

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOŘENICE 2005

Vydává:
Obecní úřad KOŘENICE
Pořizovatel územního plánu
Jan Ševčík
starosta obce
srpen 2005

Zhotovitel : **Ing. arch. Miroslav Tůma**, Interbrigády 4, 160 00 Praha 6
Tel./fax: 233 343 033



ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOŘENICE SRPEN 2005

SCHVÁLIL:

ZASTUPITELSTVO OBCE KOŘENICE
USNESENÍM ČÍSLO 25 ZE DNE 29. 2005

Starosta obce :
Zástupce starosty:



JAN ŠEVČÍK
VÁCLAV NEŠETŘIL

Nadřízený orgán územního plánování: *Krajský úřad Středočeského kraje
Odbor územního a stavebního řízení*

SOUHLASNÉ STANOVISKO :

ÚSŘ/3900/05/KU, 2.9. 2005

Pořizovatel územního plánu obce :
Obecní úřad Kořenice
281 41 Kolín 2
Jan Ševčík starosta obce

Nadřízený orgán územního plánování :
Krajský úřad Středočeského kraje
odbor územního a stavebního řízení
Zborovská 11, 150 21 Praha 5



Zhotovitel návrhu územního plánu obce :
Ing. arch. Miroslav Tůma
autorizovaný architekt 00062
Interbrigády 4, 160 00 Praha 6
tel./fax. 233343033

Návrh zpracován:

únor - květen 2005

OBSAH DOKUMENTACE :

I. GRAFICKÁ ČÁST :

1. Hlavní výkres – urbanistická koncepce územního rozvoje	1 : 5 000
2. Dopravní řešení, technická infrastruktura + + zařízení požární a civilní ochrany	1 : 5 000
3. Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
4. Výkres záborů ZPF a vymezení ÚSES.....	1 : 5 000
5. Širší územní vztahy	1 : 50 000
<i>Přílohy (budou vyhotoveny po schválení ÚPO) :</i>	
6. Místní část KOŘENICE - urbanistické řešení s regulačními prvky	1 : 2000
7. Místní část CHOTOUCHOV - urban. řešení s regulačními prvky.....	1 : 2000
8. Místní část PUČERY - urbanistické řešení s regulačními prvky	1 : 2000

II. TEXTOVÁ ČÁST:

A - Základní údaje – důvody a průběh pořízení ÚPO, zadání a cíle řešení ÚPO
B - Řešení územního plánu
1. Vymezení řešeného území
2. Základní předpoklady, podmínky vývoje a ochrany hodnot území obce: Regionální souvislosti, význam a funkce. Demografické, sociální a ekonomické trendy
3. Urbanistická koncepce :zásady prostorového a funkčního uspořádání území
4. Funkční využití území 1.Bydlení 2. Výroba 3.Rekreace a sport 4.Krajina
5. Limity využití území
6. Přehled rozvojových ploch
7. Návrh rozvoje občanského vybavení, dopravy a technického vybavení a - občanské vybavení b - doprava c - vodní hospodářství d - zásobování elektrickou energií e - telekomunikace f - zásobování plynem
8. Krajinná ekologie - přírodní podmínky, ochrana přírody, krajina návrh ÚSES
9. Plochy pro dobývání nerostných surovin
10. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb
11. Životní prostředí – ovzduší, povrchové a podzemní vody, hluk, nakládání s odpady
12. Požadavky civilní ochrany (CO), požární ochrany (PO) a obrany státu
13. Vyhodnocení důsledků návrhu na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (ZPF a PPLF)
14. Návrh lhůt aktualizace
C - Závazná část ve formě regulativů

Přílohy (po schválení Ú/PO) Schéma hlavního výkresu

Registrační list + tabulka zastavitelných území
Obecně závazná vyhláška

A - Základní údaje

1. Důvody a průběh pořízení územního plánu obce (ÚPO) Kořenice hlavní cíle rozvoje území:

Pořizovatelem územně plánovací dokumentace obce je ze zákona obec v pověřené působnosti - **obecní úřad Kořenice**. Kladně projednaný návrh ÚPO, dohodnutý s DOSS a posouzený nadřízeným orgánem ÚP, schvaluje zastupitelstvo obce.

Pořízení územního plánu obce Kořenice schválilo zastupitelstvo obce usnesením č. 6 ze dne 23. 7. 2003 v tom smyslu, že se bude jednat o nový návrh ÚPO, navazující na návrh ÚPO z roku 1995.

Proto byl zpracován návrh zadání ÚPO Kořenice, které splňuje funkci souborného stanoviska na základě rozboru neprojednaného návrhu ÚPO Kořenice z roku 1995 a především na základě souboru aktuálních požadavků formulovaných zastupitelstvem obce.

Návrh zadání ÚPO Kořenice schválilo zastupitelstvo obce Kořenice usnesením č. 11 ze dne 2. února 2004.

Předkládaný návrh ÚPO Kořenice je zpracován na podkladě tohoto zadání, které formuluje úpravu urbanistické koncepce návrhu územního plánu obce Kořenice vyhotoveného Ing. arch. Janem Malátem v prosinci 1995. Taxativně stanoví výčet, rozsah a funkční určení ploch, které mají být v návrhu ÚPO vymezeny.

Předkládaný návrh ÚPO také zohledňuje změny v řešeném území a ve vztazích k němu, které nastaly s odstupem 10 let od zpracování N- ÚPO/95.

Důvody a cíle pořízení ÚPO:

Obecně je cílem pořizování územně plánovací dokumentace obce zabezpečit celé území obce regulérním právním dokumentem, který dokládá dohodu občanů obce, vlastníků nemovitostí nacházejících se ve správním území obce, obecního zastupitelstva a státní správy o funkčním využívání a prostorovém uspořádání území obce z hlediska současného a především budoucího zastavění a také z hlediska ochrany krajiny a životního prostředí.

Takovýto konsensuální dokument umožňuje dlouhodobě usměrňovat, regulovat a koordinovat plánované a pravděpodobné požadavky na funkční změny v území, za které obecní zastupitelstvo spolu se starostou zodpovídají a o kterých orgány státní správy rozhodují.

Hlavní cíle návrhu ÚPO uložené zadáním :

- prověřit a do návrhu ÚPO zahrnout požadavky na výstavbu a na změny ve využití území na plochách, které původní návrh neobsahoval,

- vytvořit předpoklady pro dostatečně, diferencovanou nabídku ploch pro výstavbu rodinných domků ve více lokalitách , včetně územních rezerv
- vymežit plochy pro ÚSES
- vymežit územní rezervu pro trasu přeložky silnice II/125 - od vymezení jakékoliv závazné polohy přeložky silnice II/125 se upouští na základě zásadně odmítavého postoje veřejnosti k zadané. jižní variantě trasy, stejně i k dlouhodobě sledované variantě severní ! Řešení tohoto problému přísluší rozpracovanému návrhu VÚC Středního Polabí.

Návrh územního plánu obce - ÚPO Kořenice byl zpracován v souladu s novelou stavebního zákona č.50/1976Sb. v platném znění a návazných vyhlášek - č.135/2001 Sb. o územně plánovací dokumentaci a podkladech a č.137/1998 Sb.o územně technických požadavcích na výstavbu.

- *Územní plán dle zákona řeší optimální a účelné využívání území, usměrňováním rozvojových ploch zajišťuje ochranu obytného i krajinného prostředí se zřetelem na péči o životní prostředí a z hlediska zachování stávajících hodnot území .*
- *V konečné fázi má sloužit územní plán samosprávě obce k bezkonfliktnímu rozhodování o spravovaném území na základě projednaného a schváleného koncepčního dokumentu.*
- **Schválený územní plán je závazný** pro veškerá správní a územní řízení, schvalovací dokument má formu **obecní vyhlášky**.
- Územní plán je rovněž podkladem **pro přiznávání příspěvků** od státu, případně **k vyvlastnění pozemků** pro obec, pro kraj (silnice II/328), či pro stát potřebných veřejných staveb, pokud nedojde k jiné dohodě s vlastníkem.

2.Splnění požadavků zadání plněního funkci souborného stanoviska:

Záměry a požadavky schválené zastupitelstvem obce a dohodnuté s DOSS v rámci projednání návrhu zadání a jejich řešení:

Kořenice:

- K - 1** **Obnova zrušené obecní cesty mezi farmou a rybníkem p. č. 519 :**
záměr je realizován a v ÚPO zakreslen jako stav.
- K - 2** **Zalesnění p. č 238 / 8 - revitalizace nivy Chotouchovského potoka :**
zařazeno
- K - 3** **Zalesnění p. č 232 / 2 - revitalizace nivy Chotouchovského potoka :**
zařazeno
- K - 4** **Založení rybníků a tůní na p. č 238 / 10 - revitalizace nivy Chotouchovského. potoka :**
zařazeno
- K - 5** **Výstavba 5 rodinných domků + trafo + hala . p. č. 131 / 1 - záměr se již realizuje a je zahrnut do návrhu ÚPO jako stav. - venkovské bydlení. Na základě dodatečného požadavku je v návaznosti na tuto lokalitu je navrženo rozšíření zastavitelného území o část za pozemku 88/1 pro výstavbu RD (venkovské bydlení)**

- K - 7** Výstavba cca 6 -10 rodinných domků na p. č. 293 / 7 (297 / 2) :
je navrženo rozšíření toto zastavitelného území pro- venkovské bydlení
- K-10** Aktualizovat vymezení PHO objektů Farmy Kořenice dle podkladu
ZAS Bečváry : *je zakresleno jako stav*

Chotouchov:

- C - 1** Rodinný dům na p. č. 206 / 2: *zařazeno - leží v současně zastavěném území*
- C - 2** Rodinný dům na p. č. 249 / 3, 249 / 5 : *zařazeno - leží v současně zastavěném území*
- C - 3** Rodinný dům na p. č. 210 / 5 : *zařazeno , spolu s p. č. 210 / 2 tvoří lokalitu rozšiřující zastavitelné území*
- C - 4** Rodinný dům na p. č. 210 / 2 : *zařazeno , spolu s p. č. 210 / 5 tvoří lokalitu rozšiřující zastavitelné území*

Pučery:

- P - 1** Rozšíření komerčně obslužné plochy DaCh p. č. 39 / 1: *zařazeno jako rozšíření zastavitelného území*
- P - 2** Výstavba čerpací stanice PHM + pohotovostní byt . p. č. 39 / 3, 39/4:-
záměr realizován, od zřízení pohotovostního bytu upuštěno - v ÚPO je vyznačeno jako stav a aktualizuje se vymezení současně zastavěného území.
- P - 3** Zřízení plochy technická vybavenosti - pozemek býv. školy p. č. 191/ 1:
zařazeno v do návrhu ÚPO jako komerčně obslužná plocha - vyznačeno jako stav a přiřazuje se pozemek 191/3
- P - 4** Vymezit plochu pro rodinné domky na pozemcích p. č. 5 / 1 : *je součástí zastavěného území . V návaznosti se pro venkovské bydlení se zahrnují zahrady 193/40, .. /41, .. /42 a .. /43, které jsou rovněž v současně zastavěném území (viz dále záměr P7)*
- P - 5** Zatravnění mokřadu p. č. 65 / 2 (vyznačeného v N-ÚPO/95 jako vodní plocha) *plocha se navrhuje jako součást veřejného prostranství - leží v současně zastavěném území*
- P- 6** Plocha pro výstavbu RD jako rezerva na části pozemku p.č 72 / 1
při silnici k zastávce : zařazeno z podnětu zastupitelstva - řešeno jako výrazná rezervní rozvojová lokalita venkovského bydlení s možností rozšíření pro dlouhodobý výhled.

Nové záměry, které vyplynuly z přehodnocení N-ÚPO/95 a které vyplývají z řešení nadřazené ÚPD - rozpracovaný ÚPn VÚC ST5. Polabí:

Kořenice :

K - 11 Plochy pro výstavbu RD na č. p. 23 / 1, 23 / 2 : zařazeno jako plocha venkovské bydlení v současně zastavěném území.

- Do návrhu se v návaznosti zahrnují jako plocha pro venkovské bydlení části pozemků 263/1 a 565 , kterými se rozšiřuje území zastavitelné,
- Část pozemku 263/1 jižně od požární nádrže se navrhuje pro veřejné prostranství, s možností parkování
- V návaznosti je navržena územní rezerva pro čistírnu odpadních vod na zbytku pozemků 263/1 a 565. (stejná poloha jako v původním, návrhu).

Položky K -12, 13, 14 a 15 zadání ÚPO se týkají alternativ přeložky silnice II/125. Od vymezení její závazné trasy se upouští, jak již bylo konstatováno v úvodu. Problém bude dořešen v rámci zpracování návrhu ÚPn VÚC Střední Polabí.

O tomto řešení rozhodlo zastupitelstvo obce v rozpracovanosti návrhu ÚPO, který v souladu se schváleným zadáním počítal s územní rezervou pro tzv. jižní alternativu trasy II/125. Protože zadání připouští i severní trasu přeložky (poznámka: s oběma variantami pracuje i koncept ÚPn VÚC Střední Polabí) přistoupilo zastupitelstvo obce k vypsání ankety:

Výsledek ankety občanů Kořenic, konané v listopadu a prosinci 2004, k navrhovaným alternativám, bylo odmítnutí obou sledovaných alternativ, včetně jejich variantních modifikací vzniklých na veřejné diskusi zpracovatele ÚPO s občany předcházející anketě.

Při zmíněné diskusi vznikla nová alternativa severní trasy II/125. Vede až za vrchem Chlumeček a mimo OP vodního zdroje. Tato alternativa v anketě zvítězila. Jedná se však o trasu, kterou není možné do návrhu ÚPO zařadit jako závaznou, bez nového projednání s příslušnými DOSS. Tato trasa je vyznačena ve schématu širších vztahů.

Tato trasa byla také předána pořizovateli VÚC Střední Polabí, jako požadavek obce Kořenice a bude předmětem nového prověření.

Chotouchov:

C - 6 , C -7 Pro výstavbu RD využít proluk zarovnáním i obvodu sídlí : do N-ÚPO zařazeno - jedná se o části pozemku 171/1

C - 8 Přehodnotit i funkčního využití areálu zámku : (v N-ÚPO/95 navrženo pro zemědělskou výrobu) - v N-ÚPD se navrhuje komerčně výrobní a obslužné využití smíšené, včetně možnosti ubytování což i odpovídá současnému využívání.

Pučery .

P - 6 Upravit trasu přeložky silnice II / 125 oproti N-ÚO/95 : navrhuje se trasa v souladu s VÚC jako územní rezerva .

P - 7 Využití celého rozsahu pozemků č.p. 55/3, 47/1, 47/2, 44/1 zahrad v současně zastavěného území pro výstavbu RD : Po dohodě se starostou se plocha navrhuje pro komerčně obslužnou funkci. Pro obsluhu předmětných pozemků se navrhuje po obvodu obslužná komunikace, která propojí tuto lokalitu s lokalitou územní rezervy pro výstavbu RD na části pozemku 72/1 („Za dvorem“, nebo také „Za kolínskou cestou“).

P - 8 Využití celého rozsahu pozemků č.p.,12, 193/40, .. /41, .. /42 a ../43 souč. zastavěného území : (viz výše P- 4).

P - 9 a P - 10 Přehodnocení funkčního využití ploch uvnitř sídla určených pro výrobu : U obou ploch stávající funkční využití N-ÚPO í ponechává

P - 11 Upravit dlouhodobou územní rezervu pro alternativní koridor trasy VRT:

Ve výkresech N-ÚPO je vymezen 200m široký koridor v prostoru jihozápadně od Pučer.

Souhrnně o splnění zadání:

Některé požadavky zadání byla přehodnoceny. Stalo se tak s ohledem na vývoj v řešeném území, po konzultaci nadřízeným orgánem a se souhlasem zastupitelstva obce (př. přeložka trasy silnice II/125).

N-ÚPO Kořenice splňuje všechny požadavky zadání, včetně požadavků přehodnocených. Řeší urbanistickou koncepci začlenění jednotlivých záměrů do územních a urbanistických kontextů.

Oproti N-ÚPO/95 , který předpokládal dlouhodobou stagnaci území, reaguje předkládaný N-ÚPO na dynamický rozvoj, ke kterému v Kolínském regionu dochází, rozšířením ploch zastavitelného území v Pučerch i v Kořenicích.

Podklady :

- Návrh ÚPNSÚ Kořenice 1995 –Ing.arch.Jan Malát
- Mapové listy 1:10 000,1:5 000 a 1:2 000 Kolín
- Xerokopie státních odvozených map BPEJ 1:5 000
- POV Kořenice – Ing.arch. Miroslav Tůma 1999
- Koncept ÚPN VÚC Střední Polabí - 2003 a výsledky jeho projednání
- ÚTP NR-R ÚSES ČR - 1996
- Generel lokálního systému ekologické stability - U 24 1993
- Pracovní podklady poskytnuté OÚ Kořenice :
- Sstudie posílení vodovodu Ratboře, Kořenic, Kbele a Pašinky připojením na vodojem „U letiště“ (OÚ Ratboř).

B. Řešení územního plánu

1. Vymezení řešeného území ÚPO KOŘENICE

Řešeným územím ÚPO Kořenice je podle zákona celé správní území obce.
Řešené území tvoří katastry : Kořenice

Chotouchov

Pučery

Rozloha řešeného území činí 1 031 ha, obývá je 563 trvale hlášených obyvatel. Společnou hranici správního - řešeného území sdílí obec Kořenice s obcemi:

Ratboř, Kbel, Lošany, Polní Voděrady, Mančice - Dolní Chvátliny, Bečváry a Solopysky.

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany hodnot území

Regionální vztahy, význam a funkce obce. Předpoklady rozvoje obce z hlediska demografických, sociálních a ekonomických trendů.

Požadavky vyplývající pro řešení ÚPO z ÚPN VÚC Střední Polabí, z programů rozvoje Středočeského kraje:

Územní plán velkého územního celku Střední Polabí je rozpracován tak, že byl dokončen a projednán koncept. Připravuje se schválení souborné stanoviska.

Ve vztahu k řešenému území N-ÚPO Kořenice bude v rámci zpracování návrhu ÚP VÚC samostatně řešena problematika přeložky trasy II/125, jak již bylo uvedeno výše.

Územní rozvoj obce ovlivní některé významné záměry mimo řešené území, jako výstavba jižního obchvatu Kolína silnice I/38, včetně MUK se silnicí II/125.

Dlouhodobým záměrem jsou územní rezervy pro dvě alternativy trasy vysoko rychlostní železnice jižně od Kolína. (Alt. I severně od řešeného území, Alt. II protíná řešené území jihozápadně od Pučer.)

Obec Kořenice leží v okrese Kolín, jižně od města Kolína. Je tedy integrální součástí příměstské zóny a to v jejím atraktivním, jihovýchodním sektoru. Kolín, bývalé okresní město, plní pro Kořenice příslušné funkce obce s pověřeným obecním úřadem a obce s rozšířenou působností. Sídí zde stavební úřad a další úřady. Město Kolín také poskytuje veškerá zařízení základní i vyšší občanské vybavenosti.