

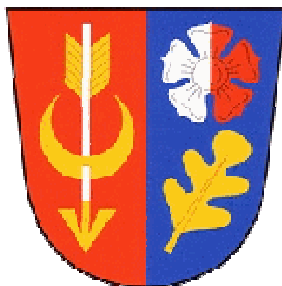


MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Obec Kbel**

---

## ÚZEMNÍ PLÁN



# KBEL

**NÁVRH**

**DLE §52 ZÁKONA Č.183/2006Sb.**

**TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ**

---

**Prosinec 2017**

Územní plán Kbel byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

---

**Zadavatel :** Obec Kbel

**Pořizovatel dokumentace:** Městský úřad Kolín, Odbor regionálního rozvoje, odd.  
územního plánu

**Zpracovatel:** Ing. arch. Pavel Krolák  
Zázvorkova 1998  
155 00 Praha 5  
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

**Autorský tým:** Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt  
Ing. arch. Radana Jarolímová

**Speciální profese:** Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES  
Ing. Michal Šatava

---

*Prosinec 2017*

# SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

## Přílohy návrhu územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
4	Výkres technické infrastruktury	1:5 000

## Přílohy odůvodnění územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Širší vztahy	1:50 000
3	Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa	1:5 000

## OBSAH

### ÚZEMNÍ PLÁN

#### ČÁST I.

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	7
2.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	7
2.1	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....	7
2.2	OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ .....	8
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	10
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT .....	10
3.2	URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	10
3.3	ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ) .....	11
3.4	ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ) .....	12
3.5	ZÁSADY PRO ZELENĚ V SÍDLE .....	12
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ.....	13
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	13
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	15
4.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA).....	17
4.4	DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ .....	17
	(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ).....	17
4.5	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	17
5.	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 LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	18
5.1	NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	18
5.2	NÁVRH ÚSES.....	20
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY .....	21
5.4	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ .....	21
5.5	OPATŘENÍ PROTI POVODNĚM.....	22
5.6	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	22
5.7	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....	23
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ	

JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ(VČ.STANOVENÍ ZÁKAZU STAVEB DLE §18 ODS.5 SZ), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	23
6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ	23
6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	36
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	37
7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT (W + V) :.....	37
8. 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, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE§5 ODS1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	39
8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....	39
8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ.....	39
(K ZAPSÁNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA OBCE KBEL K UVEDENÝM POZEMKŮM DO LISTU VLASTNICTVÍ NA KATASTRÁLNÍM ÚŘADĚ).	39
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	39
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	39
<b>GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha grafické části</b>	

## ČÁST II.

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	40
2. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	40
3. 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	40
4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHYČ.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ .....	40
5. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	40
6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT .....	40

## ODŮVODNĚNÍ

1.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	42
1.1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	42
1.2	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	42
1.3	SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	43
1.4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	44
1.5	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	44
1.6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	45
1.7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	46
2.	VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB. ....	47
3.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ.....	47
3.1	ŠIRŠÍ VZTAHY .....	47
4.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI .....	52
4.1	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ .....	52
5.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	59
6.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	59
7.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	60
8.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA VE VZTAHU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	62
8.1	INFORMACE O VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	62
8.2	POPIS OPATŘENÍ NAVRŽENÝCH K PREVENCI, ELIMINACI, MINIMALIZACI, POPŘÍPADĚ KOMPENZACI ÚČINKŮ NA PROSTŘEDÍ .....	62
9.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ).....	63
10.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	64
11.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	64
11.1.	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF).....	64
11.2.	POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	72
12.	NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY .....	73

**GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha**

# **ÚZEMNÍ PLÁN**

**Návrh**

# ČÁST I.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území je provedeno k 1.4.2017 a je upřesněno v grafické části – Výkrese základního členění území- č.1, Hlavním výkrese- č.2 a informativně zobrazeno ve výkresech dalších.

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Kbel bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby, která bude revitalizována především obnovou návsí, veřejných prostranství a přechodu zástavby do krajiny, a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území s přechodem zástavby do krajiny.
- 2) podpora nezatěžujícího rozvoje cest. ruchu a podnikání v návaznosti na a okolní sídla.
- 3) podpora rozvoje podnikání v rozvojové ose za účelem zvýšení nabídky pracovních míst, služeb a rozvoje veřejné infrastruktury při důsledné ochraně složek životního prostředí a krajinného rázu.
- 4) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1), 2) a 3) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj)
  - podpora rozvoje bydlení v sídlech
  - využívat možnosti transformace dřívějšího zemědělského areálu a dostavby volných ploch
  - posílení ploch technické vybavenosti, veřejných prostranství a návsí místních částí.
- 5) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras a využití sídel pro odpočinek, stravování a krátkodobé turistické vyžití v rámci sportovních ploch a veřejných prostranství.
- 6) podpora obnovy veřejných prostranství včetně sídelní zeleně, navazujícího občanského vybavení a okolní krajinné zeleně coby součástí kulturních a civilizačních hodnot území při současném respektování a ochraně stávajících kulturních a civilizačních hodnot území
- 7) nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru s odpovídajícím vzhledem nebo je asanovat
- 8) plochy nevyužívaných komunikací v rámci obce, případně zanedbaných ploch veřejných využít pro veřejnou zeleň a vedlejší komunikace převádět do dopravně zklidněného režimu – na obytné ulice
- 9) Využití krajiny pro různé formy zemědělství a hospodaření – ovocnářství, rybářství, zemědělství při zachování podmínky obnovy krajinného a přírodního prostředí a zakládání prvků ÚSES.

## **2.2 OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ**

**Rozvoj obce bude vycházet z hlavních cílů Programu rozvoje územního obvodu Středočeského Kraje:**

- kraj s kvalitní zdravotní a sociální péčí pro své obyvatele,
- kraj s možnostmi pro další vzdělávání, kulturní, společenské, sportovní a rekreační vyžití obyvatel,
- kraj s kvalitní, kapacitní a nezatěžující dopravní a technickou infrastrukturou a dopravní obslužností,
- kraj hospodářsky silný, s výrobou a zemědělstvím používající inovativní postupy a technologie, šetrné k životnímu prostředí.

**Územní plán vytyčuje přesněji tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot, které přímo souvisí s předchozími body, v rámci dílčích cílů:**

- 1) Zlepšování podmínek pro podnikání v kraji, zvýšení konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů
- 2) Zajištění kvalitní sítě dopravní a technické infrastruktury
- 3) Podpora dostupnosti občanské vybavenosti v obcích. Vytváření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel. Péče o památky a kulturní dědictví
- 4) Zlepšování podmínek pro bydlení a zaměstnání v malých obcích. Dopravní dostupnost a občanská vybavenost malých obcí.
- 5) Péče a ochrana jednotlivých složek životního prostředí

**MIMO TYTO CÍLE STANOVUJE OCHRANU, ROZVOJ TĚCHTO SPECIFICKÝCH HODNOT:**

- ochrana venkovských stavení a kulturně i esteticky hodnotných zahrad včetně hospodářských budov navazujících na tato stavení,
- ochrana návesních prostorů v sídlech a jejich přeměna na pobytovou funkci se zelení,
- ochrana vodních prvků před jejich zanášením ze zemědělských půd a následnou eutrofizací vodního prostředí a podpora k zajištění jejich správné funkce,
- ochrana, obnova a zakládání liniových i plošných prvků zeleně a trvalých travních porostů pro zajištění protierozní ochrany půdy a ekologické stability území,
- Ochrana vodních zdrojů, pramenišť a podmáčených lokalit v krajině a obnova akumulčních kapacit vodních ploch (odbahňování rybníků).

### **2.2.1 ZACHOVÁNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY OBCE**

Územní plán stanovuje:

- 1) Zachovat hospodářské dvory a domkářská stavení (menší historická) ve všech místních částech, jejichž ráz bude dále zachován zastavováním novou zástavbou ohleduplného vzhledu. Stávající moderní zástavbu při její rekonstrukci upravovat obdobně.
- 2) Při využití proluk nebo stávajících (stabilizovaných) ploch zachovávat strukturu zástavby (tj. uliční čáru, stavební čáru, orientaci os k veřejnému prostranství), charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- 3) Nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- 4) Dokomponovat nově vzniklé lokality samostatných RD z přelomu 20. století novými plochami pro rozvoj bydlení, rekreace a odpočinku.
- 5) Nové výrobní a zemědělské objekty umisťovat přednostně v rámci volných ploch stávajícího zemědělského areálu.



- 6) Zachovat stávající propojení a obnovit historické propojení všech místních částí do krajiny a upravovat cesty pro využití turisty a cykloturisty a doplnit je o zeleň.

### **2.2.2 DOKOMPONOVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Územní plán plánuje:

- 7) Doplnit ozelenění místních a účelových komunikací v krajině a upravit je pro turistické využití.
- 8) V obou sídlech požadovat revitalizaci návší do podoby rekreační a pobytové.

### **2.2.3 OCHRANA VÝZNAMNÝCH SOUČÁSTÍ OBRAZU KRAJINY**

Územní plán ukládá:

- 9) Chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v územích nezastavěných.
- 10) Nevyužívat plochy vysoké a nízké zeleně a cesty (ostatní pozemky, ttp) v krajině přímo pro zemědělskou produkci a umožnit tak přirozenou obnovu remízů, podobně nezakládat a rekultivovat meliorace a umělá koryta vodotečí pro obnovení přirozeného stavu zemědělské krajiny.
- 11) Rozvíjet prvky liniové zeleně podél komunikací, cest a prvky plošné zeleně v rámci prvků ÚSES.
- 12) Konceptně rozvíjet prvky protierozní a protipovodňové ochrany na základě krajinného plánu.
- 13) Vhodně doplnit ráz rovinaté krajiny – nepodporovat výstavbu výškových dominant a zakládat veřejná prostranství v návaznosti na cyklostezky, turistické stezky, vodní prvky a prvky zeleně v krajině.

### **2.2.4 OCHRANA PŘED NEKONCEPČNÍM ROZVOJEM OBCE**

Územní plán stanovuje:

- 14) Nebudou překročeny hodnoty maximálního nárůstu obyvatel o 84 trvale ubytovaných osob (o 40% více než dnes – celkem 286 obyv.) na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy.
- 15) Vzhledem ke konfiguraci obce nedovolit využívání rozvojových ploch bez vybudování veškerých potřebných sítí veřejné infrastruktury – předpoklad je až 20 let, během kterých by mohl být návrh územního plánu zrealizován.
- 16) Rozvoj zástavby na zastavitelných plochách mimo zastavěné území realizovat směrem od hranic zastavěného území k budoucím hranicím nezastavěného území.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### **3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT**

kód k. ú.	název k. ú.	označení pro potřeby ÚP	dílčí lokality / prostorově odloučená zastavěná území
739 685	Kbel u Ratboře	KB	Kbel Kbílek

Přesnější vymezení urbanistických jednotek a lokalit je obsaženo ve výkrese základního členění území číslo 1.

#### **3.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

##### **3.2.1 ZÁSADY ROZVOJE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A FUNKČNÍHO VYUŽITÍ SÍDEL**

Územní plán obce počítá s maximálním nárůstem obyvatel přibližně do 286 trvale ubytovaných osob.

##### **PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

Urbanistická struktura sídla bude citlivě dokomponována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby na okrajích rozšířena do ucelených kompaktních sídelních jednotek v zemědělské krajině.

- 1) Osídlení v rámci sídla Kbel se bude rozvíjet podél os hlavních komunikací, místních a účelových komunikací. Navržený rozvoj rozvíjí kromě bydlení také funkce smíšené obytné s možností využití pro různé formy podnikání. V návaznosti na stávající sportovní plochu je navržen rozvoj komerčního vybavení. Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby byl zajištěn přechod sídla do krajiny prostřednictvím zahrad.
- 2) Rozvoj sídla Kbílek je navržen v ose místní komunikace a navržené plochy přibližují obě sídla v jihovýchodním směru. V proluce mezi sídly bude založen trvalý travní porost, který zajistí jeho částečné využití k rekreačním účelům.
- 3) Pro další územní rozvoj budou především využity zastavitelné plochy přímo navazující na zastavěné území (s ohledem na ochranná pásma veřejné infrastruktury a ochranu přírody a krajiny).
- 4) Mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy se nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny, omezeného využití ploch pro související technické vybavení, zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, opatření a staveb pro turistiku a rekreaci.

##### **OBYTNÁ A REKREAČNÍ ÚZEMÍ**

- 5) Bydlení bude rozvíjeno ve vlastních sídlech a bude umožněno v omezeném rozsahu v lokalitách přímo navazujících na zastavěné území sídel ve vymezených rozvojových plochách.
- 6) V území se počítá s využitím pro ubytování a hromadnou rekreaci. Jsou pro ně

vymezeny především plochy smíšené v jednotlivých sídlech.

- 7) S menšími ubytovacími kapacitami (privát) a individuální rekreací se počítá v celém správním území obce.

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ, SPORTOVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VOLNÉHO ČASU**

- 8) Zřizování občanského vybavení sloužícího občanům v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce a místních částí se umožní v rámci ploch se smíšeným využitím a plochách sportovních nad rámec ploch občanského vybavení.
- 9) Umisťování obchodu a služeb sloužících místním občanům je možné zejména v rámci ploch smíšených, eventuálně v parteru obytných domů u návsí a hlavních komunikací.
- 10) Umisťování nových sportovních a volnočasových stanovišť je možné v rámci stávajících ploch sportovních zařízení, sloužící k rekreaci nejen místním občanům, rekreačních luk (omezené využití) a na plochy hřišť v rámci veřejných prostranství ve všech sídlech (nepřevažující využití na pozemcích ostatních – sídelní zeleně).
- 11) Zachovány a obnoveny budou přístupy do krajiny jako spojnice jednotlivých sídel.

## **VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

V řešeném území se mimo regulativy funkčního využití uvedené v části 6. uplatní též další regulativy týkající se podmiňujících staveb infrastruktury.

Plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2035), pouze se závislostí na podmiňujících VPS. (K výstavbě pro rodinné a bytové domy v rozvojových plochách nebude možné vyžadovat investice na financování technické a dopravní infrastruktury pro tyto pozemky.) Pokud nebude v době přípravy investice reálné počítat s napojením na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na níže uvedených plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.

### **3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)**

**Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavitelných plochách**

(tabulky podrobněji specifikují využití funkčních ploch s důrazem na nutné vybudování podmiňujících VPS před samotnou výstavbou na ploše)

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
KB	BV	Z4	plochy bydlení - rodinné domy venkovské s podmínkou hlukového posouzení	
		Z9	plochy bydlení	
		Z10	- rodinné domy venkovské	
		Z11		
		Z17		
		Z23		

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
		Z24		
	DS	Z21	plochy dopravní infrastr. - silniční	
	OM	Z22	plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	
	OS	Z13 Z19	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	
	TI	Z3	plochy technické infrastruktury - inženýrské stavby (nová ČOV)	

### 3.4 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)

Vymezení zastavěného území je provedeno v grafické části - Hlavním výkrese -č. 2 a dalších

#### Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v zastavěném území

(tabulky podrobněji specifikují využití funkčních ploch s důrazem na nutné vybudování podmiňujících VPS před samotnou výstavbou na ploše)

Zároveň se dovyužijí stabilizované plochy.

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
KB	BV	Z28	plochy bydlení - rodinné domy venkovské	

### 3.5 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

#### Poloveřejná zeleň (předzahrádky)

12) Územní plán umožňuje podmíněné využití těchto pozemků (plochy ZS a VP mezi obytnými plochami a komunikacemi) v případě přiřazení k přílehlým domům a jejich soukromé využití.

#### Veřejná zeleň (ZV, ZO)

13) Stanovuje se maximální podíl zpevněných ploch v plochách parkové zeleně do 15%.

14) Plánují se následující nové parkové plochy (na veřejných prostranstvích)

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
KB	ZV	Z5 Z12 Z14	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	

**Veřejná prostranství (PV) viz kapitola Veřejná infrastruktura**

## Zahrady (ZS/ZSn)

- 15) Plánují se změny kultur na zahrady v místech přechodu zástavby do krajiny.
- 16) Úpravy stávajících zahrad budou mít charakter obytný, rekreační nebo samo pěstitelský.
- 17) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.
- 18) Plánují se následující nové plochy zahrad a sadů:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
KB	ZS	Z4a Z11a Z17a Z24a	plochy zeleně - soukromá a vyhrazená	

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

#### 4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán Kbel uvažuje se silniční sítí a místními komunikacemi (dále MK) jako stabilizovanými, umožňuje však jejich rekonstrukci.

Plochy silnic jsou součástí ploch dopravní infrastruktury – silniční.

Plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení) jsou součástí ploch veřejných prostranství.

#### DOPRAVA V POHYBU

Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů komunikací. V místech nových komunikací je potřeba zajistit uliční prostor v zástavbě rodinných domů a v zástavbě bytových domů dle příslušné vyhlášky, který by umožnil bezkolizní umístění sítě technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup ke všem novým stavbám pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávajícím stavbám.

#### SILNICE II.TŘÍDY:

- 1) Řešení územního plánu upřesňuje koridor v proměnné šíři až 180m pro přeložku silnice II. třídy v trase dle ZÚR (úsek Kořenice – Kbílek).
- 2) Obecně je koridor dopravní infrastruktury možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridoru nebudou umístěny stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

### **SILNICE III.TŘÍDY:**

- 3) Požaduje se na úseku silnice v zastavěném území realizovat úpravu komunikace včetně vytvoření pásu pro chodce, odstavných stání a pásu zeleně.

### **MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

- 4) Skelet místních komunikací bude postupně doplňován (rozvojové lokality) a stavebně a technicky vylepšován (stávající komunikace). Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace.
- 5) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové místní komunikace:
  - Rozšíření stávající místní komunikace na normované parametry (PV – Z16).
  - Nová místní komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch občanského vybavení (PV – Z20).
  - Prodloužení stávající místní komunikace pro zpřístupnění stávajících ploch pro bydlení (PV – Z26).

### **ÚČELOVÉ KOMUNIKACE**

- 6) V územním plánu je vyznačen stávající skelet základních funkčních účelových komunikací v krajině.
- 7) Požaduje se zachování účelových komunikací v krajině a jejich obnova (polních cest) včetně doprovodné zeleně na základě návrhu územního plánu.
- 8) V souvislosti s úpravami využití krajiny jsou vymezeny tyto nové účelové komunikace:
  - Nová účelová komunikace pro zemědělskou techniku (PV – Z25).

### **DOPRAVA V KLIDU**

- 9) Budou vymezena potřebná stání pro vozidla v uličním profilu anebo vestavováním do objektů na pozemcích domů, citlivě k daným terénním podmínkám dle předpokladu úpravy místních komunikací na komunikace zklidněné obytné.
- 10) Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení, komerční vybavení i smíšené plochy musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.
- 11) Pro rozvojové lokality bydlení, areály výroby, služeb a maloobchodu a pro stavební rozvoj v zastavěném území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.
- 12) Pro návštěvníky budou vymezena nová veřejná parkoviště v rámci úprav veřejných prostranství.

#### **4.1.2 HROMADNÁ DOPRAVA**

Územní plán neplánuje úpravy místní hromadné dopravy a dopravních zařízení. Navrhuje se zachovat obsluhu místních částí hromadnou dopravou včetně zachování zastávek v obou místních částech.

#### **4.1.3 TURISTICKÉ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ KOMUNIKACE**

Jedná se o cesty, stezky a pěšiny, po kterých vedou trasy a jejich propojení pro pěší, cyklistické a další rekreační využití. V místech těchto komunikací jsou vymezeny koridory upřesněné dle způsobu využití a s případnými podmínkami v šířce 2m na obě strany od osy.

- 13) Územní plán vytváří předpoklady pro vytvoření nové osy turistických tras ve směru západně od Kolína (směrem k Bečvárci).
- 15) Územní plán vytváří předpoklady pro vytvoření okružní turistické trasy mezi Ratbořím a Kbělkem.

#### **4.1.4 DOPRAVNÍ VYBAVENOST**

V územním plánu se další dopravní vybavenost nepředpokládá.

### **4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

V územním plánu se technická infrastruktura řeší v koridorech v šíři dle jednotlivých druhů. Některé z těchto koridorů nejsou zobrazitelné graficky, proto je pro jejich označení zvoleno vedení prostřednictvím směrových os.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury jsou uvedeny níže u jednotlivých typů. Obecně je koridor možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridorech nebudou umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

#### **4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY**

Koridory hmotových systémů mají šíři 2m od osy na obě strany.

##### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

- 1) Plánuje se zavedení nových vodovodních řadů do všech stávajících i navrhovaných lokalit v rámci obou sídel po zřízení vodovodní soustavy s vlastním vrtem a úpravnou vody. Potřeba pro Kbel a Kbílek bude max. 50m<sup>3</sup>/den.
- 2) Při budování vodovodních řadů budou osazeny hydranty pro požární účely dle příslušných ČSN a předpisů.
- 3) Zásobování užitkovou vodou zůstane zachováno.
- 4) V území budou podporovány krajinnotvorná opatření podporující zadržování vody v krajině (zatravnování, rušení meliorací a obnova mokřadů).

##### **KANALIZACE**

- 5) V územním plánu je předpokládáno vybudování oddílné kanalizace pro všechny zastavěné plochy v sídle Kbel a Kbílek vždy s novou částí splaškovou napojenou na novou ČOV (kapacita max. 300 EO) a se stávající či novou kanalizací využívanou pro odvod atmosférických srážek. Pokud nebude v době přípravy investice reálné počítat s napojením na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na vymezených plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.
- 6) Povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí, nejlépe přes vodní nádrže s retenční funkcí. Veřejná prostranství a zpevněné povrchy budou dovybaveny systémem průlehů, který bude zachycovat dešťovou vodu a zajistí zpomalení odtoku a částečnou retenci. Parkovací plochy budou vybaveny samostatnými dešťovými sběrači vybavené odlučovači motorových olejů.
- 7) Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

##### **VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

- 8) Ve všech místních částech budou zachovány všechny vodní plochy (kapacita vodovodní sítě sice pokryje hasební zásah, může však jeho následkem zkolabovat dodávka do domácností) a zároveň musí být zachovány přístupové cesty k nádržím.
- 9) Stanovuje se komplexní řešení protipovodňové a protieroční ochrany pomocí přírodě blízkých opatření:

- a. Vodní toky s významně upraveným vodním režimem na zemědělské půdě budou revitalizovány snížením kapacity koryta a zvýšením kapacity rozlivů do údolní nivy
  - b. Zkapacitnění koryt vodních toků na požadovaný návrhový průtok bude požadován pouze v rámci zastavěných území.
- 10) Zajišťovat zvýšenou ochranu Pekelského potoka a zlepšení jeho jakosti tak, aby se stal trvale vhodným pro podporu života ryb náležejících k původním druhům zajišťujícím přirozenou rozmanitost, nebo k druhům jejichž přítomnost je vhodná. O tento cílový stav usilovat prostřednictvím čištění odpadních vod nejlepšími dostupnými technologiemi a dodržováním nitrátové směrnice v krajině, zejména na zemědělské půdě.

#### **4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY**

Koridory energetických systémů mají šířky dle způsobu vedení - u kabelového vedení elektro 22kV 2m od osy a u vzdušného vedení elektro 22kV 7m od osy na obě strany.

##### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

- 11) Návrh využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, navrhuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu v případě, že jejich kapacita nestačí.
- 12) Územní plán pro zajištění stability dodávky elektrické energie navrhuje zřízení sloupové trafostanice (max. 630 kVA) ve Kbelu jako posílení v oblasti mezi sídly. Připojena bude vrchním vedením do soustavy VN u Kbítku.
- 13) Připojení nových lokalit na spotřební síť rozvodu nn 0,4 kV bude realizováno jednak samostatnými kabely na výstupním rozvaděči nn 0,4 kV příslušné trafostanice, případně na nejbližším síťovém rozvaděči stávajících rozvodů nn.
- 14) Návrh předpokládá postupné snášení stávajících vrchních sítí nn do kabelů a nepovolování tohoto typu připojení pro nové a upravované objekty.

##### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

- 15) Plánuje se doplnění veřejného osvětlení v rozvojových plochách včetně potřebné rekonstrukce stávající soustavy.

##### **ENERGETICKÝ PLYN**

- 16) Ve správním obvodu obce se nepředpokládá vybudování přenosové sítě zemního plynu. Navrhuje se využívat obnovitelných zdrojů energie.

##### **ALTERNATIVNÍ ENERGETICKÉ ZDROJE**

- 17) Navrhuje se konverse solární radiace na el. energii (např. využití pro osvětlení domovních vstupů, zahrad, veřejného osvětlení, svislých dopravních značek na pozemních komunikacích). Vždy je nutné tyto zdroje kombinovat se zdroji konvenčními.
- 18) Pro rodinné domy je možné využívat i tepelná čerpadla napojená na odběr nízko potenciálního tepla z atmosféry, případně zemních vrtů. Nelze opomenout ani biomasu, především odpadní dřevní hmotu, ke konversi na teplo, (především vhodné pro RD).
- 19) Větrné ani solární elektrárny nebudou povolovány.

#### **4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ**

##### **TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ MTO**

- 20) Návrh ÚP propojuje budoucí zástavbu v nových lokalitách, uvnitř intravilánu, kabelovým napojením na stávající SR, lokality mimo intravilán sídla, připojuje samostatnými kabely



z automatické digitální ústředny. V nových lokalitách jsou tyto radiální větve ukončeny UR (uživatelskými rozvaděči).

#### **4.2.4 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

- 21) Územní plán doplňuje systém o nová stanoviště pro sběr tříděných komponentů, především u nových ploch určených k zástavbě.
- 22) Pro likvidaci biologických látek se plánuje zřídit obecní (případně jako součást zařízení pro údržbu veřejné zeleně) kompostovou deponii a kompostovou hmotu využívat ke kultivaci obecní zeleně.
- 23) Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

#### **4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)**

Rozmístění zařízení veřejného občanského vybavení se považuje za stabilizované. S rozvojem se počítá pouze v rámci vymezené rozvojové plochy pro sportovní vybavení a komerční vybavení umístěné v jižní části Kbela. Případného dalšího potřebného rozšíření kapacity občanského vybavení bude dosaženo v rámci stávajících funkčních ploch, popřípadě adaptací vhodných objektů.

#### **4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

**(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ).**

Pro umístování zařízení komerčního vybavení sloužícího místním občanům (obchod, služby) jsou vhodné především vymezené rozvojové plochy a dále plochy ve smíšeném venkovském území podél os tvořené návsemi a hlavními komunikacemi.

Další rozvoj občanského vybavení je možný využitím přípustných funkcí rozvojových ploch - ploch občanského vybavení a ploch výrobních. Jedná se o stavby související s rozvojem podnikání a zaměstnanosti v oblasti služeb, sportovních a relaxačních aktivit, cestovního ruchu.

Pro sportovní vybavení (hřiště) jsou vyhrazeny plochy sportovního vybavení a veřejných parků ve správním území obce.

#### **4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- 1) Součástí veřejných prostranství (PV) jsou plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení).
- 2) Dále jsou mezi veřejná prostranství zařazeny plochy veřejné zeleně jako zeleň v sídle (ZV viz kap. 3.6)

#### **OBECNÉ POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PV)**

- 3) Stanovuje se maximální podíl zeleně v plochách veřejných prostranství do 85%.
- 4) V nových lokalitách pro výstavbu budou povinně vznikat veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Minimální velikost na 2Ha zastavitelných ploch je 1000m<sup>2</sup> bez obslužných komunikací.
- 5) Nové místní a nadřazené komunikace budou mít vymezen zelený pás, aby byla

umožněna výsadba stromů (příp. keřů). Do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.

- 6) Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi zasahováno takovým způsobem, který by ohrozil dřeviny.
- 7) Prostor hlavních komunikací z návší všech místních částí spolu s postranními veřejnými prostory změnit z převážně dopravní funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.
- 8) Prostory návší dokoňponovat novými prvky parteru včetně parkingu a parkové úpravy při zachování optického propojení prostoru s architektonickými dominantami.
- 9) Intenzifikovat některé plochy veřejné sídlištní zeleně do podoby parků, zejména je vybavit mobiliářem, zřídit vnitřní systém cest a odpočívadel a přiměřeně zasahovat do vegetační složky.
- 10) Prostory kolem vodních nádrží koncipovat jako veřejně přístupné plochy se zelení a mobiliářem.

## **5. 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 LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

### **5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

- 1) Cílem koncepce uspořádní krajiny je obnova, diverzifikace, zvýšení ekologické stability zemědělské kulturní krajiny a zvýšení retenčních vlastností krajiny.
- 2) Využití půdy zůstane zachováno dle druhů katastrálních pozemků, se změnami dle návrhu územního plánu.
- 3) Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájmy ochrany přírody a ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se nenacházejí, budou doplňovány.
- 4) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.
- 5) Požaduje se obnova přirozeného vodního režimu údolních niv (především Pekelského potoka) prostřednictvím zrušení odvodňovacích staveb v jeho údolí a rozšíření pásu trvalého travního porostu pro omezení splavování živin do vodního toku.
- 6) Mokřady, prameniště a vlhké a podmáčené lokality v návaznosti na vodní toky budou udržovány v přirozeném stavu a dále bude podporována jejich ekologická funkce – především rozvoj retenčních schopností krajiny a biodiverzity.

- 7) Neobhospodařované sukcesní plochy budou měněny v souladu s ekologickými podmínkami stanoviště s ohledem na zajištění vhodných podmínek pro rozvoj biodiverzity.
- 8) Jsou vymezeny tyto rozvojové plochy pro vzrostlou mimolesní zeleň a trvalý travní porost:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
KB	NP	K1 K2 K27	plochy přírodní - vzrostlá mimolesní zeleň	
	NZp	K18	plochy zemědělské - trvalý travní porost	

### **LOUKY A PASTVINY, OBNOVA MEZÍ**

- 9) Plochy současných travních porostů budou chráněny před samovolným zarůstáním.
- 10) Navýšení ploch trvalých travních porostů na úkor orné půdy je vyžadováno především na svazích a v údolnicích, ale také na pozemcích navazujících na zastavěná území a vodní plochy. Při vodních tocích bude zatravnění přesahovat manipulační pásmo vodního toku a jiných vodních útvarů.
- 11) Územní plán ukládá chránit a dále rozvíjet remízy a meze ve volné krajině.

### **LESY**

- 12) V rámci správního území obce se nenacházejí lesní porosty a návrh územního plánu nenavrhuje konkrétní plochy pro zalesnění.

### **MIMOLESNÍ VYSOKÁ ZELEŇ**

- 13) Je požadováno začlenění stávajících výrobních objektů do krajiny – doplnění ozelenění v rámci vymezených ploch pro zemědělskou výrobu.
- 14) Rozptýlenou zeleň v krajině pojímá ÚP jako pozůstatky tradičního hospodaření a uspořádání krajiny v minulosti a ukládá povinnost vlastníkům pozemků tyto prvky zachovat a dále rozvíjet. Toto však neplatí v případě neudržovaných ploch, které jsou evidovány katastrem jako jiná plocha. Prvky rozptýlené zeleně budou zrevidovány pro návrh na vyhlášení Krajinných prvků dle nařízení vlády.
- 15) Místní komunikace v zastavěném území i v krajině se plánují osázet stromořadími. Současná stromořadí budou revidována, popř. doplněna o nové dřeviny.

### **MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU**

Správní území obce Kbel je součástí oblasti krajinného rázu Kutnohorsko a územní plán v ní vymezuje místo krajinného rázu (dále jen MKR) v rámci svého správního území:

**Kbelsko** – tradiční otevřená zemědělská krajina v centru Polabské nížiny s převažující zemědělskou funkcí a tradičními sídly.

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto přírodní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Plochá mírně zvlněná krajina Kutnohorské plošiny,
- Pekelský potok s břehovými porosty

- Úrodná půda s dobrými předpoklady pro zemědělskou produkci

Územní plán stanovuje v rámci MKR tyto kulturní charakteristiky, které budou chráněny jako typické projevy krajinného rázu:

- Urbanistická struktura sídel se štíty domů orientovanými k návsi a se zahradami směřujícími do krajiny,
- Kulturní památka v obci –kostel,
- Zachovaná cestní síť propojující sousední obce,
- Bohaté prvky mimolesní zeleně v návaznosti na sídla,
- Tradiční architektura zemědělských dvorů v sídlech.

Negativní projevy kulturní charakteristiky krajinného rázu, pro které platí níže uvedená opatření:

- Odvodnění zamokřených luk v blízkosti Pekelského potoka,
- Chátrající objekty zemědělského areálu ve Kbelu,

Opatření k ochraně MKR Kbelsko:

- Zachování dobrých podmínek pro zemědělské hospodaření,
- Zachování zahrad a sadů v sídlech – využívat je pro další rozvoj bydlení pouze mimo okolí kostela, dodržet minimální velikosti stavebních pozemků dle rozvojových ploch
- Rozvoj bydlení umožnit v ose komunikací při respektování orientace štítů k návsi a zahrad do krajiny.
- Ochrana zeleně v krajině a postupná obnova stromořadí.

## 5.2 NÁVRH ÚSES

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace i trvalé existence přirozené rostlinné a živočišné říši. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat potenciální přirozené vegetaci. Na pozemcích lesa bude výsadba po obmytí odpovídat mapovaným lesním typům. Při realizaci výsadeb v prvcích ÚSES se bude vycházet z Biogeografického členění ČR, které na úrovni biochor udává, jak by se vyvíjel vegetační pokryv bez přítomnosti člověka.

### Regulativy pro existující biocentrum

Dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce). Rušivé činnosti (jako je umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřijatelné.

### Regulativy pro existující biokoridor

Bude umožněna migrace všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalá existence v biokoridoru. Proto jsou přípustné širší možnosti hospodářského využití - biokoridor může být z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), vodohospodářských zařízení, čistíren odpadních vod atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

### 5.2.1 REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

kód RBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové ekosystémy
954	Pekelský potok	Kbel u Ratboře	Částečně funkční – mezofilní, hygrofilní	12,0	HDH

### 5.2.2 REGIONÁLNÍ BIODORIDOR

kód RBK	název	kat. území	význam	délka m	Cílové ekosystémy
1300	Pekelský potok – Na soutoku	Kbel	Nefunkční - mezofilní	860	HDH

### 5.2.3 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové ekosystémy
BC 1	Na Stovkách	Kbel	Nefunkční - mezofilní	4,4	HDH

## 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Jednou z hlavních priorit územního plánu je vytvoření prostupné krajiny. Územní plán vytváří krajinu prostupnou pro člověka (zakládání turistických tras) i živočichy (síť ÚSES). Tyto prvky ukládá územní plán chránit.

V rámci územního plánu proto budou realizovány opatření v krajině. Požaduje se realizace zeleně na nefunkčních částech ÚSES na základě regulativů a cílových ekosystémů a zajištění prostupnosti koryt vodních toků a přiléhajících břehových a doprovodných porostů. Zeleň v návaznosti na vodní plochy bude udržována a bude zajištěna jejich přístupnost.

V krajině budou zachovány všechny stávající účelové komunikace, které budou zároveň sloužit pro turisty. Součástí všech účelových komunikací bude pás na každou stranu pro zatravnění a výsadbu stromořadí.

Zemědělskou krajinu je žádoucí obohacovat o krajinné prvky podle nařízení vlády a to především mimo prvky ÚSES. Ukládá se provést revizi veškeré krajinné zeleně a navrzení nových krajinných prvků.

## 5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V místech zvýšené erozní ohroženosti (svahy bez ochranné vegetace) je vyžadováno dodržování správné zemědělské praxe (preventivní vrstevnicové obdělávání, přerušovací pásy, zakládání zatravněných teras v ojedinělých případech i suchých poldrů). Bude také zvyšována výměra lesních pozemků zalesňováním nevhodně situovaných ploch, vše při dodržení vhodné druhové skladby nové výsadby.

Územní plán vyžaduje zatravnění svažitéch částí pozemků a údolnic, které jsou prokazatelně ohrožovány vodní erozí. Je navržena obnova a zřízení liniové zeleně a remízků na takto identifikovaných místech a dále kolem stávajících polních cest a na plochách ÚSES. Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovávány břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány v

pásmu nezorněné půdy či nekosených luk o šířce přesahující manipulační pásmo stanovené od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů, čímž bude přirozeně vytvořen dostatečně široký zatravněný pás i s dřevinami.

Konkrétněji bude řešit protierozní ochranu půdy v krajině komplexní pozemková úprava v jednotlivých katastrech. S ohledem na klimatický region a pravděpodobnost četnosti srážek bude v rámci pozemkových úprav důsledně řešena ochrana zemědělské půdy před vodní erozí (PROTIEROZNÍ OCHRANA ZEM. PŮDY ČSN 75 45 00) souborem opatření organizačních (protierozní rozmístění plodin, pásové pěstování plodin, delimitace kultur atp.), agrotechnických a technických (protierozní příkopy záchytné, sběrné, svodné, průlehy, vsakovací pásy, ochranné nádrže, polní cesty s protierozní funkcí atp.).

Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.

## **5.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

Správní území obce není ohroženo povodněmi, proto se protipovodňová opatření neplánují.

V území ale budou uplatňována opatření podporující retenční schopnost krajiny (revitalizace vodních toků, podpora přirozeného režimu půd, obnova mokřadů, obnova akumulčních kapacit vodních ploch a toků)

Drobné vodní toky v krajině budou revitalizovány přírodě blízkým způsobem, viz. kapitola 4.2.1 Vodní toky a nádrže a stanovuje se ochrana údolních niv před zastavováním, které by mohlo narušit odtokové poměry a snížit jeho retenční funkci.

V uličních prostorech budou zpevněné plochy spádovány do podúrovňových zelených průlehů sloužících pro zpomalení odtoku přívalových srážek do vodoteče, případně též pro akumulaci v akumulčních nádržích pro následné využití.

## **5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

- 1) Plánuje se založení turistických cest na všech účelových komunikacích v krajině:
  - Vedení turistické stezky po účelové komunikaci směrem k Lošánkám a dále dle vymezení územních plánů sousedních obcí (předpoklad propojení s potokem Bečvárkou a napojení na stávající síť turistických stezek)
  - Pokračování turistické stezky od Kbelu směrem k Zibohlavům (předpoklad propojení s turistickou stezkou vedoucí do Kolína)
  - Vedení turistické stezky po účelové komunikaci východně od Kbílku (předpoklad propojení se sítí turistických tras vedoucích do Ratboře)
- 2) Navrhuje se využití přírodních a rekreačních ploch sídel pro turistiku a jejich vybavení mobiliářem.
- 3) Je vyžadováno omezené využití luk, vysoké mimolesní zeleně a rybníků v krajině pro rekreační účely.
- 4) Rekreační využití krajiny bude omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES.
- 5) Letní rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice a pěší turistice a nezátěžujících sportovních aktivitách v rámci ploch pro sport a specifickou rekreaci. Poměrně nízká intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.

- 6) U jednotlivých sídel se rekreační využití krajiny omezí na plochy sportovní, veřejné zeleně, vodní plochy a výhledově též na možnosti přiměřeného využívání nově založených ploch vysoké zeleně a luk pro každodenní rekreaci.

## **5.7 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V území se nenacházejí ani nepředpokládají dobývací prostory přípustné pro dobývání ložisek nerostných surovin.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ(VČ.STANOVENÍ ZÁKAZU STAVEB DLE §18 ODSŤ.5 SZ), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

### **6.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ**

#### **6.1.1 STRUKTURA PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHL. 501 / 2006**

V následující tabulce jsou uvedeny všechny plochy s rozdílným způsobem využití (dále jen „funkční plochy“) zastavěného, nezastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území.

Do funkčních ploch v tabulce nejsou zahrnuty stávající a navrhované pozemní komunikace s podrobným rozdělením dle typu (na rozdíl od grafické části) a také podrobné rozdělení ostatních ploch využívaných sezónně nebo pouze místně (turistické stezky, cyklistické tratě, plochy lesního hospodářství, atd.)

**Pro územní plán jsou stanoveny tyto podrobněji členěné plochy funkčního využití:**

Plochy bydlení –BV

Plochy smíšené obytné – SV

Plochy občanského vybavení – OV, OS, OM, OH

Plochy smíšené výrobní - VS

Plochy výroby a skladování – VZ

Plochy zeleně - ZS, ZSn

Plochy rekreace – RN

Plochy technické infrastruktury – TI

Plochy dopravní infrastruktury – DS

Plochy zemědělské – NZ, NZp

Plochy přírodní – NP

Plochy vodní a vodohospodářské – W

Plochy veřejných prostranství – PV, ZV

Plochy smíšené nezastavěného území - nejsou uvažovány

**Stanovené dělení je včetně obecné (předpokládané) charakteristiky hlavního využití uvedeno v následující tabulce:**

značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
BV	PLOCHY BYDLENÍ - v rodinných domech – venkovské	bydlení venkovského typu v rodinných domech, resp. v dvojdomcích - nízkopodlažní zástavbě s možným spojením se zemědělskou činností - hospodářským využitím pozemků (rostlinná výroba, chov drobného domácího zvířectva) - vždy pouze pro vlastní potřebu a nenarušujícím obytné objekty sousedů, případně rekreační chalupy s vlastní zahradou, vyhovující definici rodinného domu dle stavebního zákona
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské	bydlení v rodinných domech; občanské vybavení pouze v druzích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel
OH	PLOCHY OBČAN.VYBAVENÍ - hřbitovy	hřbitovy
OM	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední	plochy komerčního vybavení (obchod, administrativa, ubytování, stravování), supermarkety a obdobné komerčně obchodní areály
OV	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura	plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa, kultura, tělovýchova, služby, obchod
OS	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení	plochy a objekty sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházející ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel
VS	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ řemeslné výroby, služeb	výrobní a provozovny živnostenského charakteru – např. sídla firem, služby, hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici této plochy rozdílného využití (případně na hranici vlastního pozemku souvisejícího s provozovnou)
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba	výrobní a provozovny zemědělského charakteru, ochranné pásmo plynoucí z rozsahu ploch rostlinné či živočišné výroby nesmí zasáhnout plochy s bydlením
ZS	PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená	plochy soukromé zeleně – zahrady, sady
ZSn	PLOCHY ZELENĚ – soukromá a vyhrazená nezastavěná	plochy soukromé zeleně – sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území



značka	název funkční plochy	obecná charakteristika
RN	PLOCHY REKREACE – na plochách přírodního charakteru	chaty a chalupy stavebně neuzpůsobené pro celoroční obývání, veřejná tábořiště, rekreační louky (kempy), přírodní koupaliště
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - inženýrské stavby	objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV, trafostanice, apod.
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční	silniční infrastruktura, garážování nebo parkování vozidel; čerpací stanice pohonných hmot, odstavné plochy
NZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy)
NZp	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - nízká a rozptýlená zeleň – maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)	louky a pastviny, extenzivní zeleň, sady: specifické využití ploch TTP; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, přístřešky pro pastvu, mobilní včelíny, posedy)
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ – - vysoké zeleně- izolační a doprovodná zeleň v krajině	plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu, meze a remízky stavby nezbytné pro obhospodařování (např. mobilní včelíny, posedy)
W	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní toky a plochy	vodní toky a plochy
PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	veřejná prostranství – ulice, náměstí, návsi, tržiště a další veřejné prostory - při rozdělení dle typu upřesněné na umístění místních nebo účelových komunikací
ZV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň	plochy veřejné zeleně –parky a parkově upravená zeleň, uliční zeleň jako součást veřejného prostoru

Vymezení jednotlivých funkčních ploch v řešeném území je předmětem grafické části –  
Hlavní výkres číslo 2.

#### **Definice užívaných pojmů:**

**Hlavní využití** – Funkce, které lze v území připustit a které by měly být v území vždy  
zastoupeny (**převažující využití**). Rozvojové (návrhové) plochy mají upřesněný účel  
využití blíže specifikován v kapitole 3, obecně všechny pak v kapitole 6.1.1.

**Přípustné využití**. – Funkce, které lze v území obecně připustit. Případné funkční a  
prostorové kolize je třeba řešit především s ohledem na hlavní využití.

**Podmíněně přípustné využití**. – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití  
musí být eliminován návrhem vhodných opatření. Proto jsou zavedeny pro takto  
označené účely využití podmínky, které budou řešeny následujícím způsobem:




Při zpracování projektových dokumentací musí být zpracováno podrobnější řešení  
dokladující konkrétní účely využití plochy předpokládané k využití i ploch okolních a jejich

možného vzájemného ovlivnění tak, aby nebylo schvalované využití na újmu přípustnému a zejména hlavnímu využití v území (funkční ploše).

číslo podmínky	popis
0	s podmínkou, že rozsah podmíněného účelu využití nebude větší než rozsah přípustného využití stavebního pozemku
1	s podmínkou více bytových jednotek v zástavbě tvořené viladomy (tj. architektonicky a hmotově odpovídající velké rodinné domy (vily))
2	s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro rekreaci
3	s podmínkou návaznosti na zástavbu stejného charakteru
4	s podmínkou zachování odstupových vzdáleností platných pro bydlení
5	s podmínkou nenarušení obytného prostředí nadměrným hlukem
6	s podmínkou umístění parkovacích stání dle normových parametrů pro občanské vybavení na vlastním (pronajatém) pozemku
7	s podmínkou zajištění hlukového odclonění podmíněného účelu využití
8	s podmínkou zajištění hlukového odclonění zásobovacího dvora na pozemku vůči obytným plochám
9	s podmínkou nenarušení klidových ploch rekreace nadměrným hlukem
10	s podmínkou zajištění hygienického oddělení podmíněného účelu využití (hranice negativních vlivů nad přípustnou mez bude na hranici vlastního pozemku se zástavbou)
11	s podmínkou návaznosti na veřejný prostor (neoplocený veřejně přístupný pozemek)
12	s podmínkou umístění na vlastním pozemku se zástavbou, pokud tím nedojde k porušení kontinuity veřejného prostoru a narušení uliční čáry
13	s podmínkou, že zalesnění nepřesahuje výměru 5000m <sup>2</sup> , současně navazuje na stávající pozemky určené k plnění funkce lesa, je umístěno mimo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a mimo BPEJ 1. a 2. třídy ochrany. Osázení rychle rostoucími dřevinami je z hlediska využití v územním plánu považováno za zvláštní typ zalesnění – vztahují se na ní stejné podmínky (viz výše).
14	s podmínkou, že se jedná o skladování sena, slámy, dřeva, krmiva anebo přístřešky pro pastvu, nepřesahující výměru 50m <sup>2</sup>
15	s podmínkou, že nedojde k ohrožení významného krajinného prvku anebo lokality s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů anebo by došlo ke snížení druhové rozmanitosti
16	s podmínkou, že oplocení je možné jen jako dočasné, a to pouze mimo přírodní krajinné prvky, významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability, a to při zachování průchodnosti a prostupnosti krajiny
17	s podmínkou, že bude zachováno přirozené koryto toku, spolu s vodní plochou nesmí být zrušeno (vodní prvky bez zásahů do nich)
18	s podmínkou, že umístění staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu krajiny a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny.

**Nepřípustné využití** – Funkce, jejíž negativní dopad na plochy rozdílného využití nelze připustit. Tímto se však nevylučuje umístování staveb dle §18 odst.5 Stavebního zákona v nezastavěném území.

#### Použité značky

	Přípustné využití
	Podmíněně přípustné využití s číslem podmínky
	Nepřípustné využití

#### 6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

( termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití újeji specifikované )

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VZ	ZV	ZS	RN	TI	DS	PV
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití újeji specifikované)														
<b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> v rodinných domech – venkovské	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b> venkovské	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> veřejná infrastruktura	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> komerční zařízení malá a střední	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> tělovýchovná a sportovní zařízení	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> hřbitovy	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b> řemeslné výroby, služeb	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b> zemědělská výroba	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH</b> <b>PROSTRANSTVÍ</b> , veřejná zeleně	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> soukromá a vyhrazená	<b>PLOCHY REKREACE</b> Plochy staveb pro rodinnou rekreaci	<b>PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR.</b> inženýrské stavby	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR.</b> Silniční	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH</b> <b>PROSTRANSTVÍ</b>
trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. dvojdomech														
trvalé bydlení v rodinných domech řadových	<b>3</b>	<b>3</b>												
bydlení ve vícebytových domech														
ubytování v zařízeních penzionového nebo internátního typu	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>									
služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele – <b>podmínka max.2 byty</b>														
pronajímatelné rekreační ubytovací zařízení	<b>6</b>	<b>6</b>												
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně uzpůsobené pro celoroční užívání (splňující požadavky na trvalé bydlení)	<b>4</b>	<b>4</b>												
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně neuzpůsobené pro celoroční užívání														
zahrádkářské chaty										<b>2</b>	<b>0</b>			
základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby)	<b>0</b>	<b>5</b>		<b>5</b>										

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VZ	ZV	ZS	RN	TI	DS	PV
ostatní školská a vzdělávací zařízení míst. významu (např. hudební, jazykové a výtvarné školy, autoškoly)	0			5										
kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)	0				7									
zařízení pro kulturu – obecně				5										
lokální zařízení církví	0	5		5										
denní stacionáře a výchovná střediska zdravotně postižených		5												
azylové domy a domovy seniorů														
zařízení pečovatelské služby														
zařízení sociální péče – ostatní		6												
jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace)	0													
zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)		5												
Lékárny	8		8											
služby první pomoci		5	5										0	
stanice nebo služebny záchranné služby			7	0	0									
hřbitov														
drobné venkovní veřejné plochy a zařízení pro sport a rekreaci rezidentů	5	5	7	7							9			
veřejná prostranství obecně														
sportovní hřiště			7	7										

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VZ	ZV	ZS	RN	TI	DS	PV
kryté sportovní haly, kuželný, plavecké bazény, jízdárny apod.														
sportovní areály a stadiony, přírodní koupaliště														
drobné maloobchodní prodejny (do 100m2)	8				8			10						
maloobchodní prodejny potravinářské (do 200m2)	8				8			10						
maloobchodní prodejny nepotravinářské (do 200m2)	8				8	7		10						
obchodní domy a nákupní centra (nad 200m2)				6										
tržnice a soustředěný stánkový prodej potravin a drobného zboží – s podmínkou bez staveb														
prodejní haly a prodej ze skladu (například stavebniny, potřeby pro zahrádkáře a kutily)				6			7							
autobazary				0			7							
klubová zařízení bez stravovacího a občerstvovacího provozu - kromě heren a erotických klubů	0										9			
zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem	8				8		10						10	
restaurační a pohostinská zařízení s denním provozem - kromě heren a erotických klubů	8				8		10							
klubová, restaurační a pohostinská zařízení kromě heren a erotických klubů - ostatní		8	8		8									
tělovýchovná (fit-centra), sauny pro veřejnost a relaxační zařízení - kromě erotických salonů	0	0												
herny – kasina (dle zákona o loteriích)		5		7										

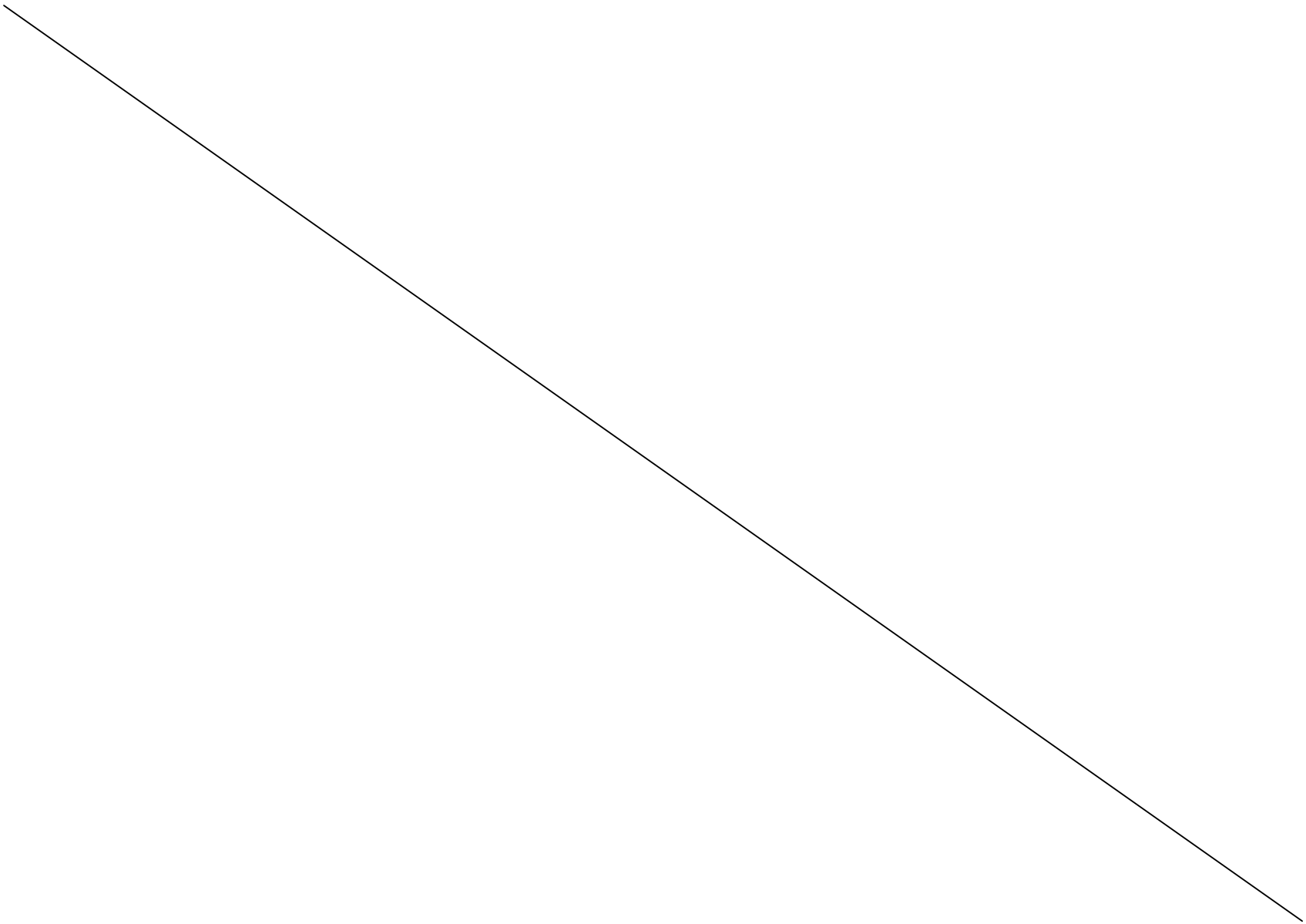
JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VZ	ZV	ZS	RN	TI	DS	PV
komerční zař. volného času (např. kina, diskotéky, centra vol. času) – kromě heren a erotických klubů - obecně		6	6		6									
noční kluby a erotické salóny														
hotely a penziony		5	6		6									
autokempy nebo tábořiště pro karavany														
hostely, turistické ubytovny a další obdobná zařízení bez stravovacího provozu		6			6									
hostely, ubytovny a zařízení pro školy v přírodě a obdobná zařízení se stravováním pro ubytované		8	8		8									
zařízení pro agroturistiku	10				10									
jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů														
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví - obecně							0	0						
policejní stanice a služebny		6	6											
sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům		6			6			10						
archivy a depozitáře			0	0			0							
drob. a nerušící nevýr. služby a sběrný služeb - kromě autoservisů (do 200m2)			6		6			10					6	
malé autoservisy (do 200m2)		7		0									6	
nevýrobní služby a sběrný služeb – ostatní		7		0			7	10						
drobné a nerušící řemeslnické provozovny a opravny (do 200m2)	7	7		0				10						

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VZ	ZV	ZS	RN	TI	DS	PV
nerušící výrobní provozy	7	7												
výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály - ostatní							10	10						
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží														
sklady včetně pronajímatelných				0				10						
dvory pro údržbu pozemních komunikací, vozovny, překladiště							0	0					0	
doplňkové stavby - skleníky, altány a bazény aj.														
doplňkové stavby pro chov drobných hospodářských zvířat (králíci, slepice apod.)		10					10			10				
stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kožešinových zvířat	10	10					10							
skladové stavby pro zemědělskou výrobu (například sklady krmiva, hnojiv apod.)							10							
kompostárna								10						
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů							10	10				8		
zařízení komunální hygieny – ostatní (např. vodárenství, čištění odpadních vod)							10							
hasičské stanice		7					10					7		
technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňková stanice, obslužná komunikace apod.)	10	10	10		10	10			10	10	10			10
technické vybavení – ostatní							10						0	
autobusová a vlaková nádraží / terminály/ zastávky							7							10
stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací														

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	SV	OV	OM	OS	OH	VS	VZ	ZV	ZS	RN	TI	DS	PV
objekty a zařízení pro údržbu a ochranu v areálech			7	7	7				9					
jednotlivé garáže (1 až 2 garáže)												0		
řadové garáže (3 a více garáží)							10	10						
hromadné garáže pro osobní automobily				10			7	10						
manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky				7			0	0				0		
parkovací a odstavné plochy pro rezidenty / uživatele			7										5	
parkovací a odstavné plochy a hromadné či skupinové garáže pro veřejnost								10				10		
parkoviště a odstavná stání vyhrazená pro hosty, návštěvníky a personál	5	5	7				10	10				10	5	
čerpací stanice pohonných hmot				10			10	10						
místní a účelové komunikace (dle zákona o pozemních komunikacích)	3	3	3	3	3		3	3	3		3	3	3	
silniční infrastruktura (silnice, dálnice a související dopravní stavby)														3
železniční infrastruktura (tratě, zastávky, vlečky a související dopravní stavby)														3
drobné plochy veřejné zeleně sloužící převážně místním obyvatelům, s dětskými hřišti		5	10		10						9		10	
drobné plochy veřejné zeleně, dětská hřiště a hřiště pro mládež - ostatní	5	5	7	7										10
rekreační odpočinkové plochy s drobným mobiliářem (pergoly, lavičky, lávky, malý sklad apod.)			7	7			10	10					7	



<b>JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH &gt;</b>	<b>BV</b>	<b>SV</b>	<b>OV</b>	<b>OM</b>	<b>OS</b>	<b>OH</b>	<b>VS</b>	<b>VZ</b>	<b>ZV</b>	<b>ZS</b>	<b>RN</b>	<b>TI</b>	<b>DS</b>	<b>PV</b>
veřejná a okrasná zeleň	11	11	11	11			11	11		11	11			
ochranná a izolační zeleň				12						12				12
vyhrazená a soukromá zeleň včetně oplocení				12		12			12			12	12	12
půjčovny sportovních a rekreačních potřeb a skladiště těchto potřeb pro potřeby půjčovny	5			0			10	10	9		9			
vodní plochy	0	0					0	0						



### 6.1.3 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §18 Odst.5 SZ

Řešení územního plánu mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy nepřipouští vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny (funkčních ploch pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny), omezeného využití ploch pro související veřejnou technickou infrastrukturu (sítě TI), staveb, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protierozní opatření - především plochy ochranné zeleně, vodní plochy, protipovodňová opatření a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), a opatření a staveb pro turistiku a rekreaci (omezeného využití pro cyklistické stezky, účelové komunikace, oplocení, informační tabule, hygienická zařízení apod.)

Do nezastavěného území patří:

#### PLOCHY ZELENĚ

– soukromá a vyhrazená nezastavěná (ZSn)

PLOCHY PŘÍRODNÍ - vysoké zeleně- izolační a doprovodná

zeleně v krajině (NP)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda (NZ)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – (TTP) (NZp)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZSn	NP	NZ	NZp	W
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované)					
<b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> Soukromá a vyhrazená nezastavěná	<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b> Vysoké zeleně – izolační a doprovodná zeleně v krajině	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> Orná půda	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b> - nízká a rozptýlená zeleně – maloplošná zeleně, louky, pastviny	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOS.</b> Vodní plochy a toky
orná půda					17
maloplošná zeleně, louky, pastviny (TTP)					
extenzivní zeleně, meze, remízky					
sady, ochranná zeleně				15	
rychle rostoucí dřeviny			13		
lesní porosty		13	13	13	13

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZSn	NP	NZ	NZp	W
vodní plochy a toky					
stavby nezbytné pro obhospodařování	14	18	18	18	18
účelová komunikace	15	15		15	15
oplocení	16			16	
plochy těžby (povrchových dolů, pískoven, lomů, výsypek, odvalů, kališť, rekultivací) a souvisejícího technického vybavení a staveb					

## 6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- 1) V místech, kde nevytváří plocha zahrad (zahrádek, vysoké zeleně) mezi plochami zastavěnými či zastavitelnými a plochami zemědělskými přechod do krajiny, bude v rámci ploch určených pro zástavbu povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.
- 2) Ukazatele pro přípustnou intenzitu využití se týkají vždy stavebního pozemku včetně prostorově souvisejících pozemků nádvoří, zahrad apod., pokud mají tvořit se stavebním pozemkem jeden funkční a provozní celek (funkční plochu).
- 3) Intenzita využití stávající plochy (stabilizované) při úpravách (změnách) zastavění nepřekročí míru využití stejných funkčních ploch v blízkém okolí včetně výškové hladiny, případně (při nejasnostech) bude odpovídat míře využití a výškové regulaci zástavby stanovené pro nejbližší návrhovou stejnou funkční plochu.

### Definice užívaných pojmů

- Výšková regulace zástavby – Počet nadzemních podlaží zástavby. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech zástavby liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě zástavby při přilehlé veřejné komunikaci. Pokud je stavebně upraveno k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží zástavby. Označení výškové regulace zástavby se skládá z přípustného počtu nadzemních podlaží + označení „P“ v případech, kdy se připustí využití podkroví.
- Nadzemní podlaží – podlaží s horním lícem podlah, který není níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby.
- Zastavěná plocha – obecně plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podlaží a komunikací do vodorovné roviny (přesné znění viz Stavební zákon).
- Minimální velikost stavebního pozemku (netýká se oddělování pozemku pod stavbou) – geodeticky oddělovaný pozemek musí mít minimálně tuto výměru (stávající pozemky již oddělené před schválením tohoto územního plánu mohou mít nižší, adekvátně se však snižuje i jejich maximální zastavěná plocha).

Stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití:

Označení lokality	Pořadové číslo plochy	Funkční plocha	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží+podkrovní)	Minimální velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m <sup>2</sup> )
KB	Z3	TI	0,1067	1+P	1 000	50%, max. 500
	Z4	BV	1,1782	1+P	1 200	30%, max. 300
	Z9	BV	0,2945	1+P	1 200	30%, max. 300
	Z10	BV	0,5864	1+P	1 200	30%, max. 300
	Z11	BV	0,4100	1+P	1 000	30%, max. 300
	Z13	OS	0,2306	1+P	2 000	40%, max. 800
	Z17	BV	0,8709	1+P	1 200	30%, max. 300
	Z19	OS	1,4792	1+P	2 000	40%, max. 800
	Z21	DS	0,1395	-	1 300	-
	Z22	OM	0,7467	1+P	1 000	40%, max. 400
	Z23	BV	0,6216	1+P	1 200	30%, max. 300
	Z24	BV	0,7321	1+P	1 200	30%, max. 300
	Z28	BV	0,0113	1+P	100	55%

#### Charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby

- Při navrhování objektů bude dodržován vzhled dle původní historické venkovské zástavby, která je charakteristická výrazně obdélnými tvary půdorysů a střechami s možností vestavby podkrovní.
- Celková výška zástavby nesmí překročit 15m nad okolním terénem stavebního pozemku.

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

### **7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT (W + V) :**

Právo k vyvlastnění u dále uvedených staveb lze uplatnit. Právo k vyvlastnění pro VPS vymezených koridorů bude uplatněno vydáním územního rozhodnutí pro jednotlivé stavby.

Předkupní právo u uvedených staveb (pouze W... a jen čísla dotčených pozemků bez závorek <...>) bude vloženo ve prospěch obce Kbel – viz kapitola 8.2

### 7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVU, VYMEZENÍ KORIDORŮ (W D + V D)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy stavby, v případě D104 koridorem proměnné šířky

označení	katastr. území	účel stavby	dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastr. území
V D01	KB	rozšíření místní komunikace na normované parametry	-
V D02	KB	místní komunikace pro obsluhu rozvojových ploch	-
V D03	KB	účelová komunikace pro zemědělskou techniku	-
V D104	KB	přeložka silnice II/125, úsek Kořenice – Kbílek	-

### 7.1.2 STAVBY PRO VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH (W T + V T)

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 3 m vymezeným vždy 1,5 m od předpokládané osy stavby

označení	katastr. území	účel stavby	dotčené pozemky určené k vymezení ploch a koridorů v katastrálním území
a) kanalizace			
W T04	KB	nová ČOV	99/3, 99/4
V T05	KB	nová kanalizace	-
b) energetika			
V T R01	KB	zkapacitnění ropovodu Družba	-

### 7.1.3. SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI, ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ (V K+R)

Územní plán nevymezuje tato veřejně prospěšná opatření.

### 7.1.4. ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (V U)

Veřejně prospěšná opatření jsou stanovena pro prvky ÚSES:

označení	katastr. území	předmět / účel	dotčené pozemky v katastrálním území
V U RC954	KB	regionální biocentrum RC954	-
V U RK1300	KB	regionální biokoridor RK1300	-

### 7.1.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO, KULTURNÍHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ (V G)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

### 7.1.6. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU (V B)

Nejsou navrhovány.

### 7.1.7. PLOCHY ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V A)

označení	katastr. území	předmět / účel	dotčené pozemky v katastrálním území
V A06	KB	Asanace bývalé skládky	-

## 8. 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, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ DLE §5 ODSŤ1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

### 8.1 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán nevymezuje takové veřejně prospěšné stavby.

### 8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ

(K ZAPSÁNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA OBCE KBEL K UVEDENÝM POZEMKŮM DO LISTU VLASTNICTVÍ NA KATASTRÁLNÍM ÚŘADĚ).

ve prospěch	kat. území	dotčené parcely	druh VPS/VP	označení
Obce Kbel	Kbel u Ratboře	99/3, 99/4	technická infrastr.	W T04

## 9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODSŤ.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na návrh ÚP Kbel se nevztahuje.

## 10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE BEZ ODŮVODNĚNÍ: 20

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE BEZ ODŮVODNĚNÍ: 4

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ: 17

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ: 3

## ČÁST II.

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

Územní plán Kbel vymezuje následující plochy územních rezerv:

funkční plocha	upřesněná charakteristika hlavního využití	Další související stavby	etapa realizace / časový horizont
R1	Rozšíření plochy bydlení na navazující proluku - plocha rozdílného využití BV	nejsou stanoveny	Po převedení dotčených pozemků mimo vysoce chráněné půdy

## **2. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán Kbel nevymezuje takovéto plochy.

## **3. 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**

Územní plán Kbel nevymezuje takovéto plochy.

## **4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHYČ.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

Územní plán Kbel nevymezuje takovéto plochy.

## **5. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Stanovení pořadí změn v území (Etapizace) se neurčuje. Všechny plánované plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu (předpoklad je do roku 2030), pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

## **6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán Kbel nevymezuje takovéto plochy.



# ODŮVODNĚNÍ

# 1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### ZADÁNÍ:

#### Pořízení územního plánu

- Na základě žádosti Obce Kbel ze dne 24.5.2016 zahájil Městský úřad Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") pořizování územního plánu Kbel.

#### Zpracování, projednání a schválení zadání

- Bylo zpracováno zadání územního plánu, jehož projednání bylo zahájeno zveřejněním a rozesláním dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dne 25.8.2016. Na základě výsledku projednání bylo zadání upraveno a dne 11.10.2016 bylo Zastupitelstvem obce Kbel projednáno a schváleno. Součástí zadání územního plánu nebyl požadavek na zpracování konceptu územního plánu a posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. (SEA).

#### Společné jednání o návrhu ÚP s dotčenými orgány

- Oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Kbel ze dne 11.07.2017
- Společné jednání s dotčenými orgány dne 01.08.2017 na MěÚ Kolín

## 1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4. 2015 (PÚR) se obec Kbel nachází v rozvojové ose OS5 Praha-(Kolín) – Jihlava – Brno. Pro vymezenou osu nejsou vymezeny konkrétní úkoly pro územní plánování. Platí však obecný úkol pro územní plánování, který požaduje možnost intenzivnějšího využívání území, pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu a tím přispívat k zachování charakteru mimo rozvojové oblasti a osy.

Další kritéria a podmínky PÚR jsou obecného charakteru a slouží mimo jiné také jako vodítko k hodnocení dopadů územně plánovací činnosti krajů a obcí.

Je navržena komplexní ochrana a rozvoj přírodních kulturních a civilizačních hodnot území v jednotlivých kapitolách územního plánu, zároveň je tím bráněno upadání venkovské krajiny, sociální segregaci, hospodářského i životního prostředí ve spolupráci s vedením obce. V území jsou vytvářeny podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí. Ve venkovském prostředí je rozvíjen primární sektor při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ochrany a rozvoje ekologických funkcí krajiny. Správní území je řešeno komplexně v zastavěném území, zastavitelných plochách i krajině, přičemž je většina rozvojových ploch vymezených tak, aby byla v co nejvyšší míře využita stávající veřejná infrastruktura a byla posílena funkce sídel ve smyslu dalšího rozvoje služeb a veřejného prostoru. Významné prvky v krajině jsou chráněny a záměry do ní zasahující maximálně kompenzovány využitím, obnovou a zakládáním krajinné zeleně a cestní sítě (pěších a cyklistických cest). Tím jsou zajištěny podmínky migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a přístupnosti pro člověka. Jsou vymezeny a chráněny před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, neboť krajina je negativně poznamenána lidskou činností. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymežovány v dostatečném odstupu od nových koridorů dopravní infrastruktury a je zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo

zemědělských areálů. Navržené prvky jsou předpokladem k rozvoji rekreace a cestovního ruchu pro návštěvníky, pro místní je navíc zlepšena veřejná infrastruktura, a to bez fragmentace krajiny, s výsledkem příznivějšího životního prostředí uvnitř sídel (emise, hluk,...). Podmínky pro preventivní ochranu území jsou zapracovány do návrhu ÚP. Jedná se především o ochranu vodních poměrů, biodiverzity, ovzduší, půdy a krajiny. Zároveň jsou stanoveny podmínky pro ochranu a rozvoj ekologické stability území prostřednictvím ÚSES. V území je v maximální možné míře respektována stávající urbanistická struktura obcí, která bude rozvojovými plochami dále rozvíjena a tím je bráněno fragmentaci krajiny a zakládání nových odloučených lokalit v krajině. Veřejná infrastruktura je řešena v dlouhodobých souvislostech, se zohledněním nároků dalšího vývoje území. Z hlediska technické infrastruktury jsou voleny technologie zajišťující vysokou kvalitu života, včetně doporučení využívání obnovitelných zdrojů.

### 1.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Územní plán je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1 (ZÚR). Správní území obce je součástí rozvojové oblasti krajského významu Střední Polabí (OBk1). Pro rozvojovou oblast krajského významu OBk1 Střední Polabí jsou stanoveny tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které se dotýkají správního území obce Kbel:

j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

ÚP tento úkol plní a umožňuje transformaci bývalého zemědělského dvora na agroturistický areál a navrhuje další rozšíření stávajícího areálu o plochy pro rozvoj rekreačních a komerčních aktivit.

Současně ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování v rozvojové ose republikového významu OS5.

- a) Zpřesnit koridor D104 silnice II/125, které byly vymezeny v ZÚR,
- b) Ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny,
- c) Prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy (I/38, I/2),
- d) Respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot,
- e) Respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

ÚP řeší území s ohledem na jeho kapacity a možnosti dalšího rozvoje. Navrhuje takový rozvoj, který bude z hlediska únosnosti území a vybavenosti technickou infrastrukturou optimální a povede ke zlepšování kvality života v zemědělské obci. V této souvislosti navrhuje také využití bývalého zemědělského dvora na agroturistický areál s přírodním, sportovním a komerčním zázemím. Krajina v širším okolí sídla bude rozvíjena prostřednictvím navržených prvků ÚSES. ÚP vytváří předpoklady pro vytvoření obchvatu obcí a zlepšení kvality ovzduší v sídle Kbílek.

Územní plán vymezuje Místa krajinného rázu, která na základě přírodní a kulturně historické charakteristiky území navrhuje opatření k ochraně krajinného rázu. Místa krajinného rázu jsou navrhována v souladu se stanovenými cílovými charakteristikami krajiny v ZÚR a v souladu se stanovenými oblastmi krajinného rázu.

Návrh ÚP navrhuje **MKR Kbelsko**, které odpovídá cílové charakteristice krajiny Polní a navrhuje v něm opatření s cílem zachování stávajících pozitivních hodnot a zmírnění negativních projevů kulturní charakteristiky krajinného rázu. MKR je součástí oblasti krajinného rázu Kutnohorská.

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v krajinném typu - Polní:

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření,

b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Hlavní požadavky ze ZÚR na využití krajiny jsou v ÚP respektovány. Území je řešeno s ohledem na zachování stávajícího uspořádání ZPF, přičemž rozvoj je plánován tak, aby území sídel zůstala kompaktní a byly zachovány produkční plochy zahrad v sídlech. Územní plán navrhuje další zásady pro ochranu ZPF před působením eroze a sucha a jsou rozvíjeny mimoprodukční funkce zemědělství s cílem zvýšení ekologické stability krajiny.

## **1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Územní plán obce vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, v souladu se společenským a hospodářským rozvojem. Toho dosahuje zejména

- regulací funkčního využití celého řešeného území s cílem stabilizovat a posílit udržitelné využívání = komplexně řeší účelné využití a prostorové uspořádání území
- vytvořením územně technických podmínek pro rozvoj sídelní funkce na úroveň odpovídající poloze sídla v aglomeračním prostoru rozvojové osy Praha – Kolín, ale současně zamezení nepřiměřenému rozšiřování zástavby do krajiny mimo tuto rozvojovou osu a zachování charakteru zemědělské krajiny s doplněním prvků zvyšující ekologickou stabilitu území a zajišťující preventivní ochranu zemědělské půdy před nežádoucími vlivy (eroze, záplavy, sucho)
- umožněním rozvoje kvalitního bydlení vymezením rozvojových ploch částečně mimo zastavěné území v kvalitních lokalitách pro tuto funkci ve všech sídlech správního obvodu
- vytvořením územně technických podmínek pro rozvoj elementárních funkcí nezbytných pro trvalé a celoroční bydlení ve všech sídlech správního území obce
- koncepcí urbanistického uspořádání vycházející z respektování principu kontinuity dlouhodobě utvářeného aglomeračního prostoru navazujícího na významné město krajského významu a umožnění rozvoje uspořádání obce, vycházející z postupné regenerace prostor dotčených zemědělskou činností a vytvářející územně technické předpoklady pro přiměřené hospodářské a rekreační využití krajinné části území
- vytvořením územně technických podmínek pro nezávadnou zemědělskou výrobu a přiměřené zemědělské využití krajiny jako zdroj ekonomické prosperity obce a jejích obyvatel
- koncepcí dopravy resp. místních komunikací, které jsou nezbytné pro zabezpečení příjezdu k rozvojovým lokalitám a také účelových komunikací, které zabezpečí prostupnost krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel.
- koncepcí technického vybavení, jež zajišťuje napojení všech nových rozvojových lokalit na systémy technické infrastruktury a bezrizikové odstraňování všech splaškových odpadních vod jejich čištěním v čistírnách odpadních vod.

## **1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Územní plán Kbel vychází z územně analytických podkladů ORP Kolín, které spolu s doplňkovými průzkumy zjistily a posoudily stav území a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Výsledky byly shrnuty v rozboru udržitelného rozvoje území a jeho SWOT analýze, která prověřila přínosy, příležitosti, problémy a rizika ve všech rovinách hospodářského a sociálního rozvoje a přírodního a životního prostředí. Na základě nich územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, potřebu změn v území především pro kvalitní bydlení, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a stanovuje podmínky pro provedení změn včetně obnovy a rozvoje sídelní struktury. Pořadí provádění změn v území navazuje pouze na nezbytnost vybudování veřejné infrastruktury před samotnou zástavbou rozvojových ploch. Územní plán vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků přírodě blízkým způsobem, a to v rámci

vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje, tedy i z hlediska vytvoření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Komplexním řešením území včetně zajištění podmínek civilní ochrany, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, ochrany území před negativními vlivy záměrů a regulací rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů zajišťuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Snaží se uplatňovat poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, památkové péče a dalších v rámci možností daných územnímu plánu prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

## 1.6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V dokumentaci odůvodnění územního plánu je výjimečně užíváno pojmů nedefinovaných stavebním zákonem. **Nerušící výroba** (průmysl), jedná se o lehký průmysl, skladování, logistiku, jehož negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu. **Minimální a maximální velikost stavebního pozemku** je v územním plánu stanovena z důvodu naplnění dílce prováděcí vyhlášky č. 458/2012Sb. ke Stavebnímu zákonu – tj. územní plán musí obsahovat „stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků“. Při určování velikosti stavebních pozemků byly zohledňovány prostorové souvislosti stávající a navrhované zástavby a pozemků, na kterých je umístěna tak, aby nová zástavba odpovídala prostorovou strukturou zástavbě stávající a doplnila vhodně krajinný ráz. Zároveň je tak v minimálních velikostech pozemků zohledňováno i optimální rozdělení pozemků v plochách pro budoucí kvalitní zástavbu.

### 1.6.1 PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ NEJSOU STANOVENY VYHLÁŠKOU O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v ÚP navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a dále jsou podrobněji členěny:

V případě **Ploch bydlení** je v území zastoupena zástavba jen rodinných domů:

- v rodinných domech – **venkovské** – rodinné domy (RD) a hospodářská stavení s dvory

V případě **rekreace** je třeba rozlišovat rekreační zařízení, odlišit je od území nezastavěných

– **na plochách přírodního charakteru** - chaty, veřejná tábořiště, rekreační louky

Naopak v některých případech je vhodné umožnit větší rozsah využití ploch, avšak respektem ke stávající zástavbě, v rámci **ploch smíšených obytných**:

- **venkovské** - bydlení v rodinných domech; občanské vybavení pouze v druzích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel

**Plochy občanského vybavení** mají různé požadavky na velikost okolních pozemků (např. plochy sportu) a je třeba mezi nimi rozlišovat mezi plochami s budovami určenými pro veřejnost a komerčními soukromými:

**veřejná infrastruktura, komerč.zařízení malá, tělovýchovná,sportovní zařízení,hřbitovy**

**Plochy výroby a skladování** nemusí mít nutně negativní vliv na okolí, ale zařazení takovýchto ploch do smíšených obytných není vhodné, proto se dále dělí:

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - **řemeslné výroby, služeb** – vyloučení negativního vlivu vzhledem k nepřevažující výrobě nad službami, navíc možnost bydlení majitele

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – **zemědělská výroba** – bez bydlení

Obdobné předpoklady má i **technická infrastruktura** v rozsahu dopadů na využití ploch:

- **inženýrské stavby** - menší dopad na využití ploch než např. stavby pro nakládání s odpady

**Plochy zemědělské** jsou členěné prostorově pro dotvoření okolní krajiny dle stupně využití

- **orná půda** - větší dopad na využití ploch než **nízká a rozptýlená zeleň** – maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)

**Ostatní plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno ve výše uvedené vyhlášce** jsou používány – jedná se o plochy, které nemají zemědělské využití (protierozní apod.) a které přispívají k vyloučení či podstatnému omezení zastavitelnosti ploch v rámci sídla a zároveň vyjma soukromé zeleně jsou veřejnými prostranstvími:

#### **Plochy zeleně**

– **soukromá, vyhrazená** - plochy soukromé zeleně – zahrady, předzahrádky

– **soukromá, vyhrazená nezastavěná** - plochy soukromé zeleně – zahrady a sady v nezastavěném území

#### **Plochy veřejných prostranství**

– **místní komunikace** – veškeré bez rozlišení tříd

– **účelové komunikace** – veřejně přístupné

– **veřejná zeleň** – plochy veřejné zeleně – parky a parkově upravená zeleň

## **1.7 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Během procesu pořizování nedošlo k dohodovacímu řízení s dotčenými orgány, tudíž ani k řešení rozporů s nimi.

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebyl požadován, významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

Během společného jednání o návrhu územního plánu byly vneseny požadavky dotčených orgánů, které vyvolaly potřebu úpravy návrhu před veřejným projednáním – jednalo se především o doplnění plochy územní rezervy R1 určené pro bydlení venkovské do textové části návrhu ÚP, doplnění ochranných pásem v zastavěném území dle zákona o pozemních komunikacích a o zvětšení regionálního biocentra Pekelský potok na potřebný rozsah dle ZÚR (požadavky Kraje). Biocentrum má tedy po úpravě rozsah větší než 30ha díky jeho vymezení i v území sousedních obcí Lošany a Zibohlavy. Všechny požadavky a podmínky byly respektovány a zapracovány do návrhu.

## **2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 Odst. 1) ZÁK. 183/2006 SB.**

Bude doplněno po veřejném projednání.

## **3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

### **3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY**

#### **3.1.1 POSTAVENÍ OBCE V OSÍDLENÍ**

Obec Kbel se nachází ve Středočeském kraji cca 6 jihuzápadně od Kolína. Územní obvod je součástí bývalého okresu Kolín, v současnosti spadá pod stavební úřad Kolín a ORP Kolín. Obec je tvořena jedním katastrálním územím, kterým je k.ú. Kbel u Ratboře s místní částí Kbílek. Na území obce o celkové výměře 202 ha žije 204 obyvatel.

Sousedními obcemi jsou od východu k západu Pašinka, Ratboř, Kořenice, Lošany, Radovesnice I a Kolín. Obec je součástí Mikroregionu Pod Chlumem.

Území se nachází v zemědělské krajině mezi městy Kolín a Kutná Hora a protíná ho silnice II. třídy návazností na silnice I. třídy.

Krajina územního obvodu obce je tvořena zemědělskými pozemky a mělkým údolím Pekelského potoka. Tradiční osídlení má znaky zemědělských dvorů a menších stavení. Novodobý rozvoj bydlení je patrný pouze v sídle Kbílek, kde se nová zástavba koncentruje podél místní komunikace propojující sídlo se správní obcí.

Základní občanské vybavení obce tvoří obecní úřad, kostel nanebevzetí Panny Marie, hřbitov, hřiště a obchod se smíšeným zbožím.

**HISTORIE** Území obce bylo v centru dění při osídlování Slovany a později při zakládání českého státu. Obec Kbel vznikla na základech osídlení, které nelze přesně datovat. Ve 14. století byly ve vsi dva rytířské dvory, které postupem času často měnily své majitele a v 15. století došlo sňatkem ke sjednocení obou dvorů.

V 17. století za třicetileté války byl Kbel zcela zpustošen saskými vojsky a až po necelých třiceti letech byla kbelská pustina zakoupená a nově vystavena. V této době vznikl pravděpodobně také Kbílek.

I později bylo sídlo v rukou mnoha drobných šlechticů, kteří na něm hospodařili. V 18. století byla v sídlech vrchnostenská tvrz, panský dvůr, hospoda, pivovar s vinopalnou, kovárna, statek a mnoho chalup poddaných.

Ve Kbelu stojí kostel ze 14. století, který v roce 1874 století shořel a již v roce 1886 byl po rozsáhlých úpravách znovu vysvěcen.

#### **3.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY ÚSES A DALŠÍCH PŘÍRODNÍCH SYSTÉMŮ**

##### **KRAJINA**

Obec je situována v Kutnohorské kotlině, která je součástí Hornosázavské pahorkatiny. Krajina je rovinatá, místy mírně zvlněná se svahy spadajícími k Pekelskému potoku.

## 1. Reliéf a geologická skladba, půda

Území je tvořeno kvartérními sedimenty – spraši a sprašovými hlínami v závislosti na denudačních procesech řeky Labe.

### Hydrologické poměry

Území odvodňuje řeka Labe od Doubravy po Cidlinu (č. hydrologického pořadí 1-04-01). Součástí tohoto povodí jsou bezejmenné rozvodnice nižšího řádu, které odvodňují správní území obce:

1-04-01-043 – Chotouchovský potok (Polepka) – odvodňuje jižní okraj správního obvodu obce.

1-04-01-045 Pekelský potok – odvodňuje větší část správního území obce

Správci vodních toků jsou lesy ČR s. p.

Území je součástí hydrogeologického rajonu:

Kutnohorské krystalinikum v povodí Horního a Středního Labe - kvalitativní stav: dobrý; chemický stav: dobrý; trend znečištění: neměnicí se

## 2. Půda

V území se vyskytují kvalitní černozemě a hnědozemě na spraších s nejvyšším stupněm ochrany. V údolí Pekelského potoka jsou zastoupeny nivní glejové půdy na koluviálních a nivních sedimentech. Půda je pro své příznivé morfologické vlastnosti velmi vhodná pro zemědělské využití.

### Zemědělský půdní fond

Zemědělský půdní fond představuje cca 90% rozlohy území, z toho 87% připadá na ornou půdu, 8% na zahrady a sady 4% na ttp. Hodnoty BPEJ se na nich pohybují v rozmezí mezi I. až IV. třídou ochrany, přičemž nejpočetněji jsou zastoupeny půdy vyšší třídy ochrany – především I. a II. třída.

### Pozemky určené k plnění funkce lesa

Lesní pozemky nejsou v území zastoupeny. Podél vodních toků a vodních ploch se v území vyskytuje mimolesní zeleň.

## 3. Podnebí

Dle klimatické charakteristiky E. Quitta se území nachází na pomezí teplé oblasti T2 a mírně teplé oblasti MT10 charakteristickou mírnou zimou a dlouhými přechodnými obdobími.

Klimatické charakteristiky dle Quitta		
Klimatická oblast	MT10	T2
Σ letní dny	40-50	50-60
Σ dny s teplotou ≥ 10°C	140-160	160-170
Σ mrazové dny	110-130	100-110
Σ ledové dny	30-40	30-40
☉ °C leden	(-2) - (-3)	(-2) - (-3)
☉ °C duben	7-8	8-9
☉ °C červenec	17-18	18-19
☉ °C říjen	7-8	7-9
Σ dnů se srážkami ≥ 1mm	100-120	90-100
Σ srážek za vegetační období	400-450	350-400



$\Sigma$ srážek v zimním období	200-250	200-300
$\Sigma$ dnů se sněhovou pokrývkou	50-60	40-50
$\Sigma$ jasné dny	120-150	120-140
$\Sigma$ zatažené dny	40-50	40-50

#### Biogeografické členění

Tento druh typologického členění krajiny je využit při zpracování návrhu ÚSES. Biogeografická diferenciacie vymezuje krajinné jednotky s obdobnými neměnnými ekologickými podmínkami – biochory. Na základě této klasifikace se určují přirozené a náhradní společenstva, které jsou navrhovány v rámci prvků ÚSES.

#### POPIS STG A DALŠÍ INFORMACE K ÚSES

<b>Vegetační stupně</b>	<b>Trofické řady</b>	<b>Hydrické řady</b>
2 – bukodubový	A - oligotrofní (chudá, kyselá)	1– suchá
3-dubobukový	B– mezotrofní (středně bohatá)	2- omezená
	C– nitrofilní (obohacená dusíkem)	3- normální
	D– bázičká (živinami bohatá na bázičkých horninách)	4- zamokřená
		5- trvale mokrá

#### **Cílové ekosystémy odpovídající STG a biochorickému členění:**

<b>Biochora</b>	<b>STG</b>	<b>Cílové ekosystémy</b>	<b>Náhradní ekosystémy</b>
2RE	2 (AB)B-BD(BC) 3	HDH	
Plošiny na spraších 2.v.s.			
-2BQ	2 A,AB,B,BC,BD 2-3	HDH, XDA	XT
Rozřezané plošiny na pestrých metamorfitech v suché oblasti 2.v.s.			
3BE	3 BC,BD,CD,D 2-5a	BUKD, LONJ	
Rozřezané plošiny na spraších 3.v.s.			

Vysvětlivky zkratk cílových ekosystémů:

#### Mokřadní a pobřežní křoviny a lesy (LO)

**LONJ** Nivní potoční jasaniny (as. *Pruno-Fraxinetum*)

#### Habrové a lipové doubravy (HD)

**HDH** Habrové doubravy (as. *Primulo veris-Carpinetum*, *Carici pilosae-Carpinetum*, *Melampyro nemorosi-Carpinetum* bez subas. *Melampyro nemorosi-Carpinetum abietetosum*, *Tilio-Betuletum*) - (s Dbz)

#### Xerothermní doubravy (XD)

**XDA** Acidofilní xerothermní doubravy (as. *Viscario-Quercetum* a subas. *Luzulo albidae-Quercetum genistetosum tinctoriae* var. *Campanulosum persicifoliae* a svaz *Quercion petraeae* mimo as. *Potentillo albae-Quercetum* a spol. *Brachypodium pinnatum-Quercus robur*) - (s Dbz)

#### Xerothermní až semixerothermní trávníky a lemy (XT)

### Bučiny a jedliny (BU)

**BUKD** *Květnaté a kalcifilní bučiny s dubem (as. Melico-Fagetum, Carici pilosae-Fagetum, Tilio platyphylli-Fagetum, Tilio cordatae-Fagetum, Cephalanthero-Fagetum, dolní část Dentario enneaphylli-Fagetum)*

## **ŠIRŠÍ VZTAHY ÚSES – NÁVAZNOSTI NA OKOLNÍ OBCE**

Obec Kbel má vymezený lokální a regionální ÚSES. Jednotlivé prvky ÚSES jsou popsány v návrhové části textu.

Plán ÚSES je vypracován na základě ÚPo a územních plánů okolních obcí. Celkový návrh ÚSES byl upraven v závěru tak, aby odpovídal stanoveným parametrům. Vyšší prvky ÚSES jsou vymezeny na ekologicky stabilnějších plochách v krajině, kterými jsou vodní toky se zachovanou trasou koryta a břehovými porosty. Trasa regionálního biokoridoru je vedena od RBC Zálabí po Pekelském potoce až k RBC Pekelský potok a dále pokračuje v území po nefunkčních zemědělských kulturách k potoce Polepka, po kterém pokračuje až k vodní nádrži Vrchlice. Většina prvků je však v území nefunkční nebo nespĺňuje stanovené parametry. Proto jsou vypracovány regulativy pro prvky ÚSES včetně návrhu cílových ekosystémů.

Plochy a koridory respektuje návrh ÚP jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Bližší regulativy k prvkům ÚSES udává návrhová část textu. Všechny prvky ÚSES mají stanovené cílové ekosystémy, které budou požadovány v případě realizace jednotlivých prvků a vychází z biogeografického členění ČR.

Prvky ÚSES převzaté ze ZÚR (RBC, RBK) jsou územním plánem zpřesněny na hranice parcel KN při současném zajištění stanovených prostorových parametrů. V případě RBC Pekelský potok přechází jeho část do sousedních správních území obcí Zibohlavy a Lošany (viz výkres širších vztahů), kde je zbývající část RBC vymezena tak, že jsou zajištěny předepsané prostorové parametry (min. rozloha 30 ha).

### **3.1.3 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY**

#### **LETECKÁ DOPRAVA**

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma (ÚAP - jev 103), které je nutno respektovat podle § 37 zákona o civilním letectví a o změně a doplnění zákona o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona.

#### **ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA**

Územím neprochází železniční trať, ale nachází se v dosahu regionální trať Kolín – Ledčecko se zastávkou v Ratboři.

#### **SILNIČNÍ DOPRAVA**

##### **SILNICE I.TŘÍDY:**

Řešeným územím neprochází, ale nachází se v přímé návaznosti na silnici II. třídy procházející Kbílkem. 5km severovýchodním směrem ústí silnice II. třídy na silnici I/38 a cca 5 km jihozápadním směrem ústí silnice II. třídy na silnici I/2.

##### **SILNICE II.TŘÍDY:**

Řešeným územím prochází silnice II/125 ze směru Kolín a skrze správní obvod obce Kbel dále do Uhlířských Janovic, Vlašimi a Mladých Vožic.

## SILNICE III. TŘÍDY

V řešeném území se nachází silnice III. třídy č.12548 Lošánky – Kbel, která ústí na silnici II. třídy č.125.

## OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

Obec Kbel je obsluhována několika místními autobusovými linkami vypravovanými z Kolína do různých cílových stanic v rámci Středočeského kraje (Bečváry, Skvrňov, Zásmyky, Louňovice pod Bláníkem, Uhlířské Janovice). Autobusová zastávka v Kbělku má častější frekvenci spojů, neboť zde zastavuje několik autobusových linek. Ve Kbělu zastavuje pouze jedna linka autobusu.

## PĚŠÍ TURISTICKÉ TRASY

Územním obvodem neprochází turistické značené stezky, ale nachází se zde naučná stezka „Na toulkách kolem Kolína“

Návrh územního plánu navrhuje rozvoj turistických tras v území s cílem vytvoření nových os v dosud neznačené zemědělské krajině. Navrhuje vytvoření turistického značení v západní směru s možností propojení sídel západně od Kbelu. Dále navrhuje prodloužení stávající naučné stezky až do Zibohlav a vytvoření značené turistické stezky ze Kbělku k potoku Polepka.

### 3.1.4 ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Území není v současnosti zásobováno pitnou vodou. Obyvatelé využívají k individuálnímu zásobování domovní studně. Územní plán navrhuje napojení na vodovodní soustavu s vlastním vrtem a úpravnou vody.

Ve správním území obce Kbel není vybudovaná kanalizace. Obyvatelé likvidují odpadní vody v bezodtokových jímkách s následnou likvidací na ČOV Ratboř nebo ČOV Kolín. Územní plán navrhuje vybudování oddílné kanalizace s napojením splaškové větve na navrhovanou ČOV v sídle Kbel a s větví pro odvod atmosférických srážek. V rámci zpevněných ploch bude dobudován systém struh a propustků odvádějící vodu ze zpevněných ploch do příkopů a vegetačních prvků.

V sídlech je provozován systém sběru tuhých domácích odpadů, část objemu tuhých domácích odpadů je tříděna a komponenty ukládány do nádob na sběrných stanovištích. Sídlu není vybaveno sběrovým ani recyklačním dvorem a nemá ani kompostárnu. V sídle se předpokládá individuální využití biologického odpadu v domácích kompostárnách a následné využití kompostu na přilehlých zahradách, nevyužitelné části jsou pravidelně dováženy jako bio odpad. Absenci sběrného dvora nahradí separovaný sběr baterií, šatstva a obcí organizovaný sběr velkoobjemného odpadu organizovaný několikrát ročně ve všech sídlech. Nejbližší sběrný dvůr pro likvidaci nebezpečných odpadů se nachází v Kolíně a Kutné Hoře.

Energetické systémy jsou zastoupeny distribucí elektrického proudu, a to přenosovými sítěmi VN 22kV a sítí NN 0,4kV včetně trafostanic 22/0,4kV. Teplo je získáváno individuálně z domácích kotlů spalující biomasu nebo fosilní paliva. Územní plán neplánuje připojení sídel na zemní plyn a počítá se stávajícím individuálním zásobováním teplem domácností. Sporadicky je využívána i konverse solární radiace na teplo (foto termální přeměna) a fotovoltaické systémy (přeměna solární radiace na elektrický proud). Sídlu je vybaveno telekomunikační sítí úrovně MTO.

## **4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI**

### **4.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Územní plán nemá odchylky oproti požadavkům zadání.

#### **4.1.1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**Územní plán není v rozporu s požadavky PÚR ve znění aktualizace č.1 a respektuje požadavky ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizace č.1**

Územní plán plní hlavní priority a úkoly plynoucí z Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 a plní úkoly stanovené v rámci vymezené rozvojové osy OS5. Rozvoj obce a jednotlivé záměry jsou posuzovány s ohledem na možnosti stávající veřejné a technické infrastruktury, přičemž je rozvoj obce umožněn primárně v rámci zastavěného území a pak v rámci vymezených rozvojových ploch při respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Rozvoj obce je navržen tak, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny a prostorové segregaci obyvatelstva a zároveň jsou stanoveny podmínky pro rozvoj veřejných prostranství a rekreační funkce krajiny.

Požadavek na umožnění intenzivnějšího využití území není v rámci ÚP uplatněn, neboť se v území nenachází konkrétní záměr, pro který by bylo vhodné požadavek ZÚR aplikovat. Naopak je podpořen požadavek na transformaci bývalých zemědělských areálů pro rozvoj rekreace v ploše bývalého zemědělského dvora ve Kbelu (více viz. kapitola 1.2 a 1.3 části Odůvodnění).

Dále územní plán na základě úkolů pro územní plánování usiluje o ochranu kulturních a civilizačních hodnot území a to prostřednictvím stanovené koncepce rozvoje území obce včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot a urbanistické koncepce. Požadavky na ochranu přírodních hodnot území a ÚSES jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. V území se vyskytují pouze prvky obecné ochrany přírody a krajiny, mezi které patří významné krajinné prvky ze zákona a registrovaný VKP, ÚSES a památný strom. Zvláště chráněná území nejsou ve správním obvodu obce zastoupena. V rámci prvků ÚSES bylo provedeno upřesnění jejich hranic a prostorových parametrů a stanoveny byly regulativy pro zajištění jejich funkčnosti.

#### **Požadavky ÚAP**

V území jsou respektovány všechny limity využití území vyplývající z územně analytických podkladů. Do konfliktu vstupuje v rámci celého řešeného území obce jeho rozvoj s ochranou ZPF. Odůvodnění záborů bude součástí kapitoly 11.

V některých rozvojových plochách dochází také k zásahům do těchto vymezených limitů:

OP letiště - ve vymezeném prostoru jsou některá omezení týkající se vzdušného vedení staveb VN a VVN a zákaz používání klamavých světél.

OP silnic v rámci zastavěných a zastavitelných ploch – ve vymezeném prostoru bude v rámci rozvojových ploch respektováno a využito např. pro předzahrádky.

Závěry ÚAP stanovují potřebu řešení všech pilířů udržitelnosti, především řešení zemědělských planin s vysokou ekologickou nestabilitou a zanedbanou doprovodnou zelení. Tento problém se snaží ÚP řešit prostřednictvím koncepce uspořádání krajiny, která navrhuje opatření ke zvýšení ekologické stability v plochách ÚSES. Dále územní plán stanovuje podmínku, která ukládá všechny prvky mimolesní zeleně, mokřadů, vodních ploch

a dalších pozemků nevyužívaných k zemědělské výrobě, využívat s ohledem na rozvoj biodiverzity, případně zvýšení retenční funkce a ekologické stability.

ÚAP ve svém závěru stanovuje potřebu řešení dalších problémů týkající se veřejné infrastruktury. Jedná se o potřebu řešení průchodu silnice II. třídy zastavěným územím Kbílku. ÚP navrhuje pro zlepšení dopravní situace obchvat, který odvede dopravu mimo zastavěné území obce. Dále ÚAP ukládá řešit brownfield v obci a ÚP navrhuje v této ploše založení agroturistického areálu s rekreačním a komerčním zázemím.

### **Požadavky obce**

Územní plán požadavky plní.

V území jsou vymezeny plochy pro bydlení, občanské vybavení, sport a rekreaci, služby a podnikání při současném zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot území, ekologické stability a zlepšení dopravního a technického vybavení území. Návrh ÚP vychází z charakteru řešeného území a chrání jeho krajinný ráz. Přiměřeným rozvojem zajišťuje podmínky pro kvalitní bydlení, podnikání a pracovní příležitosti při současném posílení služeb, občanského vybavení a veřejných prostorů a vytváří tím podmínky optimálního fungování obce.

### **Požadavky dotčených orgánů**

#### **POŽADAVKY NA OCHRANU KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ**

Pro návrh ÚP Kbel nevyplývají ze zákona o státní památkové péči žádné zvláštní požadavky kromě respektování kulturních památek a případných archeologických nálezů. Návrh ÚP nemění památkovou ochranu zapsaných kulturních památek. Věž kostela bude výškově přizpůsobena zástavba a je zachován odstup zastavitelných ploch od kulturní památky.

Pro novou zástavbu jsou stanoveny základní prostorové regulativy (maximální velikost stavebního pozemku, výšková regulace zástavby, minimální velikost stavebního pozemku a maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku). Pro celé území jednotně je navíc stanoven charakter a struktura zástavby a výšková hladina zástavby.

#### **OCHRANA TRADIČNÍCH URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ**

Návrh ÚP navrhuje zachování půdorysné struktury a výškové hladiny zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb. Tyto požadavky jsou zakotveny v grafické i textové části ÚP.

#### **OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ**

Návrh ÚP stanovuje koncepci uspořádání krajiny a usiluje především o zvýšení ekologické stability území prostřednictvím prvků ÚSES a postupnou obnovou a rozvojem zeleně, revitalizací vodního prostředí a zakládáním a obnovou mimoprodukčních ploch sloužících pro obnovu přirozených funkcí krajiny (mokřady a údolní nivy pro obnovu retenční funkce, neobhospodařované plochy pro zvyšování biodiverzity). Navržené principy a konkrétní navržená opatření v krajině budou sloužit jako podklad pro zpracování komplexních pozemkových úprav.

Návrh ÚP Kbel obsahuje také další opatření k zajištění kvalitního životního prostředí v sídle. Jedná se především o rozvoj kanalizace ukončené ČOV, navržení vodovodu pro zásobování obyvatel pitnou vodou, navržení obchvatu sídla Kbílek a dalších opatření, jejichž výsledkem bude celkové zlepšení životního prostředí v sídlech (emise, odpady)

#### **POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

Návrh ÚP navrhuje opatření vedoucí ke zlepšení životních podmínek. V dalších kapitolách budou dále podrobně odůvodněny jednotlivé návrhy týkající se dopravní a technické infrastruktury řešeného území s ohledem na zlepšení všech složek životního prostředí, především ovzduší a vody.

## POŽÁRNÍ OCHRANA

Návrh ÚP splňuje požadavky pro zajištění požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

## OBRANA STÁTU A CIVILNÍ OCHRANA

Poslední kapitola Odůvodnění ÚP obsahuje návrh řešení požadavků civilní ochrany.

## OCHRANA PŘED POVODNĚNÍ A JINÝMI RIZIKOVÝMI JEVI

Návrh ÚP stanovuje obnovu přirozeného vodního režimu a zachování a obnovu břehových porostů a obnovu zamokřených částí pozemků pro zvýšení retenční schopnosti území, které zajistí preventivní ochranu území před povodněmi.

## **4.1.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE, ZEJMÉNA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

### **Požadavky PÚR a ZÚR**

Soulad ÚP s PÚR a ZÚR byl popsán výše. V této kapitole je vyhodnocen soulad ÚP s úkoly pro územní plánování stanovené v rámci ZÚR pro oblast Obk1 Střední Polabí.

Návrh ÚP přebírá ze ZÚR koridor přeložky silnice II. třídy (obchvat Kbílku) a zpřesňuje jeho vymezení do měřítka grafické části ÚP. V tomto koridoru nebude možné povolovat aktivity, které by mohly budoucí realizaci koridoru znemožnit nebo podstatně ztížit.

ÚP ověřil rozsah zastavitelných ploch, vymezil plochy rozvoje, které umožní pozitivní rozvoj sídla a stanovil podmínky pro další rozvoj v krátkodobém i dlouhodobém horizontu. Předpoklad účinnosti územního plánu je až 20 let. Nejprve budou využity volné plochy uvnitř zastavěného území. V zastavitelných plochách je výstavba plánována vždy směrem od zastavěného území se zahradami orientovanými do krajiny. Všechny rozvojové lokality musí být vybaveny dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou, bez níž nebudou stavby povolovány. Jednotlivé stavby budou v souladu se stanovenými prostorovými regulativy a nebudou přesahovat stávající výškovou hladinu budov. Těmito opatřeními bude chráněna stávající urbanistická struktura obce a krajinný ráz území. Respektovány budou také všechny limity území.

Správním územím obce prochází silnice II. třídy, která protíná střed obce Kbílek. Vybudováním obchvatu se kromě zlepšení životních podmínek předpokládá také zvýšení bezpečnosti a zrychlení dopravy mezi páteřními komunikacemi I/2 a I/38.

Správní území obce nezasahuje do vymezených významných památek, archeologických rezervací a krajinných památkových zón. V území se nenacházejí vymezené zvláště chráněné území ani lokality soustavy NATURA 2000 ani jejich ochranná pásma. ÚP vymezuje a zpřesňuje síť ÚSES, která obsahuje regionální a lokální prvky a je provázána se systémem ÚSES vymezeným v rámci okolních územních plánů. Regionální prvky ÚSES jsou zároveň veřejně prospěšným opatřením, jejichž realizace bude probíhat na základě stanoveného vymezení a cílových ekosystémů.

### **Požadavky obce**

Územní plán stanovuje podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití a nepřipustného využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, tj. výšková regulace zástavby a intenzita využití pozemků (vše stanovené v rámci kapitoly 6.2 návrhové části textu).

ÚP stanovuje stabilizované plochy a vymezuje nové rozvojové plochy, zejména pro bydlení a technickou infrastrukturu a prověřil možnosti situování ploch občanského vybavení v návaznosti na zemědělský areál na okraji Kbelu. Výsledný návrh rozvoje sídel obsahuje

plochy veřejných prostranství a zeleně obklopený novými rozvojovými plochami pro bydlení situovaných podél stávající místní komunikační sítě v obci. Na okraji obce se počítá s rozvojem agroturistického areálu. Mezi oběma sídly Kbelem a Kbílkem vznikne plocha s trvalým travním porostem, která bude zároveň rekreačním zázemím obyvatel a rekreatantů. Charakter obce není návrhem ÚP dotčen. Počítá se i nadále s převažujícím zemědělským využitím, které bude doplněno o rekreační zázemí a podpoří rozvoj drobné ekonomiky v obci. Obnovou a rozvojem zeleně v krajině a realizací dalších navržených krajinných opatření bude zvýšena ekologická stabilita krajiny i její atraktivita a krajinný ráz.

Navržené rozvojové plochy nezasahují do kulturních a přírodních hodnot území. Zásah do jednotlivých složek životního prostředí je podrobně odůvodněn v kapitole 8 části Odůvodnění.

Plochy pro individuální rekreaci ÚP nenavrhuje, neboť bude poptávka pokryta využitím řady neobydlených domů. Chatová výstavba nebude v území povolována.

Realizace výstavby bude povolována primárně uvnitř zastavěného území, v prolukách a v rozvojových plochách s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou. Rozvoj v zastavitelných plochách bude probíhat směrem od zastavěného území. Orientace štítů bude v souladu s okolní zástavbou a zahrady budou směřovat do krajiny. Upřesňující podmínky jsou popsány v kapitole 6.2 návrhové části textu.

Návrh rozvojových ploch byl vymezen tak aby byl zajištěn rozvoj obce a zároveň byly minimalizovány střety se zákonem chráněnými zájmy, především ZPF. Proto jsou všechny záměry podrobně odůvodněny v kapitole 11 části Odůvodnění. Střetům s kulturními hodnotami je zabráněno prostřednictvím stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, které jsou součástí kapitoly 6.2 návrhové části textu. Do vymezených přírodních hodnot ani zákonem stanovených významných krajinných prvků návrh územního plánu nezasahuje.

Rozvojové plochy jsou navrhovány na podnět vlastníků pozemků, obce a projektanta, který veškeré soukromé zájmy musí koordinovat se zájmy nadmístními a zákonem chráněnými zájmy. Výhradní postavení mají obecně veřejně prospěšné zájmy, kterými jsou účelové komunikace a zeleň v krajině, které zvyšují prostupnost krajiny, ekologickou stabilitu a zajišťují preventivní ochranu základních složek životního prostředí.

U rozvojové plochy navržené podél silnice III. třídy ve Kbelu se nepředpokládá dosažení limitních hladin hluku z dopravy ve vnitřním a venkovním chráněném prostoru staveb, pro které by bylo nutné budovat protihluková opatření, neboť se jedná o komunikaci zpřístupňující dvě malé zemědělské obce s nízkou intenzitou dopravy. Krátkodobé překračování hygienických limitů bude řešit provozovatel zdroje hluku technickými, organizačními a dalšími opatřeními.

Při stanovení zastavěného území, které předcházelo zpracování návrhu ÚP, byla zohledněna všechna platná územní rozhodnutí a stavební povolení. Tyto plochy byly zařazeny do zastavěného území obce.

Zpracovatel ÚP stanovuje koncepci rozvoje dopravní a technické infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny a navrhuje nové turistické trasy. Výsledkem návrhu ÚP je komplexní návrh rozvoje území, který zajišťuje rozvoj sídla koordinovaný s ochranou všech složek životního prostředí a tím zajišťuje trvalou udržitelnost využití území i pro následující generace.

#### **4.1.3 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN**

##### **Požadavky ÚAP**

Návrh ÚP navrhuje turistické trasy mimo silnice, po lokálně atraktivních cestách, které zajistí propojení jednotlivých sídel a umožní rozvoj atraktivitu krajiny a její rekreační funkce

prostřednictvím krajinných opatření (především výsadba zeleně a drobného nezatežujícího mobiliáře).

Návrh ÚP je koordinován s limity využití území. Dochází ke střetům s limity využití území v OP letiště, které nemají reálný dopad na využití území, neboť nebudou povolovány výškové stavby. Z limitů také vychází zákaz používání světlometů a jiných klamavých světel, které by mohly ohrozit bezpečnost letového provozu. Dále dochází ke střetům rozvojových ploch s limity ve vymezeném ochranném pásmu silnice III. třídy, jedná se však o plochy občanského vybavení, které v budoucnu posunou hranici obce, a tak bydlení při této silnici také umístěné pouze doplní druhou stranu komunikace v obci.

### **Požadavky dotčených orgánů**

#### **1. Doprava**

Návrh ÚP věnuje pozornost minimalizování negativních dopadů dopravy na zastavěnou část řešeného území a navrhuje obchvat silnice II. třídy mimo zastavěné území sídla Kbílek. Realizací se očekává zlepšení životních podmínek, především ovzduší, zvýšení bezpečnosti provozu a zrychlení dopravy.

Nové rozvojové lokality jsou navrhovány tak, aby byla zajištěna jejich dopravní přístupnost. Každý objekt musí být přístupný po veřejné komunikaci. Objekty bez vlastního příjezdu nemohou být povoleny.

ÚP navrhuje novou místní komunikaci pro zpřístupnění navrhovaného agroturistického areálu. Navrženo je také prodloužení stávající místní komunikace v sídle Kbílek a rozšíření místní komunikace ve Kbelu u navrhované rozvojové plochy, tak aby byly zajištěny minimální prostorové parametry vozovky.

Pro zlepšení přístupnosti krajiny je navržena nová účelová komunikace. Po stávajících cestách v krajině se plánuje vymezení nových turistických tras. Podél všech cest bude doplňována zeleň, která kromě lepší přístupnosti krajiny zvýší také její estetickou funkci.

#### **2. Technická infrastruktura**

Návrh ÚP navrhl koncepci technické infrastruktury obce, která obsahuje především přivedení vodovodu, zajištění odvodu splaškových vod na kanalizaci a odvod atmosférických srážek. Plánuje se také posílení systému zásobování elektrickou energií.

V návrhu jsou respektována všechna ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury (OP elektrického vedení, OP vedení směrových spojů).

#### **Vodní hospodářství**

ÚP navrhuje zavedení vodovodní sítě po zřízení vodovodní soustavy s vodojemem v Kořenicích do všech stávajících i navrhovaných lokalit. Dále je navrženo vybudování oddílné kanalizace s částí splaškovou, která bude zakončena ČOV a částí pro odvod atmosférických srážek z povrchů hlavních komunikací. Odtok vody ze zpevněných ploch bude řešen také zásakem na přilehlých pozemcích a v sídle bude budován ve veřejném prostoru systém průlehu, který zpomalí odtok a zajistí částečnou retenci. Je požadována také retenční voda přímo na stavebních pozemcích, která omezí rozsah zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků.

Požadované připojení rozvojových ploch na systém technické infrastruktury sídla musí být zabezpečen ještě před realizací výstavby jednotlivých objektů.

#### **Energetika**

Současná kapacita trafostanic bude posílena o jednu trafostanici ve Kbelu (max. 630 kVA), která zajistí stabilitu dodávky a posílí dodávku elektrické energie mezi sídly. Tato trafostanice je zároveň veřejně prospěšnou stavbou a má vymezené ochranné pásmo.

Telekomunikační vedení není návrhem územního plánu dotčeno.



Individuální zásobování domácností teplem zůstává zachováno a může být doplněno o alternativní zdroje energie, které budou součástí stavebních objektů a přilehlých pozemků. ÚP stanovuje nepovolovat větrné ani solární elektrárny.

Návrhem technické infrastruktury obce nebude zasahováno do ploch veřejné zeleně, neboť sítě technické infrastruktury budou vedeny výhradně pod zpevněnými komunikacemi. Při ukládání inženýrských sítí bude vytvořen pás pro umístění zeleně, do kterého nesmí být sítěmi zasahováno. Výsledkem výstavby podpovrchových inženýrských sítí tak bude celková regenerace veřejného prostoru a doplnění o zeleň. Doplnění zelených pásů podél komunikací musí být nezbytnou podmínkou projektové dokumentace staveb technické infrastruktury.

### **3. Nakládání s odpady**

Ve správním území obce se nachází nevidovaná stará ekologická zátěž bývalá skládka, proto je navrhována její asanace.

ÚP lokalizuje místa pro doplnění stanovišť sběru tříděných odpadů a navrhuje zřízení obecní kompostové deponie pro ukládání biologického odpadu a následné možnosti využití kompostové hmoty ke kultivaci obecní zeleně. Dále je uložena povinnost obci zajistit místa pro shromažďování některých druhů odpadů a zajistit následně jejich předání oprávněné osobě, tak aby bylo maximálně předcházeno úniku nebezpečných odpadů do životního prostředí.

### **4. Veřejná prostranství**

Návrh územního plánu obsahuje obecné požadavky na veřejná prostranství, kterými stanovuje celou řadu povinností při rekonstrukci stávajících nebo zakládání nových ploch veřejných prostranství.

Návrh územního plánu obsahuje vymezení hned několika ploch veřejných prostranství. Jedná se o nové místní a účelové komunikace, nové plochy veřejné zeleně. Nové plochy veřejného prostranství budou zakládány souběžně s pokračujícím rozvojem zástavby v obci. Rekonstrukce veřejných prostranství, především místních komunikací bude organizována spolu s výstavbou vodovodu a kanalizace v obci.

#### **4.1.4 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ZEJMÉNA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ PROVĚŘENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VHODNÉ VYLOUČIT UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

##### **Požadavky dotčených orgánů**

Při návrhu uspořádání krajiny vychází ÚP z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Návrh ÚP tedy obsahuje řešení krajiny a člení jí podle jejího využití vycházejícího z druhů katastrálních pozemků. V těchto plochách platí zákaz staveb dle §18 odst. 5 stavebního zákona. Přípustnost dalších činností, především zemědělského, stanovuje tabulka přípustného využití.

Návrh ÚP vychází ze zákona č.17/1992 a zákona č.114/1992 Sb. a v jednotlivých kapitolách jsou zakotveny zásady ochrany všech složek životního prostředí. Odůvodnění zásad ochrany je součástí kapitoly 8.2 části Odůvodnění. Podrobně je také řešen krajinný ráz a stanovena jsou opatření k jeho ochraně. Součástí je také plán ÚSES, který je zastoupen regionálními a lokálními prvky ÚSES. U všech prvků jsou dodrženy stanovené minimální parametry a jsou vypracovány obecné regulativy pro biocentra a biokoridory. Součástí tabulek popisující jednotlivé prvky jsou cílové ekosystémy, které stanovují přirozené složení vegetace pro dané klimatické, geografické, geologické a další podmínky. Toto vegetační složení bude vyžadováno při realizaci jednotlivých prvků.

Pro ochranu sídla a zasazení sídla a rozvojových lokalit do krajiny jsou navrhovány přechodové pásy zeleně, které budou tvořeny buď zahradami, nebo budou součástí ploch určených pro zástavbu. Tento pás bude tvořen trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.

Koncepce uspořádání krajiny chrání veškeré fragmenty přírody, které se na území obce vyskytují. Není zasahováno do ploch zeleně ve volné krajině, do vodních ani podmáčených ploch. Návrh ÚP vytváří podmínky pro rozvoj přirozených funkcí Pekelského potoka, včetně obnovy jeho břehových porostů a údolní nivy a navrhuje obnovu zeleně podél všech místních a účelových komunikací. K rozvoji přírodních hodnot území dojde také realizací prvků ÚSES, které budou tvořit spojitě plochy zeleně.

ÚP navrhuje nové plochy přírodní zeleně ve vazbě na Pekelský potok a plochu ttp, která vyplní prostor mezi Kbelem a Kbílkem a umožní lepší prostupnost krajiny jejím obyvatelům a rekreantům. Lesní pozemky se ve správním území obce nenacházejí, proto nejsou ani žádné navrhovány. Biologickou funkci lesních porostů zastanou plochy krajinné zeleně. Z hlediska hospodářského využití se jeví zakládání lesa v čistě zemědělské krajině jako nerentabilní. Návrh na rozčlenění velkoplošných zemědělských pozemků návrh ÚP nenavrhuje. Jsou stanoveny pouze obecné podmínky ochrany krajiny před erozí a povodněmi, které budou respektovány při zpracování komplexních pozemkových úprav nebo jiných oborových dokumentací. Doporučuje se zpracování krajinného plánu, který může být podkladem pro komplexní pozemkové úpravy. Jeho výsledkem budou opatření vycházející z konkrétních podmínek v území.

Návrh ÚP se snaží respektovat požadavky ochrany zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti, avšak přesto jsou navrženy zábory ZPF na půdách I. a II. třídy ochrany a to především z důvodu neexistence ploch potřebných pro rozvoj obce v rámci zastavěných a zastavitelných ploch. Navržené zábory představují minimální požadavek na rozvoj obce a zároveň nezasahují do současné organizace ZPF. Skutečné zábory však budou ve skutečnosti ještě menší, neboť budou všechny rozvojové plochy podléhat prostorovým regulativům, které udávají maximální celkovou zastavěnou plochu na minimální rozloze stavebního pozemku. Zastavěnou plochou se rozumí všechny zpevněné plochy náležející k hlavní stavbě na pozemku. Podrobné odůvodnění záborů je součástí kapitoly 11 části Odůvodnění.

Ve správním území obce jsou navrhovány změny v krajině s cílem zvýšení ekologické stability a zajištění udržitelnosti (rozvoj zeleně v plochách ÚSES). Některá krajinnotvorná opatření mají také funkci rekreační a estetickou (založení ttp v návaznosti na navržený agroturistický areál).

#### **4.1.5 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Návrh ÚP nevymezuje plochy územních rezerv.

#### **4.1.6 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VĚŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

##### **Požadavky ZÚR**

Návrh ÚP vymezuje koridor V D104 pro přeložku silnice II/125, úsek Kořenice – Kbílek v šíři 180 m, která může být proměnná, resp. menší v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím a s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. Návrh ÚP stanovuje, že koridor dopravní infrastruktury možno využít v celé jeho šíři při respektování prostorových požadavků daných platnou legislativou. V koridoru nebudou umístovány stavby, které by znemožnily či podstatně ztížily umístění stavby, pro kterou je koridor vymezen.

##### **Požadavky obce**

Návrh ÚP vymezuje další VPS potřebné pro obsluhu rozvojových lokalit dopravní infrastrukturou (místní a účelové komunikace) a technickým vybavením. Dále jsou vymezovány plochy VPS pro zajištění zpřístupnění krajiny a založení prvků územního systému ekologické stability.

#### **4.1.7 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje takové plochy.

#### **4.1.8 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Návrh ÚP Kbel není vyhotoven ve variantách.

#### **4.1.9 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Územní plán plní požadavky ohledně obsahu územního plánu pro textovou část, grafickou část a odůvodnění.

#### **4.1.10 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku rozhodl, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Kbel na životní prostředí. Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv předloženého projektu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany.

## **5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Návrh územního plánu neřeší žádné nadmístní záměry, které by nebyly řešeny v ZÚR.

## **6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

Obec Kbel náleží svou velikostí k malým sídlům v zemědělské krajině, které má vlastní historii spjatou s panským dvorem a místním kostelem. Z historického vývoje je patrné, že místní kostel byl místem nedělních a svátečních procesí pro širší okolí. Púdorys obce se začal měnit až v současnosti spolu s novodobým rozvojem obce. Z toho vzniklo v obci několik objektů v jižním a severním výběžku obce. Návrh ÚP v sídlu Kbel navrhuje takový rozvoj, který umožní rozvoj sídla a zároveň v něm posílí úlohu veřejných prostranství.

Rozvoj obce je plánováno propojit se sídlem Kbílek a vytvořit kompaktní sídlo v krajině s dominantním postavením veřejných prostorů, které budou obě sídla spojovat. Centrum osídlení bude tvořit agroturistický areál u kterého je plánováno širší zázemí sportovního i komerčního charakteru.

Rozvoj krajiny bude orientován k regeneraci a obnově všech přírodních složek. Turistické využití bude omezeno pouze na účelové komunikace, na nichž jsou plánované turistické trasy. Další hospodářské činnosti budou omezovány na nejcitlivějších místech krajiny – vodních tocích, zamokřených pozemcích a v blízkosti ploch zeleně. Krajinné prostředí bude

obohacováno o prvky ÚSES.

Cílem takto stanovené koncepce je nalezení směru rozvoje, který bude perspektivní z hlediska zájmu o bydlení, kvality životního prostředí a v konečném výsledku z hlediska perspektivy celé obce i všech občanů. V podrobnějším měřítku se bude jednat o zachování a rozvoj všech tradičních hodnot (např. obnova a rozvoj ovocných sadů a stromořadí v krajině) a naopak o rozvoj moderní technické infrastruktury, který klade důraz na maximální ochranu všech složek životního prostředí (kanalizace, ČOV).

Počítá se tedy s rozvojem obce založeným spíše na zvyšování kvality nabízených rozvojových lokalit, které umožní bydlení v harmonickém tradičním sídle s moderní infrastrukturou a zvyšující se hodnotou ekosystémových služeb, které budou do budoucna tou nejvyšší hodnotou, především v hustě urbanizovaných lokalitách v okolí velkých měst.

## **7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Platný územní plán obce Kbel byl zpracován dle starého stavebního zákona pro celou obec, ale rozsah návrhových ploch pro zástavbu byl vzhledem k omezenému používání rozdílných způsobů využití větší, než bylo nutně potřebné. Plyne z toho nad dimenzovanost původního ÚP spolu se závěrem, že vyhodnocení využití ploch je s ohledem na jejich většinové výsledné využití jako zahrad poněkud irrelevantní.

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je přesto s ohledem na tvorbu nové územně plánovací dokumentace prováděno v podrobnější míře – podrobnosti jednotlivých ploch jsou uvedeny v odůvodnění záborů ZPF.

Obecným problémem využití zastavěného území jsou i po velmi dávném schválení starého územního plánu vlastnické vztahy v území. Zastavěná území byla dlouhodobě uvažována k zastavění, ale majitelé pozemků tuto zástavbu chtěli a do budoucna chtějí realizovat sami a většinou pouze pro své rodinné příslušníky, neboť se jedná o rekreační plochy stávající zástavby. Proto dosud došlo k několika využitím v zastavěném území, a to převážně u ploch, kde byl zajištěn většinový vlastnický podíl obce. U ostatních ploch dosud probíhají dohody a směny, aby byly v budoucnosti pro rozvoj obce a jejich místních částí také využitelné.

Proto nelze pouze se stabilizovanými plochami v obci a jejich místních částech s ohledem na nutný přírůstek obyvatel (nejen přirozenou cestou) pro udržitelný rozvoj uvažovat – dojde pouze k rozmělnění stávajícího obyvatelstva do více bytových jednotek. Poukazuje na to i dosavadní demografický vývoj obce v historicky zastavěném území, kde dochází pouze ke snižování počtu obyvatel, a naopak se zvyšuje přísun obyvatel nových do zastavitelných ploch všech místních částí (včetně jejich nových zastavěných území). Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro zcela nové obyvatele je tedy zřejmá.

Počet obyvatel dnešního správního území je s malými odchylkami stabilní od roku 1993 dosud, a to celkem 210 obyvatel. Většímu rozvoji bydlení v obci dosud bránila nedostatečně rozvinutá veřejná infrastruktura, přesto se postupně začaly plnit rozvojové plochy dle platného územního plánu, a to celkem o 7 rodinných domů (28 obyvatel). Proto se stále uvažuje s přírůstkem o maximálně 84 obyvatel (průměrně 4 obyvatelé ročně), na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy v celém správním území, v horizontu příštích 20 až 30 let, což je odhad velice umírněný s ohledem na již realizované doplnění technické infrastruktury v obci.

Do budoucna lze pouze omezeně počítat s nevyužitými částmi stabilizovaných ploch, které disponují vlastním příjezdem a možností samostatného připojení na technickou infrastrukturu

obce. V územním plánu byly proto dle nového stavebního zákona vytipovány rozvojové plochy v zastavitelných plochách po obvodu místních částí, kde návrh územního plánu doplňuje a sceluje tvar zastavěných území tak, aby dotvořil charakter a ucelený obraz místních částí.

Jakýkoli nový investor v obci je největším přínosem, ale pokud v současnosti v místě nefunguje, nemá reálnou šanci na získání pozemků uvnitř sídel, kde navíc narazí na ztížené podmínky provedení předpokládaného nového záměru. S ohledem na nutnost atraktivizace celého správního území obce Kbel a její udržitelný rozvoj jsou tedy navržené zastavitelné plochy v návaznosti na místní části nutností, která je však dostatečně usměrněna regulativy nového územního plánu.

Další zastavitelné plochy jsou proto novým územním plánem vymezovány na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

### ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Platný územní plán počítal s možností využití zastavěného území (některých zahrad) pro zástavbu při zařazení do ploch stabilizovaných – v těchto plochách za dobu platnosti ÚPo (cca 10 let) vznikly 2 nové RD. Tyto plochy ale byly vytipovány samotnými vlastníky. Zbývající nevyužitá plocha lze i přes vysvětlení v předchozí kapitole považovat za zastavitelné, nový územní plán je přejímá. Ve Kbelu a Kbílku lze tedy hypoteticky umístit v zastavěném území 10 RD venkovského typu.

Obecně však dojde pouze k přesunu stávajících obyvatel do nových ploch bydlení – dojde k rozdělení rodin. Dohromady to tedy bez změny vlastnických vztahů v zastavitelných plochách v zastavěném území znamená přírůstek (pouze o potomky)  $10 \text{ RD} \times 2 = 20$  obyvatel v horizontu dvaceti let, tedy o cca 1 obyvatele ročně. Tento počet lze tedy chápat pouze jako rezervu dalšího možného rozvoje obce - jedná se o přírůstek 10% za celé návrhové období ÚP, s celkovou plochou 1 ha.

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V zastavitelném území obce nedošlo k významnému využití ploch, což souvisí s předimenzovaností ÚPo. V návrhových plochách byly využity pozemky pro celkem 4 rodinné domy ve Kbelu a 1 RD ve Kbílku. Další zastavitelné plochy v obou místních částech jsou proto pouze zčásti přebrány do návrhu nového ÚP, přednost má ochrana kvalitní zemědělské půdy. Ve Kbelu lze tedy umístit 23 RD venkovského typu a ve Kbílku 9 RD venkovského typu. V celém správním území jsou dále vymezeny plochy pro:

občanské vybavení – sportovní vybavení – hřiště (1,7 ha), související parkoviště (0,14 ha) a

občanské vybavení – malé komerční zařízení (0,75 ha)

technickou infrastrukturu – plocha pro novou ČOV (0,2 ha)

Při předpokladu využití vymezených zastavitelných ploch je třeba počítat s přírůstkem o 32 RD v celém správním území obce, což znamená  $32 \text{ RD} \times 2 = 64$  obyvatel v horizontu dvaceti let, tedy o cca 3 obyvatele ročně. Jedná se tedy o přírůstek 30% za celé návrhové období ÚP s celkovou plochou cca 4,5 ha.

Rozsah ploch v zastavěném a zastavitelném území odpovídá potřebě vymezení zastavitelných ploch, tj.  $84 / 2 \text{ obyv./RD} \times 1300 \text{ m}^2 = 5,5 \text{ ha}$  (vymezeno je maximum možné).

Z uvedeného vyplývá, že všechny plochy v novém územním plánu mají své jasné, nezaměnitelné určení a polohu a odpovídají předchozímu tempu rozvoje obce. Rozsah všech ploch odpovídá návrhovému období 20 let.

Další podrobnosti a důvody vymezení nových ploch jsou uvedeny v odůvodnění záborů ZPF.

## **8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA VE VZTAHU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

### **8.1 INFORMACE O VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

V rámci projednávání zadání ÚP Kbel nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Dále nebyl dotčeným orgánem stanoven požadavek na posouzení vlivu na významné evropské lokality nebo ptačí oblasti.

### **8.2. POPIS OPATŘENÍ NAVRŽENÝCH K PREVENCI, ELIMINACI, MINIMALIZACI, POPŘÍPADĚ KOMPENZACI ÚČINKŮ NA PROSTŘEDÍ**

#### **8.2.1. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ OPATŘENÍ**

Rozvoj obce je orientován především do rozvoje bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství. Navržený rozvoj si klade nároky na prostor, dopravu a technickou infrastrukturu. Proto územní plán stanovuje ucelenou koncepci rozvoje území obce a usiluje o zlepšení podmínek života obyvatel v sídlech tím, že:

- Stanovuje urbanistickou koncepci a koncepci veřejné infrastruktury,
- reguluje funkční uspořádání tak, aby byla nalezena jasně určená funkce sídla v širším urbanizovaném prostoru a zároveň posílena jeho hodnota z hlediska zkvalitnění obytného i krajinného prostředí.
- vytváří podmínky pro posílení ekologické stability a přírodního zázemí ve vazbě na prvky ÚSES a VKP ze zákona (vodní toky, rybníky a údolní nivy) a další lokálně významné přírodní prvky (mimolesní zeleň).
- Stanovuje obecné principy ochrany základních složek prostředí.

#### **8.2.1.1. OVZDUŠÍ A KLIMA**

Kvalita ovzduší je ve správním území obce Kbel dobrá, přesto problémem zůstávají malé zdroje znečištění (REZZO 3) – především kotle na uhlí a mobilní zdroje znečištění. Tyto jsou nejčastějším producentem silně karcinogenního benzo(a)pyrenu, který vzniká při nedokonalém spalování pohonných hmot nebo uhlí. Návrh ÚP umožňuje využití alternativních zdrojů energie v rámci jednotlivých objektů, které sníží náklady na energie a zkvalitní životní prostředí v sídle.

Kvalitu ovzduší také ovlivňuje vysoký podíl orné půdy v přímé návaznosti na zastavěné území způsobující zvýšenou prašnost v sídlech a znečištění ovzduší. Územní plán proto navrhuje ve styku s volnou krajinou vždy plochy zeleně (zahrady, ttp), které pohltnou prašnost a zároveň zajistí optimální vlhkost prostředí.

#### **8.2.1.2. VODA**

##### Podzemní voda

Podzemní voda proudí po horninách Kutnohorského krystalinika. Zásoby jsou vydatné, horší je kvalita podzemních vod, která je ovlivňována ze starých ekologických zátěží, nedostatečnou infrastrukturou sídel a zemědělskou a průmyslovou činností. Nedosažení dobrého kvalitativního stavu je evidováno z hlediska překračování koncentrací některých látek (těžké kovy, dusičnany, benzen, ...). Výstavba vodovodní soustavy s vlastním vrtem a případnou úpravnou pitné vody se proto jeví jako nezbytný krok pro zajištění kvalitní životní úrovně obyvatel.

Pekelský potok je značně ovlivněn zemědělskou činností, především melioracemi a plošným hnojením. Vodní režim je kolísavý také z důvodu absence akumulčních a retenčních nádrží. Ekologický i chemický potenciál vodního toku je poškozený a jeho zlepšení se předpokládá pouze v případě realizace rozsáhlých krajinných opatření v celém povodí. Územní plán navrhuje některé kroky, které přispějí ke zlepšení kvality vodního toku (technická infrastruktura obce, realizace ÚSES na Pekelském potoce).

ÚP navrhuje také několik preventivních opatření s cílem stabilizace vodního režimu v rámci celého správního území obce. V sídle je plánován systém hospodaření s dešťovou vodou a její částečná retence přímo v místě. V krajině budou rušeny meliorace a zamokřené plochy udržovány v přirozeném stavu. Cílem těchto opatření je prevence proti povodním a suchu a zároveň podpora přirozených funkcí krajiny.

#### **8.2.1.3. PŮDA, ÚZEMÍ A GEOLOGICKÉ PODMÍNKY**

Správní území obce se nachází ve velmi úrodné části na okraji Kutnohorské plošiny s výskytem kvalitních černozemních půd. Odpovídá tomu třída ochrany (I. a II. třída) a intenzita zemědělské činnosti.

Územní plán navrhuje zábery půdy pro rozvoj bydlení v sídlech, které jsou značně menší než zábery schválené v platném územním plánu. Další rozvoj sídla je dále orientován k celkovému zkvalitnění infrastruktury, která ve výsledku bude mít pozitivní dopady také na pedologické poměry v území. Součástí návrhu je také zvýšení rozlohy trvalých travních porostů, které se vyznačují celkově nižšími vstupy cizorodých látek do prostředí a celkovou vyšší ekologickou stabilitou. Hlavní význam ttp v zemědělské krajině bude především ve zvýšené prostupnosti krajiny mezi sídly, zlepšením mikroklimatických podmínek a rekreační funkce sídla.

#### **8.2.1.4. FLÓRA, FAUNA A EKOSYSTÉMY**

Biologická diverzita je zastoupena pouze minimálně v údolí Pekelského potoka, v drobných remízcích v krajině a v zeleni, která tvoří součást sídel.

Jedním z hlavních cílů ÚP je posílení biologické diverzity v určených plochách. Jedná se hlavně o prvky ÚSES, VKP a dále je stanoven požadavek rozvoje zeleně podél účelových a místních komunikací v krajině a v sídlech. V sídlech bude rozvíjena zeleň v centrálních částech i na okrajích sídel a budou vytvářeny přechody sídel do krajiny. Biologická diverzita bude také posílena v navržené ploše ttp.

## **9. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ)**

V rámci projednávání zadání ÚP Kbel nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Dále nebyl dotčeným orgánem stanoven požadavek na posouzení vlivu na významné evropské lokality nebo ptačí oblasti.

## 10. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

S ohledem na konstatování v předchozí kapitole není relevantní.

## 11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 11.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

#### 11.1.1. CELKOVÝ ROZSAH POŽADOVANÝCH PLOCH, ÚDAJE O DRUHU POZEMKŮ, BPEJ A TŘÍDĚ OCHRANY ZPF

K záboru ZPF dochází v k. ú. Kbel. Nový územní plán navrhuje rozvoj, který představuje pouhé dvě třetiny rozvojových ploch platného ÚPo. K trvalému záboru jsou určeny plochy uvedené v tabulce vyhodnocení ZPF o celkové (nikoli ve výsledku skutečné) výměře: 10,0212 ha. Zábory platného územního plánu představují plochu o rozloze 12,2192 ha, tzn. že územní plán nenavrhuje nové rozvojové plochy, pouze usměrňuje dříve navržený rozvoj tak aby odpovídal charakteru obce, požadavkům na ochranu ZPF a navržené technické infrastruktury sídla. Část současných záborů zaujímají nově oproti platnému územnímu plánu změny v krajině, které je třeba dle nového stavebního zákona nově řešit. Navrhovaný rozvoj sídla je po jejich odečtení menší o zhruba 3,8 ha oproti ÚPo.

Zábor ZPF se týká zastavěného území obcí, zastavitelných ploch a změn v krajině. Velkou skupinu záborů tvoří plochy rozvoje bydlení (4,5 ha), veřejných prostranství (1,2 ha), občanského vybavení (2,5 ha), dopravní infrastruktury (0,14 ha) a technického vybavení (0,08 ha). Další podstatnou skupinu záborů tvoří plochy změn v krajině především plochy mimolesní zeleně (1,6 ha).

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) vyjadřuje svým pětimístným kódem půdní vlastnosti a další stanovištní poměry jako je klima a reliéf následovně:

1. číslo = klimatický region
2. a 3. číslo = charakteristika hlavní půdní jednotky
4. Číslo = kombinace sklonitosti a orientace vůči světovým stranám
5. číslo = vyjádření hloubky a skeletovitosti půdy
- 5.

V rámci územního plánu se pracuje s prvním třemi čísly BPEJ následovně:

#### Klimatické regiony v řešeném území

Kód regionu	symbol	charakteristika	suma teplot na 10 °C	průměrná roční teplota	průměrný roční úhrn srážek v	Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	vláhová jistota
-------------	--------	-----------------	----------------------	------------------------	------------------------------	--	-----------------



					<b>mm</b>		
2	T2	teplý, mírně suchý	2600-2800	8-9	500-600	20-30	2-4
3	T3	teplý, mírně vlhký	2500-2800	(7)8-9	550-650(700)	10-20	4-7

### VÝPIS A CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH PŮDNÍCH JEDNOTEK (HPJ)

dle Vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb., ze dne 15. prosince 1998, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, Změny 546/2002 Sb.

HPJ	genetický půdní představitel	půdní druh	půdní substrát	poznámka
02	černozemě luvické	středně těžké	spraše	převážně s příznivým vodním režimem
03	černozemě černické, černozemě černické karbonátové	středně těžké	hluboké spraše s podložím jílu, slínů či teras	bezskeletovité s příznivým vodním režimem až mírně převlhčeným
09	ČM ilimerizované	středně těžké	spraše	bez skeletu
10	hnědozemě	středně těžké s těžkým podložím	spraše, sprašové hlíny (na slín.)	
29	HP, HP kyselé	středně těžké	kyselejší metamorfované horniny	v KR 7 slabě oglejované
58	Nivní půdy glejové	středně těžká	koluviální a nivní sedimenty	zamokřené

### BPEJ a třídy ochrany ZPF

Kód BPEJ	Třída ochrany	Kód BPEJ	Třída ochrany
31000	I.	20210	II.
20300	I.	25800	II.
20900	I.	31010	II.
20200	I.	32911	III.
31010	II.	32904	IV.

### Charakteristika tříd ochrany ZPF

Půdní jednotky jsou zařazeny do tříd ochrany zemědělské půdy podle metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č. a.: OOLP/1067/96:

- I. třída: nejcennější půdy, vyjmutí možné jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- II. třída: zemědělské půdy v rámci klimatického regionu s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, s ohledem na územní

- plánování jen podmíněně zastavitelné
- III. třída: půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuálně využít pro výstavbu.
  - IV. třída: půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
  - V. třída: ostatní půdy s nízkou produkční schopností, pro zemědělské účely postradatelné; předpoklad efektivnějšího nezemědělského využití (s výjimkou ochranných pásem, chráněných území ap.)
  - Převážná většina zemědělské půdy v řešeném území je v I. a II. třídě ochrany.

#### **11.1.2. ODTOKOVÉ A HYDROLOGICKÉ POMĚRY**

Odtokové a hydrologické poměry jsou jevy, ovlivněné řadou faktorů v čele s klimatickými a fyzicko-geografickými podmínkami.

Ve volné krajině je žádoucí aby odtokové poměry zvyšovaly retenční, akumulaci a retardační potenciál krajiny umožňující využití větší části srážek pro vegetaci.

V zastavěných plochách bude zřízen systém průlehu a příkopů pro svedení dešťové vody a její využití pro vegetaci. Podél liniových staveb budou řešeny zasakovací pásy bránící svévolnému povrchovému odtoku.

Odtokové poměry budou řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb.

#### **11.1.3. ÚDAJE O AREÁLECH ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY, SÍTI HOSPODÁŘSKÝCH CEST A JEJICH NARUŠENÍ**

Zemědělská výroba je zaměřena na rostlinnou výrobu. Území se nachází v řepařské výrobní oblasti s vhodnými podmínkami pro zemědělství.

Síť hospodářských cest stejně jako ostatní cesty a stezky v krajině budou řešeny na základě pasportu, který prověří stávající cestní síť a územního plánu, který navrhl její optimální obnovu. Územní plán navrhuje účelovou komunikaci pro lepší přístupnost zemědělských pozemků.

#### **11.1.4. ÚDAJE O USKUTEČNĚNÝCH INVESTICÍCH DO PŮDY**

Odvodňovací stavby jsou v území přítomny. Jejich stav ani funkčnost nejsou známy, doporučuje se však přizpůsobit vodní režim přirozenému proudění vody a obnovit přirozené proudění podzemních vod v krajině.

#### **11.1.5. ÚDAJE O USPOŘÁDÁNÍ ZPF, ÚSES A POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH**

Z celkové rozlohy 182 ha zemědělské půdy připadá 87% na ornou, 8% na zahrady a sady 1% na ttp. Les není v území zastoupen.

Pozemkové úpravy nebyly v území zpracovány. Územní plán řeší krajinu z hlediska uspořádání a ochrany, ale doporučuje se konkrétní opatření řešit na základě výsledků krajinného plánu.

ÚSES je podrobně řešen v návrhové části územního plánu. Grafické znázornění jednotlivých prvků je ve výkresu č.2 Hlavním.

#### **11.1.6. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Do zastavěného území záborů ZPF nezasahují s výjimkou části plochy BV – Z10, který není větší než 0,2 ha, a proto se nevyhodnocuje.

Všechny součty záborů spolu s vyhodnocením a porovnáním jsou uvedeny v tabulce záborů ZPF.

### 11.1.7. NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ ZPF

Uspořádání ZPF budou řešit komplexní pozemkové úpravy. Některé požadavky na změnu jsou také součástí ÚP. Jedná se především o změny kultur v prvcích ÚSES a změnu kultury z orné na ttp mezi sídly. V rámci celého správního území bude respektována podmínka, kterou si klade územní plán, a to zatravňovat svažité pozemky a údolí vodních toků.

### 11.1.8. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

#### ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ NA 1. A 2. TŘÍDĚ OCHRANY ZPF

Sídlo Kbel má přes svou nepatrnou velikost poměrně dlouhou historii, která se váže k rytířským dvorům a později k panskému dvoru a kostelu. I proto lze dochovanou strukturu osídlení považovat v poměrně hustě osídleném prostoru za raritu, která je však umístěna téměř celá na vysoce bonitních půdách. Jedinou výjimkou je oblast na kopci kolem kostela na západě a přírodní lokalita bývalých lomů zvaná Skalka na východě obce.

Velký zlom v rozvoji obce byl plánován v rámci platného územního plánu obce, kde byl navržen masivní rozvoji lokalit pro bydlení, které obklopovaly historické jádro obce Kbel a propojovaly ho až s nedalekým Kbělkem. Tento rozvoj se ukázal být nepřiměřeným, neboť v průběhu platnosti územního plánu obce došlo k realizaci pouze 7 staveb v rámci dvou lokalit. Nový územní plán proto navrhuje střídmější koncepci rozvoje obce, která se bude soustředit především na rozvoj technické infrastruktury sídla, veřejných prostor a krajiny, a na základě těchto investic umožní rozvoj sídla, který bude ohleduplný k tradičnímu charakteru sídla.

V rámci zastavěných území je rozvoj bydlení možný pouze tam, kde bude zajištěn samostatný příjezd ke stavebnímu pozemku a zároveň bude lokalita napojena na technickou infrastrukturu sídla. Takovýto rozvoj však byl vyhodnocen jako nedostatečný (viz. kapitola 7), proto bylo v rámci návrhu přistoupeno také k rozvoji sídel po jejich stávajícím obvodu, s využitím pouze již schválených záborů z platného ÚPo (I. a II. třída ochrany), nebo nově navržených záborů na IV. třídě ochrany ZPF.

Zábory ZPF v nejvyšších třídách ochrany mimo zastavěné území sídel jsou nezbytným východiskem pro rozvoj obce. Při dodržování plošných zásad ochrany ZPF bude rozvoj sídla kontinuálně navazovat na aktuální zastavěné území sídel, nebudou vytvářeny proluky a nedojde k narušení organizace ZPF. Před výstavbou je navíc územním plánem stanovena podmínka zajistit připojení na veškerou technickou infrastrukturu sídla. Tato podmínka má zároveň omezit rozvoj vždy na konkrétní lokalitu.

**Umístění zastavitelných ploch pro bydlení a rekreaci v jednotlivých sídlech i na vysoce chráněných půdách je nevyhnutelné – je však v návrhu maximálně minimalizováno. Z hlediska udržitelného rozvoje obce v rozvojové ose krajského a celostátního významu je zachování odůvodněného rozsahu zastavitelných ploch pro rozvoj obce veřejným zájmem.**

#### ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Navržené zábory vycházejí z původního územního plánu, které jsou v návrhu ÚP značně redukovány, z požadavků obce a vlastníků pozemků k zadání územního plánu, které musely být korigovány vzhledem ke střetu těchto zájmů s limity využití území.

Přednostně byly k nezemědělskému využití v novém územním plánu bilancovány nezastavěné pozemky v zastavěném území obcí – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu. Dále měly přednost plochy, doplňující proluky navazující na zastavěné území obcí. Mimo zastavěné území obcí byly vymezeny plochy až následně a upřednostněny ty na půdách s nižší třídou ochrany.

Zábor ZPF představuje v novém ÚP dříve schválených 10,0212 ha (z původního ÚPo), které přebírá v celém správním území obce na rozloze 202 ha. Zábory, které jsou navrženy navíc, jsou plánované změny v krajině, především rozvoj zeleně (1,6 ha). Oproti platnému ÚP jsou navíc navrhovány zahrady, které nejsou samostatnými zábory, ale výrazně se budou podílet na ochraně ZPF a dalších složek životního prostředí.

Zastavitelné plochy pro bydlení znamenají možnost přírůstku 84 obyvatel v horizontu 20ti let, což je vzhledem k vzrůstajícímu trendu zájmu o bydlení přiměřený rozvoj. Rozvoj sídla je přirozeně stimulován blízkostí velkých měst a výborné dopravní dostupnosti po silnicích i železnici. Navíc je rozvoj bydlení podporován také zásadami územního rozvoje, které vyžadují vyšší míru koncentrace bydlení v návaznosti na rozvojovou osu OS5.

**SHRNUTÍ: V návrhu** ÚP představují návrhové plochy příležitost pro další rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, veřejných prostranství a technického vybavení a také krajinné zeleně. Pouze zábory pro navržené plochy mimolesní zeleně dle skutečného stavu v krajině, které jsou součástí regionálního biocentra jako veřejně prospěšného opatření jsou zábory, které nebyly schváleny v předchozím ÚPo.

S ohledem na rozsah správního území Kbelu 202 ha, příslušnost k rozvojové oblasti krajského významu a rozvojové ose republikového významu, kde je hlavním požadavkem rozvoj aktivit republikového a mezinárodního významu, jsou celkové zábory návrhu ÚP cca 10,02 ha přiměřené (5% rozlohy území nového územního plánu), **reálně upřesněné zábory po zpracování územních studií a komplexních pozemkových úprav ve většině katastrů však budou ještě nižší.**

**Bilance záboru ZPF dle části/katastrálního území a účelu vynětí:**

k.ú. Kbel

Plocha ID	Způsob využití	Výměra rozvojové pl. [ha]	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Invest. do půdy [ha]	Poznámka
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovoc. sady	ttp	I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>																
Z4	RD venkovského typu	1,1782	1,1782	1,1782	-	-	-	-	-	0,0627	1,0376	0,0779	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z9	RD venkovského typu	0,2945	0,2945	-	-	-	-	0,2945	-	-	-	-	0,2945	-	-	nová plocha na IV. třídě ochrany místo I. třídy v ÚPO
Z10	RD venkovského typu	0,5864	0,4355	-	-	-	0,2844	-	-	-	-	-	0,2844	-	-	nová plocha na IV. třídě ochrany místo I. třídy v ÚPO
Z11	RD venkovského typu	0,4100	0,4100	-	-	-	0,2169	-	-	0,2169	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z17	RD venkovského typu	0,8709	0,8709	0,1931	-	-	-	-	-	0,1931	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z17	RD venkovského typu	0,8709	0,8709	0,7908	-	-	0,0801	-	-	0,7908	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z23	RD venkovského typu	0,6216	0,6216	0,6216	-	-	-	-	-	0,6216	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z24	RD venkovského typu	0,7321	0,7321	0,7321	-	-	-	-	-	0,7321	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>4,6937</b>	<b>4,5428</b>													
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>																
Z13	tělovýchova a sport	0,2306	0,2306	-	-	-	-	0,2306	-	0,1938	-	-	0,0368	-	-	převzato z platného ÚPO
Z19	tělovýchova a sport	1,4792	1,4792	1,4792	-	-	-	-	-	1,4792	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z22	komerční zař. malá a stf.	0,7467	0,7467	0,7467	-	-	-	-	-	0,7467	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>2,4566</b>	<b>2,4566</b>													
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>																
Z4a	soukromá a vyhrazená	0,9342	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	změna kultury na zahrady
Z11a	soukromá a vyhrazená	0,3039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	změna kultury na zahrady
Z17a	soukromá a vyhrazená	0,9005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	změna kultury na zahrady
Z24a	soukromá a vyhrazená	0,0807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	změna kultury na zahrady
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>2,2193</b>	<b>0,0000</b>													
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>																
Z3	inženýrské stavby	0,1067	0,0841	-	-	-	0,0841	-	-	0,0841	-	-	-	-	-	plocha pro novou ČOV
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTR.</b>																

<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>0,1067</b>	<b>0,0841</b>													
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>																
Z21	silniční	0,1395	0,1395	0,1395	-	-	-	-	-	0,1395	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
<b>PLOCHY DOPRAV.INFRAS.</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>0,1395</b>	<b>0,1395</b>													
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>																
K18	trvalý travní porost	10,3332	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	změna kultury
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>10,3332</b>	<b>0,0000</b>													
<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>																
K1	vzrostlá mimolesní zeleň	1,0546	1,0431	-	-	-	-	-	1,0431	0,3313	0,7118	-	-	-	-	dle skutečného stavu
K2	vzrostlá mimolesní zeleň	0,1015	0,1015	0,1015	-	-	-	-	-	-	0,1015	-	-	-	-	dle skutečného stavu
K27	vzrostlá mimolesní zeleň	0,4143	0,4143	0,4143	-	-	-	-	-	-	-	-	0,4143	-	-	dle skutečného stavu
<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>1,5705</b>	<b>1,5589</b>													
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>																
Z5	veřejná zeleň	0,1597	0,1597	0,1597	-	-	-	-	-	-	0,1597	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z12	veřejná zeleň	0,0904	0,0904	-	-	-	0,0904	-	-	0,0904	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z14	veřejná zeleň	0,5980	0,5980	-	-	-	0,0060	-	-	0,0060	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
				-	-	-	-	0,5920	-	0,3001	-	-	0,2919	-	-	
Z16	místní komunikace	0,0894	0,0894	-	-	-	0,0842	-	-	0,0842	-	-	-	-	-	rozšíření místní komunikace na normové parametry
				0,0052	-	-	-	-	-	0,0052	-	-	-	-	-	
Z20	místní komunikace	0,2006	0,2006	0,2006	-	-	-	-	-	0,2006	-	-	-	-	-	převzato z platného ÚPO
Z25	účelová komunikace	0,1012	0,1012	0,1012	-	-	-	-	-	0,1012	-	-	-	-	-	nová komunikace pro zemědělskou techniku
Z26	místní komunikace	0,0298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	prodloužení MK pro obsluhu stáv. ploch bydlení
<b>PLOCHY VEŘEJ. PROSTRAN.</b>																
<b>CELKEM ZÁBOR ZPF</b>		<b>1,2690</b>	<b>1,2393</b>													
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>																
		<b>22,7884</b>	<b>10,0212</b>	<b>6,8639</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,8461</b>	<b>1,2681</b>	<b>1,0431</b>	<b>6,4597</b>	<b>2,0107</b>	<b>0,0779</b>	<b>1,4729</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	

ZÁBOR ZPF CELKEM	Celková výměra rozv. ploch [ha]	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy [ha]
			orná p.	chmel- nice	vinice	zahrady	ovoc. sady	travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
	22,7884	10,0212	6,8639	0,0000	0,0000	0,8461	1,2681	1,0431	6,4597	2,0107	0,0779	1,4729	0,0000	0,0000

ZÁBORY ZPF DLE TYPU ROZVOJOVÉ PLOCHY CELKEM	PLOCHY								
	BYDLENÍ	REKREACE	OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	SMÍŠENÉ OBYTNÉ	DOPRAVNÍ INFRAST.	TECHNICKÉ INFRAST.	VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	VEŘEJNÝCH PROSTR.
	4,5428	0,0000	2,4566	0,0000	0,1395	0,0841	0,0000	0,0000	1,2393
<i>původní ÚPo</i>	7,1783	-	3,0436	-	0,1395	-	-	-	1,8578

ZÁBORY ZPF DLE TYPU ROZVOJOVÉ PLOCHY CELKEM	PLOCHY						
	ZELENĚ	VODNÍ A VODOHOSP.	ZEMĚDĚLSKÉ	LESNÍ	PŘÍRODNÍ	TĚŽBY NEROSTŮ	SPECIFICKÉ
	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,5589	0,0000	0,0000
<i>původní ÚPo</i>	-	-	-	-	-	-	-

## **11.2. POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)**

### **DŮSLEDKY ŘEŠENÍ NAVRHOVANÉHO ÚZEMNÍM PLÁNEM**

#### **Odlesnění**

Nejsou navrženy žádné lesní pozemky k odlesnění.

#### **Zalesnění**

Územní plán nenavrhuje zalesnění.



## **12. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY**

Tato část byla vypracována na základě Havarijního plánu okresu Kolín (dále jen: Havarijního plánu) a podkladů Hasičské záchranné služby Středočeského kraje, upravených dle požadavků vyhlášky Ministerstva vnitra č.380/2002 Sb.

V řešeném území nejsou a nenavrhují se žádné trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu.

### **ŘEŠENÍ A MÍSTA UKRYTÍ**

Ukrytí osob bude zajišťováno v rámci stávajících a navrhovaných budov podle Plánu ukrytí uloženého na Obecním úřadě Kbel. V zastavitelných územích se doporučuje alespoň 50% objektů pro trvalé bydlení podsklepit. Toto neplatí v lokalitách, které jsou navrženy v ochranném pásmu vodních zdrojů.

Stálé úkryty v obci nejsou, za mimořádných událostí se ukrytí řeší formou improvizovaného ukrytí.

Ubytovací kapacity pro nouzové využití se v území se v území nenacházejí.

Pokud by na řešeném území v souladu s přípustným využitím podle Územního plánu byly navrhovány stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion), doporučuje se jejich zařazení na seznam objektů pro nouzové ubytování a stravování.

### **ZÁPLAVOVÉ, OHROŽENÉ A OCHRANNÉ OBLASTI**

V územním obvodu obce se nenachází aktivní zóna záplavového území ani záplavové území 100leté vody.

### **NÁVRH ÚZEMÍ A MÍST VHODNÝCH K PŘÍJMU EVAKUOVANÝCH OSOB**

Evakuaci z vymezeného území nařizuje a organizuje starosta (zákon č. 240/2000 Sb., § 23). Z ohrožených prostorů objektů vyhláší a organizuje evakuaci představitel právnické osoby nebo podnikající fyzická osoba.

V případě řízené evakuace se předpokládají jako vhodná shromaždiště: Náves ve Kbelu a Kbílku. Evakuační trasy jsou z těchto míst vedeny do Kolína po silnici II. třídy nebo do Kutné hory po silnici I. a II. třídy.

Havarijní plán řešené území neuvádí jako území s možným ohrožením osob nebezpečnými látkami.

### **ŘEŠENÍ MÍST A PLOCH PRO SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY A HUMANITÁRNÍ POMOCI**

Materiál civilní ochrany pro obyvatele je uskladněn v prostorách obecního úřadu Kbel.

Tam by byl v situaci ohrožení také převezen další materiál ze skladů logistické základny.

### **PLOCHY A DOPRAVNÍ CESTY PRO VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK**

V obci se nenacházejí ani nenavrhují plochy a cesty pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek.

### **PLOCHY VYUŽITELNÉ K ZÁCHRANNÝM, LIKVIDAČNÍM, OBNOVOVACÍM PRACÍM A DEKONTAMINACI**

Územní plán nenavrhuje takovéto plochy.

### **CHARAKTERISTIKY A UMÍSTĚNÍ PLOCH (PŘÍP. ROZSÁHLEJŠÍCH OBJEKTŮ)**

## **SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY Z HLEDISKA JEJICH DRUHU, POLOHY A VLIVU NA OKOLÍ VČETNĚ VYMEZENÍ OHROŽENÝCH PLOCH**

V obci se nenacházejí ani nenavrhují plochy či objekty skladující nebezpečné látky.

### **PLOCHY PRO DEKONTAMINACI OSOB, ZVÍŘAT A VOZIDEL**

Územní plán nenavrhuje v územním obvodu obce takovéto plochy. V případě potřeby bude pro dekontaminaci osob a techniky využita základna logistiky (školicí středisko CO).

### **PLOCHY NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU, VČETNĚ DOPRAVNÍCH TRAS**

Pro nouzové zásobování pitnou vodou je třeba využít disponibilních vhodných a zabezpečených lokálních zdrojů s možností použití manuálně ovládaných čerpadel, popř. čerpadel poháněných spalovacím motorem. Pouze v případě jejich nedostupnosti nebo zcela nepostačující kapacity pro pití lze uvažovat zásobování mobilními cisternami. Od vodojemů budou cisterny rozváženy po silnicích I. a III. třídy. Cisterny budou rozmístěny podle potřeby. Obec bude zásobena pitnou vodou z cisteren plněných z místních zdrojů. Pro celou obec bude třeba dovézt 4,5 m<sup>3</sup>/d.

Pro zásobování užitkovou vodou lze využít malých vodních ploch ve všech místních částech. Místní části mohou být též zásobeny užitkovou vodou z veřejných i soukromých studní.

V případě nutnosti též užitkovou vodu zabezpečí správce vodovodu mobilními cisternami cca 15 l . os<sup>-1</sup> . d<sup>-1</sup>, balenou pitnou vodu... 1,5 – 2,0 l . os<sup>-1</sup> . d<sup>-1</sup> zajistí obecní úřad.

### **NÁVRH NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

V řešeném území nelze tento návrh řešit, neboť náhradní zdroje se v území nenacházejí.

### **MÍSTA SYSTÉMU VAROVÁNÍ A VYROZUMĚNÍ (SIRÉNA, ROZHLAS, ...)**

Základním prostředkem varování občanů budou signály obecního rozhlasu.

Doplňkové prostředky varování a vyrozumění:

- telefonicky s využitím krizové sítě mobilních telefonů podle zpracovaného plánu vyrozumění
- využitím veřejných mediálních prostředků (rádio, televize atd..)
- uvnitř obce využitím místních mobilních prostředků varování (pojízdný amplion dobrovolných hasičů)

### **ZDROJ VODY PRO POŽÁRNÍ ÚČELY**

Zajištění požární vody je ve stávajících sídlech v souladu s Havarijním plánem řešeno z malých vodních ploch v sídlech. K břehům vodních ploch musí být upraven komunikační přístup. Skupinový vodovod pokryje i potřebu vody pro hasební zásah. Na řadech budou osazeny hydranty DN 100 v maximálním odstupu v zástavbě obce 120 m.