

Změna č.2 územního plánu obce

PŘISTOUPIM

Textová a grafická část

- I. Návrh Změny č.2
- II. Odůvodnění

Změna č.2 územního plánu obce Přistoupim

- a) Vydána Zastupitelstvem obce Přistoupim jako **Opatření obecné povahy**
- b) Datum vydání: **29.9. 2014** usnesením č.
Nabytí účinnosti: **15.10.2014**
- c) Pořizovatel: **Obecní úřad Přistoupim**
v zastoupení : **starostka Vladimíra Brychová**

Zadal: Obec Přistoupim
Zpracovatel: Ing.arch. Dáša Tůmová autorizovaný architekt KA 00923
Praha 10, Šafránová 7, 106 00

Datum dokončení: 03 2014/ úprava 092014

Obsah dokumentace:

I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚPN

7 str. textu + 3 graf.přílohy fA3

A. TEXTOVÁ ČÁST

a - Vymezení zastavěného území	1
b - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
c - Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch	2
d - Koncepce veřejné infrastruktury	4
e - Koncepce uspořádání krajiny	5
f- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření	7

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Základní členění území	1: 5 000
2. Urbanistický návrh	1: 2 880
3. Zákres lokalit v kat. mapě	1: 2 880

II. ODŮVODNĚNÍ

4 str. textu + 2 graf.přílohy /2A3/

A. TEXTOVÁ ČÁST

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

B. GRAFICKÁ ČÁST

4. Koordinační výkres	1: 2 880
5. Vyhodnocení záborů ZPF	1: 5 000

Příloha: Registrační list

Právní stav – 6. Hlavní výkres na podkladu ÚP/2001 1:5000 f A2

Aktualizace ÚP + Změny č.1,2

I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚPN

a - Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech Návrhové části i Odůvodnění.

Změna č.2 aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.1.2014.

b - Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Přistoupim leží na silnici I/12, necelé 2km od Českého Brodu . Správní území charakterizuje zemědělský ráz okolní krajiny, který ovlivňuje v menší míře i obytné prostředí a přírodní zázemí, vytvářející atraktivitu pro bydlení .
- Obec Přistoupim bude nadále rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a doplňkovou zemědělskou funkci. Zásadní pro další rozvoj je poloha v zázemí většího města, které spolu s dobrou dostupností umožňuje pestřejší nabídku služeb a pracovních příležitostí pro obyvatele obce.
- Změna č.2 rozvíjí obytné plochy v zastavěném území, ve větší míře přestavbou zrušených ploch zemědělské výroby. Hlavní přestavbová plocha je určena pro dostavbu smíšené centrální funkce zaměřené kromě bydlení i na občanskou vybavenost a nevýrobní služby .
- Rozvoj navrhovaný Změnou č.2 zohledňuje zároveň §55 stavebního zákona ohledně možností a potřeb obytné zástavby na nových zastavitelných plochách. Celkově je rozvoj Přistoupimi mimo současně zastavěné území podstatně limitován řadou ochranných pásem inženýrských sítí a dopravy, rozsáhlým archeologickým nalezištěm nebo poddolovaným územím. Proto je žádoucí využít pro rozvoj bydlení disponibilní plochy v rámci zastavěného území, které navrhuje Změna č.2. Obytné plochy navržené dříve platným ÚP v prolukách zahrad jsou již z větší části zastavěné a ze 2 lokalit soustředěné zástavby se plocha na severu sídla připravuje k zástavbě. Druhá lokalita na jižním okraji sídla je zase vázána na přestavbu výrobních ploch , což souvisí se zrušením výroby a přehodnocením záměrů současného vlastníka.
- Z urbanistického hlediska navržené obytné plochy přirozeně využívají nezastavěné proluky v jinak téměř kompaktní zástavbě sídla. Zachovávají přitom charakter zástavby, takže nedochází k narušení krajinného rázu obce.

c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch

- Nová obytná zástavba je situovaná do proluk zastavěného území, kde bezprostředně naváže na současnou zástavbu, případně s ní bude dopravně propojena.
- Charakterově, zejména měřítkem a výškovou hladinou, se nová zástavba v prolukách zastavěného území přizpůsobí okolní venkovské zástavbě.

Rozvojové plochy Změny č.2 ÚPO PŘISTOUPIM					
číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Návrh ÚP kultura	Návrh Změna č.2	Poznámka
1	Přistoupim U potoka	81/2	Sídelní zeleň /zahrada	Smíšené před- městské bydlení	1RD, 0,1ha v zastav.území
2	Přistoupim Tuchorazská	95/1, 99, .18stavba	Sídelní zeleň Pl. smíšené výrobní	Plochy smíšené centrální	prestavba výrobního areálu 0,31ha + dostavba proluky 0,77
3	Přistoupim Za kostelem	1/1, 525	Sídelní zeleň /ostatní	Plochy smíšené centrální	1RD, 0,08ha v zastav.území

Stabilizované plochy Změny č.2 ÚPO PŘISTOUPIM					
číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Návrh ÚP kultura	Návrh Změna č.2	Poznámka
4	Přistoupim	63/14	Vodní plocha	Plochy smíšené centrální	zastavěné území aktualizace dle kat.nemov.
5	Přistoupim	54/1	Sídelní zeleň /zastavěná pl. a nádvoří	Plochy smíšené centrální	zastavěné území aktualizace dle kat.nemov.

Pozn. U stabilizovaných ploch se nestanovují žádné specifické podmínky využití. Jedná se o aktualizaci kultur dle kat.nemovitostí s návrhem využití dle přilehlých ploch.

Z1 – k.ú.Přistoupim poz.č.81/2

U potoka

ÚPN Sídlní zeleň /zahrada**Změna** Smíšené předměstské bydlení**Specifické podmínky využití****Kapacita:** 1 RD- plocha 0,1ha**Urbanistické vazby:** v proluce zastavěného území**Dopravní napojení:** ze silnice III. třídy- III/10815**Napojení na sítě:** vlastní studna
jímka na vyvážení**Územní limity/podmínky:** ochrana lokálního biokoridoru podél potoka/ min.
odstup 6m se zachováním břehových porostů**Z2 – k.ú.Přistoupim** poz.č. 95/1, 99, .18

Tuchorazská

ÚPN Smíšené výrobní plochy

Sídlní zeleň

Změna Smíšené centrální plochy**Specifické podmínky využití****Kapacita:** plocha 0,31ha přestavbové úz.+ 0,77ha dostavba proluky
cca 6-8 RD**Urbanistické vazby:** v proluce zastavěného území ,
část přestavba výrobních ploch**Dopravní napojení:** 2 připojení - ze silnic III/10814 a III/10815**Napojení na sítě:** vlastní studna
po vybudování ČOV připojení na veřejnou kanalizaci**Územní limity/podmínky:** zpracování územní studie je pouze doporučeno –
území v centrální části sídla s historickou zástavbou,
plocha pro více než 5 RD vyžaduje prověření dopravní
obsluhy ve variantách**Z3 – k.ú.Přistoupim** poz.č. 1/1, 525

Za kostelem

ÚPN Sídlní zeleň**Změna** Smíšené centrální plochy**Specifické podmínky využití****Kapacita:** plocha 0,1ha ,1RD**Urbanistické vazby:** v proluce zastavěného území ,
v sousedství přestavbových ploch**Dopravní napojení:** nutné nové připojení z veřejné MK**Napojení na sítě:** vlastní studna
po vybudování ČOV připojení na uliční řady**Územní limity/podmínky:** zachování charakteru okolní historické zástavby –
památkově chráněné území v sousedství , blízkost kostela

d - Koncepce veřejné infrastruktury

1 - občanské vybavení	4- zásobování pitnou vodou
2 - doprava,	5 - zásobování el. energií
3 - odkanalizování	6 - telekomunikace

1 - Občanská vybavenost

Změna č.2 nezahrnuje žádný konkrétní záměr rozvoje veřejných nebo komerčních služeb . Přestavbová lokalita č.2 umožňuje situování zařízení občanské vybavenosti nebo nevýrobních služeb jako součásti smíšených centrálních ploch.

2 - Doprava

Hlavní průjezdná silnice I/12 má v ÚP vymezené 50m OP, silnice II. a III.třídy mají OP 15m. Navrhovanou zástavbou lokalit č.1 a 2 bude 15m OP dotčeno pouze v zastavěném území. Okolní zástavba tyto komunikace bezprostředně obestavuje a nová zástavba vyplní nezastavěné proluky v šířce do 50m. Všechny lokality Z2 se nacházejí mimo hlukové pásmo silnice I/12, takže není nutno uvažovat s protihlukovým opatřením. Přeložka silnice II/108 je navržena mimo území řešené Změnou č.2.

Novou přístupovou komunikaci je třeba řešit k rozvojové lokalitě č.3. Napojení z místní komunikace musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m. Lokalitu č.2 je vhodné prověřit z hlediska dopravní obsluhy variantně.

Nakládání s odpady

Zůstává zachován současný systém včetně svozu separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilního svozu nebezpečných odpadů a kovového šrotu.

3 - Odkanalizování

Nové rozvojové plochy budou připojeny na veřejnou kanalizaci až po jejím vybudování, kterou obec připravuje včetně výstavby samostatné ČOV .

4 - Zásobování pitnou vodou

Veřejný vodovod zatím v obci nefunguje. Nová zástavba bude pitnou vodou zásobena z vlastních studní .

5 - Zásobování elektrickou energií

Návrh Změny č.2 s ohledem na rozsah a potřeby navržené plochy neovlivní nové napojení na energetickou síť. Největší rozvojová plocha má charakter přestavby a bude napojena na stávající trafostanici, nacházející se v ekonomicky dostupné vzdálenosti.

6 - Telekomunikace

Přístupim zůstává připojena přes ATÚ v Českém Brodě. Územím prochází radioreléová trasa a další nadřazené koridory technické infrastruktury - produktovody a plynovody, které jsou Změnou č.2 respektovány včetně OP a BP. Území řešené Změnou č.2 se stávajících tras ani nových záměrů nedotýká. Uvažuje se s rozšířením produktovodu ve stávající trase a s novým VTL plynovodem Štolmíř-Liblice-Krupá, vedeným po východní hranici k.ú.Přístupim.

e - Koncepce uspořádání krajiny

- Návrh Změny č.2 se vzhledem k situování rozvojových ploch v hranicích současně zastavěného území nedotýká uspořádání krajiny. Aby nedošlo k narušení **krajinného rázu** v okrajové poloze sídla, je třeba u lokality č.2, zohlednit charakter okolní zástavby.
- V území, u lok.č.1 je třeba zachovat hodnotnou **doprovodnou zeleň**, která je součástí významného krajinného prvku potoka, protékajícího napříč sídlem.
- **Ochranu lesa** je třeba zajistit respektováním 50m OP od hranice lesních pozemků s umístěním stavby s odstupem min. 30m. I když ve Změně č.2 nedochází k přímému omezení, hranice OP 50m se dotýká lok.č.1 a byla v rozvojovém území vyznačena.
- V území zůstanou zachovány všechny polní cesty. Rozvojová zástavba navrhovaná v rámci zastavěného území tento cestní systém nenarušuje.
- **Návrh ÚSES**, který územím Přistoupimi prochází podél Jalového potoka jako lokální biokoridor, je návrhem Změny č.2 v kontaktu s lokalitou č.1. Musí být respektován šířkový parametr LBK 20m, v dané lokalitě je nutno zachovat min. odstup zástavby 6m od břehu potoka. Podmínkou je zachování břehových porostů.
- **Opatření proti záplavě** není navrhováno. Záplavové území podél Jalového potoka není dosud stanoveno. K lokálnímu vylití z břehů potoka došlo na jaře 2013 na několika přilehlých pozemcích v centru obce, bez větších škod na majetku.
- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích.
- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**
V řešeném území se nenachází žádné chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko. Stanovené poddolované území není Změnou č.2 dotčeno.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změnu využití území vymezuje grafická příloha Změny č.2, kterou je výkres č.2 Urbanistický návrh 1:2880.
- Funkční plochy navržené Změnou č.2 jsou určeny pro následující využití:
Plochy smíšené centrální
Plochy smíšené předměstského bydlení
- V plochách s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s Vyhláškou č.3/01 z 3.12.2001 stanoveny základní funkční regulativy, členěné na :
Hlavní využití , Přípustné využití a Nepřípustné využití

Plochy smíšené centrální

Hlavní využití:

- bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti

Přípustné využití:

- rodinné domy včetně doplňkových staveb, se zahradami a regulovaným chovem drobného domácího zvířectva
- stavby a zařízení pro obchod a nevýrobní služby
- stavby a zařízení pro školství, sport a rekreaci
- stavby církevní
- stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby pro ubytování v soukromí, agroturistiku
- parkinky pro osobní automobily a autobusy
- stavby a zařízení pro hromadnou dopravu
- obslužné a účelové komunikace, pěší stezky a chodníky
- veřejná zeleň, s vhodným mobiliářem, dětská hřiště
- isolační a doprovodná zeleň
- nezbytná zařízení technické vybavenosti obce

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu s negativními vlivy na životní a obytné prostředí, funkční plochy, velkoprostorové a halové stavby
- stavby a zařízení pro chov velkých hospodářských zvířat
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- stavby a zařízení pro technickou vybavenost a dopravu s negativním dopadem na životní a obytné prostředí
- stavby a zařízení pro skladování a likvidaci odpadů

Plochy smíšené předměstského bydlení

Hlavní využití:

- téměř výhradně k bydlení , s užitkovými zahradami

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení charakteru rodinného domu včetně doplňkových staveb, s užitkovými zahradami a regulovaným chovem drobného hospodářského zvířectva
- stavby a zařízení pro obchod a služby
- stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- obslužné a účelové komunikace, pěší stezky a chodníky
- parkingy
- nezbytná zařízení technické vybavenosti obce
- isolační a doprovodná zeleň, veřejná zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby pro velkoobchod , supermarkety, velkoprostorové a halové stavby
- stavby a zařízení pro chov velkých hospodářských zvířat
- hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- stavby pro výrobu včetně zemědělství s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a zařízení pro skladování a likvidaci odpadů

g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- V rámci Změny č.2 nejsou žádné VPS ani VPO navrženy.