

PEČKY



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Pečky	Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele: Ing. Jaromír Skála, Odbor investice a územního plánování, Karlovo náměstí 78, 280 12 Kolín	
Razítko a podpis:	

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt, ČKA 04179
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Městský úřad Kolín, ÚÚP
Datum: 10/2021

PARÉ 1

OBSAH:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE	4
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT	4
C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY.....	4
C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ.....	4
C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ	4
C.4 BYDLENÍ	4
C.5 REKREACE	4
C.6 VÝROBA	4
C.7 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ	4
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ	4
D.2 DOPRAVA	4
D.2.1 <i>Silnice</i>	4
D.2.2 <i>Komunikace pozemní</i>	4
D.2.3 <i>Železniční doprava</i>	5
D.2.4 <i>Letecká doprava</i>	5
D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	5
D.3.1 <i>Vodní hospodářství</i>	5
D.3.2 <i>Hospodaření s dešťovými vodami</i>	5
D.3.3 <i>Zásobování plynem</i>	5
D.3.4 <i>Zásobování elektrickou energií</i>	5
D.3.5 <i>Spojové vedení</i>	5
D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	5
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	5
E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ.....	5
E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	5
E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA	5
E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ	5
F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE	5
F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	5
F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	5
F.2.1 <i>Plochy bydlení</i>	6
F.2.2 <i>Plochy technické infrastruktury</i>	6
G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE	6
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	6
G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 Sb.....	6
G.2.1 <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	6
G.3 PLOCHY ASANACÍ.....	6
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	6
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	7
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	7

K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI	7
L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	7
M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZČ1 A POČTU VÝKRESŮ	7
N. ZKRATKY.....	7

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 5/2021 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Pečky. Zastavěné území je vymezeno ve všech výkresech grafické části.
- II. Do zastavěného území je zahrnut intravilán a zastavěné stavební pozemky vně intravilánu vč. stavebních proluk a pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE

- I. V rámci změny č. 1 (dále ZČ1) je řešena
 - a. Plocha Bydlení v rodinných domech - městská, která je v zastavěném území obce a bude sloužit max. pro 1 RD. Jde o pozemek č. 1449/185. Veškerá technická infrastruktura je v obslužné komunikaci, která vede k pozemku. Nejde o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu funkčního využití území.
 - b. Plocha zastavitelná, určená původně pro rozšíření hřbitova. Z části bude změněno funkční využití na technickou infrastrukturu a v místě bude řešena úprava vody. Plocha je ve stávající zastavitelné ploše.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY

Změna využití v zastavitelné ploše Z. 21 je pouze ve funkčním využití. Využití je navrženo dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. a je patrné z výkresu hlavního.

Výkres Základního členění nebude v rámci změny č. 1 zpracován.

C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

V rámci ZČ1 územního plánu nejsou vymezovány žádné nové zastavitelné plochy.

C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině nebyly změnou ZČ1 vymezeny.

C.4 BYDLENÍ

Lokalita B ploch ZČ1 je zařazena do ploch Bydlení v rodinných domech - městská (index v hlavním výkrese BM). Plocha je napojena na stávající zastavěné území rodinnými domy. Na pozemek je možné umístit max. 1 RD (zastavěnost pozemků rodinnými domy je do 20%).

C.5 REKREACE

V koncepci rekreace se oproti ÚP nic nemění.

C.6 VÝROBA

V koncepci výroby se nic oproti ÚP nic nemění.

C.7 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

V koncepci systému sídelní zeleně se nic oproti ÚP nemění.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V koncepci občanského vybavení se oproti ÚP nic nemění. Mění (zmenšuje se) velikost plochy pro rozšíření hřbitova na úkor ploše technické infrastruktury pro úpravu vody.

D.2 DOPRAVA

D.2.1 Silnice

Silnice III. třídy má vymezeno ochranné pásmo, do řešené části pozemků ale nezasahuje.

D.2.2 Komunikace pozemní

- I. Lokalita A - Pozemek úpravny vody má vymezenou novou komunikaci, kterou bude zajištěn přístup v platném územním plánu.
- II. Lokalita B - plocha bydlení je obsloužena ze stávající místní komunikace

D.2.3 Železniční doprava

V koncepci železniční dopravy se oproti ÚP nic nemění

D.2.4 Letecká doprava

V koncepci letecké dopravy se oproti ÚP nic nemění

D.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.3.1 Vodní hospodářství

Vymezená lokalita B - Bydlení v rodinných domech - městská bude připojena na veřejný vodovod Města Pečky, jak to bude možné

D.3.2 Hospodaření s dešťovými vodami

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

D.3.3 Zásobování plynem

V koncepci zásobování plynem se oproti ÚP nic nemění.

D.3.4 Zásobování elektrickou energií

V koncepci zásobování elektrickou energií se oproti ÚP nic nemění.

D.3.5 Spojové vedení

V koncepci vedení spojů se oproti ÚP nic nemění.

D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V koncepci veřejných prostranství se oproti ÚP nic nemění. Je zmenšena plocha pro rozšíření hřbitova, která nebyla zatím realizována.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

ZČ1 se koncepce nemění.

E.1 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

ZČ1 se koncepce nemění.

E.2 HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ZČ1 se koncepce nemění.

E.3 KONCEPCE OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A LESA

ZČ1 se koncepce nemění.

E.4 KONCEPCE OCHRANY NEROSTNÉHO BOHATSTVÍ A GEOLOGICKÝCH JEVŮ

Na území řešeném změnou č. 1 se tyto limity nevyskytují.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A ETAPIZACE

S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (TZV. REGULATIVY)

F.1 ÚČEL A ČLENĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Oproti ÚP se nic nemění.

F.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY – STANOVENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.2.1 Plochy bydlení

BM - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Bydlení v rodinných domech izolovaných, řadových nebo v domech s obytnou nebo užitkovou zahradou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- II. parkování v rámci vlastních pozemků

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- II. stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- III. parkování nákladové dopravy

ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- I. max. podlažnost 2NP + podkroví
- II. zastavěnost pozemků rodinnými domy do 20%
- III. zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- IV. součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně - §22 vyhl. 5001/2006
- V. dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby
- VI. zástavbu soustředěné zástavby pro více než 10 RD s nejednoznačnými zastavovacími podmínkami prověřit územní studii

F.2.2 Plochy technické infrastruktury

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

plochy pro specifické stavby technické infrastruktury / ČOV, měnírna, úpravna vody

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- I. přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- II. nové stavby jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby
- III. stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení nepřipustné využití
- IV. jiný než stanovený účel využití není přípustný

G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE

G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ZČ1 nenavrhuje žádné koridory pro veřejně prospěšná opatření.

G.2 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT DLE §170 ZÁK. Č. 183/2006 SB.

G.2.1 Veřejně prospěšné stavby

ZČ1 nevymezuje žádné plochy ke kterým lze uplatnit právo vyvlastnění.

G.3 PLOCHY ASANACÍ

ZČ1 nenavrhuje žádné asanace.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

ZČ1 rozdělilo stávající veřejně prospěšnou plochu PO1 – rozšíření hřbitova, na PO1a, která zůstává jako rozšíření hřbitova a PO1b, která je plochou pro technickou infrastrukturu.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

ZČ1 nestanovuje žádná kompenzační opatření.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

ZČ1 nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI

ZČ1 nevymezuje plochy s dohodou o parcelaci.

L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

ZČ1 nevymezuje plochy podmíněné zpracováním územní studie nebo regulačního plánu.

M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZČ1 A POČTU VÝKRESŮ

- I. Změna č. 1 – text výrokové části obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části
- II. Grafická část výrokové části obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1 Hlavní výkres	1:2 000
Výkres č. 2 Výkres technické infrastruktury	1:2 000
Výkres č. 3 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:2 000
Výkres č. 4 Vymezení zastavěného území 6/2021 a zastavitelných ploch	1:5 000
- III. Nebyl zpracován Výkres základního členění a Výkres veřejné infrastruktury, v koncepcích se nic nemění.

N. ZKRATKY

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

ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ZPF	zemědělský půdní fond
ZČ1	změna č. 1 územního plánu Pečky