průběhu. Pro optimální fungování je nutné postupně obnovit ekologickou hodnotu narušených částí revitalizací vodního toku včetně břehových a lučních porostů. Důležité je rovněž vytvoření možností příznivého působení biokoridoru na okolní ekologicky málo stabilní krajinu založením liniových tzv. interakčních prvků, které tvoří aleje podél cest, meze a remízky.
- Ve svazitém území nad údolní nivou Polepky má tato zeleň další významnou funkci jako protierozní opatření zajišťující ochranu sídla před splachy z polí. Z tohoto pohledu je třeba zachovat na svazích zatravněné plochy extenzivních sadů a postupně zatravněvat i ostatní plochy orné půdy ohrožené vodní erozí. ÚP zahrnuje všechny tyto plochy do smíšených ploch nezastavěného území, kde se slučuje funkce zemědělská s přírodní a rekreační.

## **2. DŮSLEDKY NÁVRHU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ :**

---

- **Ve vztahu k životnímu prostředí** se dá konstatovat, že navrhovaný rozvoj jeho kvalitu neovlivní negativním způsobem. Jako menší sídlo nabízí obytné prostředí s kvalitnějším přírodním a rekreačním zázemím. Údolí Polepky je tradičně využíváno obyvateli Kolína k turistickým výletům a procházkám v hodnotném a zajímavém přírodním prostředí díky turistické a cyklistické trase do Ratboře.
- **Ovzduší** jako jednu ze složek **životního prostředí** příznivě ovlivnila plynofikace, zavedená v obci v minulém období. V území se nenachází žádný zdroj znečišťování. Po zrušení zemědělské výroby byl na místě původního kravína postaven bytový dům **Odkanalizování** obce přispěje ke zlepšení kvality povrchových vod v Polepce, připravuje se gravitační splašková kanalizace s přečerpáním na ČOV Kolína.
- Podmínkou výstavby nových rozvojových lokalit bude koordinace připojení na plynovod, vodovod a budoucí kanalizační síť.
- **Ochrana obytného prostředí z hlediska ochrany zdraví a hlučnosti** je zajištěna zejména urbanistickými podmínkami, které vyplývají z polohy rozvojových lokalit mimo zdroje negativně působících na životní prostředí. Lokality, které mohou být negativně ovlivňovány zvýšenou hlučností / silnice III/12550, obchvat I/38 /, jsou navrženy pro smíšené bydlení a s protihlukovým opatřením.
- Z hlediska **ochrany půdního fondu** se rozvojové lokality nacházejí převážně na půdách podprůměrné kvality v třídách ochrany IV a V, menší podíl tvoří půdy ve třídách I.a II.  
Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh územního plánu Polepy nedotýká.

## **3. Požadavek na POSOUZENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ :**

---

- V území se nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti, které je nutno chránit. S ohledem na uvažovaný rozvoj obce zaměřený výhradně na rodinné bydlení nebylo k předchozí Změně č.1 /12 2006/ při projednávání Zadání požadováno posouzení z hlediska vlivu na ŽP. Tato Změna zahrnovala všechny rozvojové plochy mimo zastavěné území.



**Územní limity**, které představují ochranu veřejných zájmů konkrétně v k.ú. Polepy, jsou vymezeny v Koordinačním výkresu .

### **1. Hygiena, ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:**

- Hlavním zdrojem hluku je doprava na komunikaci III/12550 v průtahu sídlem Z hlediska ochrany zdraví nepřekračuje hladina hlučnosti u navržené obytné zástavby normové hodnoty. Převážná část ploch obytné zástavby je umístěna v klidové části obce mimo rušné silnice. Dvě z lokalit navržené u hlavní průjezdné silnice III.třídy jsou podmíněny protihlukovým opatřením v případě, že intenzita provozu ovlivní zvýšení hlučnosti v přilehlém území. Severně od Polep prochází plánovaná trasa městského obchvatu I/38 Kolína, která může ovlivnit kvalitu bydlení v lok.č.5, navrženou rovněž s protihlukovým opatřením. Posouzení vlivu silničního obchvatu na okolní zástavbu bylo zpracováno v rámci EIA k projektu stavby. Zástavba Polep je ochráněna protihlukovým valem v celém průběhu trasy. Železniční provoz na regionální trati neohrožuje obytnou zástavbu sídla zvýšenou hlučností, protože prochází mimo zastavěné území. Nepříznivý vliv má v území komerčně zaměřené letiště v nedaleké Pašince , i když zvýšenou hlučností se neprojevuje pravidelně a hlukové limity v průběhu 24 hod. nejsou překračovány.

### **2 - Památková péče**

- V území se nevyskytují žádné kulturní památky. Nachází se zde ale řada zajímavých objektů v historické části obce kolem Polepy jako Polepský mlýn nebo bývalá hospoda, vedlejší areál statku i menší zemědělské usedlosti, které dokládají bohatou kulturní úroveň obce v minulosti.
- **Objekty drobné architektury:** Zděná kaplička u hlavní silnice
- **Požadavky archeologického průzkumu**
- Celé území spadá do oblasti s četnými archeologickými nálezy /únětická kultura/  
Při projektování staveb, jejichž realizací dojde k výrazným zásahům do stávajícího terénu (tj. stavby s plochou nad 100 m<sup>2</sup> , inženýrské sítě s hloubkou pod 50 cm.), je nutno zažádat o vydání stanoviska příslušný orgán památkové péče (Regionální muzeum Kolín, Archeologický ústav ČAV Praha).

### **3- Ochrana přírody**

- Významný krajinný prvek registrovaný – Polepský vodopádek
- Významné krajinné prvky /neregistr./ : vodní tok Polepka s břehovými porosty  
OP lesa - 50m / pro stavby v OP je nutný souhlas orgánu ochrany lesa dle ust. § 14 odst.2 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích
- Vymezený funkční ÚSES s biokoridory a biocentrem  
pro plochy ÚSES platí příslušné podmínky využití a veškerá omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody číslo 114 / 1992 Sb.,. Změna vymezených ploch je možná při návrhu souhrnných pozemkových úprav, za předpokladu souhlasu příslušných orgánů státní správy

### **4 - Ochranná pásma vodohospodářská**

- manipulační pásmo pro správu a údržbu vodního toku Polepka 6m od břehové čáry
- Území ohrožované záplavou není v Polepech stanovené, potok Polepka byl v minulosti regulován v zahloubeném korytu s betonovými stěnami.

### **3 - Ochranná pásma dopravní**

- silnice I/38 - 50m od krajního pruhu vozovky na obě strany
- silnice III/12550 - 15m od krajního pruhu vozovky na obě strany
- železnice - 60m od osy koleje
- část vzletového kužele letiště Kolín /výkres č.7 Širší vztahy/

### **4 - Ochranná pásma inženýrských sítí**

- VN 22kV elektrovedení 10m u stávajícího / 7m u nového vedení
  - trafostanice /vrchní vedení/ 20m okruh od zdroje
  - VVN 220kV elektrovedení 20m od krajního vodiče
  - VTL plynovod DN500 OP/BP 4m / 40m
  - VVTL plynovod DN500 OP/BP 8m /150m
  - produktovod OP 300m /100m pro venkovskou zástavbu/
  - katodová ochrana OP 100m , 40m /uzemnění/
  - dálkový telekomunikační kabel DOK 2-3m
- Z hlediska **nadřazených tras veřejné infrastruktury** procházejí jižně od Polep koridory produktovodů ,VTL a VVTL plynovodů DN 500, elektrovedení VVN 110kv a vodovodní přivaděč do Kolína. Do území zasahují 2 radioreléové trasy a po jižním okraji zástavby prochází osa vzletového prostoru letiště Kolín . Severně od sídla prochází koridor obchvatu I/38 Kolína. Všechny trasy jsou zachyceny v Koordinačním výkrese ÚPN 1:5000 včetně OP a BP.

### **5 - Ochranná pásma vodohospodářská**

- manipulační pásmo pro správu a údržbu vodních toků /ve správě ZVVS/ vodní tok Polepka - 6m od břehové čáry /pásmo je nezastavitelné/ f
- Podél Polepky není území ohrožované záplavou stanovené

### **6 - Ochrana nerostných surovin**

- Žádné CHLÚ, ani nevýhradní ložisko nerostných surovin se v území nevyskytuje

### **7 - Hranice současně zastavěného území**

- Je v ÚPN vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona v platném znění. To znamená, že tvoří uzavřenou obalovou čáru, zahrnující soubor stavebních parcel a sousedících pozemkových parcel, které slouží účelu, pro který byly stavby kolaudovány. Výjimečně zahrnuje zemědělské pozemky, které jsou souborem stavebních parcel obklopeny.  
Vymezená hranice zároveň zahrnuje hranici intravilánu k 1.9.1966 .

- **Požadavky civilní ochrany** u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému **dle vyhl. 380/2002 Sb.**
- **Řešení ukrytí** je v kompetenci obce, která disponuje plánem ukrytí obyvatelstva. Sklepními prostory je vybavena většina rodinné zástavby. V Polepech nejsou školská zařízení, nejsou proto požadovány speciální úkryty pro žactvo do 15 let. Při nové výstavbě se počítá, že min. 20% rodinných domů bude podsklepených a využitelných jako úkryt.
- **Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí** se Polep netýká. Územím protéká vodní tok Polepka, který nemá záplavové území stanoveno. Z dlouhodobého pohledu nebyly záplavy v území zaznamenány, po regulaci vodního toku Polepka k jeho rozvodnění nedošlo.
- **Požadavky zdravotnické pomoci a příjmu evakuovaných osob** včetně nouzového ubytování jsou uspokojovány v sousedním Kolíně.
- V obci není trvalý **sklad materiálu CO**. V případě mimořádných událostí bude materiál civilní ochrany skladován v objektu obecního úřadu.
- Materiál humanitární pomoci bude soustředěn v prostorách obecního úřadu, kde bude zajišťován **příjem a výdej humanitární pomoci**.
- Jako **nouzové zdroje pitné vody** mohou sloužit instalované automaty pitné vody.
- Jako hlavní **úniková dopravní cesta** slouží silnice III. třídy, která prochází obcí ve směru Kolín - Červené Pečky.
- V Polepech se nevyskytují sklady **nebezpečných látek**.
- Pro řešení bezodkladných **pohřebních služeb** je určen nový zákon o pohřebnictví, hřbitov není v obci situován, je využíván hřbitov v Kolíně.
- **K varování a vyrozumění** slouží v Polepech siréna zapojená do systému JSVV, umístěná na sloupu před obecním úřadem.
- Z hlediska **ohrožení požárem** je obec zabezpečena zdrojem z požární nádrže situované v jihozápadní části Polep. V případě potřeby je možno využít vodu z Polepky, příjezd k vodnímu toku je umožněn v celém průtoku sídlem.
- U rozvojové zástavby v odlehlejších polohách lze počítat s využitím místního vodovodu a s umístěním požárních hydrantů v souladu s požadavky normy ČSN 730873 / zajištění nezbytného profilu pro požární účely v dimenzi DN 100/.

#### 4. HLAVNÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY SOUSTŘEDĚNÉ ZÁSTAVBY:

##### Z01- Kolínská 1

Dopravně je lokalita umístěna u silnice III/12550 ve směru na Kolín vzdáleném zhruba 500m. Ze silnice bude napojena 2 společnými vjezdy.

V předstihu je třeba zrealizovat přístupovou komunikaci po obvodu zástavby sloužící pro obsluhu rozestavěné lokality na k.ú. Kolína .

Nová zástavba nesmí přerušit příjezd k sousedním pozemkům.

Ke všem objektům musí být zajištěn samostatný přístup z veřejné komunikace .

Pro pěší přístup do obce je třeba počítat s vybudováním chodníku podél silnice III. tř.

Kapacita - pro 30 rodinných domů se zastavěnou plochou do 20% pozemku

Z hlediska životního prostředí se lokalita nachází v těsném sousedství silnice III.třídy, která může být. zdrojem zvýšené hlučnosti v této lokalitě. Pozemky budou orientovány k silnici zahradami a obytné domy budou situovány v min. 20 m odstupu od kraje silnice. Podél silnice je navržen ochranný protihlukový pás zeleně. K odclonění mohou sloužit výrobní objekty určené podnikání. Lokalita je navržená pro smíšené bydlení s možností provozování drobné a řemeslné výroby.

Ze strany rozlehlých polností hrozí nepříznivá větrná eroze a prašnost z orné půdy. Směrem do krajiny musí být zástavba izolována pásem zahrad a sadů .

Pro zachování kvalitního obytného prostředí je uplatněn požadavek na výsadby uličních stromořadí.

##### Technické vybavení

V současné době je možno zástavbu připojit na nově vybudovaný obecní vodovod a plynovod. Kanalizace zatím v obci není, plánuje se odkanalizování zástavby výtlakem do kanalizační sítě v Polepské ul. do a ČOV Kolína.

Pozemek je mírně svažité k obci a je nutno spolu s lok. na území Kolína technicky zajistit odvod dešťových vod.

V zásobení el. energií bude nezbytné pro soustředěnou zástavbu vybudovat novou kabelovou trafostanici, spojenou se zrušením části vrchního vedení a novým kabelovým svodem.

Územní limity – Ze dvou stran je lokalita vymezena hranicí k.ú. s Kolínem. Kromě hlukové zóny podél silnice III.třídy a omezení trasou vrchního vedení VN nezasahují do plochy žádné limity vyplývající z právních předpisů.

##### Z02 – Kolínská 2

Pozemek navržený v rámci Změny č.1 se nachází při silnici III/12550 na protilehlé straně lok.č.1 a je pokračováním rozestavěné lokality rodinné zástavby na k.ú. Kolína.

Dopravně lze připojení zástavby vyřešit obslužnou komunikací napojenou na místní komunikaci a na silnici III/12550 ve společné křižovatce s lok. č.1. Obslužná komunikace může do budoucna zajistit připojení sousedních ploch na k.ú. Kolína.

Z hlediska životního prostředí je lokalita navržená s protihlukovým opatřením. Po jižním okraji lokality prochází rušná silnice III/12550, od níž musí být zástavba odcloněna isolačním pásem zeleně a plochami zahrad. Obytné domy budou umístěny

na odvrácené straně při obslužné komunikaci.

#### Technické vybavení

Přílehlou místní komunikací procházejí inženýrské sítě - veřejný vodovod a plynovod ,na které lze připojit i novou zástavbu.

V zásobení el. energií se u obytné zástavby malého rozsahu nepočítá s vybudováním samostatné trafostanice.

Odkanalizování je nutno řešit prozatímně pomocí nepropustných jímek s odvozem, než bude vybudována v obci kanalizace.

#### Územní limity –

Okrajově prochází lokalitou vrchní vedení VN 22kV, jehož OP je 10m na každou stranu od krajního vodiče a které je nezastavitelné.

## Z04 – Na Křemenech

Lokalita se nachází na úbočí svahu nad Polepkou až k Polepskému mlýnu. Součástí lokality je malý pozemek u Polepky určený pro 1RD. Z východní strany je plocha ohraničena vrchním vedením VN. Na severu je limitující funkční biokoridor ÚSES, podél Polepky pak lokální biokoridor. Část plochy na okraji zastavěného území byla určena pro bydlení původním územním plánem, ale z důvodu komplikovaného dopravního napojení jen jako územní rezerva.

Kapacita - pro 85 rodinných domů se zastavěnou plochou do 20% pozemku

Dopravně je navrženo lokalitu připojit přes účelovou komunikaci , která odbočuje před vjezdem do obce ze silnice III/12550. Účelová cesta prochází hlubokým zářezem a napojení nové zástavby bude vyžadovat náročnější terénní úpravy. Připojení bude z hlediska bezpečnosti vyžadovat úpravu silnice v oblouku a rozšíření o odbočovací pruh. Vzhledem k většímu rozsahu plochy je navrženo lokalitu připojit ze dvou směrů, 1 připojení by bylo nedostatečné. Kromě napojení na silnici III/12550 je navrženo prodloužení údolní komunikace s využitím stávajícího mostku přes Polepku. Návrh obslužných komunikací musí být řešen citlivě ke stávajícímu terénu a s ohledem na přípustné spády komunikací. Rozlehlá lokalita musí být prostupná i pro pěší v samostatných zkratkových cestách. Přístup pro obsluhu musí být vyhovující i k sousedícím pozemkům zastavěného území.

Z hlediska kvality životního prostředí a pěší dostupnosti do centra obce se jedná o nejpříznivěji položenou lokalitu v rámci rozvojových ploch. Nachází se na osluněném severozápadním svahu nad údolím Polepky stranou rušné průjezdní komunikace.

Bezprostřední kontakt s hodnotným údolím Polepky je pro bydlení zvláště atraktivní. Od jihovýchodu, ze strany rozlehlých polností a ve směru převládajících větrů může být zástavba negativně ovlivňována zvýšenou prašností z rozoraných ploch polí. Nezbytné je odclonění vzrostlou zelení na plochách zahrad s intenzitou zástavby do 20% pozemků.

Z technické vybavenosti je možno zástavbu připojit na uliční řady vodovodu a plynovodu, které zásobují zástavbu podél Polepky. Gravitačním způsobem lze zástavbu odkanalizovat do hlavního sběrače v údolí. Připojení na el.síť je navrženo samostatnou kabelovou trafostanicí s kabelovým svodem z vrchního vedení, které lokalitou prochází v dolní části.

Územní limity do rozvojové lokality žádné nezasahují s výjimkou vrchního vedení

v dolní části lokality. Výhledově je třeba uvažovat s jeho zrušením a kabelovým rozvodem v celém zastavěném území. Rozsah lokality je limitován kontaktem s plochami ÚSES, funkčním biocentrem na severu a biokoridorem o šířce 20m podél Polepky.

Trasa biokoridoru, která byla v ÚPN vedená lučními porosty v dolní části lokality je návrhem Změny č.1 zrušena, jednalo se o paralelní biokoridor, který byl navržen nad rámec zpracovaného Generelu ÚSES. Ten Změna č.1 plně respektuje.

Zásadním limitem je ochrana přírodní památky v sousedství –Polepský vodopádek a ochrana krajinného rázu - vzhledem k pohledové exponovanosti celé rozlehlé lokality. Na veřejných prostranstvích obytných ulic jsou požadovány výsadby vzrostlých stromů s málovzrůstnou korunou.

Svažité dnes zatravněné území může být ohrožováno vodní erozí a zvýšenými splachy ze zpevněných ploch. Je nutno vést komunikace po vrstevnicích a v lokalitě zachovat všechny protierozní meze s ochrannou vsakovací zelení.

## Z05 – Nad Polepským mlýnem

Lokalita původně v ÚPN určená pro drobnou výrobu se nachází na severním okraji nad Polepským mlýnem. Ze dvou stran je ohraničena vrchním vedením.

Dopravně lze lokalitu připojit s ohledem na svažitý terén z 1 směru - z přístupové cesty k Polepskému mlýnu.

Životní prostředí lokality může být ohrožováno provozem na budoucím obchvatu, k němuž se zástavba blíží. Pro zástavbu je využito svažitě území, které je terénně odvráceno od rušné komunikace, navíc po obvodu je navržen pás isolační zeleně, aby byla hluchost eliminována. Pozemek prudkého svahu p.č.140/2 je stejně jako v ÚPN ponechán pro zeleň s protierozním účinkem. V zastavěné části území je třeba počítat s protierozním opatřením podél obslužné cesty.

Z technické vybavenosti je možno zástavbu připojit na uliční řady vodovodu a plynovodu, které procházejí sousední obytnou ulicí. Gravitačním způsobem lze zástavbu odkanalizovat do údolí, odkud budou splašky přečerpány výtlačkem do kanalizační sítě Kolína. Připojení na el.síť je vázáno na stávající příhradovou TS na hranici lokality.

Územní limity do rozvojové lokality nezasahují, 2 trasy vrchního vedení limitují vymezení lokality ze dvou směrů, na východě je lokalita omezena kontaktem s funkčním biocentrem ÚSES na Polepce.

S ohledem na svažitý terén je lokalita ve zvýšené míře pohledově otevřená a bude důležité, aby nedošlo novodobou výstavbou k narušení krajinného rázu. Významnou funkci mají v tomto směru uliční stromořadí.

## d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF

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

Přehled záborů zemědělského půdního fondu					k.ú. Polepy
ozn.	kultura	BPEJ	třída ochrany	rozsah/ha	účel využití
Z01	orná	2.01.00	I	2,94	Smíšené bydlení
	orná	2.01.10	II	<u>0,73</u> <b>3,67</b>	
Z02	orná	2.01.00	I	0,61	Smíšené bydlení
	orná	2.01.10	II	<u>0,28</u> <b>0,99</b>	
Z03	orná sad	2.08.40	IV	<b>0,17</b>	Venkovské bydlení <b>v zastavěném úz.</b>
Z04	orná	2.30.14	IV	5,26	Venkovské bydlení  Přístupová komunikace
	louka	2.23.13	V	6,16	
		2.01.00	I	<u>0,12</u> <b>11,54 ha</b>	
Z05	orná	2.01.00	I	0,03	Smíšené bydlení
	orná	2.08.10	II	0,50	
		2.08.40	IV	<u>0,67</u> <b>1,2ha</b>	
Z06	louka	2.58.00	II	<b>0,24ha</b>	Venkovské bydlení <b>v zastavěném úz.</b>
Z07	orná	2.30.14	V	<b>0,02ha</b>	Venkovské bydlení
Z08	orná	2.08.10	II	<b>0,4ha</b>	Venkovské bydlení <b>v zastavěném úz.</b>
Z09	zahrada	2.58.00	II	<b>0,04ha</b>	Venkovské bydlení <b>v zastavěném úz.</b>
<b>Celkem záborů ZPF návrhové období Polepy</b>					<b>18,27 ha</b>
<b>V zastavěném území 0,68ha</b>					
<b>Třída ochrany I. - 3,78 ha , II. -2,19</b>					

- Zábory zemědělského půdního fondu jsou znázorněny **v grafické příloze č.6 Vyhodnocení záborů ZPF 1:5000** a vyčísleny v samostatné tabulce.
- V grafické příloze jsou zachyceny hranice a **označení BPEJ a hranice skutečně zastavěného území**. ÚP vymezuje hranici současně zastavěného území aktuálně k datu 1.12.2010.
- Zábory půdního fondu se týkají výhradně **rozvoje obytné zástavby** včetně nezbytných přístupových komunikací. Z hlediska časové etapizace se jedná o plochy zařazené v návrhovém období . **Pro rozvoj** byly zařazené pozemky v návaznosti na stávající zástavbu v urbanisticky vhodných vazbách. Jejich větší rozsah je dán příznivými předpoklady rozvoje území.
- **Kvalita půdy** posuzovaná u zabíraných ploch podle 5 tříd ochrany je v Polepech co se týče rozsahu hodnocena převážně nižšími třídami ochrany IV a V. Lokality ve směru ke Kolínu spadají do nadprůměrných tříd ochrany I a II .

## 2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh územního plánu obce Polepy se **netýká záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa**.

### e - Aktualizace územního plánu

S ohledem na dokončení územního plánu v r.1998, uplatňuje se v rámci úpravy ÚP **aktualizace ploch**, které byly v průběhu uplynulého období realizovány. Zároveň je v úpravě ÚP zahrnuta změněná koncepce inženýrských sítí. Aktualizace byla součástí Změny č.1/ 2008 a týká se následujících úprav:

1. Hranice zastavěného území k 1.12.2010
2. Přestavba bývalého kravína na bytový dům jako bydlení hromadné.
3. Zástavba lokality V zahradách a dostavby proluk rodinnými domy.
4. Vybudování nové vodovodní sítě a zrušení územní rezervy plochy pro VDJ ,.
5. Napojení na STL plynovod Kolína a zrušení návrhu samostatné VTL regulační stanice plynu.
6. Zrušení návrhu centrální ČOV s kanalizačním sběračem podél Polepky a návrh kanal. výtlaku do Kolína s napojením v Polepské ul.
7. Zrušení paralelního biokoridoru ÚSES svahem nad Polepkou a korekce biokoridoru údolní nivou na k.ú. Kolína , s funkčním biocentrem u Polepského vodopádku /nově vyhlášená přírodní památka/.