

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

RYNHOLEC



PORIZOVATEL: Obecní úřad Rynholec

NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:
Krajský úřad Středočeského kraje - odbor územního a stavebního řízení

ZPRACOVATEL: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA ZMĚNY Č.1 ÚPO RYNHOLEC

A) SCHVALUJÍCÍ ORGÁN ZMĚNY č. 1 ÚPO:

Zastupitelstvo obce Rynholec

Datum schválení: 22.2.2006

Číslo usnesení: 1/2006

Jméno starosty: Jaromír Dynar



Podpis starosty

B) POŘIZOVATEL ZMĚNY č.1 ÚPO:

Obecní úřad Rynholec

Starosta obce: Jaromír Dynar



Razítko a podpis zhotovitele

C) ZHOTOVITEL ZMĚNY č.1 ÚPO:

Jméno: ING. STANISLAV ZEMAN

Funkce: AUTORIZOVANÝ URBANISTA

Číslo autorizace: ČKA 02 220

IČO: 14938634

Živnostenský list: ŽO/011801/92/Zák

D) NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOCESKÉHO KRAJE, ODBOR ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

Číslo jednací stanoviska k návrhu změny č.1 ÚPO: ÚSŘ/5277/05/Mg

Datum vydání stanoviska: 9.1.2006

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 územního plánu obce Rynholec

Řešené území změnou č.1: Katastrální území Rynholec

Pořizovatel: Obecní úřad Rynholec

Zpracovatel: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

odpovědný projektant: Ing. Stanislav Zeman
autorizovaný urbanista
číslo autorizace: ČKA 02 220
IČO: 14 838 634
DIČ: 006-380519/032
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák



Nadřízený orgán územního plánování: Krajský úřad Středočeského kraje -
odbor územního plánování a stavebního řádu

Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:

Ing. Stanislav Zeman - zodpovědný projektant



Ing. Petr Laube - urbanistická koncepce

OBSAH:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
a) Hlavní cíle řešení	4
b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace	4
c) Vyhodnocení splnění zadání Změny č.1 Územního plánu obce Rynholec	4
d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	5
B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1 ÚPO	6
a) Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	6
b) Základní předpoklady a podmínky rozvoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území	6
c) Návrh urbanistické koncepce	6
d) Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití	6
e) Limity využití území včetně stanovených záplavových území	7
f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	8
g) Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	8
h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	9
i) Návrh místního Územního systému ekologické stability	9
j) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	9
k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany	9
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů	10
m) Návrh lhůt aktualizace územního plánu	10
C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ	11
a) Urbanistická koncepce	11
b) Využití ploch a jejich uspořádání	11
c) Vymezení zastavitelného území	12
d) Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení	12
e) Limity využití území	12
f) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav	13

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Předkládaná Změna č.1 územního plánu obce Rynholec je zpracována na základě §30 zákona č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 17 vyhlášky č.135/2001 Sb. Do Změny č.1 územního plánu obce (ÚPO) jsou zahrnuty veškeré úkoly dané zadáním Změny č.1 ÚPO, které bylo pořízeno, projednáno a schváleno dne 28.2.2005 v souladu s § 20 stavebního zákona v platném znění.

V rámci Změny č.1 ÚPO je dle § 17, odst. 4 vyhlášky č.135/2001 Sb., vyhotoven, v souladu se zadáním, pouze návrh bez konceptu řešení.

a) Hlavní cíle řešení

Změna č.1 ÚPO byla zadána s cílem vymezit 5 nových ploch pro bytovou výstavbu na území obce a vymezit plochu pro výstavbu garáží a také změnit funkční využití plochy v severovýchodním sektoru řešeného území ze zeleně na zahrádkářskou kolonii. Součástí změny č.1 upřesnění lokalizace navrhovaného rybníka posunutím východním směrem a zrušit návrh místních komunikací v rámci plochy č.16, která je vymezena ve stávajícím územním plánu. Ve změně č.1 jsou dále vymezeny dvě plochy pro veřejnou zeleň na pozemcích p.č. 314, 355 a 356 a je změněn počet přípustných rodinných domů v lokalitě č.23, vymezené v současném ÚPO, z jednoho na dva.

b) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Rynholec má schválený územní plán obce z roku 2002, který v současné době vyžaduje úpravu některých detailů, které neodpovídají současným požadavkům a potřebám rozvoje obce.

c) Splnění zadání Změny č.1 Územního plánu obce Rynholec

Předmětem zadání Změny č.1 územního plánu obce bylo, jak je uvedeného v hlavních cílech řešení, vymezit 5 nových ploch pro bytovou výstavbu a pro výstavbu garáží a změnit funkční využití plochy v severním sektoru řešeného území ze zeleně na zahrádkářskou kolonii. Dále posunout plochu navrhovaného rybníka východním směrem, zrušit návrh místních komunikací v ploše č.16 a vymezit dvě plochy pro veřejnou zeleň na pozemcích p.č. 314, 355 a 356 a také změnit počet přípustných domů na lokalitě č. 23, z jednoho na dva.

Všechny tyto požadavky byly respektovány a zahrnuty do Návrhu změny č.1.

d) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Změna č.1 ÚPO je řešena v souladu s cíli územního plánování. Ty jsou dané především § 1, odstavcem 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně to znamená, že Změna č.1 nenarušuje trvalý soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Všechny plochy pro bytovou výstavbu bezprostředně navazují na současně zastavěné území sídla, což má četné výhody, neboť nově navržené plochy budou přístupné ze stávajících místních komunikací.

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.1 ÚPO

a) Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Jak již bylo uvedeno, řešeným územím je k.ú. obce Rynholec. Celková rozloha k.ú. činí 616 ha. Obec se nachází při silnici II/606 cca 2 km jihovýchodně od Nového Strašecí.

b) Základní předpoklady a podmínky vývoje města a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

V území řešeném Změnou č.1 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky. V důsledku toho, a s ohledem na relativně malý rozsah nově vymezených ploch, nebudou předpoklady dalšího rozvoje obce ani ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot sídla nikterak ovlivněny.

c) Návrh urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce se v důsledku provedených úprav v rámci Změny č.1 územního plánu obce Rynholec nemění. I nadále zůstávají v platnosti v plném rozsahu regulativy funkčního využití ploch. Změna č.1 ÚPO navrhuje pět nových lokalit pro individuální bytovou výstavbu, z nichž plocha č.5, která je částečně uvedena v platném ÚPO v etapě výhled, je převedena do etapy návrh a částečně je změnou č.1 rozšířena. U jedné plochy určené k bydlení dojde ke zrušení vnitřního komunikačního systému a u jedné plochy dojde k zvýšení možného počtu domů z jednoho na dva.

V současně zastavěném území dojde k vymezení dvou menších ploch veřejné zeleně a dále k vymezení plochy garáží.

Vlivem rozšíření plochy č.5 dojde k posunu navrhované plochy rybníka východním směrem.

d) Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Změna č.1 ÚPO vymezuje pět nových ploch pro bytovou výstavbu označených jako obytná území venkovského charakteru. Regulativa pro tyto funkční plochy zůstávají v platnosti dle schváleného ÚPO.

Dvě plochy veřejné zeleně vymezené Změnou č.1 jsou vymezeny v okolí centra obce a výrazně přispějí k obohacení estetického a celkového přírodního prostředí obce.

Na východním kraji obce vymezuje Změna č.1 plochu pro výstavbu garáží, která tvoří součást obytného území venkovského charakteru.

Cca 200m směrem na východ od obce bude přesunuta návrhová plocha rybníka u které nedojde ke změně regulativ.

Na severovýchodním okraji k.ú. Rynholec upravuje Změna č.1 funkční využití plochy č.4 dle skutečnosti. V současné době se zde nachází zahrádkářská kolonie, která je v platném ÚPO z části označena jako krajinná zeleň a z části jako zahrady.

U ploch zasahujících do Chráněného ložiskového území musí být při stavebních řízeních dodrženy podmínky ustanovení §18 a 19 zákona č. 44/1988 Sb. – zákon o ochraně a využití nerostného bohatství.

e) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Plochy řešené Změnou č.1 jsou ovlivněny následujícími „vstupními limity“:

č.1 – poddolované území

- ložisko nerostných surovin

č.2 - poddolované území

- ložisko nerostných surovin

č.3 – ochranné pásmo komunikace III.třídy

- ložisko nerostných surovin

č.4 – ochranné pásmo podél trasy elektrorozvodů VN 22 kV (10 m)

č.5 - poddolované území

- ložisko nerostných surovin

č.6 - poddolované území

- ložisko nerostných surovin

č.7 - poddolované území

č.8 - poddolované území

č.9 - poddolované území

- ložisko nerostných surovin

č.10 - ložisko nerostných surovin

č.12 - poddolované území

- ložisko nerostných surovin

Na základě návrhu změny č.1 ÚPO vyplývají tyto nové „vstupní“ limity využití území:

- ochranné pásmo podél plynovodních rozvodů vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1 m),
- ochranné pásmo podél vodovodního potrubí vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1,5 m),
- ochranné pásmo podél nových kanalizačních potrubí vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1,5 m).
- ochranné pásmo podél nových tras spojů vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1m).

Všechny „výstupní“ limity jsou nezbytnými podmiňujícími investicemi nové bytové výstavby.

f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA v ha	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	PROSTOROVÉ VYUŽITÍ (DOPORUČENÁ KAPACITA)
1	0,192	Obytné území venkovského charakteru	Jeden obytný objekt.
2	0,095	Obytné území venkovského charakteru	Jeden obytný objekt.
3	0,633	Obytné území venkovského charakteru	Cca 6 obytných objektů při doporučené minimální velikosti stavebního pozemku 1000m ²
4	3,017	Zahrádkářská kolonie	Oprava chybně zakresleného funkčního využití dle skutečného stavu.
5	3,083	Obytné území venkovského charakteru	Cca 30 obytných objektů při doporučené minimální velikosti stavebního pozemku 1000m ²
6	0,025	Garáže	6 účelových staveb
7	0,128	Obytné území venkovského charakteru	Jeden obytný objekt.
9	2,668	Obytné území venkovského charakteru	V rámci prostorového uspořádání se Změnou č.1 ruší vnitřní komunikační síť vymezená v platném ÚPO.
12	0,259	Obytné území venkovského charakteru	Dva obytné objekty.

g) Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

V rámci koncepce dopravy dochází Změnou č.1 k zrušení vnitřní komunikační sítě uvnitř plochy č.9. Ostatní návrhové plochy jsou přístupné ze stávajících místních komunikací. Plocha č.5 bude přístupná přes navržené obytné plochy na jejím západním či severním okraji. Veškeré nově navrhované místní komunikace v rozvojových lokalitách je nutné navrhovat v dostatečné kapacitě dle příslušných ČSN uvedených v příloze č.1 vyhlášky

104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci občanské vybavenosti nedochází k žádným změnám, neboť Změna č.1 nevymezuje žádné plochy pro občanskou vybavenost ani potřebu jejich rozšíření neinicuje.

Z hlediska koncepce technické vybavenosti se Změnou č.1 ruší v ploše č.9 vnitřní vymezení inženýrských sítí. V důsledku vymezení ploch č.3 a 12 navrhují Změna č.1 prodloužení vedení vody, plynu, kanalizace a spojů k těmto návrhovým plochám. Ostatní návrhové plochy budou napojeny z inženýrských sítí vedoucích v uličních prostorech na které navazují.

Nakládání s odpady se proti koncepci původního ÚPNSÚ nemění.

h) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Problematika dobývání nerostných surovin zůstává v rámci Změny č.1 beze změny.

i) Návrh místního Územního systému ekologické stability

Návrh Územního systému ekologické stability se nemění. Změna č.1 respektuje prvky ÚSES dle schváleného ÚPO.

j) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

V rámci Změny č.1 se vymezují následující VPS:

- vodovodní potrubí - VPS 1,5
- plyn VPS - 2,6
- kanalizace - VPS 3,7
- spoje - VPS 4,8.

Změnou č.1 se ruší VPS vymezené v rámci plochy č.9.

k) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Řešení požadavků civilní ochrany se Změnou č.1 ÚPO nemění.

Všechny plochy navržené k výstavbě jsou přistupné z dostatečně kapacitních místních komunikací, v nichž je instalovaná vodovodní síť s hydranty. Z těchto důvodů existuje bezproblémové řešení příjezdu požární techniky a zdroj požární vody.

I) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

V rámci Změny č.1 dochází k odnětí zemědělského půdního fondu, a to v následujícím rozsahu:

Název odnímané plochy	Návrh funkčního využití ploch	Celková rozloha v ha	Z toho odnětí ZPF v ha	Kultura	BPEJ	Třídy ochr.	Umístění mimo současné zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
1	Obytné území venkovských o charakteru	0,192	0,100	zahrada	95% 5.25.11 4.65.01	II. V.	0	-
2	Obytné území venkovských o charakteru	0,095	0,095	orná půda	5.25.11	II.	0,095	-
3	Obytné území venkovských o charakteru	0,633	0,633	zahrada	5.25.01	I.	0,633	-
5	Obytné území venkovských o charakteru	3,083	2,769	louka, zahrada, orná půda	50% 4.65.01 35% 4.15.00 15% 5.30.11	V. II. III.	2,769	-
7	Obytné území venkovských o charakteru	0,128	0,128	zahrada	55% 4.15.00 45% 4.30.11	II. IV.	0	-
8	Vodní plocha	0,870	0,550	louka	95% 4.65.01 5% 4.15.00	V. II.	0,550	-
11	Veřejná zeleň	0,360	0,360	zahrada	70% 4.30.11 30% 5.25.01	IV. I.	0	-

m) Návrh Ihút aktualizace územního plánu

Návrh Ihút aktualizace se oprati schválenému ÚPO nemění.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

a) Urbanistická koncepce

Změna č.1 navrhuje celkem pět nových obytných ploch venkovského charakteru. Dvě z těchto ploch jsou vymezen v rámci současně zastavěného území a vyplňují proluky v obci. Tři plochy rozšiřují současně zastavěné území obce severním, jižním a zejména východním směrem.

Rozšíření zastavitelného území východním směrem má za následek posun navrhované plochy rybníka směrem na východ.

Navrhovaná plocha pro garáže je vymezena na východním okraji obce v rámci současně zastavěného území obce.

Ke zkvalitnění životního prostředí v centru obce vymezuje Změna č.1 dvě plochy veřejné zeleně.

b) Využití ploch a jejich uspořádání

Regulativy jednotlivých funkčních ploch řešených Změnou č.1 se oproti schváleném ÚPO nemění.

Změna č.1 řeší tyto funkční plochy:

Obytná území venkovského charakteru:

- Plochy č. 1, 2, 3, 7 – nově vymezené plochy
- Plocha č. 5 – převedení části plochy z etapy výhled do etapy návrh a její rozšíření východním směrem
- Plocha č. 9 – zrušení místní komunikační sítě, inženýrských sítí a VPS uvnitř plochy
- Plocha č. 12 – změna počtu přípustných budov z jedné na dvě

Garáže – Plocha č.6 – nově vymezená plocha

Zahrádkářská kolonie – Plocha č.4 – oprava funkčního využití dle skutečnosti

Vodní plocha – Plocha č.8 – posun navrhované plochy

Veřejná zeleň – Plochy č.10 a 11 – nově vymezené plochy

c) Vymezení zastavitelného území

Změna č.1 ÚPO vymezuje těchto 6 nových ploch zastavitelného území:

Plocha č.1 – je situována jižně od železniční trati a zaplňuje proluku v současné zástavbě.

Plocha č.2 – je situována na jižním okraji obce a zaplňuje proluku v současné zástavbě.

Plochy č.3 – navazuje na severní část současně zastavěného území obce.

Plochy č.5 – rozšiřuje současně zastavěné území obce východním směrem.

Plochy č.6 – je situována na jižním okraji obce v těsném sousedství sportovního areálu.

Plochy č.7 – je situována na východním okraji obce a zaplňuje proluku v současné zástavbě.

Bližší specifikace zastavitelného území obce Rynholec je zřejmá z grafické části dokumentace. Z té je patrná přesná lokalizace zastavitelných ploch vymezených Změnou č.1.

d) Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

V rámci koncepce dopravy dochází Změnou č.1 k zrušení vnitřní komunikační sítě uvnitř plochy č.9. Ostatní návrhové plochy jsou přístupné ze stávajících místních komunikací. Plocha č.5 bude přístupná přes navržené obytné plochy na jejím západním či severním okraji. Veškeré nově navrhované místní komunikace v rozvojových lokalitách je nutné navrhovat v dostatečné kapacitě dle příslušných ČSN uvedených v příloze č.1 vyhlášky 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci občanské vybavenosti nedochází k žádným změnám, neboť Změna č.1 nevymezuje žádné plochy pro občanskou vybavenost ani potřebu jejich rozšíření neiniciuje.

Z hlediska koncepce technické vybavenosti se Změnou č.1 ruší v ploše č.9 vnitřní vymezení inženýrských sítí. V důsledku vymezení ploch č.3 a č.12 navrhoje Změna č.1 prodloužení vedení vody, plynu, kanalizace a spojů k těmto návrhovým plochám. Ostatní návrhové plochy budou napojeny z inženýrských sítí vedoucích v uličních prostorech na které navazují.

Nakládání s odpady se proti koncepci původního ÚPNSÚ nemění.

e) Limity využití území

Na základě návrhu změny č.1 ÚPO vyplývají tyto nové „výstupní“ limity využití území:

1. ochranné pásmo podél plynovodních rozvodů vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1 m),

2. ochranné pásmo podél vodovodního potrubí vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1,5 m),
3. ochranné pásmo podél nových kanalizačních potrubí vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1,5 m).
4. ochranné pásmo podél nových tras spojů vedeným k nově vymezeným obytným plochám (1m).

Všechny „výstupní“ limity jsou nezbytnými podmiňujícími investicemi nové bytové výstavby.

f) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav

V rámci Změny č.1 se vymezují následující VPS:

- vodovodní potrubí - VPS 1,5
- plyn VPS - 2,6
- kanalizace - VPS 3,7
- spoje - VPS 4,8.

Změnou č.1 se ruší VPS vymezené v rámci plochy č.9.