



MILČICE

NÁVRH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI

NÁVRH PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ VE ZMĚNĚ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Zpracovatel: Ing. arch. Martina Tunková, autorizovaný architekt, ČKA 04179
Spolupráce: Ing. arch. Jitka Mejsnarová, Ing. Daniel Franke, Ph. D.
Pořizovatel: Městský úřad Lysá nad Labem, ÚÚP
Datum: 7/2021

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	5
D.2.1 <i>Silnice</i>	5
D.2.2 <i>Komunikace pozemní</i>	5
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.....	6
F.2.1 <i>Plochy bydlení</i>	6
F.2.2 <i>Plochy smíšené obytné</i>	6
F.2.3 <i>Plochy dopravní infrastruktury</i>	7
G. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ; ASANACE	7
G.1 PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ.....	7
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.....	7
G.2.1 <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	7
G.3 PLOCHY ASANACÍ.....	7
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	8
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	8

K. PLOCHY S DOHODOU O PARCELACI	8
L. VYMEZENÍ PLOCH, KDE JE PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	8
M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZČ1 A POČTU VÝKRESŮ	8
N. ZKRATKY	8

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- I. Zastavěné území obce je vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 6/2021 nad aktuální katastrální mapou (KM); k. ú. Milčice. 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

V rámci změny č. 1 (dále ZČ1) je řešeno:

- a. Rozšíření plochy Smíšeného území SO2. Jde o pozemek č. 195/76. Veškerá technická infrastruktura je v obslužné komunikaci, která vede k pozemku. Rozšíření nová zastavitelná plocha. Pozemek je na 4. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, BPEJ 20401. Jedná se o rozšíření funkčního využití okolních pozemků v zastavěném území.
- b. Byla vymezena plocha pro rozšíření dálnice D11, ve vzdálenosti 25 m od osy přilehlého jízdního pásu.
- c. Byly upraveny regulativy bydlení B1 a B3, kde byla snížena min. velikost nově vymezovaných pozemků na 550 m²
- d. Byl vymezen nový regulativ B4 – Nízkopodlažní bydlení II, na stávající zastavitelné ploše, kde je zachována min. velikost nově vymezovaných pozemků 800 m²

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, OCHRANA A ROZVOJ URBANISTICKÝCH HODNOT

C.1 VYMEZENÍ PLOCHY ZMĚNY

V rámci ZČ1 jsou vymezeny dvě nové zastavitelné plochy. Změna také navrhuje změnu regulativů bydlení B1, B3 a B4 v zastavěném území a zastavitelných plochách. Změna ploch bydlení je pouze ve funkčním využití. Využití je navrženo dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. Návrh využití je patrný z výkresu hlavního.

C.2 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

V rámci ZČ1 územního plánu jsou navrženy dvě nové zastavitelné plochy.

Označení lokality	zastavitelné plochy – stručný popis
Z4	Plocha pro rozšíření smíšeného území
DZ10	Plocha pro rozšíření dálnice D11

C.3 PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině nebyly změnou ZČ1 vymezeny.

C.4 BYDLENÍ

- I. Byl upraven regulativ B1 a B3, kde se snížila min. velikost nově vymezovaných pozemků na 550 m².
- II. Byl vymezen nový regulativ B4, který zachovává min. velikost nově vymezovaných pozemků 800 m². Jedná se o okrajovou lokalitu obce, plocha je ve stávajících zastavitelných plochách převzatých z platného územního plánu.

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.

D.2 DOPRAVA

D.2.1 Silnice

- I. Dálnice má vymezeno ochranné pásmo, limit je převzat z ÚAP Nymburk.
- II. Je vymezen nový regulativ pro dopravní plochu rozšíření dálnice D11.

D.2.2 Komunikace pozemní

V koncepci pozemních komunikací se nic nemění.

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

V koncepci vodního hospodářství se nic nemění.

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.

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

B3 NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ II

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí u **nových** parcel min. výměry 800 m² vč. zahrad.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky provozem, hlukem, zápachem a zastíněním).
- II. Limitované doplňkové stavby¹ ke stavbě hlavní
- III. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky).
- IV. Komunikace určené pro obsluhu plochy.
- V. Umístění nezbytného technického zařízení.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení se soukromými zahradami.
- II. Parkovací a odstavná stání nového objektu pro bydlení a ostatní přípustné činnosti pouze mimo veřejné prostranství a místní komunikaci.
- III. V RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě.
- IV. Kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň.
- V. Nové domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s rovnou střechou.
- VI. Nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 800 m² vč. zahrad. Zastavěnost plochy B1 maximálně 30%.
- VII. Provozovny živností využívají menší polovinu plochy stavby (max. 50% půdorysné plochy RD)
- VIII. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- IX. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze zejména veřejných prostranství
- X. Umístění nových rozvodných energetických zařízení bude ukládáno pod zem.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod (po její realizaci) do společné ČOV sídla Pečky.
- II. Podmínkou pro využití zastavitelné plochy obce je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací
- III. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod (po jeho realizaci)

F.2.2 Plochy smíšené obytné

SO2 SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Území je určeno pro bydlení a vybranou podnikatelskou činnost.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost

¹ Viz kpt. Definice pojmů

- III. Podnikatelská činnost ve službách obyvatelstvu nebo veřejné správě s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním).

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami² a prostory do 160 m² užitné plochy.
- II. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- III. Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní zastavěnost pozemku a dosavadní rozlohu hospodářských budov.
- IV. Umístění nových rozvodných energetických zařízení bude ukládáno pod zem.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

- I. Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod (po jeho realizaci)
- II. Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod (po její realizaci) do společné ČOV sídla Pečky.
- III. Podmínkou pro využití plochy je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací

ÚZEMÍ NEZASTAVĚNÉ – PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.2.3 Plochy dopravní infrastruktury

RD11 ROZŠÍŘENÍ DÁLNIČE D11

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plocha pro rozšíření dálnice D11. Využití se řídí údaji, které jsou uvedeny v platných předpisech.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Dopravní a technická infrastruktura
- II. Plocha související se stavbou silnice (např. náspy)
- III. Protihluková opatření

OSTATNÍ PODMÍNKY

- I. Maximální množství vody z komunikace vsakovat do dešťové usazovací nádrže nebo příkopu.

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Do 50m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice nelze povolit stavby trvalého charakteru. Výjimku lze udělat pouze v případě, že se jedná o terénní úpravy nebo osy stavby pozemních komunikací, zpevněných ploch a technické infrastruktury, a to do vzdálenosti nejbližší 25 m od osy přilehlého jízdního pruhu.

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

² Viz kpt. definice pojmů

ZČ1 nenavrhuje žádné asanace.

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

ZČ1 nenavrhuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství pro které lze uplatnit předkupní právo.

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 Výkres základního členění | 1: 3 000 |
| výkres č. 2 Hlavní výkres | 1: 3 000 |
| Výkres č. 3 Výkres technické infrastruktury | 1: 3 000 |
| Výkres č. 4 Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 3 000 |
| Výkres č. 5 Vymezení zastavěného území 6/2021 a zastavitelných ploch | 1: 5 000 |

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 Milčice