

Ing. arch. Zdeněk Blažek

**ARCHION**

*architektonický ateliér*

*Michalská 12*

*110 00 Praha 1*

reg. arch. ČKA 00611

tel: 608 770 093

e-mail: [archion@gmail.com](mailto:archion@gmail.com)

<http://www.archion.cz>

## Územní plán obce Zalešany

# KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ZALEŠANY, PŘEBOZY



## Odůvodnění standardizace územního plánu ve znění změny č. 1

Textová část

**pořizovatel : Obec Zalešany**

okres Kolín

Středočeský kraj

Květen 2024

**OBSAH:**

<b>1</b>	<b>OBSAH ELABORÁTU ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PODKLADY A KONZULTACE.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VYHODNOCENÍ KORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....</b>	<b>4</b>
4.1	POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	4
4.2	POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.....	4
4.3	POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA.....	5
4.4	POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY – OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	5
4.5	POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT.....	5
<b>5</b>	<b>ZDŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL.....</b>	<b>5</b>
6.1	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	5
6.2	LESY.....	7
<b>7</b>	<b>SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO A POŽÁRNÍ OCHRANA ÚZEMÍ.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ.....</b>	<b>9</b>

## 1 OBSAH ELABORÁTU ODŮVODNĚNÍ

### Textová část

#### Grafická část :

Standardizace ÚP Zalešany ve znění změny č. 1

Výkres č.1	Základní členění území	1:5 000
Výkres č.2	Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č.3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5 000
Výkres č.4	Výkres záboru ZPF	1:5 000
Výkres č.5	Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č.6	Sirší vztahy	1:5 000

Změna č. 1 ÚP Zalešany

Výkres č.1Z	Základní členění území	1:5 000
Výkres č.2Z	Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č.3Z	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5 000
Výkres č.4Z	Výkres záboru ZPF	1:5 000
Výkres č.5Z	Koordinační výkres	1:5 000

## 2 PODKLADY A KONZULTACE

Podklady použité pro návrh změny č.1 ÚP Zalešany a Přebozy (dále Z1)

- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje po aktualizaci č. 11
- Územně analytické podklady
- Objednávka obce Zalešany a majitelů pozemků.

I. Aktuální digitální katastrální mapa

## 3 VYHODNOCENÍ KORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ VČETNĚ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM

ÚP Zalešany a Přebozy jsou v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR Středočeského kraje v jejím posledním znění . ÚP prověřil průchod regionálního biokoridoru obcí Přebozy a navrhl upřesnění umístění lokálních biocenter a biokoridorů s návazností na přírodní podmínky, regionální biokoridor.

Vazba na sousední územní plány:

**Klášterní Skalice** . Návaznost cest, ÚSES jsou v souladu s ÚP Klášterní Skalice.

**Bošice** – návrh respektuje platný územní plán obce. Návaznost cest, ÚSES jsou v souladu s územním plánem Bošice

**Žabonosy** – . Návaznost cest, ÚSES jsou v souladu s ÚP Žabonosy.

Lze tedy konstatovat, že po prověření sousedních ÚP a koordinaci návaznosti cest, ÚSES a biokoridorů je návrh ÚP Zalešany v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR Středočeského kraje v jejím posledním znění o, a je koordinován s platnými ÚP sousedních obcí.

#### 4 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

ÚP prověřil možnost zvýšení retenční schopnosti krajiny vymezením vodních nádrží s retenční funkcí. Byly vymezeny 2 plochy: rybník v Zalešanech a rybník na Bečvářském potoce v Přebozech. Vzhledem k faktu, že ani při povodni v roce 2002 nebyly v katastru obce záplavy, se dá předpokládat že retenční funkce krajiny je dostačující.

Vzhledem k ochraně veřejných zájmů ochrany přírody a požadavku VÚC Střední Polabí, budou vymezeny trvale nezastavěná území s dominantní přírodní funkcí na území regionálního biokoridoru mezi Bošicemi a Žabonosy. Dále byly vytvořeny prvky ÚSES na lokální úrovni (lokální biocentra a biokoridory) v katastru obou obcí (Zalešany, Přebozy).

Vedení koridoru VRT není prozatím dořešeno do podrobnosti parcel; ochranné pásmo je vyznačeno ve výkresech.

*Změna č.1 přesouvá některé zastavitelné plochy do ploch rezerv, plocha K1ZM1 , původně zastavitelná plocha BV, Z1 na pozemku vrací funkci AP – orná půda , výměra 7271 m2. Důvod tohoto přesunu je dosavadní nezáměr o zástavbu této plochy a zejména kompenzace z pohledu ZPF -náhrada ploch, určených nově jako zastavitelné.*

*Změna č.1 ÚP navrhuje Z.1\_ZM1 jako nově navrženou plochu k zástavbě o výměře 6901 m2 , Změna č.1 ÚP navrhuje Z.2\_ZM1 jako nově navrženou plochu k zástavbě o výměře 816 m2. Obě plochy jsou navrženy v katastru obce Přebozy na jejím východním okraji, byly vyvolány zájmem majitelů pozemků.*

*Změna č. 1 ÚP navrhuje P.1\_ZM1 jako plochu přestavby uvnitř zastavěného území obce Zalešany o výměře 2775 m2. Byla vyvolána zájmem majitelů pozemků.*

ÚP navrhnul nové plochy pro cca 21 RD včetně podmínek pro prostorové uspořádání. ÚP navrhl plochy v těchto lokalitách pro bydlení (ozn. dle výkresu č. 1 základní členění):

ZALEŠANY	
B1	Plocha v severní části obce určená pro bydlení vč. veřejné infrastruktury a příjezdové komunikace.
B2	Plocha v jižní části obce určená pro rodinné bydlení vč. veřejné infrastruktury. Příjezdy koncipovány ze stávající místní komunikace.
PŘEBOZY	
B1	plocha v jižní části obce určená pro bydlení vč. veřejné infrastruktury a příjezdové komunikace.
B2	Plocha v západní části obce určená pro rodinné bydlení vč. veřejné infrastruktury. Příjezdy koncipovány ze stávající místní komunikace.

#### 4.1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny

ÚP předpokládá zachování současného charakteru zemědělsky obdělávané krajiny s vysokým turistickým potenciálem a zachovalým životním prostředím. Proto je nutné zachovat a dobudovat prvky ÚSES a jiné ekologicky a krajinně významné prvky.

Je nutné zachovat současný charakter obcí zastavěných převážně RD venkovského typu, případně zemědělskými usedlostmi.

Chránit je třeba též všechny zachované kulturní památky a cenné artefakty.

V území se nepředpokládá rozvoj ekologicky zatěžujících výrobních provozů, rozšiřování existujících a otevírání nových dobývacích prostorů surovin. Předpokládá se převod lokálních topenišť na vytápění tepelnými čerpadly a využití střešních rovin k instalaci fotovoltaických elektrických zařízení FVE. V území katastru obce nejsou existující aktivní dobývací prostory a otevírání nových dobývacích prostorů surovin se v návrhovém období ÚPO nepředpokládá.

## 4.2 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – inženýrské sítě

ÚP navrhnul celkové odkanalizování obce s tlakovým přečerpáním do společné ČOV v sousední obci Žabonosy a stanovil koncepci rozvoje všech inženýrských sítí (vodohospodářství, zásobování elektrickou energií).

ÚP navrhnul likvidaci splaškových vod jako podmínku dalšího rozvoje. Území údolních niv kolem potoků mimo zastavěné území bylo navrženo jako nezastavitelné území s ochranou pro rozliv. Kanalizace, částečně tlaková a částečně gravitační již byla realizována, včetně napojení do COV Žabonosy.

## 4.3 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – doprava

ÚP navrhnul silniční strukturu obce členěnou na silnice, sběrné místní komunikace, obslužné komunikace, včetně komunikací zásobujících rozvojová území.

ÚP vymezil plochu pro rozšíření silnice I/12 na čtyřpruh.

ÚP prověřil tvar mimoúrovňové křižovatky a napojení obce, čerpací stanice a popř. napojení Plaňan, které zasahují do území obce -označení ve Výkrese základního členění D1 a D3.

## 4.4 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – občanské vybavení

ÚP prověřil dle bilance rozvoje bydlení plochy pro školství a sport, popř. kapacity pro občanskou vybavenost. Základní resp. střední školy se nachází v blízkých Platanech resp. Kouřimi, do kterých vede relativně kvalitní silniční resp. železniční spojení.

## 4.5 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot

ÚP navrhnul ochranu těchto území:

- území údolních niv před zástavbou a pro zachování území pro rozliv – vlastním regulativem v území nezastavěném.
- návrhem dalších retenčních opatření (2 vodní plochy)

ÚP prověřil a navrhnul ochranu a rozvoj těchto hodnot území:

- ochrana hodnotných staveb a urbanisticky hodnotného území, prvků ÚSES a jiných krajinně významných prvků.

## 5 ZDŮVODNĚNÍ A VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.

Řešení vyplývá z rozboru ÚAP - rozbor a závěry pro zadání ÚP.

Vyhodnocení návrhu územního plánu obcí Zalešany a Přebozy bylo zpracováno ve smyslu ustanovení §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a to v rozsahu přílohy č.5 k zákonu č. 183/2006 Sb.

Zpracovatel hodnocení doporučuje, aby příslušný úřad (Krajský úřad Středočeského kraje) vydal k vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu obcí Zalešany a Přebozy souhlasné stanovisko podle §10i odst. 9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, v platném znění – podrobněji příloha odůvodnění č. 1. Stanovisko vychází ze zásad trvale udržitelného rozvoje všech tří pilířů a není s ním v rozporu. Stanovisko doporučuje souhlasné stanovisko vzhledem k tomu, že posouzení bylo zpracováno v rámci prací a rozpory byly řešeny v průběhu prací na návrhu.

## 6 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

### 6.1 Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1 : 5000 - výkres č. 4, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Ochranu lesa není nutné dokumentovat, protože urbanistické řešení nenavrhuje plošný rozvoj na lesní půdě.

V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha zastavěného území. Vyhodnoceny jsou ty plošné a liniové urbanistické záměry, které jsou umístěny vně i uvnitř hranice zastavěného území sídla.

V tabulkách je uveden přehled jednotlivých lokalit návrhového období z hlediska dotčených druhů(kultur) pozemku. Dále je z tabulky patrné navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách textu Návrhu.

V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur a zemědělská půda je charakterizována stupněm třídy ochrany, který zařazuje BPEJ v daném klimatickém regionu do 5ti stupňů. Hodnocení má klesající tendenci. BPEJ zařazené do stejné třídy jsou srovnatelné v celé ČR. Toto kritérium se využívá zejména v případech, že je v řešeném území více klimatických regionů a je potřebné vzájemně porovnat pozemky zemědělské půdy v rozdílných přírodních podmínkách. **Urbanistické řešení zabírá celkem 1,186 ha zemědělské půdy v zalešanech a 1,338 ha v Přebozech**, a to mimo současně zastavěné území.

V rámci ÚAP byly vymezeny limity (ZVHS pracoviště KH - údaje o odvodněných plochách). Informace byly zakresleny do měřítka 1:2000 Zábory nejsou na meliorovaných plochách.

Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje hlavní výkres č. 2 a koordinační výkres č. 4, ve kterých je zakreslena urbanistická koncepce. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce a rozvoje urbanistických funkcí. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.

V k. ú. Zlešany, Přebozy nejsou provedeny komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).

**Přehled lokalit urbanistického řešení dle BPEJ a dotčených kultur v ha vně zastavěného území (Z1-Z2) – Zalešany:**

lokality číslo	navržené využití	kód BPEJ	ochrany třída	zahrady (ha)	orná půda (ha)	(ha) louky, pastviny	zemědělská půda (ha)	vodní plochy (ha)	celkem (ha)
Z1		2.01.10	II.	-	0,037	-	0,037	-	0,491
		2.41.77	V.	-	-	0,454			
Z2		2.01.10	II.	-	0,5	-	0,695	-	0,695
		2.03.00	I.	-	0,195	-			
<b>CELKEM</b>							<b>0,732</b>		<b>1,186</b>

**Přehled lokalit urbanistického řešení dle BPEJ a dotčených kultur v ha vně zastavěného území (Z1-Z2) – Přebozy:**

lokality číslo	navržené využití	kód BPEJ	ochrany třída	zahrady (ha)	orná půda (ha)	(ha) louky, pastviny	(ha) zemědělská půda	vodní plochy (ha)	celkem (ha)
Z1		2.01.00	I.	-	0,629	-	0,727	-	0,727
		2.01.10	II.	-	0,098	-			
Z2		2.01.00	I.	-	0,611	-	0,611	-	0,611
<b>CELKEM</b>							<b>1,338</b>		<b>1,338</b>

**Přehled lokalit změn kultur (K1-K2) – Zalešany:**

lokality číslo	navržené využití	kód BPEJ	ochrany třída	zahrady (ha)	orná půda (ha)	(ha) louky, pastviny	zemědělská půda (ha)	les (ha)	celkem (ha)
K1		2.01.10	II.	-	0,0022	-	0,0022	-	0,0182
		2.41.77	V.	-	-	0,016		-	
K2		2.01.10	II.	-	0,0215	-	0,0215	-	0,0215
<b>CELKEM</b>							<b>0,0237</b>		<b>0,0397</b>

## Přehled lokalit změn kultur (K1-K2) - Přebozy

lokality číslo	navržené využití	kód BPEJ	ochrany třída	zahrady (ha)	orná půda (ha)	(ha) louky, pastviny	zemědělská půda (ha)	les (ha)	celkem (ha)
K1		2.01.00	I.	-	0,0146	-	0,0146	-	0,0146
K2		2.01.00	I.	-	0,0137	-	0,0137	-	0,0137
<b>CELKEM</b>							<b>0,0283</b>		<b>0,0283</b>

Změna č.1 ÚP navrhuje Z.1\_ZM1 jako nově navrženou plocha k zástavbě o výměře 6901 m<sup>2</sup>, Změna č.1 ÚP navrhuje Z.2\_ZM1 jako nově navrženou plochu k zástavbě o výměře 816 m<sup>2</sup>. Změna č.1 ÚP přesouvá plochu K1ZM1, původně zastavitelná plocha BV, Z1 na pozemku vrací funkci AP – orná půda, výměra 7271 m<sup>2</sup>. Všechny tyto změny jsou navrženy v k. ú. Přebozy. Bilance ploch je 6901+816-7271 = 446 m<sup>2</sup>, o které vzroste zábor ZPF v k.ú. Přebozy.

V K.Ú Zalesany Je pouze uvnitř zastavěného území navržena plocha přestavby o výměře 2791 m<sup>2</sup>, ubylo již zastavěné území o výměře 1816 m<sup>2</sup>,

## 6.2 Lesy

ÚP nenavrhuje žádný zábor lesa, ani zábor ve vzdálenosti 50m od hranice lesa

## 7 SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ CO A POŽÁRNÍ OCHRANA ÚZEMÍ

### 7.1.1.1 Vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Správce toku ZVHS Kutná Hora.

### 7.1.1.2 Návrh ukrytí osob

V území řešeném ÚP nemá obec zpracovaný elaborát improvizovaného ukrytí obyvatel.

### 7.1.1.3 Návrh ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Možnost nouzového ubytování osob v zařízeních s 50 a více lůžky, přehled ubytovacích kapacit.

Ubytování evakuovaných osob není možné.

### 7.1.1.4 Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

- restaurace – pohostinství v Zalesanech

#### **7.1.1.5 Návrh míst skladování materiálu civilní ochrany**

Skladovacím a výdejním místem materiálu CO a humanitární pomoci je OÚ.

#### **7.1.1.6 Návrh zdravotnického zabezpečení obyvatelstva**

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici areál nemocnice v Kolíně a v Nymburce. V obou obcích není žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

#### **7.1.1.7 Charakteristika objektů skladujících nebezpečné látky**

(z hlediska druhu skladovaných nebezpečných látek a vlivu na okolí)

- Skládky Radim - neohrožuje katastrální území obce. Skládky jsou určeny pro ukládání odpadů kategorie ostatní odpad, jejichž vodný výluh nepřekračuje v žádném z ukazatelů limitní hodnoty výluhové třídy č. III.
- Trasy přepravy nebezpečných látek jsou všechny silnice na území obce dle mapy ADR

#### **7.1.1.8 Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby**

Nebezpečné látky likviduje na území obce firma DEKONTA Kladno na biodegradačních plochách. Nejbližší plocha je v Libenici v objektu firmy SHB.

Ropné havárie likviduje odborná firma provedením skrývky a deponií odtěženého materiálu.

Spalování nebezpečného odpadu provádí firma PURUM v areálu PARAMO.

U regionální skládky jsou monitorovací studně.

#### **7.1.1.9 Návrh řešení nouzového zásobování obyvatelstva vodou**

Území lze zásobovat pitnou vodou z cisterny nebo balenou vodou.

#### **7.1.1.10 Návrh řešení nouzového zásobování území elektrickou energií, zdroje el. energie s uvedením výkonu**

Nouzové zásobování el. energií je možné pouze z generátorů, vodní elektrárna na území obce není, je navržena.

#### **7.1.1.11 Návrh odběrných míst pro zásobování vodou k hašení požárů**

Jako zdroj užitkové vody k hašení je možné využívat požární nádrže.

#### **7.1.1.12 Návrh míst pro dekontaminaci osob, zvířat, kolových a kolejových vozidel**

Pro dekontaminaci lze využít stávající čerpací stanici pohonných hmot, která má zařízení pro usazování nečistot – nejbližší na silnici I/12 v k.ú. Vrbčany.

#### **7.1.1.13 Návrh ploch využitelných k záchranným likvidačním, obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva**

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Pro tyto potřeby mohou sloužit prostory u obecního domu.

#### **7.1.1.14 Návrh míst a ploch pro řešení bezodkladných pohřebních služeb**

Pohřební služby lze realizovat na stávajícím hřbitově.

#### **7.1.1.15 Návrh ploch pro likvidaci uhynulých zvířat**

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nálezová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vytýpována dle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

Sběrná místa:

- ulice Třídvorská Kolín, bývalá kafilérie
- Kafilérie ASAP s.r.o. – věž okres Havlíčkův Brod



**7.1.1.16 Požární požadavky**

Řešení rozvodů inženýrských sítí v zastavitelných plochách bude v následných projektech pro realizaci – ÚŘ.

Obslužné komunikace jsou navrženy v dostatečných parametrech pro komunální techniku (viz. podmínky pro využití) dle koncepce dopravy.

Dostatečné množství požární vody bude v následných projektech pro ÚŘ z požární nádrže.

**8 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ**

Návrh územního plánu textová část - obsahuje počet listů udaných v zápatí textové části

Grafická část obsahuje 11 výkresů:

Standardizace ÚP Zalešany ve znění změny č. 1

Výkres č.1	Základní členění území	1:5 000
Výkres č.2	Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č.3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5 000
Výkres č.4	Výkres záboru ZPF	1:5 000
Výkres č.5	Koordinační výkres	1:5 000
Výkres č.6	Sirší vztahy	1:5 000

Změna č. 1 ÚP Zalešany

Výkres č.1Z	Základní členění území	1:5 000
Výkres č.2Z	Hlavní výkres	1:5 000
Výkres č.3Z	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5 000
Výkres č.4Z	Výkres záboru ZPF	1:5 000
Výkres č.5Z	Koordinační výkres	1:5 000

