

VRBČANY

NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXT ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ VE ZMĚNĚ ZKRÁCENÝM ZPŮSOBEM

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Obec Vrbčany
Datum: 4/2020

PARÉ 1

OBSAH:

A. PODKLADY A KONZULTACE.....	4
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	4
B.1 PÚR.....	4
B.1.1 <i>Republikové priority.....</i>	4
B.2 ÚPD KRAJE – ZUR	4
C. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY	4
C.1 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
C.1.1 <i>Požadavky na dopravní infrastrukturu</i>	4
C.1.2 <i>Požadavky na technickou infrastrukturu</i>	4
C.1.3 <i>Požadavky na infrastrukturu odtoku dešťových vod</i>	4
C.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
C.2.1 <i>Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....</i>	5
D. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE.....	5
D.1 OSÍDLENÍ A BYDLENÍ.....	5
D.2 ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ PRIORITY PÚR	5
D.3 KONCEPCE	5
D.3.1 <i>Bydlení.....</i>	5
D.3.2 <i>Výroba</i>	5
D.3.3 <i>Doprava.....</i>	5
D.3.4 <i>Přírodní podmínky</i>	5
E. ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	5
E.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ.....	5
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	5
F.1 OSÍDLENÍ	5
F.2 BYDLENÍ	5
F.3 VÝROBA	6
F.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
F.4.1 <i>Plochy veřejných prostranství.....</i>	6
F.4.2 <i>Doprava</i>	6
F.4.3 <i>Technická infrastruktura</i>	6
F.5 REKREACE.....	6
F.6 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	6
G. VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ.....	7
G.1 VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	7
G.2 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	7
H. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	7
H.1 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO	7
H.2 POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY	7
I. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	7
J. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	7
K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND	7
K.1 PUPFL	7
K.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	7

L. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ	8
M. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY	8
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	8
O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ.....	8
P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	8
Q. ZKRATKY	8

A. PODKLADY A KONZULTACE

- I. Změna č. 1 (dále Z1) je zpracována nad digitální katastrální mapou 9/2019
- II. Návrh ZÚR Středočeského kraje schválené 12/2011
- III. PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (2018)
- IV. ÚAPo ORP Kolín 2016
- V. Stávající ÚPD

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

B.1 PÚR

B.1.1 Republikové priority

Při respektování republikových priorit územního plánování byla v Z1 respektována zejména priorita:

- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Je navrženo odkanalizování do společné ČOV obce.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Z1 omezuje intenzitu zástavby v %.

B.2 ÚPD KRAJE – ZUR

Oproti ÚP se nic nemění.

C. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY

C.1 POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1.1 Požadavky na dopravní infrastrukturu

- I. Plochu nízkopodlažního bydlení obsluhuje místní komunikace, která má dostatečné šířkové parametry
- II. Stávající přístup na pozemek je dostatečný
- III. Trasa účelové komunikace, která vede z rozvojové lokality do krajiny je upravena tak, aby byla funkční a průchod byl zachován
- IV. Je navržena účelová komunikace, která slouží pro obsluhu čistírny odpadních vod

C.1.2 Požadavky na technickou infrastrukturu

- I. Lokalita nízkopodlažního bydlení bude napojena na splaškovou kanalizaci obce
- II. Umístění čistírny odpadních vod je změnou přesunuto do místa, kde byla ČOV realizována, původní lokalita je navracena do ploch nezastavěného území příslušného regulativu
- III. Zásobování pitnou vodou bude z vlastních studní do doby vybudování veřejného vodovodu
- IV. Způsob zásobování elektřinou – přípojky jsou u pozemku

C.1.3 Požadavky na infrastrukturu odtoku dešťových vod

Dešťové vody budou v max. míře vsakovány do terénu a likvidovány na pozemcích. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku návrhu pro ÚŘ řešení povrchů na pozemku s max. vsakovacím efektem a stanoveným % zastavěnosti plochy. Likvidace dešťových vod bude součástí následného projektu pro územní řízení.

C.2 POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

C.2.1 *Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa*

- I. Plocha původního umístění ČOV je navržena jako plocha L - Louky a pastviny, sady, trvalé travní porosty stabilizované do nezastavěného území
- II. Plocha se nenachází v I. ani II. třídě ochrany ZPF

D. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

D.1 OSÍDLENÍ A BYDLENÍ

- I. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů byly respektovány; jedná se zejména o republikové priority
- II. Z1 respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“, schválené vládou v roce 2016. Z PÚR vyplývá pro Z1 požadavek, že budou respektovány stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje

D.2 ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ PRIORIT PÚR

Z1 ÚP splňuje požadavky priorit dle obsahu změny.

D.3 KONCEPCE

D.3.1 *Bydlení*

Nově je zastavitelná plocha je navržena max. pro 3 RD. Plocha je napojena na stávající rozvojovou lokalitu a její místní komunikace. Min. velikost stavebního pozemku dle regulativu je 800m².

D.3.2 *Výroba*

Koncepce výroby se v Z1 nemění.

D.3.3 *Doprava*

Koncepce dopravy - silnic se v Z1 nemění. Zůstává zachováno i zajištění nových rozvojových ploch obousměrnou místní komunikací.

D.3.4 *Přírodní podmínky*

Koncepce přírodních podmínek se v Z1 nemění.

E. ŘEŠENÍ NADMÍSTNÍCH ZÁJMŮ, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZUR S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

E.1 NADMÍSTNÍ PROBLÉMY S VAZBOU NA ÚZEMNÍ PLÁNY SOUSEDNÍCH OBCÍ

V Z1 nejsou předmětem řešení vazby na sousední obce ani nadmístní problémy.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

F.1 OSÍDLENÍ

Vývoj počtu obyvatel se změnou Z1 zásadně nemění oproti ÚP. Mnoho rozvojových ploch není ještě z ÚP naplněno, je to bohužel způsobeno vlastnickými vazbami, které neumožňují např. plochy na severu realizovat.

F.2 BYDLENÍ

- I. Plocha pro nízkopodlažní bydlení je určena max. pro 3 RD. Plocha je napojena na stávající rozvojovou lokalitu a její místní komunikace. Na pozemek je možné umístit max. 3 RD (min. velikost stavebního pozemku dle regulativu je 800m²).
- II. V rámci plochy pozemku bude vybudován prostor pro zastavení vodidla při výjezdu a zajištění na pozemek

F.3 VÝROBA

Koncepce výroby se v Z1 nemění.

F.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce občanského vybavení se v Z1 nemění.

F.4.1 *Plochy veřejných prostranství*

Koncepce veřejných prostranství se v Z1 nemění.

F.4.2 *Doprava*

Koncepce dopravy se v Z1 nemění.

F.4.3 *Technická infrastruktura*

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- I. Plocha pro nízkopodlažní bydlení je navržena na napojení do splaškové kanalizace obce
- II. Vymezená lokalita pro nízkopodlažní bydlení bude v budoucnu napojena veřejný vodovod, po jeho vybudování
- III. V rámci Z1 je řešeno umístění čistírny odpadních vod na stávajícím pozemku, kde stavba stojí tak, aby souhlasila dokumentace se stavem, k čistírně vede účelová komunikace pro potřebu obsluhy
- IV. Původní umístění čistírny odpadních vod bude navráceno do nezastavěného území, jako L -Louky a pastviny, sady, trvalé travní porosty stabilizované.

HOSPODÁŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

V koncepci hospodaření s dešťovými vodami se oproti ÚP nic nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce se ve Z1 nemění.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce se v Z1 nemění.

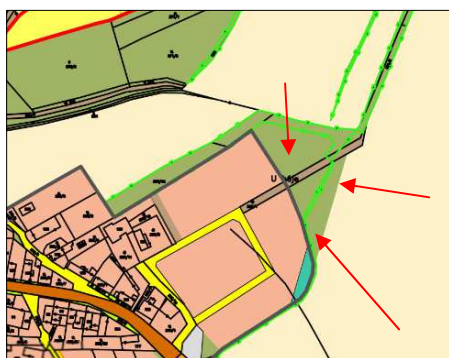
SPOJOVÉ VEDENÍ

Koncepce se v Z1 nemění.

F.5 REKREACE

Koncepce se ve změně č.1 nemění.

F.6 KRAJINA - OCHRANA A OBNOVA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



Koncepce se ve změně č. 1 nemění.

Byla upravena trasa interakčního prvku v lokalitě ZV1 (ozn. ve výkrese č. 1 Výkres základního členění) tak, aby byla zachována návaznost a nebyl průběh přerušen účelovou komunikací, která byla také upravena.

Výsek z platného územního plánu.

Trasa interakčního prvku byla posunuta.

Výřez satelitního snímku z katastru nemovitostí a návrhu Z1 (Hlavní výkres).



G. VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A OCHRANY VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

G.1 VYHODNOCENÍ A KOORDINACE POŽADAVKŮ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V textové části výroku ÚP Vrbčany jsou v kpt. C rozděleny zastavitelné plochy pro přehlednost při projednávání na plochy zastavitelné nad rámec platné ÚPD obce a na plochy zastavitelné převzaté z platné ÚPD obce s nově navrženými podmínkami pro využití území. Takové členění již není dále potřebné a proto ve změně Z1 a srovnávacím textu je použitý pouze termín „plochy zastavitelné“.

G.2 PŘEHLED VYHODNOCENÍ A KOORDINACE VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Zdrojem pro vyhodnocení jsou sledované jevy dle ÚAPo. Aktualizováno je zastavěné území k datu 9/2019.

H. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

H.1 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO

Požadavky CO se oproti ÚP nemění.

H.2 POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

Požadavky PO se oproti ÚP nemění.

I. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Z1 je v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

J. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Z1 je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PŮDNÍ FOND

K.1 PUPFL

Z1 nezabírá žádné lesní pozemky.

K.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Části území v zastavěném území určených k zastavění

číslo lokality	Způsob využití plochy	Kód BPEJ	třída ochrany ZPF (ha)	Zábor v ha dle BPEJ	Zábor ZPF v ha členěný podle druhů pozemků					celkem (ha)
					zahrady (ha)	orná půda (ha)	Trvalý travní porost (ha)	zemědělská půda (ha)	ostatní plochy	
Z1	plocha pro ČOV a příjezdové kom.	24177	V-	-	-	-	0,02	0,02	-	0,02
Z23	Plocha pro ČOV a účelové kom.	25800	II.	0,06	-	-	-	-	0,06	0,06
Z24	Plocha pro nízkopodlažní bydlení	-	-	0,31	-	-	-	-	0,31	0,31
Navrácení do ZPF								0,02		0,02
Navýšení záboru z ÚP									0,37	0,37

Zábor zemědělské půdy Z1 není navýšen, naopak 0,02 ha je navraceno do zemědělské půdy, plocha ČOV a plocha nízkopodlažního bydlení leží na druhu pozemku: ostatní plocha, která není vyhodnocována jako zábor ZPF.

L. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP S CÍLY A ÚKOLY ÚP, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A OCHRANU VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Hodnoty území nejsou Z1 dotčené. Koncepce se oproti ÚP nemění.

M. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

- O pořízení změny zkráceným postupem a o jejím obsahu rozhodlo podle §§ 55a zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění z vlastního podnětu zastupitelstvo obce Vrbčany na svých zasedáních dne 23. 4. 2019 usnesením č. 6.
- Na základě uvedeného usnesení zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny, který je předkládán k veřejnému projednání.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání návrhu změny.

O. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po veřejném projednání návrhu změny.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚP A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- Z1 územního plánu obsahuje výrokovou část, text odůvodnění a text ÚP s vyznačením změn, tzv. srovnávací text.
- Grafická část odůvodnění obsahuje:

výkres č. 6 Koordinační výkres	1:3 000
výkres č. 7 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:3 000

Výkres širších vztahů nebyl zpracován z hlediska malého rozsahu změny č. 1.

Q. ZKRATKY

ČOV	čistírna odpadních vod
MK	místní komunikace
RD	rodinný dům
SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb.

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
Z1	změna č. 1