

# ZMĚNA č.1

## ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

# KOŘENICE

Textová část

Návrh Změny č.1  
Odůvodnění Návrhu změny č.1



Zadal:

Obec **KOŘENICE**

Zpracovatel:

**Ing.arch. Miroslav Tůma**

Autorizace ČKA č. 00 062

Praha 10, Šafránová 1552 / 7, PSČ 106 00

Datum dokončení:

LISTOPAD 2010

# 2

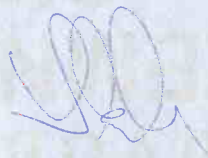
**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOŘENICE**

Vydáno dne 23.02.2011 zastupitelstvem obce Kořenice

Vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu Kořenice dne 24.02.2011 s Č.j. 92/2011

Pořizovatel: Městský úřad v Kolíně

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
odbor regionálního rozvoje  
Karlovo náměstí 78  
**280 12 KOLÍN I.**  
12.01



**Ing. Jaromír Skála**  
referent odboru regionálního rozvoje  
oprávněná úřední osoba

Datum nabytí účinnosti: **11.03.2011**

# Změna č. 1 územního plánu obce **KOŘENICE**


Textová část

- I. Návrh Změny č. 1 ÚPO KOŘENICE
- II. Odůvodnění Návrhu Změny č. 1 ÚPO KOŘENICE



## Změna č. 1 územního plánu obce Kořenice

- a) Vydána jako opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Kořenice
- b) Datum vydání: usnesením č.  
Nabytí účinnosti:
- c) Pořizovatel: **Obecní úřad Kořenice**  
v zastoupení : **starosta Jan Ševčík**

<b>Zadal:</b>	<b>Obec Kořenice</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing.arch. Miroslav Tuma, autorizovaný architekt č. 00 062</b> Praha 10, Šafránová 1552/ 7, PSČ 106 00
<b>Datum dokončení:</b>	 <b>Listopad 2010</b>

## Obsah dokumentace:

### I. NÁVRH ZMĚNY č. 1 ÚPO : text 5 str. + výkresy 6 x A3, 2 x A2

#### A. TEXTOVÁ ČÁST

- a - Vymezení zastavěného území
- b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území
- c - **Návrh urbanistické koncepce – vymezení zastavitelných ploch**
- d - **Koncepce veřejné infrastruktury**
  - 1 - občanské vybavení
  - 2 - doprava
  - 3 - vodní hospodářství
  - 4 - zásobování el. energií
  - 5 - telekomunikace
- e - **Koncepce uspořádání krajiny**
- f - **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**
- g - **Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření**

#### B. GRAFICKÁ ČÁST

- 1. Základní členění území : 1A-KOŘENICE, 1B-CHOTOUCOV, 1C-PUČERY výřezy 1 : 5 000
- 2. Hlavní výkres : 2A-KOŘENICE, 2B-CHOTOUCOV, 2C-PUČERY ..... výřezy 1 : 5000

### II. ODŮVODNĚNÍ č. 1 ÚPO: text 5 str. + výkresy 1 x A0, 2 x A3 a 1 x A2

#### A. TEXTOVÁ ČÁST

- a - Využívání území z hlediska širších vztahů - koordinace
- b - Údaje o splnění zadání
- c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj
- d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF a PPFL
- e - Aktualizace ÚPN

#### B. GRAFICKÁ ČÁST

- 3. Koordinační výkres aktualizace ÚPN s návrhem změny č. 1 ..... 1 : 5000
- 4. Vyhodnocení důsledků návrhu řešení na ZPF
  - 4A-KOŘENICE, 4B-CHOTOUCOV, 4C-PUČERY ..... výřezy 1: 5000
- 5. Širší vztahy ..... 1: 50 000



# I. NÁVRH ZMĚNY č. 1 KOŘENICE

## a - Vymezení zastavěného území

**Zastavěné území** je zobrazeno ve všech výkresech Návrhu Změny č. 1 ÚPO Kořenice. Aktualizovaná hranice zastavěného území je ve výkresech zvýrazněna plnou černou čarou. Hranici zastavěného území aktualizuje Změna č. 1 k datu 20. 11. 2009.

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

- Přeložka silnice II/125, jako součást přestavby nadmístního dopravního systému vyvolané, mimo jiné, rozvojem Kolína, těžiště Středního Polabí, vrátí obytnou pohodu hlavní ulici sdla Kořenice.
- Obec Kořenice se nachází v pásmu suburbanizace zemědělského a přírodního zázemí města Kolína, což stimuluje poptávku po pozemcích pro výstavbu rodinných domů
- Obec připravuje výstavbu ČOV v Kořenicích .
- Zastavitelné plochy jsou v ÚPO vymezovány především pro bydlení v návaznosti na zastavěná území sídel (místních částí) Kořenice. Chotouchov a Pučery, tak, aby postupnou výstavbou srostla v souvislou nízkopodlažní obytnou strukturu.
- Pučery, díky příznivé poloze blízko křižovatky I/2 (III/333) x II/125, rozvíjí plochy komerčně obslužné.
- ÚPO zachovává historické založení všech tří sídel, původně zemědělských, včetně nepříliš četných přírodních prvků.

## c - Návrh urbanistické konceptce, vymezení zastavitelných ploch

Z navržených lokalit Změny č. 1 se nachází v **zastavěném území** ( vymezeném k 20. 11. 2009 ) :

- lokalita č.1 zčásti a lokalita č. 3 .

Mimo zastavěné území (vymezené k 20.11.2009) **se vymezují nové zastavitelné plochy**

- část lokality č. 1 – vlastní ČOV
- lokalita č. 2
- lokalita č. 4 - koridor přeložky silnice II/125 – je v souladu se zákonem převzata z ÚP VÚC Střední Polabí.
- Lokalita č. 4a stezka a lávka přes přeložku II/125 směr Kořenice - Kbel.
- Lokality č. 5 a č. 6 jsou vymezeny na plochách územních rezerv, schválených v ÚPO, těsně navazují na zastavěné území (vymezené k 20.11.2009)

## c1. Zásady využití zastavitelných ploch:

- Zástavba na plochách Změny č. 1 bezprostředně naváže na současnou zástavbu a bude s ní dopravně propojena obslužnými komunikacemi.
- Tyto rozvojové plochy budou dotvářet současný kompaktní charakter stávající zástavby. Směrem do krajiny budou pozemky rodinných a obytných domů, případně rodinných farem využívány tak, aby okraj zástavby uzavíraly zahrady a sady - vytváření krajinného rázu a oddělení ploch bydlení od intenzívně obhospodařovaných zemědělských ploch.
- Nová zástavba bude svým charakterem ( *tvarem, měřítkem, podlažností* ) odpovídat okolní venkovské zástavbě, na kterou navazuje:
- Součástí veřejných prostranství nových obslužných komunikací budou vždy uliční a doprovodné aleje osázené místně obvyklými dřevinami.

## c2. Přehled změn způsobu využití ploch dle Změny č. 1 UPO Kořenice:

Kat. území / místní část	Číslo plochy změny	Pozemek číslo	Návrh 1. Zm. ÚPC <i>Současné využití kultura</i>	Navržená změna způsobu využití	Výměr: plochy v m <sup>2</sup>
Kořenice	<b>Z1</b>	63/13,262 (část) 2 62/11(část) 566 (část)	Plocha pro spo a přírodní zeleň <i>/Travní porost, vodní plocha</i>	Plocha tech. vybavení pro ČOV a obsluž. komunikaci	617
Chotouchov	<b>Z2</b>	87/24	Zahrada / sad <i>zahrada / sad</i>	Plocha pro bydlení v RD	2 542
Kořenice	<b>Z3</b>	263/12	Veřejná zeleň <i>zahrada / sad</i>	Plocha pro bydlení v RD	1 140
Kořenice	<b>Z4</b>		Orná <i>Orná</i>	Dopravní plocha pro přeložku silnice II/125	36 660
Kořenice	<b>Z4a</b>		Orná <i>Orná</i>	Pěší a cyklist. stezka lávka přes zářez silnice II/125	1 060
Pučery	<b>Z5</b>	72/1 (část)	Územní rezerva pro bydlení <i>Orná půda</i>	Plocha pro bydlení RD + veřejná prostranství + obsluž. komunikace	20 630
Kořenice	<b>Z6</b>	244/2 (část)	Územní rezerva pro bydlení v RD <i>Orná půda</i>	Plocha pro bydlení RD veřejná prostranství + + obsluž. komunikace	

## **d - Koncepce veřejné infrastruktury**

### **1 - Občanské vybavení**

Změna č.1 nezahrnuje žádný konkrétní záměr rozvoje veřejných ani komerčních služeb.

### **2 - Doprava**

- Jednotlivé plochy Změny č.1 budou obsluhovány převážně z místních komunikací, které odbočují ze silnic III. třídy, nebo rozšiřují systém místních komunikací
- Podmínkou dopravního obslužení ploch č, Z5–Z9 bude rekonstrukce příslušných místních účelových komunikací a v případě potřeby jejich rozšíření na min. 8 m.

### **Nakládání s odpady**

Zůstává zachován současný systém včetně svozu separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilního svozu nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Rozvojové obytné lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi.

## **Technická vybavenost**

### **3 - Odkanalizování**

Splaškové vody bytových domů a RD na nových zastavitelných plochách budou podle možností odkanalizovány připojením na stávající kanalizační síť. Pro většinu ploch budou položeny nové větve v rámci rekonstrukcí, nebo realizace nových obslužných komunikací.

Kapacita ČOV je dimenzována pro realizaci navrhované výstavby a zvýšení počtu obyvatel.

Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích RD individuálně.

### **4 - Zásobování pitnou vodou**

Rozvojové plochy navrhované Změnou č.. 1 lze napojit na vodovodní síť.

### **5 - Zásobování elektrickou energií**

Vzhledem k menšímu rozsahu rozvojových lokalit neovlivní řešení Změny č.4 zásadněji nová napojení na energetickou síť. Rozvojové lokality lze většinou napojit na stávající rozvody a TS.

### **6 - Telekomunikace**

Trasy DK nejsou návrhem Změny č. 1 dotčeny, procházejí jen podél silnic a při dostatečném odstupu přilehlých lokalit jsou návrhem respektovány.

## **e - Koncepce uspořádání krajiny**

- Návrh Změny č. 1 neovlivňuje zásadním způsobem uspořádání krajiny z důvodu situování rozvojových lokalit v návaznosti na současně zastavěné území. Okrajová poloha v rámci všech sídel vyžaduje v některých případech respekt k okolní zástavbě ,aby nedošlo k narušení **krajinného rázu**. V okolí sídel zůstanou zachovány všechny trasy polních cest a turistických tras, nová zástavba nesmí tyto trasy přerušit.
- **Regionální ÚSES**, který prochází správním územím obce, není návrhem změny č.1 dotčen.
- **Opatření proti záplavě** nejsou navrhována.
- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích .

### **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**

V území řešeném Změnou č.1 se chráněná ložisková území nenacházejí.

## **f – Stanovení podmínek pro využití ploch rozdílným způsobem využití**

- Plochy změn způsobu využití ploch Návrhu Změny č. 1 vymezuje Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000 (výřezy 1A, 1B, 1C.)
- Změny způsobu využití Návrhem Změny č. 1 vymezených ploch s rozdílným způsobem využití je graficky vyjádřen v grafické příloze č. 2, Hlavním výkresu v měřítku 1 : 5 000.
- Pro grafické znázornění rozdílného způsobu využití ploch je použito značení totožné se značením platného ÚPO - viz legenda.
- Rozdílné grafické značky je použito pro vymezení aktualizované hranice zastavěného území a pro vymezení hranice zastavitelných ploch z důvodu čitelnosti výkresů (viz grafické přílohy).
- Pro **způsob využití** ploch vymezených změnou č. 1 platí ustanovení **Obecně závazné vyhlášky obce Kořenice č. 1**

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

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření se nenavrhují.



## ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚPO KOŘENICE

a - Využívání území z hlediska širších vztahů - koordinace .....	1
b - Údaje o splnění zadání .....	2
c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. Rozvoj .....	3
d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF .....	4

### Úvodní údaje – postup prací

- O pořízení změny č. 4 ÚPO KOŘENICE rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením ze dne 13. 8. 2008.
- Územní plán obce schválilo Zastupitelstvo obce KOŘENICE (ZO) usnesením č.1 / 16. října 2003.
- Důvody pořízení Změny č. územního plánu obce jsou nově uplatněné požadavky vlastníků pozemků na vymezení zastavitelných ploch, převážně pro obytná území malých sídel (OMS) Dále to jsou požadavky na změny způsobu využití ploch a zejména úprava časového horizontu, tj.přeřazení ploch z rezerv do období návrhu.
- Cílem rozvoje území sledovaného návrhem Změny č. 1 je :  
Zvýšit standard technické vybavenosti ( ČOV a přeložka II/125 ) tím kvalitu obytného prostředí území Kořenic. Vymezit disponibilní zastavitelné plochy.

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

- Pro řešené území je závazný platný územní plán **VÚC Střední Polabí** a tím vymezení plochy koridoru silnice II/125, jako veřejně prospěšné stavby, který musí být nadále respektován
- **Soulad s ÚP VÚC Střední Polabí** je řešen vymezením polohy koridoru silnice II/125, polohy křižovatek, včetně mimoúrovňového křížení s tratí ČD a situování lávky ve séru na Kbel v měřítku ÚPO (1 : 5 000 a 1 : 2 880).
- Jiné požadavky, které by ovlivnily řešení ploch Změny č.1 z ÚP VÚC Pražského regionu nevyplývají.
- Plochy koridoru regionálního ÚSES jsou situovány mimo plochy změn, nejsou proto předmětem řešení této Změny č. 1

## **b - Zohlednění Zadání Změny č. 1**

- V upraveném Zadání byla **akceptována většina požadavků dotčených orgánů**, hájících v řešeném území veřejné zájmy.
- **Ochrana obytného prostředí z hlediska ochrany zdraví a hluchosti** je zajištěna zejména urbanistickými podmínkami, které vyplývají z polohy rozvojových lokalit mimo zdroje negativně působících na životní prostředí. Obytná lokalita č. Z2, která může být negativně ovlivněna zvýšenou hluchostí z přilehlé přeložky silnice II/240, je v dostatečném odstupu mimo hlukovou zónu a předpokládá se že tato přeložka bude v úseku podél ploch bydlení vedena v zářezu ( VPS dle Změny č. 3 ÚPO Holubice).
- **V dopravním řešení** jsou lokality nové zástavby připojeny na silnice síť III.třídy přes využívané místní komunikace. Některé z lokalit jsou podmíněny výstavbou vnitřních obslužných komunikací, které na rozdíl od požadavku Zadání nejsou navrženy jako VPS, protože u všech lokalit se bude jednat o individuální investice a počet RD, ani způsob zástavby nelze jednoznačně určit, pouze limitovat..
- Změna č.4 se dotýká převážně ploch charakteru zahrad a záhumenků navazujících na zastavěné území..
- **Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu** je zpracováno na podkladu mapy v měřítku 1: 5000 s údaji o BPEJ. Dle metodického pokynu jsou BPEJ členěny do 5 kvalitativních tříd ochrany z hlediska vhodnosti k zastavění. Rozvojové lokality se nacházejí převážně na půdách nejvyšší kvality v třídách ochrany I. a II.

## **c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj**

Cílem rozvoje území sledovaného návrhem Změny č. 1 je :