

ÚPO POLNÍ CHRČICE PRÁVNÍ STAV po Změně č.1

textová část

Zadal:

Obec Polní Chrčice

Zpracovatel:

Ing.arch. Miroslav Tůma

Praha 10, Šafránová 2215 / 7, PSČ 106 00

Datum dokončení:

květen 2015

ÚPO POLNÍ CHRČICE

Právní stav po Změně č.1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI PRÁVNÍHO STAVU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POLNÍ CHRČICE

Změna č. 1 vydána Zastupitelstvem obce Polní Chrčice usnesením č. 1-8-2014

Požizovatel: Městský úřad Kolín

Ing. Jaromír Skála
referent územního plánování
oprávněná úřední osoba

Datum nabytí účinnosti změny č. 1: **27.10.2014**

Zadal:	Obec Polní Chrčice
v zastoupení :	Miloslav Vokál, starosta obce
Zpracovatel:	Ing arch Miroslav Tůma autorizovaný architekt č. 00 062 Praha 10, Šafránová 2215 / 7, PSČ 106 00

Datum dokončení:

květen 2015

ÚPO POLNÍ CHRČICE

Právní stav po Změně č.1

Obsah dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
2. URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
3. FUNKČNÍ REGULACE ÚZEMÍ	4
4. PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH	12
5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	13

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Hlavní výkres správní území	1 : 5 000
2. Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím územního plánu obce Polní Chrčice je správní území, které sestává z 1 katastrálního území, zahrnující 1 sídlo a 2 usedlosti, původně hájovny.

Výměra správního území je **526 ha**

V obci žije **158 obyvatel**.

V grafické části ÚPO po Změně č.1 jsou zakresleny aktuální hranice zastavěného území k **30.11.2013**.

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Územní plán vymezuje zastavěné území obce a stabilizuje jeho funkční využití. V návaznosti na zastavěné území navrhuje ve vhodných polohách disponibilní plochy pro bydlení a ve vazbě na plánovanou mimoúrovňovou křižovatku II/328 s dálnicí D/11 vymezuje rozvojové plochy pro podnikatelské aktivity.

Navržený územní rozvoj vytváří podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel obce, a pro jeho růst. Další územní rozvoj obce může ovlivnit napojení silnice II/328 MUK s dálnicí D11, kterou ÚP zohledňuje včetně úprav silnice II/328.

V rámci širšího území Kolínského Zálabí se hlavním urbanizačním prvkem v poslední době stala průmyslová zóna Kolín-Ovčáry. Z toho vyplývá i pro Polní Chrčice vyšší zájem o rodinnou zástavbu. Zároveň bude obec atraktivní jako cíl a východisko rekreačních aktivit, především pro cyklisty. Přitom zůstanou zachovány tradiční vazby na krajinné zázemí. Mění se ale propojení na přírodní zázemí severně od dálnice přes nový ekodukt Žehuň.

Významný segment okolní krajiny obora Chrčická stráž zůstává s jistými omezeními přístupná pro veřejnost.

V centru sídla dominuje rozlehlá parkově upravená návěs s požární nádrží a kapličkou, obestavená zemědělskými usedlostmi, s hospodou a obecním úřadem v bývalém objektu školy. Parkové úpravy návěse včetně zklidnění dopravního průjezdu byly řešeny formou studie.

3. FUNKČNÍ REGULACE ÚZEMÍ (ZÁVAZNÉ REGULATIVY)

Funkční regulace vychází z Obecně závazné vyhlášky k ÚP a následné Změny č.1., zpracované již jako Opatření obecné povahy.

- Rozvoj sídla a celého řešeného území je **z hlediska způsobu využívání** usměrňován pomocí regulativů, stanovených **pro jednotlivé funkční zóny**, které jsou vymezené v grafické příloze Hlavní výkres č.1 /1:5000/ - a Komplexní urbanistický návrh č.2. / 1:2880./
- Závazné regulativy v daných zónách určují:
hlavní využití - přípustné využití - nepřípustné využití- zásady uspořádání území

- Tyto **regulativy vymezují činnosti**, které jsou v jednotlivých zónách vhodné, nebo naopak jejich provozováním by docházelo k narušování těchto zón. /Jedná se zejména o konflikt výrobních provozů s negativním vlivem na bydlení nebo rekreaci/.
- Objekty a činnosti, které neodpovídají funkčnímu využívání zóny a které mohou být zdrojem závad, které jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo jejím okolí, nesmí být v rámci zóny umístovány. Stávající zařízení, pokud nejsou v souladu s územním plánem, mohou být ponechána pouze na dožití.
- Funkční regulace se týká pouze území, jejichž **využívání je víceúčelové** /polyfunkční /. Součástí závazného uspořádání obce je rovněž **vymezení ploch monofunkčních**, které nepřipouštějí jiný druh využití, a kde se proto neuplatňuje funkční regulace. Jedná se o plochy pro občanské vybavení, sport , dopravu a zařízení technické vybavenosti.
- Specifickým územím jsou **nezastavěné pozemky zahrad a sadů**, které jsou součástí zastavěného území obce. Náleží k jednotlivým stavebním parcelám a slouží účelu, pro který byly stavby kolaudovány. Tyto pozemky jsou *zahrnuty do území zastavitelného* /vymezeného v grafické části/. V takto vymezeném území územní plán nepředjímá konkrétní pozemky pro novou zástavbu, ale umožňuje rozvoj za předem stanovených podmínek. Tím návrh zajišťuje rozvoj obce v urbanisticky přirozeném území, kde územně technické podmínky nejsou vázány náročným zainvestováním. Při realizaci případného záměru není nutné zpracovávat k územnímu plánu Změny.
- Ve vymezených zónách zastavěného a zastavitelného území jsou rovněž navrženy **zásady prostorového uspořádání**, které stanovují podmínky na požadovaný vzhled zástavby s ohledem na zajištění urbanistické a architektonické kvality prostředí. Tyto zásady jsou uplatněny pro místně určené lokality s různým charakterem zástavby - zástavba stabilizovaná a rozvojová na nových plochách a v prolukách.

Základní funkční zóny

území zastavěné a zastavitelné

- 1 - venkovské bydlení
- 2 - smíšené venkovské bydlení
- 3 - zemědělská výroba
- 4 - plocha dopravní infrastruktury

území nezastavěné a nezastavitelné

- 5 - krajinná přírodní zóna
- 6 - krajinná produkční zóna
- 7 - zóna zeleně v sídle - veřejná zeleň

1 - venkovské bydlení

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- ubytovací zařízení /2-3ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků, nebo v odstavných pružích komunikací
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech s PHO v rámci vlastního pozemku
- rekreační využívání chalup

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby, vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy
- skládkování na veřejných prostranstvích

zásady uspořádání území

- max. intenzita zástavby pro izolované domy 20%
- max. podlažnost 2np. včetně podkroví
- regulace rozvojových obytných zón na základě jednotného prostorového řešení /orientace štítů, odstup komunikací, respektování navržených přístupových cest/
- při přestavbách respektovat původní hmotový charakter staveb
- pro dostavbu v rámci zastavěného území musí splňovat rodinné domy zejména podmínku - možnost napojení na veřejné komunikace

2 - smíšené venkovské bydlení

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech se zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácího zvířectva
- provozování řemeslné výroby a výrobních služeb v rámci samostatných staveb pro podnikatelskou činnost

přípustné využití

- maloobchod , stravování sloužící obsluze území
- provozovny výroby nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti i malovýroby zajistit v rámci pozemků
- chovatelství v rámci zemědělské malovýroby s hygienickým pásmem, které musí zasahovat pouze pozemek provozovatele
- změna využití stávajících staveb pro rekreaci

nepřípustné využívání

- zákaz výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- zákaz skládek a skladování materiálu mimo vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel

zásady uspořádání území

- max. intenzita zastavění 30%
- max. podlažnost 2np.včetně podkroví, protáhlý obdélníkový půdorys
- dostavby v prolukách musí zachovávat jednotný odstup od komunikací a stejné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice
- při přestavbách respektovat charakter původní zástavby a její architektonický výraz
- novou obytnou zástavbu v sousedství zem. farmy je nutno situovat v max. odstupu od hranice farmy , zahrada jako isolační zeleň

3 - zemědělská výroba

hlavní využití:

- zemědělská výroba související se zemědělskou prvovýrobou
- chov hospodářských zvířat

přípustné využití:

- výrobní, obslužná a administrativní činnost
- sklady krmiv
- přidružená drobná výroba

nepřípustné využití:

- bydlení s výjimkou služebních bytů
- provozování závadné výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zástavbu
- vyvážení žump a kejdy v ochranném pásmu sídla

zásady uspořádání území:

- zastavěnost pozemku maximálně 20-30%
- kapacita hospodářských zvířat musí být v souladu s OP
- výsadba ochranné isolační zeleně mezi zemědělskou výrobou a bydlením a při přechodu zástavby do volné krajiny

4 - plocha dopravní infrastruktury

hlavní využití

- stání (parkování) a pojiždění nákladních vozidel – soupravy tahačů s návěsem
- provozní zázemí : servisní sklad a dílny, kanceláře, ostraha, zázemí řidičů

přípustné využití

- tankování nafty a aditiv
- mytí vozidel (ruční) – mycí rampa
- parkování a údržba služebních osobních vozidel

podmínečně přípustné využití

- hygienické podmínky, bezpečnostní předpisy , ochrana vod před znečištěním ropnými produkty, ochrana ovzduší před exhalacemi
- parkování osobních vozidel zaměstnanců
- nocležna řidičů
- rekreačně sportovní plochy pro zaměstnance

nepřípustné využití

- stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

zásady uspořádání území

- podíl zpevněných a zastavěných ploch max. 70%
- dopravní obsluha: společný vjezd a výjezd na silnici II/328 (případně vybavený výstražnou světelnou signalizací)
- oplocení průhledné
- zeleň po obvodu (jižní, východní a severní strana), uvnitř areálu budou vysázeny pásy izolační zeleně
- po obvodu areálu – vně oplocení bude zřízen protierozní zatravněný příkop, odvodněný do Chrčické svodnice
- oznámení záměru pro posouzení vlivu na ŽP

5 - krajinná přírodní zóna

hlavní využití

- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou
- plochy ÚSES
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná
- lesy hospodářské /údržba a hospodaření na základě LHP/
- louky, pastviny, sady

přípustné využití

- ochrana a údržba stávajících, přírodě blízkých prvků
- obnova extenzivních pastvin a luk s přirozenou druhovou skladbou zejména podél vodních toků a na plochách ÚSES
- výjimečně trasy technické infrastruktury

nepřípustné využití

- výstavba nových objektů kromě drobných staveb s doplňkovou funkcí majících vazbu na zemědělský půdní fond a na pozemky plnící funkce lesa
- zřizování zahrádek
- změna stávající kultury luk, pastvin a sadů na ornou půdu
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování/
- těžba nerostných surovin

6 - krajinná produkční zóna

hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky

přípustné využití

- lokalizaci staveb a zařízení, související se zemědělským obhospodařováním území je třeba individuálně posoudit
- záhumenkové hospodaření v zájmovém území sídla a na stávajících pozemcích orné půdy /maloplošné půdní celky /
- ladem ležící orná půda s min. údržbou ploch dočasně neobhospodařovaných /sečení, pasení/
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- zemědělské účelové cesty
- trasy a zařízení technické infrastruktury

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů s výjimkou výkopové zeminy

7 - zóna zeleně v sídle - veřejná zeleň

hlavní využití

- zeleň na veřejných komunikacích a prostranstvích
- hřbitov
- zeleň ochranná a isolační

přípustné využití

- jako zeleň okrasná s estetickým a biologickým účinkem /se speciální údržbou/
- k nepobytové rekreaci, odpočinku a relaxaci
- plochy volně přístupné veřejnosti

nepřípustné využití

- zástavba, včetně drobných doplňkových staveb
- skládkování materiálu

4. PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH

- Nové rozvojové plochy využívají pozemky v prolukách nebo navazují na stávající zástavbu. Do 1. Etapy návrhového období byly zařazeny pozemky, kde o výstavbu projeví zájem vlastníci pozemků nebo logicky navazující.
- Ucelené lokality nové zástavby se společnou obslužnou komunikací je možno realizovat současně nebo po etapách. Zásada , že výstavba by měla směřovat od zastavěného území do volné krajiny, je zde naplněna přirozeně neboť navržená rozvojová plocha tvoří pás lemující současně zastavěné území.
- Za optimální velikost parcel pro rodinné bydlení je nutno považovat u izolované zástavby rozlohu 800 -1200 m² při respektování obytného standardu venkovské zástavby včetně hospodářského zázemí. Větší rozsah jde již na úkor efektivity budoucích tras technické infrastruktury. Dle novely stavebního zákona vyžaduje dělení a scelování pozemků samostatné územní rozhodnutí.
- U soustředěné lokality zástavby s více než 10 RD je potřebné vypracování zastavovací studie s parcelací pozemků, nebo regulační plán. Regulační plán v podrobnějším měřítku postihuje konkrétní vlastnické vztahy a závazně řeší optimální členění pozemků a přístupových cest. Zároveň definuje způsob umístění objektů a specifikuje zásady architektonického řešení.

Plochy zastavitelného území

číslo	Funkce, kapacita	označení lokality	výměra ha
	venkovské bydlení		
Z1	1-2 RD	U návsi/ zú.	0,15
Z2	1-2 RD	Pod kostelíkem	0,19
Z3	1-2 RD	U Obecního domu/ zú.	0,15
Z4	1-2 RD	K Dománovicům/ zú.	0,2
Z5	10-12 RD	K Dománovicům	1,0
	smíšené venkovské bydlení		
Z6	1-2 RD	Za humny	0,22
Z7	1-2 RD	Pod farmou/zú.	0,17
Z8	ČOV s přístupovou kom.		0.08
Z9	plocha dopravní infrastruktury	Na Bačovce	1,65
	16 – 24 RD	celkem	3,81

5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

- **Za stavby veřejně prospěšné**, u nichž lze v konečné fázi omezit vlastnická práva, se považují dle stavebního zákona stavby určené pro veřejné služby a pro veřejně technické vybavení, podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí.
- K využití pozemků určených pro tyto účely je možno na základě rozhodnutí stavebního úřadu omezit vlastnická práva, případně pozemky vyvlastnit, pokud je nebude možno zajistit dohodou.
- Mezi veřejně prospěšné stavby jsou zařazovány zejména pozemky, kde dochází územním plánem ke změně funkčního využívání nebo také nové výstavbě.
- V Polních Chrčicích se jedná o stavby pro veřejné komunikace, odkanalizování, zásobení elektřinou a plynofikaci.
- Etapizace vychází z návrhu územního plánu a člení stavby do 2. časových horizontů pro návrhové a výhledové období, realizace bude záviset na finančních možnostech obce.
- Pozemky pro veřejně prospěšné stavby jsou zachyceny ve výkrese č.2 - Veřejně prospěšné stavby a popsány v textové části. Pozemky jsou identifikovány parcelními čísly, přesná poloha a rozloha bude určena podrobnější projektovou dokumentací.
- Grafická příloha zobrazuje zároveň **pozemky s věcným břemenem**. Jedná se o navrhované trasy inženýrských sítí, které neprocházejí veřejnými komunikacemi. Jedná se o stavby zajišťující výhledově zásobení pitnou vodou, elektrifikaci a plynofikaci obce.
- **K opatřením ve veřejném zájmu** se obecně řadí plochy vymezené jako Územní systém ekologické stability, které jsou určeny pro založení nefunkčních ploch na orné půdě. Plochy lokálního biocentra a 2 biokoridorů, které byly v řešeném území nedávno realizovány na orné půdě, jsou aktuálně vymezeny v minimálním rozsahu dle skutečné realizace. U funkčních úseků biokoridorů, procházejících okrajem lesa, se jedná o ochranu kvalitních porostů. Upřesněním ploch, navržených v zemědělsky obhospodařované krajině, se zabývají projekty pozemkových úprav, které byly řešeny pro část správního území. Vzhledem k realizaci všech ploch ÚSES ve správním území nebylo nutno vymezovat chybějící části jako veřejně prospěšná opatření.

Přehled veřejně prospěšných staveb VPS:

	<i>č. pozemku</i>	<i>etapizace</i>
VPS 1 – trafostanice Ohařská	546	návrh
VPS 2 – trafostanice Dománovická	207/13	návrh
VPS 3 – obslužná komunikace v rodinné zástavbě	207/13,14,15	návrh
VPS 4 – ČOV + příjezdová komunikace	565	návrh
VPS 5 - zemědělská účelová komunikace	563	návrh

Pozemky s věcným břemenem VB / vyznačeny v grafické příloze- výhled /

VB 1a,b - STL plynovodní přípojka Ohaře-Dománovicečp. 105/1; 207/3; 132/1,
422/5, 7/1, 8/3

VB 2a,b - Vodovod Ohaře-Polní Chrčice-Dománovicečp. 362/1; 357/1; 334/1

VB 3 – Vrchní vedení VN 22kV.....čp. 546