

# ZMĚNY č.2

# ÚPO JIZBICE

## I.1 - NÁVRH ZMĚN

Zpracovatel: ing.arch.Milan Vojtěch, Nerudova 77, 533 04 Sezemice

Pořizovatel: Městský úřad Nymburk

Datum: Červen 2008

## **I. Textová část změny územního plánu** **str.**

A. Vymezení zastavěného území	3
B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění	4
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost kraje, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.	6
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ploch (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách	7
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	8
H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	8
I. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	8
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	8
K. Vymezení plocha a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	9
L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	9

## **A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Změny č. 2 ÚPO Jizbice řeší doplnění nových lokalit zejména pro bydlení a pro zemědělskou výrobu v rámci katastrálního území Jizbice.

Zastavěné území je vymezeno ke dni schválení územního plánu obce Jizbice.

## **B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Změny č.2 ÚPO Jizbice vytvářejí předpoklady pro větší rozvoj bytové výstavby a zemědělské výroby. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Stávající ÚPO a jeho změny stanovují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Předmětné území je řešeno v územním plánu velkého územního celku Střední Polabí, který byl schválen dne 18.12.2006, a v ÚP VÚC Mladá.

Z výše uvedeného dokumentu vyplývají na řešení změny č.2 požadavky na respektování nadregionálních a regionálních prvků ÚSES a obchvatu silnice I/38 Jizbické Zavadilky (veřejně prospěšná stavba D08). Z ÚP VÚC Mladá vyplývá požadavek na respektování navržené VTL plynovodní trasy směrem na Všejanya. Tyto požadavky jsou zapracovány do stávajícího ÚPO.

Navržené změny jsou v souladu s tímto dokumentem a nejsou v rozporu s územními plány sousedních obcí.

Hlavním cílem koncepce rozvoje území obce navržené ve změně č.2 je vytvořit územní podmínky pro uspokojení poptávky po bytové výstavby ve formě rodinných domů na pozemcích, které jsou převážně v soukromém vlastnictví, o jejichž zastavění požádali majitelé pozemků a samotná obec.

V oblasti občanské vybavenosti, výroby a rekreace nedochází k žádným změnám.

V řešeném území jsou evidovány kulturní nemovité památky, které nejsou dotčeny navrhovanými změnami.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYTĚMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Návrh urbanistického rozvoje obcí vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí. Při navrhování ploch pro novou výstavbu je nutné respektovat stávající urbanistickou strukturu, krajinářskou a rekreační hodnotu území.

Základním cílem změny č. 2 ÚP je doplnit v územním plánu zejména nové plochy pro výstavbu rodinných domů na základě požadavků obce a majitelů pozemků a plochu pro zemědělskou výrobu. Součástí změny č.2 je rovněž změna koncepce likvidace splaškových vod v obci z alternativy napojení na ČOV Všejanya na vlastní ČOV (bude umístěna dle stávajícího ÚP). Ponecháno je napojení na veřejný vodovod obce Všejanya.

**Bydlení** - v rámci změn č. 2 ÚP se požadují následující změny:

- změna funkčního využití pozemku p.p.č. 606/2 a části PK 608/2 v k.ú. Jizbice (část Zavadilka) z neurbanizovaného území na území venkovského bydlení - **lokality Z2/1**(jedná se o proluku mezi lokalitou E a zastavěným územím).

- změna funkčního využití území občanského vybavení na území venkovského bydlení na p.p.č.

302/1 v k.ú. Jizbice (část Zavadilka)- **lokalita Z2/3**

- změna funkčního využití pozemků p.p.č. 276/1, 276/2, 277/3 a 275/2 v k.ú. Jizbice (část Zavadilka) z neurbanizovaného území na území venkovského bydlení - **lokalita Z2/4**

- změna funkčního využití pozemků PK 314, 315 a 316 v k.ú. Jizbice (část Zavadilka) z neurbanizovaného území na území venkovského bydlení - **lokalita Z2/5**

- změna funkčního využití části pozemků PK 87/2 a 85/3 v k.ú. Jizbice z neurbanizovaného území na území venkovského bydlení - **lokalita Z2/6**

- změna funkčního využití části pozemků PK 103/2, 103/8, 103/9, 103/7 a 103/3 v k.ú. Jizbice z neurbanizovaného území na území venkovského bydlení - **lokalita Z2/7**

- změna funkčního využití části pozemku p.p.č. 367/1 v k.ú. Jizbice z neurbanizovaného území na území venkovského bydlení - **lokalita Z2/8**

**V oblasti zemědělské výroby se požaduje:**

- změna funkčního využití pozemků PK 607/1a 603/1 v k.ú. Jizbice z neurbanizovaného území na území zemědělské výroby - **lokalita Z2/2** ( v lokalitě se předpokládá umístění skladů, výběhů a služebního bydlení, nebude zde živočišná výroba)

**V oblasti technické infrastruktury se požaduje:**

- vymezit na pozemcích p.p.č. 236/1 (PK 215 a 216) v k.ú. Jizbice plochu pro ČOV včetně přístupové komunikace na PK 214 - **lokalita Z2/10**

**V oblasti dopravy se požaduje:**

- posunutí původně navržené místní komunikace v lokalitě G jižním směrem – **změna Z2/9** (součást území venkovského bydlení)

- vymezení přístupové cesty na pozemcích p.p.č. 49, 210, 211/1 (PK 47, 49, 210 a 211) v k.ú. Jizbice k cestě u ČOV - **lokalita Z2/11**

U rozvojových ploch se doporučuje zachovat charakter vesnické zástavby (jednopodlažní zástavba s obytným podkrovím, sedlové střechy, tradiční stavební materiály).

**Plochy přestavby**

Plochy přestavby nejsou navrženy žádné.

**Systém sídelní zeleně**

V rozvojových budou zachovány pokud možno veškeré vzrostlé dřeviny jako dělicí, ochranné a krajínotvorné prvky a budou doplněny i výsadbou nových dřevin. Při výsadbě zeleně bude respektována vyhláška č. 177/1995 Sb.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **D.1. Doprava**

#### **Silniční doprava**

Stávající silniční síť zůstane zachována. Všechny lokality budou napojeny na místní komunikace. V lokalitě G vymezené ve stávajícím ÚPO je navrženo posunutí místní komunikace jižním směrem. Navrženo je připojení plánované ČOV novou místní komunikací na stávající cestu.

Přesné situování sjezdů na silnice a místních komunikacích v rozvojových lokalitách bude řešeno v podrobnějších dokumentacích.

### **D.2. Vodní hospodářství**

#### **D.2.1. Zásobování vodou**

Zachován je stávající systém zásobování vodou z vlastních zdrojů do doby výstavby veřejného vodovodu. Zůstává zachováno napojení obce z veřejného vodovodu obce Všejaný

Lokality pro novou zástavbu budou výhledově napojeny na rozvody pitné vody. Pro odběry požárního zásahu budou využívány hydranty veřejné vodovodní sítě. V nových lokalitách budou osazeny přednostně nadzemní požární hydranty.

V lokalitách navrhovaných investičních aktivit budou navrženy zaokruhané zásobovací řady. V dalších stupních dokumentace budou vodovodní řady navrženy dle z.č. 274/2001 § 11, vyhl. č. 428/2001, ČSN 755401, TNV 755402. Vodovody budou navrženy dle ČSN 730873 na hodinové maximální množství, (na cca 5,5 l/s), tj. profil cca DN 90 mm (při 1,0 m/s). Toto množství vyhovuje dle ČSN 730873 požární potřebě vody pro rodinné domy a nevýrobní objekty s plochou < 120 m<sup>2</sup>.

Potrubí veřejného vodovodu nesmí být propojeno s vodovodními řady soukromých zdrojů. Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat nadzemní požární hydranty, odběrná místa u vodotečí, rybníků a požárních nádrží - dle ČSN 736639.

#### **D.2.2. Kanalizace**

V rámci změny č.1 územního plánu byla navrženo odkanalizování obce na stávající ČOV ve Všejeanech. Tato koncepce je nyní nahrazena likvidací splaškových vod ve vlastní ČOV umístěné na jižním okraji obce (pozemek PK 215 a 216)

Do doby realizace ČOV bude likvidace vod u nových zastavitelných ploch bude řešeno individuálně v domovních ČOV nebo jímkách na vyvážení

### **D.3. Elektrorozvody**

Pro výstavbu RD s běžnými nároky na odběr elektrické energie v lokalitách Z2/1, Z2/3-Z2/7 je se předpokládá připojení zástavby novými kabelovými přípojkami ze stávajících nejbližších TS.

Při umístění připravovaných staveb je nutno v plném rozsahu respektovat stávající rozvodná energetická zařízení ČEZ a.s., včetně jejich ochranných pásem daných zákonem č. 458/2000 Sb. a platných ČSN (ČSN 73 6005). Lokality Z2/1, Z2/2 je dotčena trasou VN a jejím ochranným pásem.

**D.4. Telekomunikace**

Nově navržené lokality budou připojeny na stávající kabelové telekomunikační rozvody či vrchní vedení.

Přes území neprocházejí radioreléové paprsky, které by omezovaly využití území.

**D.5. Zásobování teplem a plynem**

Obec není v současné době napojena na rozvody plynu. Vytápění objektů bude řešeno kotli na tuhá paliva, elektrokotli apod.

**D. 6. Nakládání s odpady**

Tuhý domovní odpad bude soustředován v 110 l popelnicích, které jsou pravidelně vyváženy technickými službami na skládku. V obci jsou kontejnery na tříděný odpad.

**D.7. Občanská vybavenost a veřejná prostranství**

V oblasti občanské vybavenosti a veřejných prostranství nedochází k žádným změnám.

Plochy občanského vybavení a veřejných prostranství lze situovat do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající veřejná prostranství budou zachována a postupně upravována dle dílčích projektů. Nová veřejná prostranství budou řešena jako součást rozvojových ploch bydlení.

**E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ****Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Koncepce uspořádání krajiny včetně územního systému ekologické stability byly řešeny v rámci stávajícího územního plánu. Respektovány jsou jak nadregionální, regionální prvky SES tak i lokální prvky.

Změny č. 2 ÚP budou respektovat zpracovaný územní systém ekologické stability, jehož prvky jsou zakresleny do hlavního výkresu stávajícího územního plánu. V lokalitě Z2/4 je nutno respektovat lokální biokoridor podél vodního toku a lokální biocentrum v lokalitě Z2/5.

U nově navržených lokalit nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa, u lokalit Z2/4 a Z2/5 dojde k dotčení ochranného pásma lesa, stavby budou situovány min. 25 m od okraje lesa

**Ochrana před povodněmi**

V řešeném území nebylo vyhlášeno žádné záplavové území, k záplavám nedochází.

**Plochy pro dobývání nerostů**

V řešeném území nejsou evidována chráněná ložisková území, dobývací prostory, sesuvná území apod.

### **Rekreace a sport**

Stávající plochy pro rekreaci a sport zůstanou zachovány a nemění se.

### **Požadavky civilní ochrany**

Řešené území není ohroženo možným průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Podél silnice I.třídy je nutno respektovat zónu havarijního plánování pro přepravu chloru a propan-butanu o pásmu 200 m.

Na území obce se nenacházejí objekty se stanovenou zónou havarijního plánování. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je rozpracováno v Plánu ukrytí obyvatelstva, který je součástí Rozpracování krizového plánu Středočeského kraje. Stálé úkryty na území obce nejsou, improvizované jsou plně v kompetenci OÚ Jizbice. Evakuace - v případě mimořádných událostí, které ohrožují území obce, by se jednalo pouze o dočasné vymístění obyvatelstva z ohrožené oblasti. Evakuace a nouzové ubytování se nepředpokládá. V případě evakuace je možné jako místo pro shromažďování využít plochy návsi v obci, hřiště a budovu Obecního úřadu v Jizbicích. Materiál humanitární pomoci v případě vzniku závažné mimořádné události by byl realizován v součinnosti s MS ČCK.

Na území obce se nenacházejí objekty uskladňující nebezpečné látky ani zařízení, u kterých by byla nutná ochrana před vlivy nebezpečných látek. Na území obce nejsou vymezeny prostory určené k dekontaminaci. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostí je možné použít plochu návsi a hřiště. Nouzové zásobování vodou a el. energií je řešeno v Plánu nouzového přežití obyvatelstva

### **F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ PLOCH (HLAVNÍ VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNÉHO PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCH PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU ( NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)**

Ve stávajícím územním plánu je řešené území děleno na jednotlivé funkční plochy.

Nové rozvojové plochy dle funkčního využití budou zařazeny do funkčních zón dle stávajícího územního plánu při zachování přípustných, nepřípustných, resp. podmíněně přípustných staveb v těchto plochách.

Lokalita Z2/1, Z2/3-Z2/8 jsou vymezeny jako území venkovského bydlení, lokalita Z2/2 jako území zemědělské výroby. Lokalita Z2/10 je vymezena nově jako území technické infrastruktury (pro stavbu ČOV) s následujícími podmínkami pro využití ploch:

#### **TI - technická infrastruktura**

zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.

*Přípustné:*

- stavby a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice,

energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.

- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

Lokality Z2/9 a Z2/11 jsou vymezeny nově jako území dopravní infrastruktury s následujícími podmínkami pro využití ploch:

### **DI- dopravní infrastruktura**

zahrnuje pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

*Přípustné:*

- silnice, místní komunikace, cesty, chodníky, cyklistické stezky
- odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

*Nepřípustné:*

- všechny ostatní stavby

U nově navržených ploch jsou pro RD stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání:

- střechy sedlové alt. opatřené polovalbou (ne standardní valby), sklon střechy 38-40 st.
- krytina betonová, alt. pálená taška (např. Bramac, Tondach, Beta), ne šindel, plech, živice
- podlažnost: přízemí + podkroví, max. výška hřebene střechy od upraveného terénu 8,5 m (od +0,00 max. 8,2 m)
- zastavění pozemku max. 50%
- min. velikost stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup>
- oplocení hraničící s veřejnými komunikacemi a veřejným prostranstvím: standardní dřevěné plaňkové alt. pletivo do ocelových příp. zděných sloupů, podezdívka. Nebudou se vyskytovat zdi, max. výška 1,6 m

Požaduje se respektovat ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská

### **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**

Vymezení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva:

- **WT 1** - plocha pro ČOV včetně příjezdové cesty na pozemcích p.p.č. 236/1 (PK 214, 215 a 216 v k.ú. Jizbice u Nymburka)

Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Jizbice.



- **WT 2** – hlavní vodovodní řad na pozemcích č. 547, 196/1 (PK196), 236/1 (PK 214, 215, 216), 549 a 45/1 v k.ú. Jizbice u Nymburka

Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Jizbice.

- **WT 3** – hlavní kanalizační řad na pozemcích č.547, 549, 196/1 (PK196), 47, 45/1, 49, 210, 211/1(PK 47,49,210,211) v k.ú. Jizbice u Nymburka

Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Jizbice.

- **WD 4** – přístupová cesta k cestě u ČOV na pozemcích č. 49, 210, 211/1 (PK 47,49,210,211) v k.ú. Jizbice u Nymburka

Předkupní právo bude uplatněno ve prospěch Obce Jizbice.

#### **H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Nejsou vymezeny.

#### **I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Počet listů textové části: 10 (bez odůvodnění)

Počet výkresů k němu připojené grafické části:

- výkres č.I.2. – základní členění území – 1 list, M 1: 5 000
- výkres č.I.3 - hlavní výkres – 1 list, M 1: 5 000
- výkres č.I.4 – technická infrastruktura – 1 list, M 1:5 000
- výkres č.I.5. – výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací  
1 list, M 1: 5 000
- výkres č.II. 2. - koordinační výkres (původní funkční využití území) – 1 list, M 1: 5 000
- výkres č.II. 3 - vyhodnocení předpokládaných důsledků záboru ZPF – 1 list, M 1: 5 000
- výkres č.II. 4 - širší vztahy – 1 list, M 1: 25 000

Koordinační výkres je zpracován na základě výkresu funkčního využití ( dle původního ÚP).

#### **J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Nejsou vymezeny.

#### **K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

V rámci změn č.2 ÚP Jizbice nejsou vymezeny žádné plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování.

**L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

V rámci změn není navržena etapizace.