

# KNETINĚVES

## ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU



POŘIZOVATEL: Měú Slaný – Stavební úřad, Úřad územního plánování

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

leden 2015

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 Územního plánu (ÚP) Kmetiněves

Řešené území: k.ú. Kmetiněves

Pořizovatel: Měú Slaný – Stavební úřad, Úřad územního plánování

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/U1801/2007/Rac  
IČO: 14 938 634  
DIČ: CZ380519032

*Spolupracovali::*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing.arch. Václava Dandová - hlavní projektant

## OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území sídla, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	5
<i>d.1. Doprava</i>	5
<i>d.2. Technické vybavení</i>	6
<i>d.3. Odpadové hospodářství</i>	7
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	7
<i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny</i>	7
<i>e.2. Protierozní opatření</i>	7
<i>e.3. Ochrana před povodněmi</i>	7
<i>e.4. Koncepce rekreace</i>	7
<i>e.5. Geologické podmínky</i>	7
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	8
1. <i>Zastavěné území a zastavitelné</i>	8
2. <i>Plochy nezastavěného území</i>	10
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	11
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	11
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	11
<i>g.3. Plochy pro asanaci</i>	11
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona	12
i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona	12
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	12
k) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	12
l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	12
m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	12

## **a) Vymezení zastavěného území**

V grafické dokumentaci stávajícího platného územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující existující zastavěné území dle § 58 zákona č.183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena v rámci průzkumů a rozborů Územního plánu k 14.11.2008. Změna č.1 zastavěné území nemění. Není potřeba aktualizace v rámci Změny č.1. ÚP Kmetiněves.

## **b) Základní koncepce rozvoje území sídla, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje je přesunuta převážně jižním směrem.

Změna č. 1 nemá žádný vliv ani dopad na okolní obce a na zvýšení prostupnosti sídla. Nemělo by dojít k výraznému dopravnímu zatížení obce ani okolí a v podstatě ani zvýšení záborů půdního fondu. Protože ve Změně č.1. ÚP Kmetiněves jsou jak plochy přidané, tak plochy vyřáté ze zastavitelného území.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Změna č.1. ÚP Kmetiněves doplňuje stávající koncepci rozvoje Územního plánu. Rozvoj v severozápadní a východní části se začal jevit, jako nereálný a hlavní rozvoj obce se v současné době zaměřil jižním směrem, kde návrhová plocha B6 v platném územním plánu je kompletně naplněna. Z toho důvodu jsou ve Změně č.1. ÚP Kmetiněves vyjmuty rozvojové plochy B1 a B3 a jsou nahrazeny novým rozvojem na jihu navazujícím na stávající rozvojovou plochu B6. Zároveň aby došlo k arondování urbanistického půdorysu obce a zajištění dostatečné prostupnosti v území je navrženo propojení s plochou B5 a dotvoření uliční zástavby. K tomuto propojení bude sloužit navrhovaná komunikace DS8 a návrh zastavitelné plochy BV9.

Nově navrhované plochy BV7 a BV8 jsou navrženy tak, aby doplňovaly uliční zástavbu ke stávající výstavbě a jako doplnění k parcelám pro bydlení jsou navrženy plochy soukromé zeleně ZS1 a ZS2, které spolu s plochami BV7 a BV8 budou tvořit parcely pro rodinné domy.

Jejich funkční separace bude určovat polohu rodinných domů na parcelách a zdůrazní to tak záměr odstupňování přechodu do volné krajiny (zástavba->zeleně->orná půda).

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves vymezuje v řešeném území tyto plochy uvedené v následujících tabulkách:

#### Plochy bydlení

Označení plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
BV7	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,43	Jih sídla
BV8	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,48	Jih sídla
BV9	Bydlení v rodinných domech - venkovské	0,33	Jih sídla

#### Plochy zeleně

Označení plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
ZS1	Zeleň – soukromá vyhrazená	0,41	Jih sídla
ZS2	Zeleň – soukromá vyhrazená	0,51	Jih sídla
ZO6	Zeleň – ochranná a izolační	0,01	Východ sídla

#### Plochy dopravní infrastruktury

Označení plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
DS7	Místní komunikace	0,04	Východ sídla
DS8	Místní komunikace	0,30	Jih sídla

#### Plochy zastavitelné navrácené změnou č. 1 do stávající funkce nezastavitelného území

Označení plochy	Funkční využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla	Popis
NZO_op	Orná půda	2,57	Severozápad a východ sídla	Vyjmutí plochy B1 včetně přístupové komunikace a B3
NSp	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	0,001	Severozápad sídla	Vyjmutí plochy B1
PV	Veřejné prostranství	0,002	Severozápad sídla	Vyjmutí plochy B1

**Celkem bude vráceno 2,573 ha do nezastavěného území.**

## **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### ***d.1. Doprava***

#### **Místní komunikace**

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves navrhuje 2 nové místní komunikace DS7 na východě obce, jako komunikaci obsluhující návrhovou plochu pro čističku odpadních vod a DS8 obsluhující nové návrhové plochy pro bydlení BV7, BV8, BV9.

DS8 by měla splňovat parametry místní komunikace o dvou pruzích a alespoň s jednostranným chodníkem DS7 slouží pouze jako přístupová komunikace k čistírně odpadních vod a lze jí při realizaci uchopit také jako účelovou.

### Komunikace pro pěší a cyklisty

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje nové komunikace pro pěší a cyklisty. Nové chodníky budou součástí nových místních komunikací.

### Železniční doprava

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné změny v železniční dopravě.

### Plochy pro dopravu v klidu

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné konkrétní plochy pro dopravu v klidu. V souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je přípustné realizovat parkovací plochy v rámci nových návrhových ploch.

## **d.2. Technické vybavení**

### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné změny.

### Zásobování pitnou vodou

Rozvojové plochy BV7-BV9 budou napojeny na stávající vodovodní síť. Změna č. 1. ÚP Kmetiněves navrhuje zrušení navrhovaných vodovodních přípojek k vyjímaným lokalitám B1 a B3.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Rozvojové plochy BV7-BV9 budou napojeny na stávající kanalizační síť. Změna č. 1. ÚP Kmetiněves navrhuje zrušení navrhovaných kanalizačních přípojek k vyjímaným lokalitám B1 a B3.

### Elektrická energie

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné nové trafostanice ani žádné přeložky elektrického vedení. Připouští však výstavbu trafostanic v rámci regulativů pro jednotlivé navržené funkční plochy, kde je technická infrastruktura nedílnou součástí nové výstavby (viz kapitola f.1).

### Plyn

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné změny ve stávající koncepci rozvodů plynu územního plánu. Nové rozvojové lokality BV7-BV9 budou napojeny na stávající rozvod plynu.

### Spoje

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné změny.

### **d.3. Odpadové hospodářství**

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves považuje stávající likvidaci odpadů za stabilizovanou a nenavrhuje žádné změny.

### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### **e.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádnou změnu v koncepci uspořádání krajiny.

#### **e.2. Protierozní opatření**

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádná nová protierozní opatření.

#### **e.3. Ochrana před povodněmi**

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves protipovodňová opatření nenavrhuje.

#### **e.4. Koncepce rekreace**

Změna č. 1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné změny v koncepci rekreace.

#### **e.5. Geologické podmínky**

Ve změně č.1 ÚP Kmetiněves nejsou žádné změny geologických podmínek.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití**

### 1) Zastavěné území a zastavitelné plochy

**Podmínky pro využití ploch v platném ÚP:**

PLOCHY BYDLENÍ	
PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy místní komunikace, pěší cesty parkování v rámci vlastního pozemku
<b>Přípustné využití</b>	objekty pro chov drobného domácího zvířectva stavby pro rodinnou rekreaci a občanské vybavení pěstování zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu dětská hřiště veřejná prostranství a veřejná zeleň parkoviště pro osobní automobily nezbytná technická vybavenost
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení na sousedních pozemcích
<b>Nepřípustné využití</b>	na ploše B3 jakékoli stavby do vzdálenosti průměrné výšky stromového patra od okraje lesa na plochách B1, B3 a B4 obytné objekty do vzdálenosti 15 m od okraje silnic II. a III. třídy veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	návrhy parcelací a komunikačních sítí budou vycházet z dochované struktury venkovské zástavby maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví podíl zpevněných ploch max. 20 % velikost stavebních pozemků min. 1 000 m <sup>2</sup> sedlové, popř. valbové či polovalbové střechy

**Doplňující podmínky pro využití ploch navržené ve změně č. 1:**

**Podmínky prostorového uspořádání** - umístění a charakter nových staveb nesmí narušit a musí respektovat dochované historické, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa, nebo narušit architektonickou jednotu celku, například souvislou zástavbu v ulici apod.



## Doplňující podmínky pro využití ploch navržené ve změně č. 1:

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)**

<u>Hlavní využití</u>	- plochy veřejně přístupné v zastavěném území
<u>Přípustné využití</u>	- veřejná zeleň - úpravy ploch, mobiliář - umělecké prvky, jako např. sochy, pomníky - pěší cesty - komunikace - příjezdové komunikace k plochám bydlení a k objektům - veřejné osvětlení - nezbytná technická infrastruktura
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	- dětská hřiště - nekrytá sportoviště - cyklostezky a stezky pro pěší
<u>Nepřípustné využití</u>	- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<u>Podmínky prostorového uspořádání</u>	- rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídel a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

## Doplňující podmínky pro využití ploch navržené ve změně č. 1:

### **PLOCHY ZELENĚ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ (ZO)**

<u>Hlavní využití</u>	- plochy ochranné a izolační zeleně
<u>Přípustné využití</u>	- stromová a keřová společenstva - nezbytné pěší průchody
<u>Podmíněně přípustné využití</u>	- nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<u>Nepřípustné využití</u>	- jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

## Doplňující podmínky pro využití ploch navržené ve změně č. 1:

### **PLOCHY ZELENĚ – SOUKROMÁ VYHRAZENÁ (ZS)**

<u>Hlavní využití</u>	- soukromé zahrady a sady
<u>Přípustné využití</u>	- pěstební plochy - výsadba ovocných a užitkových dřevin - oplocení - stavby pro pěstitelskou a samozásobitelskou činnost - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

- Podmíněně přípustné využití - plochy pro aktivní a pasivní rekreaci
- Nepřípustné využití
- pobytové místnosti
  - hygienická zařízení
  - vytápění
  - ustájení zvířat
  - sklady hořlavých kapalin a plynů
  - zneškodňování a skladování odpadů
  - dlouhodobé odstavení vozidel
  - jakékoli jiné než hlavní a podmíněně přípustné a přípustné využití
- Podmínky prostorového uspořádání
- stavby o 1NP do 16m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
  - podsklepené , do 5m výšky nad úroveň terénu
  - průhledné oplocení

## 2) Nezastavitelné plochy

### Podmínky pro využití ploch v platném ÚP:

#### Plochy zemědělské

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, ZAHRADY, POLNÍ CESTY	
Přípustné využití	změna kultury
Podmíněně přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	zalesnění
	zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování, za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
	technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití

### Doplňující podmínky pro využití ploch navržené ve změně č. 1:

#### Plochy zemědělské - orná půda (NZO OP)

- Hlavní využití - orná půda
- Přípustné využití
- změna kultury
  - meliorace
  - protierozní opatření
  - cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
- Podmíněně přípustné využití
- revitalizační opatření
  - opatření ke zvýšení ekologické stability území
  - zalesnění
  - zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
  - technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití \_\_\_\_\_ - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

**Doplňující podmínky pro využití ploch navržené ve změně č. 1:**

**Plochy smíšené nezastavěného území - plocha přírodní (NSP)**

Hlavní využití \_\_\_\_\_ – plocha přírodní

Přípustné využití \_\_\_\_\_ - změna kultury  
- meliorace  
- protierozní opatření  
- cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)

Podmíněně přípustné využití \_\_\_\_\_ - revitalizační opatření  
- opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.)  
- zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování  
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití \_\_\_\_\_ - jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

**g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

***g.1. Veřejně prospěšné stavby***

Změna č.1. ÚP Kmetiněves navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění:

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území
<b>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</b>		
DS7	Místní komunikace	Kmetiněves
DS8	Místní komunikace	Kmetiněves

***g.2. Veřejně prospěšná opatření***

Změna č.1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádná nová VPO.

***g.3. Plochy pro asanaci***

Změna č.1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje žádné asanace.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona**

Změna č.1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje plochy a koridory s možností předkupního práva:

**i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**

Změna č.1. ÚP Kmetiněves nebyla posuzována z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Změna č.1. ÚP Kmetiněves není vymezena žádná územní rezerva.

**k)Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Ve Změně č.1. ÚP Kmetiněves není u žádné rozvojové plochy podmínka územní studie.

**l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Změna č.1. ÚP Kmetiněves nenavrhuje etapizaci ploch.

**m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 12 stran.

Grafická část územního plánu obsahuje celkem 4 výkresy.

1. Základní členění území – 1:10 000
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000
3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury –Dopravní a technická infrastruktura – 1:5 000
4. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – 1:5 000