

OBEC VOLÁRNA

---

# ÚZEMNÍ PLÁN



## VOLÁRNA

NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ  
DLE §532 STAVEBNÍHO ZÁKONA

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU  
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

---

**DUBEN-ZÁŘÍ 2023**

---

**Zadavatel :** Obec Voláma

**Pořizovatel dokumentace:** Městský úřad Kolín, Odbor investic a územního plánování,  
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

---

DUBEN ZÁŘÍ 2023

# 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

## Přílohy odůvodnění územního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1:5 000
O2	Širší vztahy	1:50 000
O3	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.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	7
2.1	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	7
2.2	OCHRANA A ROZVOJ CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ	8
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, 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)	12
3.4	ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY	12
3.5	ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLĚ	12
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	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
4.5	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ)	17
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, 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	22
5.5	OPATŘENÍ PROTI POVODNĚM	22

5.6	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	22
5.7	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....	22
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ. STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS. 5 SZ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ 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) .....	23
6.1	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A OBECNÁ CHARAKTERISTIKA JEJICH PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ	23
6.2	STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....	34
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 .....	36
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, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	37
8.1	PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO (P) .....	37
8.2	NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ (K ZAPSÁNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA OBCE VOLÁRNA K UVEDENÝM POZEMKŮM DO LISTU VLASTNICTVÍ NA KATASTRÁLNÍM ÚŘADĚ) .....	38
9.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ DLE §50 ODS.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	38
10.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	38

## ČÁST II.

1.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....	41
2.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....	41
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 .....	41
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 .....	42
5.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	42
6.	VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB ..	42

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

## ODŮVODNĚNÍ

1.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	44
1.1	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	44
1.2	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	44
1.3	SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	46
1.4	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	47
1.5	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	48
1.6	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	48
1.7	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	50
2.	VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB. ....	50
3.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	51
3.1	ŠIRŠÍ VZTAHY .....	51
4.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY NÁSLEDUJÍCÍMI .....	56
4.1	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ .....	56
5.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	60
6.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY .....	60
7.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	61
8.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZEJMÉNA VE VZTAHU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	63
8.1	INFORMACE O VLIVU ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	63
8.2	POPIS OPATŘENÍ NAVRŽENÝCH K PREVENCI, ELIMINACI, MINIMALIZACI, POPŘÍPADĚ KOMPENZACI ÚČINKŮ NA PROSTŘEDÍ .....	63
9.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (K NÁVRHU KONCEPCE PODLE ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ).....	64
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 .....	65
11.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....	65
11.1.	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF).....	65
11.2.	POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL).....	70
12.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ..	71
13.	NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY .....	71

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

# **ÚZEMNÍ PLÁN**

**Textová část**

# ČÁST I.

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území je provedeno k [15. 29. 2022](#) a je upřesněno v grafické části – Výkres základního členění území - č. 1, Hlavní výkres - č. 2 a informativně je zobrazeno i ve výkresech dalších.

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

### 2.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Volárna 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 veřejných prostranství, a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území s přechodem zástavby do krajiny.
- 2) Podpora nezátěžujícího rozvoje cestovního ruchu a podnikání v návaznosti na okolní sídla.
- 3) Podpora rozvoje podnikání přednostně v rámci nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch 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 sídle
  - využívat možnosti transformace dřívějších výrobních ploch a dostavby volných ploch
  - posílení ploch občanské a technické vybavenosti, posílení veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle
- 5) Posílení prostupnosti krajiny, vytvoření propojení se sousedními sídly.
- 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.

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

**Rozvoj obce bude vycházet z hlavních cílů Strategie rozvoje územního obvodu Středočeského kraje na období 2019-2024:**

- Zlepšit podmínky pro podnikání a investice v periferních oblastech a tím zvýšit atraktivitu těchto území,
- Zvýšit přínos cestovního ruchu pro hospodářství Středočeského kraje,
- Dosáhnout vysokého stupně čištění všech odpadních vod v regionu, zvýšit retenční schopnost krajiny a snížit znečištění v povodí vodárenských a ostatních nádrží,
- Optimálně využívat území s přihlédnutím k zakládání a podporování nových krajinných a vodohospodářských opatření,
- Zajistit udržitelnou síť sociálních služeb, která bude pružně reagovat na demografické změny a překoná územní disparity mezi centrálními a periferními oblastmi Středočeského kraje,
- Zajistit dostupnou a kvalitní zdravotní péči jak v zázemí Prahy, tak v periferních oblastech,
- Snížit územní disparity kulturního zázemí,

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

- 1) Prostřednictvím hlavního a přípustného využití stávajících ploch bydlení, občanského vybavení a služeb usilovat o všestranný rozvoj sídel atraktivní pro stávající i potenciální nové obyvatele – umožnit rozvoj drobného podnikání a posílení služeb v rámci stávajících objektů.
- 2) Prostřednictvím rozvojových ploch výrobních a smíšených výrobních umožnit rozvoj podnikatelským záměrům, které posílí regionální ekonomiku a zároveň vhodně doplní charakter a nabídku služeb v území.
- 3) K rozvojovým lokalitám přivádět síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizaci). Usilovat o plynofikaci obce.
- 4) Prostřednictvím rozvoje veřejných prostranství (veřejné zeleně, místních a účelových komunikací) zlepšit vzhled sídel a zlepšit vazby s krajinou i okolními sídly.
- 5) Rozvíjena budou krajinná opatření pro obnovu přirozených funkcí krajiny, především retenční funkce v návaznosti na významné vodní toky v území.
- 6) Územní plán umožňuje rozvíjet sociální i zdravotnický systém území na základě aktuálních potřeb a možností sídel a to především v plochách občanského vybavení (OV)
- 7) Obnova a rozvoj kulturních památek v území.

**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 zeleně v sídle a její další rozvoj uvnitř i po obvodu sídla,
- ochrana návesního prostoru v sídle a jeho přeměna na pobytovou funkci se zelení,
- ochrana vodních prvků, pramenišť a zamokřených ploch a podpora k zajištění jejich správné funkce,
- ochrana, obnova a zakládání liniových prvků zeleně pro zajištění protierozní ochrany půdy a ekologické stability území,
- ochrana a rozvoj zeleně v sídle a především po jeho obvodu s cílem přechodu sídla do krajiny,
- rozvoj rekreační funkce v návaznosti na vodní plochy pro zajištění krátkodobé rekreace v území



- chránit vodní prvky před eutrofizací vodního prostředí – vymezení ochranných pásem vodních ploch s možností využití jako extenzivně obhospodařované ttp s cílem zamezit smyvu živin do vodního prostředí.

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

Územní plán stanovuje :

- 1) Zachovat hospodářské dvory a domkářská stavení (menší historická) v obci, 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. Bude se navazovat na stávající uliční skelet.
- 3) Bytovou výstavbu spolu s rodinnou výstavbou z poválečného rozvoje obce doplnit o střechy s možností vestavby podkroví, stávající podkroví upravovat pro nové bytové jednotky.
- 4) Nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- 5) Dokomponovat nově vzniklé lokality samostatných RD z přelomu 20. století novými plochami pro rozvoj bydlení, rekreace a odpočinku.
- 6) Asanovat nevyužívané budovy po zemědělské výrobě a ponechané modernizovat a přestavět do podoby hospodářských dvorů.
- 7) Nové výrobní areály umísťovat přednostně v rámci volných ploch stávajících výrobních areálů.
- 8) Zachovat propojení sídla do krajiny a upravovat cesty pro využití turisty a cykloturisty a doplnit je o zeleň.

### **2.2.2 DOKOMPONOVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Územní plán plánuje:

- 9) Revitalizovat plochy veřejných prostranství v zastavěném území sídla na funkci pobytovou a jeho realizaci etapizovat od středu sídla na jeho okraj spolu s vytvářením plynulého přechodu sídla do krajiny prostřednictvím sídelní a krajinné zeleně doprovázející místní a účelové komunikace. Do revitalizace veřejných prostranství plynule zakomponovat také kulturní památky a další drobné kulturní artefakty bez památkové ochrany, plochy veřejné zeleně a dopravní infrastruktury (silnic, parkovišť).
- 10) V rámci revitalizace jádrových ploch veřejných prostranství požadovat vymezení ploch zeleně, chodníků a parkovacích stání, včetně veřejného osvětlení a vhodného mobiliáře.
- 11) Revitalizace veřejných prostranství bude realizována včetně dešťové kanalizace bezpečně odvádějící vodu ze zpevněných povrchů do retenčních nebo akumulčních ploch.
- 12) Doplnit ozelenění místních a účelových komunikací v krajině a upravit je pro turisty.
- 13) Rozvíjet krajinu jako základní hodnotu sídel a vytvářet jí v souladu s nároky na každodenní a krátkodobou rekreaci – hlavně s ohledem na prostupnost a propojenost jednotlivých sídel a rozvoj mimoprodukčních funkcí krajiny.

### 2.2.3 OCHRANA VÝZNAMNÝCH SOUČÁSTÍ OBRAZU KRAJINY

Územní plán ukládá:

- 14) Chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v územích nezastavěných.
- 15) Nevyužívat plochy vysoké či nízké zeleně a ani 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.
- 16) Rozvíjet prvky liniové zeleně podél komunikací, cest a v rámci prvků ÚSES.
- 17) Konceptně rozvíjet prvky protierozní a protipovodňové ochrany na základě krajinného plánu.
- 18) Vhodně doplnit ráz rovinaté krajiny – nepodporovat výstavbu výškových dominant a zakládat veřejná prostranství v návaznosti na prvky zeleně v krajině.

### 2.2.4 OCHRANA PŘED NEKONCEPČNÍM ROZVOJEM OBCE

Územní plán stanovuje:

- 19) Nebudou překročeny hodnoty maximálního nárůstu obyvatel o 100 trvale ubytovaných osob (přibližně o 20% více než dnes – celkem 607 obyvatel) na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy.
- 20) 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.
- 21) Rozvoj zástavby na zastavitelných plochách mimo zastavěné území realizovat směrem od hranic zastavěného území k budoucím hranicím nezastavěného území.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, 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
784672	Volárna	VO	Volárna

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 607 trvale ubytovaných osob.

## **PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

Urbanistická struktura sídla bude citlivě dokončována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby na okrajích rozšířena do ucelené kompaktní sídelní jednotky v zemědělské krajině.

- 1) Osídlení v rámci obce Volárna se bude rozvíjet především v návaznosti na zastavěné území sídla a přístupové komunikace.
- 2) 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).
- 3) 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**

- 4) Bydlení bude rozvíjeno v sídle a bude umožněno v omezeném rozsahu v lokalitách přímo navazujících na zastavěné území sídla ve vymezených rozvojových plochách.
- 5) Nové ubytovací kapacity v území nejsou přípustné.
- 6) S menšími ubytovacími kapacitami (privát) a individuální rekreací se počítá v celém správním území obce.

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

- 7) Zřizování občanského vybavení sloužícího občanům v rozsahu odpovídajícím možnostem rozvoje obce se umožní v rámci ploch se smíšeným využitím a plochách sportovních nad rámec stávajících ploch občanského vybavení.
- 8) Umisťování obchodu a služeb sloužících místním občanům je možné zejména v rámci ploch smíšených, eventuálně v parteru obytných domů u návsi a u hlavních komunikací.
- 9) Umisťování nových sportovních a volnočasových stanovišť je možné v rámci stávajících ploch sportovních zařízení, sloužících k rekreaci nejen místním občanům, na plochách rekreačních luk (omezené využití) a na plochách hřišť v rámci veřejných prostranství (nepřevažující využití na pozemcích ostatních – sídelní zeleně).

## **URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

- 10) V rámci celého správního území obce bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby.

## **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1.

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 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
VO	BV	Z.2	bydlení venkovské	-
		Z.3		-
		Z.4		-
		Z.5		-
		Z.6		-
		Z.8		-
		Z.9		-
		Z.11		-
		Z.12		-
		Z.13		-
		Z.18a		-
		Z.18b		-
		Z.18c		-
		HKU		Z.7
VZ	Z.21	<u>výroba zemědělská a lesnická</u>	-	

### 3.4 ZÁSADY PRO PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy pro zástavbu a související veřejně prospěšné stavby v přestavbovém území nejsou vymezeny.

### 3.5 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

#### Polo veřejná zeleň (předzahrádka)

11) Územní plán umožňuje podmíněné využití těchto pozemků (plochy ZS a PPU mezi obytnými plochami a komunikacemi) v případě přičlenění k přiléhajícím domům a jejich soukromé využití.

## Veřejná zeleň (ZUP)

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

13) Územní plán navrhuje tyto nové parkové plochy (na veřejných prostranstvích):

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
VO	ZUP	Z.15	park a parkově upravené plochy	-

14) Neplánují se nové plochy ochranné zeleně.

## Veřejná prostranství (PPI, PZX) viz kapitola 4.5 Veřejná infrastruktura

### Zahrady (ZS, ZZ)

15) Umožňuje se využití zahrad v zastavěném území pro přístavby stávajících objektů.

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) ~~Neplánují se~~ Územní plán navrhuje tyto nové plochy zahrad a sadů (ZZ).

<u>označ. lokality</u>	<u>plocha rozdílného využití</u>	<u>pořadové číslo plochy</u>	<u>hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch</u>	<u>podmiňující veřejně prospěšné stavby</u>
<u>VO</u>	<u>ZZ</u>	<u>K.20</u>	<u>zeleň – zahrady a sady</u>	<u>-</u>

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1.

#### 4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

##### 4.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán Volárna 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 umístování 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 sítí technické infrastruktury. Bude zajištěn přístup ke všem novým stavbám pro požární techniku dle příslušných ČSN a předpisů, zároveň nebude ztížen přístup ke stávajícím stavbám. Případné neprůjezdné komunikace budou splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle příslušných ČSN a předpisů.

## SILNICE

Řešení územního plánu neplánuje změny na skeletu silnic. Napojeny budou pouze nové místní komunikace sloužící pro dopravní obslužnost rozvojových ploch, výjimečně samostatné rozvojové plochy.

## MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- 1) Skelet místních komunikací bude postupně doplňován (rozvojové lokality) a stavebně a technicky vylepšován (stávající komunikace). Budou upřednostňovány dopravně zklidněné komunikace.
- 2) Nové místní komunikace a úpravy stávajících komunikací budou odpovídat požadavkům pro zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.
- 3) V souvislosti s navrhovaným řešením územního plánu jsou vymezeny tyto nové místní komunikace:
  - Nová místní komunikace **Z<sub>3a</sub> – PPU** pro zpřístupnění rozvojové plochy pro bydlení **Z<sub>3</sub> – BV**.
  - Nová místní komunikace **Z<sub>4a</sub> – PPU** pro zpřístupnění rozvojové plochy pro bydlení **Z<sub>4</sub> – BV** a **Z<sub>5</sub> – BV**.
  - Nová místní komunikace **Z<sub>4b</sub> – PPU** pro zpřístupnění rozvojové rozvojových plochy pro bydlení ~~**Z<sub>18a</sub> – BV**~~ a ~~**Z<sub>18b</sub> – BV**~~.
  - Nová místní komunikace **Z<sub>18d</sub> – PPU** pro zpřístupnění rozvojových ploch pro bydlení **Z<sub>18a</sub> – BV**, **Z<sub>18b</sub> – BV** a **Z<sub>18c</sub> – BV**.

## ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- 4) V územním plánu je vyznačen stávající skelet základních funkčních účelových komunikací v krajině.
- 5) V souvislosti s úpravami využití krajiny bude na stávajících účelových komunikacích doplněna doprovodná zeleň.

## DOPRAVA V KLIDU

- 6) Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení, či plochy smíšené výroby musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.
- 7) Pro rozvojové lokality bydlení v zastavěném území a rozvojové lokality smíšené výroby a lehkého průmyslu v návaznosti na zastavěné území budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků.
- 8) 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.

#### **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.

##### **PĚŠÍ TURISTICKÉ A CYKLISTICKÉ TRASY**

- 9) Územní plán Volárna navrhuje propojení stávajících cyklistických tras jdoucích skrze správní území okolních obcí Jestřebí Lhota a Velký Osek.

### **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 liniové vedení.

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 2 m od osy na obě strany.

##### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

- 1) V územním plánu je plně přebírán stávající funkční vodárenský systém. Tento vodovod bude doplněn o nové odbočky, které budou využívány pro zásobování nových lokalit. Všechny lokality jsou v dosahu tlakových možností stávající soustavy a nárůst spotřeby vody bude dostatečně kryt vydatností vodního zdroje a kapacitou vodojemu.
- 2) Při budování vodovodních řadů požadovat zároveň umístění požárních hydrantů dle příslušné normy.
- 3) V území budou podporována krajinná opatření podporující zadržování vody v krajině (zatravnění, rušení meliorací a obnova mokřadů).
- 4) V rámci stavebních pozemků budou podporována technická opatření pro zadržování srážkových vod a jejich další individuální využití.

##### **KANALIZACE**

- 5) V územním plánu je předpokládáno dobudování sítě oddílné kanalizace pro návrhové plochy s napojením na současnou vlastní ČOV, kde budou splašky likvidovány.
- 6) Stávající dešťová kanalizace bude i nadále sloužit k odvádění dešťových vod.
- 7) Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se minimálně 30% retence (zadržení) a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích.
- 8) Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí přes vodní nádrže s retenční funkcí.

##### **VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

- 9) Požaduje se zachování všech vodních ploch i vodních toků i zachování přístupu k nim

po síti veřejných komunikací.

- 10) Stanovuje se komplexní řešení protipovodňové a protieroční ochrany pomocí přírodě blízkých opatření - zakládání prvků protieročních opatření na zemědělské půdě.
- 11) Požaduje se rušení podzemních melioračních staveb, které soustřeďují odtok vody ze zemědělských půd přímo do vodoteče – rušení melioračních kanálů a obnova přirozených vlastností zemědělských půd. Voda ze zamokřených pozemků bude akumulována v drobných vodních nádržích. Nepřipustí se zrychlený odtok vody v území.

#### **4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY**

Koridory energetických systémů mají šířky dle způsobu vedení - u kabelového vedení elektrické energie o napětí 22 kV 2 m od osy, u vzdušného vedení elektrické energie o napětí 22 kV 7 m od osy a u vzdušného vedení elektrické energie 400 kV 25 m od osy krajního vodiče na obě strany.

##### **ELEKTRICKÁ ENERGIE**

- 12) Územní plán plánuje zdvojení stávajícího vedení ZVN 400 kV procházejícího jižní částí obce dle požadavku ÚAP ORP Kolín a vymezuje pro něj koridor 150 m od osy na obě strany označený **CNZ—E14**.
- 13) Územní plán plánuje propojovací dvojitě venkovní vedení 110 kV mezi stávající TR 110/22 kV Ovčáry a stávajícím venkovním vedením V140 Podmoky-Týnec, a vymezuje pro něj koridor 50 m od osy na obě strany **CNU—E2**.
- 14) Návrh využívá část zbylých kapacit výkonu stávajících trafostanic 22/0,4 kV pro zajištění odběrů pro navržené nové lokality v celém řešeném území, případně navrhuje jejich posílení v rámci stávajících trafostanic, příp. výměnu za moderní v případě, že jejich kapacita nestačí.
- 15) Návrh předpokládá postupné snášení stávajících vrchních sítí nn do kabelů a nepovolování tohoto typu připojení pro nové a upravované objekty.

##### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

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

##### **ENERGETICKÝ PLYN**

- 17) Plyn není v sídle distribuován, doporučuje se jeho zavedení. Územní plán počítá se sítí středotlakého plynovodu s regulační stanicí pokrývající kapacitou celou obec.

##### **PRODUKTOVOD**

- 18) Podmínkou umístění staveb a výkonu činností situovaných do ochranného pásma produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu, který v souhlasu zároveň stanoví podmínky.

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

- 19) 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.
- 20) Pro rodinné domy je možné využívat i tepelná čerpadla napojená na odběr nízko potenciálního tepla z atmosféry. Nelze opomenout ani biomasu, především odpadní dřevní hmotu, ke konversi na teplo, (především vhodné pro RD).
- 21) Větrné ani solární elektrárny nebudou povoleny (vyjma umístění na zástavbě).



### 4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ

#### TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤ MTO

22) 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

23) Územní plán doplňuje systém o nové stanoviště pro sběr tříděných komponentů v blízkosti rozvojových lokalit na bydlení.

24) 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.

25) 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. Případného potřebného rozšíření kapacity těchto zařízení 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 osy tvořené návsí a hlavní komunikací.

Další rozvoj občanského vybavení je možný využitím přípustných funkcí rozvojových ploch - ploch smíšené výroby. 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.

## 4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

1) Součástí veřejných prostranství (PZ~~X~~, P~~P~~U) jsou plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení).

2) Dále jsou mezi veřejná prostranství zařazeny plochy veřejné zeleně jako zeleň v sídle (Z~~U~~P viz kap. 3.6)

### OBECNÉ POŽADAVKY NA VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (P~~V~~U)

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 2 ha zastavitelných ploch je 1 000 m<sup>2</sup> veřejných prostranství 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. Bude dodržena navazující uliční a stavební čára.
- 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 návsi všech místních částí spolu s postranními veřejnými prostory změnit z převážně dopravní funkce na převážně obytnou, s doplněním o vzrostlou zeleň.
- 8) Prostory návsi dokoňovat novými prvky parteru včetně možností parkování a parkové úpravy při zachování optického propojení prostoru s architektonickými dominantami.
- 9) V rámci zeleně a zpevněných ploch vytvářet systém pro hospodaření se srážkovými vodami.

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1.

### **5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

- 1) Cílem koncepce uspořádání krajiny je obnova, diverzifikace, zvýšení ekologické stability zemědělské kulturní krajiny a zvýšení její retenční schopnosti.
- 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 tyto porosty nenacházejí, budou doplňovány. Doplňovány budou také liniové prvky zeleně, a to především podél účelových a místních komunikací v krajině a dále dle návrhu územního plánu.

#### **LOUKY A PASTVINY, OBNOVA MEZÍ**

- 4) Plochy současných travních porostů budou chráněny před samovolným zarůstáním.
- 5) Navýšení ploch trvalých travních porostů na úkor orné půdy je vyžadováno především na pozemcích navazujících na zastavěné území a vodní plochy. Při vodních tocích bude zatravnění přesahovat manipulační pásmo vodního toku a jiných vodních útvarů.

- 6) Územní plán ukládá chránit a dále rozvíjet remízy a meze ve volné krajině.

### **LESY**

- 7) Územní plán nepočítá se zvýšením rozlohy lesa, pozemky určené k plnění funkce lesa se v území nenacházejí.
- 8) Územní plán nepřipouští takové změny v území, které by negativně ovlivnily imisní zátěž lesních porostů, která se v současné době pohybuje v pásmu D – nejnižší patrná imisní zátěž.

### **MIMOLESNÍ VYSOKÁ ZELEŇ**

- 9) Je navrženo začlenění stávajících výrobních objektů do krajiny – doplnění ozelenění obvodu stávajících zemědělských areálů.
- 10) 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.
- 11) Místní komunikace v zastavěném území i v krajině spolu s cestami a silnicemi se plánují osázet stromořadími. Současná stromořadí budou revidována, popř. doplněna o nové dřeviny.

### **MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU**

Správní území Volárny je součástí oblasti krajinného rázu Nymbursko a územní plán v ní vymezuje místa krajinného rázu (dále jen MKR) v rámci svého správního území:

**Volárna** – tradiční otevřená zemědělská krajina v centru Polabské nížiny s převažující sídelní funkcí vycházející z blízkosti Kolína, pro který je území obce satelitním a rekreačním zázemím.

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

- Plochá krajina v Polabské nížině.
- Půda s potenciálem pro retenci a akumulaci vody v území.

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

- Zemědělský charakter sídla.
- Tradiční architektura zemědělských dvorů v sídle.

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

- Jednotné hospodaření s ornou půdou z jediného centra.
- Zaniklé cesty v krajině.
- Ovlivněný vodní režim půdy a některých přítoků.
- Chybějící prvky zeleně v plochách orné půdy.

Opatření k ochraně MKR Volárna:

- Vytváření kvalitní sídelní krajiny s dostatkem zeleně, veřejných prostranství a cest.
- Vytvářet přechody sídel do krajiny prostřednictvím zahrad nebo zeleně.

## 5.2 NÁVRH ÚSES

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace (L<sub>BK</sub>) i trvalé existence (L<sub>BC</sub>) přirozené rostlinné a živočišné říší. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat potenciální přirozené vegetaci. Při realizaci výsadeb v místě ÚSES se bude vycházet z Biogeografického členění ČR na úrovni biochor.

### 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. V rámci těchto ploch bude umožněno budování turistického mobiliáře.

### Obecné zásady pro zajištění funkčnosti prvků ÚSES:

Orná půda – v rámci orné půdy bude maximálně využity přírodní hodnoty území (podpora rozvoje zavlažovacích kanálů) a budou podporovány opatření pro rozvoj mimoprodukčních funkcí, které posilují biodiverzitu území a mají také půdoochranné účinky (meze, nektarodárné pásy)

Trvalé travní porosty – rozvoj trvalých travních porostů vyžadovat především v rámci nadregionálního biokoridoru K72 v místě současné orné půdy.

Sukcesní zeleň – nepodporovat rozvoj křovin a sukcesní zeleně v rámci zemědělských pozemků ani ostatních ploch. Neobhospodařované plochy využívat s ohledem na jejich přírodní a biologický potenciál (zakládání biotopů).

### 5.2.1 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
LBC-1		Volárna	Navržené nefunkční	2,8	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLS, MTH)
Návrh opatření:		Požaduje se zatravnění biocentra a založení roztroušené zeleně, vodních ploch či tůní a biotopů vlhkých luk. Druhové složení zeleně a vegetace bude odpovídat cílovým ekosystémům.			
LBC-2	Váha	Volárna	Vymezené částečně funkční	3,3	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLS, MTH)
Návrh opatření:		Požadováno je respektování plánu péče o přírodní památku Váha a rozvoj mapovaných biotopů také do nefunkční části biocentra (V1G, M1.1, V1F)			

kód LBC	název	kat. území	význam	rozloha ha	Cílové (náhradní) ekosystémy
LBC-3	Bačovka	Volárna	Navržené nefunkční	3,7	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLLS, MTH)
Návrh opatření:		Požaduje se zatravnění biocentra a založení roztroušené zeleně, vodních ploch či tůní a biotopů vlhkých luk. Druhové složení zeleně a vegetace bude odpovídat cílovým ekosystémům.			

### 5.2.2 LOKÁLNÍ BOKORIDORY

kód LBK	název	kat. území	význam	délka m	Cílové ekosystémy
LBK-1	Bačovka	Volárna	Navržené funkční	410	LONJ, LOMO, (VOVS, VOLLS, MTH)
Návrh opatření:		Požaduje se zatravnění v pásu 7m od břehu vodního toku na každé straně a výsadba doprovodné zeleně v druhovém složení dle cílových ekosystémů.			
LBK-2	K Bačovce	Velký Osek	Vymezené funkční, hygrolilní	10250	LONJ, LOMO (VOVS, VOLLS, MTH)
Návrh opatření:		Zajistit funkčnost zavlažovacích kanálů odstraněním sedimentů z koryta vodního toku. Na orné půdě zajistit manipulační pásmo po obou stranách vodního toku v šíři min. 7m, kde bude nehusť vysazována zeleň v druhovém složení dle cílových ekosystémů.			
LBK-3	Nad Bačovem	Volárna	Vymezené funkční, hygrolilní	998	LONJ, LOMO (VOVS, VOLLS, MTH)
Návrh opatření:		Zajistit funkčnost zavlažovacích kanálů odstraněním sedimentů z koryta vodního toku. Na orné půdě zajistit manipulační pásmo po obou stranách vodního toku v šíři min. 7m, kde budou doplněny břehové porosty v druhovém složení dle cílových ekosystémů.			

### 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Jednou z hlavních priorit územního plánu je vytvoření prostupné krajiny. Územní plán vytváří krajinu prostupnou pro člověka (obnova cestní sítě) i živočichy (sít' ÚSES). Tyto prvky ukládá územní plán chránit.

V rámci územního plánu proto budou realizována opatření v krajině. Požaduje se realizace zeleně na nefunkčních částech ÚSES na základě regulativů a cílových ekosystémů a zajištění prostupnosti koryt vodních toků pro vodní živočichy 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.

## **5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Erozní ohroženost katastru nevykazuje zvýšené ohrožení zemědělské půdy vodní erozí. V místech, kde se přesto eroze předpokládá (svahy bez ochranné vegetace) je vyžadováno dodržování správné zemědělské praxe (preventivní vrstevnicové obdělávání, zakládání zatravněných teras v ojedinělých případech i suchých poldrů).

Územní plán vyžaduje zatravnění pásů v šíři manipulačního pásma vodního toku a to po celé délce toku.

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**

V zemědělské krajině bude řešeno opatření proti povodním adaptačními opatřeními s cílem zvýšení retenční schopnosti, omezení eroze a splachů ze zpevněných ploch. Budou rozšiřovány břehové porosty podél vodních toků, zakládána zeleň podél místních a účelových komunikací a v zastavěných územích budou zakládány retenční pásy pro zachycování srážkových vod.

Tato opatření budou současně posilovat autoregulační schopnost krajiny před dlouhotrvajícími suchy. Nebudou dále povolovány opatření k úpravě vodního režimu půdy – odvodňování, závlahy, napřimování malých vodních toků, a naopak budou podporovány pozemkové úpravy s cílem optimální skladby kultur: les - pole – louky, obnova cestní sítě a doprovodné zeleně, atd.

## **5.6 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

- 1) Rekreační využití krajiny bude částečně omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES.
- 2) Letní rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice a pěší turistice a nezatěžujících sportovních aktivitách v rámci ploch pro sport a specifickou rekreaci. Poměrně nízká intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.
- 3) 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 ochranné, vysoké zeleně a luk pro každodenní rekreaci.

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

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

**6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČ. STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS. 5 SZ), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ 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 – BH, BV

Plochy občanského vybavení – OV, OS, OK

Plochy smíšené výrobní - [HKU](#)

Plochy výroby a skladování – VZ

Plochy zeleně – [ZUP](#), ZZ, ZS

Plochy technické infrastruktury – TE, TW

Plochy dopravní infrastruktury – DS

Plochy zemědělské – [AP.p](#), [ALP.t](#)

Plochy vodní a vodohospodářské – [WT](#)

Plochy veřejných prostranství – [PPU](#), [PZX](#)

Plochy smíšené nezastavěného území - nejsou uvažovány

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

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	obecná charakteristika hlavního využití
BV	PLOCHY BYDLENÍ - bydlení –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
BH	PLOCHY BYDLENÍ - bydlení– hromadné	bydlení v bytových domech s možným nebytovým využitím parterů (t.j. 1. nadzemních podlaží) nerušícími obslužnými funkcemi místního významu
OK	PLOCHY OBČAN.VYBAVENÍ - občanské vybavení –komerční	plochy komerčního vybavení (obchod, administrativa, ubytování, stravování), supermarkety a obdobné komerčně obchodní areály
OV	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ – občanské vybavení –veřejné	plochy určené pro plnění funkcí občanského vybavení – školství, zdravotnictví, veřejná správa, kultura, tělovýchova, služby, obchod
OS	PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ - občanské vybavení – sport	plochy a objekty sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházející ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel
<u>HKU</u>	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní – <u>obchodu a služeb všeobecné</u>	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 – výroba zemědělská a lesnická	výrobní a provozovny zemědělského charakteru, ochranné pásmo plynoucí z rozsahu ploch rostlinné či živočišné výroby nesmí zasáhnout plochy s bydlením
ZS	PLOCHY ZELENĚ – zeleň – sídelní <u>ostatní</u>	plochy soukromé zeleně –zahrady, předzahradky v zastavěném území
ZZ	PLOCHY ZELENĚ – zeleň – zahrady a sady	plochy soukromé zeleně – zahrady, sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území
TW	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - vodní hospodářství	objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV apod.
TE	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTR - energetika	objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury - trafostanice, elektrárny apod.
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - doprava –silniční	silniční infrastruktura, garážování nebo parkování vozidel; čerpací stanice pohonných hmot, odstavné plochy
AP. <u>p</u>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – pole <u>a trvalé travní porosty – pole</u>	orná půda; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, slámy, hnoje, posedy)
A <u>LP.t</u>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – <u>louky a pastviny pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty</u>	louky a pastviny, extenzivní zeleň, sady; specifické využití ploch TTP; stavby nezbytné pro obhospodařování (např. skladování sena, přístřešky pro pastvu, mobilní včelíny, posedy)



značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	obecná charakteristika hlavního využití
WT	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní <u>a vodních toků a plochy</u>	vodní toky a plochy
PPU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – <del>vybraná</del> veřejná prostranství <del>s převahou zpevněných ploch všeobecná</del>	veřejná prostranství – ulice, náměstí, návsi, tržiště a další veřejné prostory - při rozdělení dle typu upřesněné na umístění místních komunikací
PZX	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – <del>vybraná</del> veřejná prostranství <del>s převahou zeleně jiná</del>	veřejná prostranství - upřesněné na umístění účelových komunikací s převahou zeleně
ZUP	PLOCHY ZELENĚ – zeleň – parky a parkově upravená 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).




Podmínky u funkcí bez číselného označení musí být splněny, jinak jsou funkce nepřípustné.

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, nové ubytovací kapacity nejsou přípustné
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 umístění 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 úžeji specifikované )

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OK	HKU	VZ	ZUP	ZS	TW	TE	DS	PPU
(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 BYDLENÍ</b> bydlení — venkovské	<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> bydlení — hromadné	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> občanské vybavení — veřejné	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> občanské vybavení — sport	<b>PLOCHY OBČAN. VYBAVENÍ</b> občanské vybavení — komerční	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b> smíšené výrobní — obehodu a služebvšeobecné	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLAD.</b> výroba zemědělská a lesnická	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> zeleň — parky a parkově upravená zeleň	<b>PLOCHY ZELENĚ</b> zeleň — sídelní ostatní	<b>PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR.</b> technická infrastruktura — vodní hospodářství	<b>PLOCHY TECHICKÉ INFRASTR.</b> technická infrastruktura — energetika	<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTR.</b> doprava — silniční	<b>PLOCHY VEŘ. PROSTRANSTVÍ</b> výbraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch všeobecná
trvalé bydlení v rodinných domech volně stojících, event. dvojdomech		1											
trvalé bydlení v rodinných domech řadových	3												
bydlení ve vícebytových domech													
bydlení v mobilních stavbách a zařízeních													
služební byty, pohotovostní ubytování nebo bydlení majitele — <b>podmínka max. 2 byty</b>													
pronajímatelné rekreační ubytovací zařízení	6												
rekreační chalupy a rekreační domky stavebně neuzpůsobené pro celoroční užívání													
zahrádkářské chaty									2				
základní školská a výchovná zařízení (jesle, mateřské a základní školy, školní družiny a kluby)	0	5											
ostatní školská a vzdělávací zařízení míst. významu (např. hudební, jazykové a výtvarné školy, autoškoly)	0												
kulturní zařízení místního významu (například knihovny a čtenářské kluby)	0			7									

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OK	HKU	VZ	ZUP	ZS	TW	TE	DS	PPU
zařízení pro kulturu – obecně					5								
lokální zařízení církví	0				5								
denní stacionáře a výcviková střediska zdravotně postižených		5											
azylové domy a domovy seniorů		5											
zařízení pečovatelské služby		5											
zařízení sociální péče – ostatní		6											
jednotlivá zařízení základní zdravotní péče (například lékařské ordinace)	0	5											
zdravotnická zařízení místního významu (obvodní zdravotní střediska)		5											
lékárny	8	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								
veřejná prostranství obecně													
sportovní hřiště		5	7										
kryté sportovní haly, kuželný, plavecké bazény, jízdárny apod.													
sportovní areály a stadiony, přírodní koupaliště													
drobné maloobchodní prodejny (do 100m2)	8	8		8			10						
maloobchodní prodejny potravinářské (do 200m2)	8	8		8			10						
maloobchodní prodejny nepotravinářské (do 200m2)	8	8		8			10						

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OK	HKU	VZ	ZUP	ZS	TW	TE	DS	PPU
obchodní domy a nákupní centra (nad 200m <sup>2</sup> )					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		5											
zařízení rychlého občerstvení (například snack bary, bufety, pizzerie) s denním provozem	8	8		8		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									
tělovýchovná (fit-centra), sauny pro veřejnost a relaxační zařízení - kromě erotických salonů		5											
herny – kasina (dle zákona o loteriích)					7								
komerční zař. volného času (např. kina, diskotéky, centra vol. času) – kromě heren a erotických klubů - obecně			6	6									
noční kluby a erotické salóny													
ubytování v zařízeních pensionového typu	6	6	6	6									
autokempy nebo tábořiště pro karavany													
zařízení pro agroturistiku	10			10									
jednotlivé kanceláře jako součást obytných domů		7											
administrativa, správa, peněžnictví a pojišťovnictví - obecně						0	0						
policejní stanice a služebny			6										

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OK	HKU	VZ	ZUP	ZS	TW	TE	DS	PPU
sociální provozy obsluhující provozovny a areály: stravování, zdravotní péče, rehabilitace, služby zaměstnancům				6			10						
archivy a depozitáře			0		0	0							
drobné a nerušící nevýrobní služby a sběrný služeb - kromě autoservisů (do 200m2)			6	6	0		10						
malé autoservisy (do 200m2)					0								
nevýrobní služby a sběrný služeb – ostatní					0	7	10						
drobné a nerušící řemeslnické provozovny a opravy (do 200m2)	7	7					10						
nerušící výrobní provozy	7	7											
výrobní, zpracovatelské a opravárenské provozy a areály - ostatní							10						
vzorkovny a pohotovostní sklady zboží													
sklady včetně pronajimatelných				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				
stavby a doplňkové stavby pro chov hospodářských a kožešinových zvířat	10												
skladové stavby pro zemědělskou výrobu (například sklady krmiva, hnojiv apod.)													
kompostárna							10						
bioplynová stanice													
zařízení pro místní sběr recyklovatelných komunálních odpadů						10	10						
zařízení komunální hygieny – ostatní (např. vodárenství, čištění odpadních vod)						10							

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OK	<u>HKU</u>	VZ	<u>ZUP</u>	ZS	TW	TE	DS	<u>PPU</u>
hasičské stanice						10							
technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměňiková stanice, obslužná komunikace apod.)	10	10	10	10				10	10				10
technické vybavení – ostatní						10						0	
autobusová a vlaková nádraží / terminály/ zastávky													10
stavební dvory a zařízení pro údržbu technických sítí a komunikací													
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)		7				10	10						
hromadné garáže pro osobní automobily		7			10	7	10						
manipulační a odstavné plochy pro dopravní prostředky					7	0	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	
silniční infrastruktura (silnice, dálnice a související dopravní stavby)													3
železniční infrastruktura (tratě, zastávky, vlečky a související dopravní stavby)													
infrastruktura vodní dopravy (nábřeží, přístavy, zdymadla, jezy a související vodní a dopravní stavby)													

JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH >	BV	BH	OV	OS	OK	HKU	VZ	ZUP	ZS	TW	TE	DS	PPU
drobné plochy veřejné zeleně sloužící převážně místním obyvatelům, s dětskými hřišti			10	10	7								
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.)		5	7		11	10	10						
veřejná a okrasná zeleň	11	11	11		12	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	5			0	10	10	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 – zeleň – zahrady a sady ( ZZ )

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – pole ( AP<sub>p</sub> )

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – louky a pastviny trvalé travní porosty

porosty ( ALP<sub>t</sub> )

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodních toků

toků ( WT )

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

– vybraná veřejná prostranství převahou zeleně-jiná ( PZX )

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZZ	AP <sub>p</sub>	ALP <sub>t</sub>	PZX	WT
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití úžeji specifikované)	PLOCHY ZELENĚ zeleň – zahrady a sady	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ pole	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ <u>louky a pastviny</u> <u>trvalé travní porosty</u>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ <u>vybraná</u> -veřejná prostranství s <u>převahou zeleně-jiná</u>	PLOCHY VODNÍ A VODOHOS. <u>vodní plochy a vodních toků</u>
<b>ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v</b>					
orná půda				15	17
maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)				15	
extenzivní zeleň, meze, remízky				15	
sady, ochranná zeleň			15		
rychle rostoucí dřeviny		13			
lesní porosty		13	13		13
vodní plochy a toky	17				
stavby nezbytné pro obhospodařování	14	18	18	18	
účelová komunikace	15		15		15

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZZ	AP. p	ALP. t	PZX	WT
oplocení			16		
plochy těžby a souvisejícího technického vybavení a dočasných 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 (niveleta) podlah, který není níže než 0,80m pod úroveň 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 oddělováný 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:

Pořadové číslo plochy	Funkční plocha	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží+podkroví)	Minimální velikost stavebního pozemku (m <sup>2</sup> )	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m <sup>2</sup> )	Označení lokality
Z.2	BV	0,2734	1+P	1 200	30 %, max. 400	VO

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> )	Označení lokality
Z.3	BV	0,9991	1+P	1 200	30 %, max. 400	
Z.4	BV	0,7695	1+P	750	30 %, max. 300	
Z.5	BV	1,2916	1+P	850	30 %, max. 300	
Z.6	BV	0,2092	1+P	1 200	30 %, max. 400	
Z.7	HK	0,2265	1+P	1 500	50 %, max. 800	
Z.8	BV	0,4273	1+P	1 200	30 %, max. 400	
Z.9	BV	0,1379	1+P	1 000	30 %, max. 300	
Z.11	BV	0,4021	1+P	1 000	30 %, max. 300	
Z.12	BV	0,7044	1+P	1 000	30 %, max. 300	
Z.13	BV	<u>0,1933</u> <u>1,1474</u>	1+P	<u>1 090</u>	30 %, max. 300	
Z.18a	BV	0,1264	1+P	1 200	30 %, max. 400	
Z.18b	BV	0,3862	1+P	1 200	30 %, max. 400	
Z.18c	BV	0,4027	1+P	1 200	30 %, max. 400	
Z.21	VZ	<u>0,2503</u>	<u>1+P</u>	<u>1 000</u>	<u>50 %, max. 1 000</u>	

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

- Celková výška zástavby nesmí překročit 15 m nad okolním terénem stavebního pozemku.

#### **REGULATIVY S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

- Minimální šířka uličního prostranství v plochách nové zástavby rodinných domů je stanovena na 12m, jeho obě hranice jsou uličními čárami.
- Stavební čára je stanovena dle současných staveb na zastavěných stavebních pozemcích pouze směrem k uliční čáře. V plochách nové zástavby rodinných domů je stanovena ve vzdálenosti 6m od uliční čáry.
- Jednotlivé nové stavební lokality budou respektovat jednotný styl zástavby, tj.
  - přízemní bungalovy (max. výška hřebene šikmé střechy 7,5m) nebo patrové domy s využitým podkrovím (max. výška hřebene šikmé střechy 10m)
  - v plochách nové zástavby rodinných domů jsou vyloučeny řadové domy a domy s plochou střechou
  - buď šikmé stanové střechy (sedlové, polovalbové) nebo šikmé střechy valbové

- orientace hlavního hřebene kolmo (štít či hlavní fasáda do ulice) nebo rovnoběžně s ulicí
  - podobnou barevnost pouze matných střešních krytin s vyloučením netradičních barev
  - pastelové barvy fasád (vyloučeny tmavé a křiklavé barvy)
  - ploty do ulice buď s podezdívkou nebo bez ní s maximální výškou 160cm, minimálně poloprůhledné (tj.50%), s integrovanými kiosky přípojek sítí a prostory na odpadní nádoby
- rozhodující je vzhled viditelný z ulice, kterou je objekt obsluhován.
- Terén na pozemcích rodinných domů může být uměle navyšován pouze do výšky 0,5m při zajištění pozvolného přechodu k hranicím sousedních pozemků a zamezení stékání vody na sousední pozemky.

## 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 (WVP + V) :

Právo k vyvlastnění u dále uvedených staveb lze uplatnit. Právo k vyvlastnění pro VPS vymezených koridory bude uplatněno vydáním územního rozhodnutí pro jednotlivé stavby. Předkupní právo u uvedených staveb (pouze WVP... a jen čísla dotčených pozemků bez závorek <..>) bude vloženo ve prospěch obce Volárna – viz kapitola 8.2 Předkupní právo dle stavebního zákona, pro parcelní čísla uvedené v závorkách (...) Územní plán Volárna neuplatňuje, neboť tyto jsou ve vlastnictví obce Volárna.

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

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy stavby pro dopravu

označení	katas. území	účel stavby	dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastr. území
<u>W-VPD.04</u>	VO	Nová místní komunikace <u>Z.4a – PPU</u> pro zpřístupnění rozvojové plochy pro bydlení <u>Z.4 – BV</u> a <u>Z.5 – BV</u> .	893/10, 893/11, 893/9, 903/100, 903/101, 903/102, 903/103, 903/13, 903/99.
<u>W-VPD.05</u>		Nová místní komunikace <u>Z.4b – PPU</u> pro zpřístupnění rozvojových ploch pro bydlení <u>Z.18 – BV</u> .	(1159/1), 903/113.
<u>W-VPD.06</u>		Nová místní komunikace <u>Z.18d – PPU</u> pro zpřístupnění rozvojových ploch pro bydlení <u>Z.18a – BV</u> , <u>Z.18b – BV</u> a <u>Z.18c – BV</u> .	665/13, 892/11, 665/5.

<b>W- VPD_07</b>	Nová místní komunikace <b>Z_3a – PPU</b> pro zpřístupnění rozvojové plochy pro bydlení <b>Z_3 – BV</b> .	979/78, 979/33, 979/100.
----------------------	--	--------------------------

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

Koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby se vymezují:

- pruhem 300 m vymezeným vždy 150 m od předpokládané osy stavby

označení	katastr území	účel stavby	dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastr. území
V- T_E14	VO	Zdvojení vedení ZVN 400 kV Čechy střed – Týnec (ÚP) – koridor <b>CNZ— _E14</b> .	-
V- T_E02		Nové vedení VVN 110 kV (ÚP) – koridor <b>CNU— _E2</b> .	-

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

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

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

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

### 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)

Nejsou navrhovány.

## 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, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

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

Územní plán nevymezuje takové veřejně prospěšné stavby.

## 8.2 NÁLEŽITOSTI Z HLEDISKA ZÁPISU NA LISTY VLASTNICTVÍ (K ZAPSÁNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA OBCE VOLÁRNA K UVEDENÝM POZEMKŮM DO LISTU VLASTNICTVÍ NA KATASTRÁLNÍM ÚŘADĚ)

ozna- čení	druh VPS	ve prospěch	katastr. území	dotčené pozemky
<del>W</del> <u>VPD_04</u>	dopravní infrastruk.	Obec Volárna	Volárna	893/10, 893/11, 893/9, 903/100, 903/101, 903/102, 903/103, 903/13, 903/99.
<del>W</del> <u>VPD_05</u>				903/113.
<del>W</del> <u>VPD_06</u>				665/13, 892/11, 665/5.
<del>W</del> <u>VPD_07</u>				979/78, 979/33, 979/100.

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

Na návrh ÚP Volárna se nevztahuje.

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

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE BEZ ODŮVODNĚNÍ: 21

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE BEZ ODŮVODNĚNÍ: 3

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ: 15

POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ: 3

## 11. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Lehký průmysl je např. lehké strojírenství a spotřební průmysl, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutická výroba, dřevovýroba, skladování, výrobní služby apod.

Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k revitalizaci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.

Účelová zařízení pro obhospodařování krajiny jsou stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv a doprovodné stavby pro úkryt hospodářských zvířat na pastvinách.

Drobné kulturní artefakty jsou doprovodné objekty zpravidla veřejných prostranství nebo dílčích významných či zajímavých míst v krajině, přispívající ke zvýšení jejich estetické či uživatelské hodnoty. Typicky jde o drobný mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, umělecká díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

Rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotěžených dobývacích prostorech, lomech, pískovnách apod.

Pojem „negativní vliv“ znamená zhoršující zejména hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro faunu a flóru.

Označení prodejní plochy stavby pro obchod (např. do 200m<sup>2</sup>) je maximální plošná výměra čisté prodejní plochy všech prodejních jednotek, tzn. bez ploch určených pro skladování, zásobování a manipulaci se zbožím.

Řemeslná výroba je malosériová výroba, oproti těžkému průmyslu a areálům lehké výroby s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost nebo zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou.

Výšková hladina zástavby je nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu.

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané zkratky:

- BPEJ ... bonitovaná půdně ekologická jednotka
- CO ... civilní ochrana
- ČKA ... Česká komora architektů
- ČOV ... čistírna odpadních vod
- ČSN ... česká státní norma
- DO ... dotčený orgán
- EO ... ekvivalentní obyvatel
- EVL ... evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000
- FVE ... fotovoltaická elektrárna
- CHLÚ ... chráněné ložiskové území
- KPÚ ... komplexní pozemkové úpravy
- LBC ... lokální biocentrum

LBK ... lokální biokoridor  
LHP ... lesní hospodářský plán  
MKR ... místa krajinného rázu  
MMR ... Ministerstvo pro místní rozvoj  
MTO ... místní telefonní obvod  
NN ... nízké napětí  
NTL ... nízkotlaký  
OP ... ochranné pásmo  
ORP ... obec s rozšířenou působností  
PUPFL... pozemky určené k plnění funkcí lesa  
PÚR ... Politika územního rozvoje ČR  
RBC ... regionální biocentrum  
RBK ... regionální biokoridor  
RD ... rodinný dům  
SEA ... posouzení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území  
SR ... síťový rozvaděč  
STG ... skupina typů geobiocénů dané biochory  
STL ... středotlaký  
SZ ... stavební zákon  
SWOT ... posouzení silných, slabých stránek, příležitostí a hrozeb  
T.I. ... technická infrastruktura  
TS ... trafostanice  
TTP ... trvalý travní porost  
ÚAP ... územně analytické podklady  
ÚP ... územní plán  
ÚPnSÚ ... územní plán sídelního útvaru (původní stará dokumentace)  
ÚPO ... územní plán obce (původní stará dokumentace)  
ÚS ... územní studie



ÚSES ... územní systém ekologické stability  
VE ... větrná elektrárna  
VKP ... významný krajinný prvek  
VN ... vysoké napětí  
VPS ... veřejně prospěšná stavba  
VPO ... veřejně prospěšné opatření  
VTL ... vysokotlaký  
VVN ... velmi vysoké napětí  
VVTL ... velmi vysokotlaký  
ZPF ... zemědělský půdní fond  
ZÚR ... Zásady územního rozvoje  
ZVN ... zvláště vysoké napětí

## ČÁST II.

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

Územní plán Volárna nevymezuje takovéto plochy.

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

Územní plán Volárna 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**

V řešeném území se nenavrhují.

**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 Volárna nevymezuje takovéto plochy

**5. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Všechny navržené plochy a veškerá veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu, pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

**6. VYMEZENÍ URBANISTICKY NEBO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Územní plán Volárna nevymezuje takovéto plochy.



# **ODŮVODNĚNÍ**

# 1. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1.1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### ZADÁNÍ:

#### Pořízení územního plánu

- Na základě žádosti Obce Volárna zahájil Městský úřad Kolín, odbor investic 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 Volárna.

#### Zpracování, projednání a schválení zadání

- Bylo zpracováno zadání územního plánu, jehož projednání bylo zahájeno zveřejněním a rozesláním dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Na základě výsledku projednání bylo zadání upraveno a dne 17.12.2020 bylo Zastupitelstvem obce Volárna projednáno a schváleno. Součástí zadání územního plánu nebyl požadavek na zpracování konceptu územního plánu ani na posouzení vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. (SEA).

## 1.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje (úplného znění závazného od 1.9.2024<sup>3</sup>) se obec Volárna nachází v rozvojové ose OS4 Praha - Hradec Králové - Pardubice – Trutnov – hranice ČR - Polsko (Wroclav) a zároveň v rozvojové ose OS5 Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno. Pro vymezené osy 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. Jsou respektována obecná kritéria pro rozhodování o změnách v území a republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území. Všechna kritéria a podmínky PÚR jsou zapracovány do jednotlivých kapitol návrhu územního plánu a budou sloužit veřejné správě pro koordinované rozhodování o změnách v území. V území prochází koridor elektroenergetiky E14 Čechy-střed–Týnec, pro který nejsou stanoveny konkrétní úkoly pro územní plánování. Dále se území nalézá ve vymezené specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Z PÚR vyplývají pro tuto oblast následující úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

*územní plán obnovuje přirozené funkce krajiny rozvojem krajinného prostředí. Navrhuje plochy ttp, mimolesní zeleně podél vodních toků a ploch a stanovuje požadavek pro zachování a zvýšení retenčních vlastností krajiny.*

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

*územní plán požaduje neobnovování meliorací a úpravu vodotečí, v rámci kterých bude povolována revitalizace a renaturace vodních toků a jejich niv. V rámci nich budou zároveň povolovány další opatření zvyšující retenční a akumulační schopnost.*

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro

zadržování a zasakování vody, *územní plán stanovuje tento požadavek v kap.4.5*

- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

*územní plán zvyšuje celkovou rozlohu zeleně a dále rozvíjí prvky protierozní ochrany půdy – liniovou zeleň podél účelových komunikací v krajině. Zároveň stabilizuje stávající plochy zeleně a vyžaduje na plochách orné půdy dodržování správné zemědělské praxe.*

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

*návrh územního plánu umožňuje budování vodních ploch pro zajištění stabilních dodávek vody ze studní i při poruchách na přírodním vodovodu.*

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

*ORP Kolín nemá zpracovanou pro své území územní studii krajiny. Návrh územního plánu vychází z požadavků územních studií krajiny a vymezuje nivy podél vodotečí, v rámci kterých budou uplatňována opatření pro řešení zlepšení retenční a akumulární schopnosti krajiny.*

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. V území je navrhován rozvoj primárního sektoru v návaznosti na stávající areály. Zároveň jsou stanoveny podmínky pro ochranu a rozvoj krajinných hodnot a ekologické stability území prostřednictvím ÚSES. V území je v maximální možné míře respektována stávající urbanistická struktura obce, která bude rozvojovými plochami dále rozvíjena a tím je bráněno fragmentaci krajiny a zakládání nových odloučených lokalit v krajině. Územní plán zároveň podrobně řeší využití krajiny, kde jsou všechny významné prvky 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 prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a přístupnosti pro člověka. Jsou vymezeny a chráněny před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Navržené prvky jsou předpokladem k rozvoji rekreace a cestovního ruchu. 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. Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury s cílem zajištění příznivějšího životního prostředí uvnitř sídel. 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. Územní plán také rámcově navrhuje opatření preventivního charakteru, konkrétní řešení však musí prověřit krajinný plán a na základě jeho konkrétních výsledků teprve mohou být vymezeny v územním plánu konkrétní opatření v krajině pro ochranu zemědělské půdy před erozí,

povodněmi a suchem.

### 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.6 a 7 (ZÚR). Správní území obce není součástí žádné rozvojové oblasti krajského významu. V územním plánu je kladen důraz na rozvoj bydlení a to v návaznosti na dobrou dostupnost průmyslové zóny Kolín Ovčáry a města Kolín. V území jsou územním plánem chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Upřesněny jsou prvky ÚSES a vymezeny jsou také nové lokální prvky. Rozsah zastavitelných ploch je prověřován po celém obvodu obce z důvodu rebonitace celého katastrálního území Volárna, na základě kterého bude v dalších fázích projednávání upraven. Požadavky na ochranu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot jsou respektovány.

Obecné požadavky pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou zpracovány do územního plánu následovně:

- 1) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. *Územní plán využívá všechny dostupné instituty k zajištění podmínek trvale udržitelného rozvoje, přičemž klade důraz nejen na rozvoj území ale také na ochranu a udržitelné využívání jeho hodnot.*
- 2) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. *Rozvoj technické infrastruktury je řešen v koncepci územním plánu, navazuje se na současný systém zpracování odpadních vod a dodávku pitné vody.*
- 3) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
  - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; *ÚP navrhuje posílení rekreačního potenciálu krajiny prostřednictvím rozvoje cestní sítě. Doprovodným efektem rozvoje cestní sítě bude zvýšení mozaikovitosti krajiny, zvýšení podílu zeleně v krajině a cílená údržba mapovaných přírodních biotopů a přírodních prvků, které budou zároveň turistickými cíli.*
  - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu; *Územní plán stanovuje ochranu přirozené rázovitosti plošinné krajiny, kde hlavní krajinnotvorné prvky vytváří liniově uspořádaná zeleň podél cest a komunikací, zeleň sídel a zeleň v rámci přírodních prvků. Všechny tyto prvky zeleně budou chráněny a citlivě doplňovány. V zastavěných území obcí budou nahrazovány nevhodné jehličnaté dřeviny listnatými dřevinami domácího původu.*
  - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel; *Stávající urbanistická struktura sídel s částí historickou a moderní bude doplňována další vrstvou moderní zástavby. Urbanisticky hodnotná jádra sídel nebudou doplňována o novou zástavbu. Ta bude orientována do okrajů sídel a proluk tak, aby navázala na zástavbu 2.poloviny 20. století. V rámci revitalizace sídel je navržena komplexní revitalizace veřejných prostranství a vytvoření harmonických přechodů mezi historickou a moderní zástavbou.*
  - d) upřesnění a zpracování do ÚPD obcí cílové kvality krajiny; *územní plán stanovuje v rámci celého správního území obce místa krajinného rázu v rámci kterých jsou stanoveny přírodní a kulturní charakteristiky těchto míst, včetně navržených opatření k ochraně míst krajinného rázu.*

- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů; *územní plán stanovuje podmínky pro trvale udržitelné využití úrodných vlastností sprašových půd a jejich ochranu před erozí a degradací půdy.*
- f) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně včetně zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; *územní plán navrhuje rozvoj sídel tak aby byla zachována tradiční urbanistická a historická jádra sídel a rozvoj tuto dochovanou hodnotu vhodně doplňoval. Za tímto účelem se plánuje také rozvoj veřejných prostranství a veřejné zeleně, které mají být vhodným pojítkem mezi historickou a novodobou zástavbou.*
- g) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území; *územní plán plně využívá možností současného zastavěného území pro rozvoj nových objektů. Před zastavováním jsou chráněny historické plochy zahrad vytvářející tradiční urbanistickou strukturu sídla. Umožněna bude citlivá rekonstrukce všech stávajících objektů v historické části sídla. V rámci zemědělských a výrobních areálů bude podporován rozvoj vnitroareálové zeleně spolu s úpravou a rekonstrukcí zpevněných ploch.*
- h) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození. *Mimoprodukční funkce krajiny budou rozvíjeny v rámci přírodních prvků v krajině ale také na produkční zemědělské půdě. Rozvíjeny budou mapované přírodní biotopy, přirozený vodní režim v krajině a uplatňovány budou standardy protierozní ochrany půdy. Dále budou zakládány prvky ÚSES a liniová zeleň v krajině podél stávajících i plánovaných účelových a místních komunikací a silnic.*

Do řešeného území nezasahují krajské VPS ani VPO. Rozvoj dálkových cyklotras, ploch a koridorů technické infrastruktury, ani ploch a koridorů nadřazeného ÚSES se řešeného území netýká. Přírodní a kulturní hodnoty území kraje jsou respektovány. Cílové charakteristiky krajiny v rámci vymezených krajinných typů jsou zapracovány do návrhu.

## 1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Volárna 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 a významu sídla, ale současně zamezení nepřiměřenému rozšiřování zástavby do krajiny 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,
- vytvořením územně technických podmínek pro rozvoj elementárních funkcí nezbytných pro trvalé a celoroční bydlení,
- 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 Volárna 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, 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 obecného nebezpečí komplexním řešením území včetně zajištění podmínek civilní ochrany, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, ochrany území před negativními vlivy záměrů a 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 dikce 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 OBCENÝCH 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 jak rodinných tak bytových domů,



jenž má zcela odlišný způsob využívání :

- v rodinných domech – **venkovské** – rodinné domy (RD) a hospodářská stavení s dvory
- v bytových domech – **bydlení v bytových domech** s možným nebytovým využitím parterů  
- lze pouze podmíněně připustit využití pro RD

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

– **rodinná rekreace** - chalupy s vlastní zahradou, vyhovující definici rod. domu dle SZ

**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 :

**komerční zařízení** (administrativní a skladové areály)

**občanské vybavení – veřejné** (knihovny, obecní úřad, pošta, apod.)

**tělovýchovná, sportovní zařízení** – sportovní hřiště, sportovní haly

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

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (HU) - **obchodu, služeb** – vyloučení negativního vlivu vzhledem k nepřevažující výrobě nad službami, navíc možnost bydlení majitele

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VL, VZ) – **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** (AP.p) - větší dopad na využití ploch než **nízká a rozptýlená zeleň** (AP.t) – 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**

- **veřejná zeleň** (ZP) – plochy veřejné zeleně – parky a parkově upravená zeleň, zeleň přírodního charakteru v sídle
- **sídelní ostatní** (ZS) - plochy soukromé zeleně – zahrady, předzahrádky v zastav. území
- **zahrady a sady** (ZZ) - plochy soukromé zeleně – sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území

### **Plochy veřejných prostranství**

s rozdělením dle převahy zpevněných ploch nebo zeleně:

všeobecná (PU) – **místní komunikace** – veškeré bez rozlišení tříd

jiná (PX) – **účelové komunikace** – veřejně přístupné polní cesty

## **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, zpracován ani projednán, významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

Na základě společného jednání byla obdržena stanoviska, které jsou zohledněna v upraveném návrhu územního plánu. Případné odchylky jsou zdůvodněny níže:

Krajský úřad – ochrana ZPF byla přehodnocena dle popisu v návrhu ke společnému jednání, kdy byla předpokládána zásadní redukce. Ta byla provedena a vymezení ploch pro bydlení odpovídá předchozímu tempu rozvoje obce. Plochy pro řemesla a služby a pro rekreaci byly na základě nesouhlasu dotčeného orgánu vypuštěny. Na základě požadavku obce byly doplněny do rozvojových lokalit obslužné komunikace.

Připomínka ČEPS – bodu 2 nemohlo být vyhověno, protože stávající koridory vedení nejsou v územním plánu vymezeny v šíři jejich ochranných pásem.

Připomínky obce Volárna byly v návrhu zohledněny, na základě konzultací ale byly některé upraveny:

Plocha Z15 OS byly změněna na plochu veřejného prostranství, ale pro veřejnou zeleň, v které může přistupová komunikace vzniknout.

Plocha Z13 BV byla zrušena celá vzhledem k jejímu rozporu se stanoviskem orgánu ochrany ZPF.

Připomínka pana Jehličky – křížek byl v územním plánu označen jako objekt v památkovém zájmu, ostatní nepřísluší podrobnosti územního plánu.

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

[Na základě veřejného projednání byla obdržena stanoviska, která jsou zohledněna v upraveném návrhu územního plánu. Případné odchylky jsou zdůvodněny níže:](#)

[Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny je zohledněno v návrhu, byl doplněn nový biokoridor od biocentra Váha, na který naváže biokoridor v nejbližší změně územního plánu Jestřabí Lhota. V odůvodnění širších vztahů je zároveň uvedena informace o přírodní památce Váha a jejím ochranném pásmu.](#)

Dále byly obdrženy námitky, které jsou zohledněny následovně:

Námitka ČEPS a.s. se týká požadavku na úpravu textu výroku v kapitole 4.2.2 ohledně změny koridorů na ochranná pásma, což nemůže být provedeno, neboť návrh může pracovat pouze s koridory, ochranná pásma jsou součástí pouze odůvodnění v koordinačním výkrese.

Námitka Statku Karlín byla částečně zohledněna začleněním nové rozvojové plochy VZ.

Námitka paní Gašparové byla zapracována do návrhu jako změna v krajině v ploše ZZ.

Námitka paní Šulcové byla zohledněna navrácením požadované části rozvojové plochy Z13 – BV do návrhu.

Námitce pana Vondráčka nebylo vyhověno. Posunutím navrhované místní komunikace jižněji by došlo k podstatnému znehodnocení pozemku sousedního majitele a ke zhoršení využitelnosti celé navrhované lokality pro budoucí zástavbu.

Návrh územního plánu po veřejném projednání byl upraven do jednotného standardu územního plánování, který změnil barevnost, označení ploch a koridorů a některé regulativy.

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

### **3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY**

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

Obec Volárna se rozprostírá přibližně 8 km severně od města Kolín a přibližně 9 km jihovýchodně od města Poděbrad. Obec je součástí okresu Kolín a správního obvodu ORP Kolín. Úředně spadá obec pod stavební úřad v Kolíně. Celková rozloha obce je přibližně 406,6 ha. Na jejím území se nachází pouze jedno sídlo a žádné odloučené lokality zástavby. Ke dni 31. 12. 2021 byl počet obyvatel obce 507.

Sousedními obcemi jsou na severu Sány, na východě Jestřabí Lhota, na jihu Ovčáry, na západě Velký Osek.

Obec se nachází v aglomeraci měst Kolín, Poděbrady, Nymburk a Kutná Hora. Vzhledem k výborné dostupnosti dálnici D11 má obec dobré předpoklady pro rozvoj bydlení.

Krajina je typicky zemědělská a také osídlení má znaky zemědělských dvorů a menších stavení. Od poválečné doby se obec rozvíjí bez významnějších vazeb na krajinu a plní spíše funkci obytnou.

Základní občanské vybavení obce tvoří obecní úřad, mateřská škola, kulturní dům, sportovní areál, hřbitov a dobrovolnické spolky.

**HISTORIE** Polabí je území s nejstarším doloženým osídlením. První písemná zmínka o obci je z roku 1273, kdy zde byla vedena původní obec pod jménem Břežany v seznamu majetku Strahovského kláštera - fyzicky existovala již dříve, ale v roce 1420 zanikla a na jejím místě byl vybudován Bačovský rybník. Obnova se obec dočkala až v 18. století po zrušení rybníka, její dnešní podoba je z 2.poloviny 19.století a jedná se o uměle dostavěnou obec se zemědělským dvorem na jejím západním konci.

## KRAJINA

Obec je situována v Nymburské kotlině, která je součástí Středolabské tabule.

### 1. Reliéf a geologická skladba, půda

Území se vytvářelo denudačními procesy v údolí řeky Labe. Georeliéf je typicky rovinný až plošinový s nízkými říčními terasami, údolními nivami, pokryvy a přesypy navátých písků. Půdy jsou vytvořeny na štěrcích, štěrkopiscích a spraších a mají vysoce propustný až výsušný charakter méně vhodný pro zemědělské využití.

#### Hydrologické poměry

Území odvodňuje malý vodní tok Bačovka a pár dalších malých bezejmenných stálých a občasných vodních toků.

Podzemní voda proudí ve svrchní vrstvě kvartérních sedimentů, které jsou díky hladině podzemní vody a výborné propustnosti neúměrně zatěžovány znečištěním chemickými látkami.

Sídlo je napojeno na vodní zdroj průmyslové zóny Ovčáry.

### 2. Půda

V území se vyskytují hnědé půdy na spraších, v nivních prostorách na štěrkopiscích, dále jsou hojně zastoupeny nivní a glejové půdy na nivních sedimentech, které mají také nejvyšší stupeň ochrany.

#### Zemědělský půdní fond

Z celkové výměry obce (406 ha) připadá cca 90% (365 ha) na pozemky zemědělského půdního fondu, z toho je 96% (351 ha) orná půda, 3 % (12 ha) zahrady a 0,4 % na ttp. Zemědělská půda se na území obce pohybuje mezi I. až IV. třídou ochrany. Kvalitnější půdy v I. a II. třídě ochrany tvoří cca 49% (cca 180 ha) a méně kvalitní půdy ve IV. třídě ochrany tvoří 51% (185 ha).

### 3. Podnebí

Dle klimatické charakteristiky E. Quitta se území nachází v teplé oblasti T2.

Klimatické charakteristiky dle Quitta	
Klimatická oblast	T2
Σ letní dny	50-60
Σ dny s teplotou ≥ 10°C	160-170
Σ mrazové dny	100-110
Σ ledové dny	30-40
☉ °C leden	(-2) - (-3)
☉ °C duben	8-9
☉ °C červenec	18-19
☉ °C říjen	7-9
Σ dnů se srážkami ≥ 1mm	90-100
Σ srážek za vegetační období	350-400
Σ srážek v zimním období	200-300
Σ dnů se sněhovou pokrývkou	40-50
Σ jasné dny	120-140
Σ zatažené dny	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 budou navrhovány v rámci prvků ÚSES.

#### POPIS STG A DALŠÍ INFORMACE K ÚSES

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

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

Biochora	STG	Cílové ekosystémy	Náhradní ekosystémy
2Db	2 AB,BC,BD,CD4-5b	LONJ, LOMO	VOVS, VOLS, MTH
Podmáčené sníženiny na bázických zeminách 2.v.s.			
2RB	2AB,B,BD3	HDH	
Plošiny na slínech 2.v.s.			

Vysvětlivky zkratk cílových ekosystémů:

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

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

**LOMO** Mokřadní (bažinné) křoviny a olšiny

#### Vodní a bažinná společenstva (VO)

**VOLS** Vegetace rákosin a vysokých ostřic stojatých vod (litorálů)

**VOVS** Vegetace čistých stojatých vod (sublitorálů)

#### 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)

#### Hygrofilní až mezofilní trávníky (MT) – jen náhradní společenstva

**MTH** Hygrofilní trávníky (svazy *Alopecurion pratensis*, *Calthion*; *Cnidion venosi*, *Molinion*, *Veronico longifoliae-Lysimachion vulgaris*)

### 3.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY ÚSES A DALŠÍCH PŘÍRODNÍCH SYSTÉMŮ

V území se vyskytují a nově navrhují prvky lokálního ÚSES. Vymezené prvky ÚSES vychází z generelu ÚSES a územních plánů okolních sídel. Navržené prvky ÚSES zajišťují návaznosti, tak aby byla zajištěna spojitost všech prvků napříč sídly. Nově je vymezen lokální biokoridor na vodním toku Bačovka, který vytváří chybějící návaznost s územním plánem Jestřabí Lhota. V rámci tohoto biokoridoru je také navrženo lokální biocentrum kvůli zachování prostorových parametrů ÚSES vyžadovaných metodikou. Požadováno je aby bylo pokračování biokoridoru vymezeno také v návrhu územního plánu Sány (ORP Poděbrady). Další navržený biokoridor se nachází v jižní části správního území obce a vede po drobném bezejmenném vodním toku. Tento nově vymezený biokoridor zajišťuje návaznost na schválený ÚSES v rámci platného územního plánu Ovčáry. Navržené vložené biocentrum reprezentuje opět požadavky metodiky ÚSES. Obě navržená biocentra jsou zcela nefunkční a nacházejí se na orné půdě. Jejich realizace bude vycházet z projektu ÚSES, který navrhne takové využití ploch, které posílí biodiverzitu biocenter. Z platného územního plánu je převzat lokální biokoridor vedoucí po bezejmenném vodním toku severně od sídla Volárna. Na území

obce Velký Osek ústí do RBC a je ukončen—veden do v přírodní památky ee (zvláště chráněné území rybníka včetně ochranného pásma) Váha severně nad Volárnou.

Sídla Ovčáry a Sány nemají územně plánovací dokumentaci, která by komplexně řešila celé správní území obce, proto územní plán navrhuje při nejbližších změnách nebo při vypracování nové územně plánovací dokumentace obcí tyto návaznosti na vymezený ÚSES Volárna vypracovat. Podkladem pro vypracování systému lokálního ÚSES bude zpracovaný generel z roku 1992.

Stanovená koncepce správního území obce je založena na zvýšení ekologické stability zemědělské kulturní krajiny včetně zvýšení retenční schopnosti území prostřednictvím zakládání trvalých travních porostů a mimolesní zeleně.

Systém ÚSES ve správním území obce je navržen na vodním toku Bačovka. Tento vodní tok se stal v době intenzifikace zemědělské krajiny zároveň hlavní odvodňovací svodnicí, která odvodňovala okolní mokřady a prameniště. Realizace ÚSES v rámci těchto vodních prvků proto nabízí příležitost k obnově přirozeného vodního režimu krajiny, který bude navržen tak, aby obnovil retenční možnosti území. Při realizaci prvků ÚSES se bude dbát na revitalizaci vodních toků včetně obnovy vegetačního doprovodu, jehož druhové složení bude vycházet ze stanovených cílových ekosystémů.

### **3.1.3 ŠIRŠÍ VZTAHY GEOLOGICKÉ**

V území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin, prognózních zdrojů ani chráněná ložisková území.

### **3.1.4 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY**

#### **ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR**

Celé správní území obce - řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů OP RLP Čáslav a OP radaru PVO Nepochy – letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), které je nutno respektovat podle zákona o civilním letectví a o změně a doplnění zákona o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů dle §175 odst.1 stavebního zákona. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výškové stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, přičemž stavby nad 30m nad terénem a stavby tvořící dominanty v terénu mohou být výškově omezeny nebo zakázány.

V řešeném území se nachází prostory LKD/MCTR pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (vojenský letecký okresek) - letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území (ÚAP – jev 102a), které je nutno respektovat podle zákona o civilním letectví a o změně a doplnění zákona o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů dle §175 odst.1 stavebního zákona. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výškové stavby, stavby tvořící dominanty v terénu, speciální stavby včetně staveb s vertikální ochranou, těžební prostory jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

#### ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Území neprochází žádná železniční trať ani vlečka.

#### SILNIČNÍ DOPRAVA

##### SILNICE III. TŘÍDY

Ze západního směru přicházejí silnice s označením III/3286 a III/3287 sloužící k napojení sídla Volárna na silnici II/328.

#### OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

Obec Volárna je obsluhována dvěma linkami autobusové dopravy s jednou zastávkou v centru sídla. Z důvodu výborné dopravní dostupnosti města Kolína a fungujícího autobusového spojení s dostatečnými časovými intervaly, nenavrhuje územní plán konkrétní změny.

#### PĚŠÍ TURISTICKÉ TRASY

Přes území obce Volárna nevede žádná značená pěší turistická trasa.

#### CYKLOTRASY

Přes území obce Volárna vede cyklotrasa č. 4348.

### 3.1.5 ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Sídlo Volárna v současné době zásobuje pitnou vodou vodovod průmyslové zóny Ovčáry. Z hlediska dalšího rozvoje sídla je kapacita vodojemu dostatečná a územní plán nenavrhuje žádnou jeho úpravu.

Sídlo Volárna má vybudovanou splaškovou kanalizaci pro celé sídlo s napojením na vlastní ČOV.

V sídle je provozován systém sběru tuhých domácích odpadů, část objemu tuhých domácích odpadů je tříděna a komponenty ukládány do nádob na sběrných stanovištích.

Energetické systémy jsou zastoupeny distribucí elektrického proudu, a to přenosovými sítěmi VN 22 kV a sítí NN 0,4 kV včetně trafostanic 22/0,4 kV. Jižním okrajem prochází ZVN 400kV.

V území není plynovod, který by kryl energetické nároky na teplo.

Sporadicky je využívána i konverse solární radiace na teplo (foto termální přeměna) a fotovoltaické systémy (přeměna solární radiace na elektrický proud).

Sídlo je vybaveno telekomunikační sítí úrovně MTO.

V jižní části území obce prochází OP produktovodu ČEPRO a.s. o šíři 300 m na obě strany od osy potrubí.

V ochranném pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků a odvaly hlušín.

Uvnitř ochranného pásma je zakázáno:

- a) do vzdálenosti 200m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku
- b) do vzdálenosti 150m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí
- c) do vzdálenosti 100m budovat jakékoli objekty a souvislé zastavění vesnic
- d) do vzdálenosti 50m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě
- e) do vzdálenosti 20m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy
- f) do vzdálenosti 3m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu např. výkopy, odklizování zemin, jejich navrhování, sondy, vysazování stromů

## **4. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM 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 ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY;**

Územní plán plní hlavní priority a úkoly plynoucí z Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1, 2 a 3. Umožňuje intenzivnější využití území, avšak vždy s ohledem na ochranu ZPF, krajiny a při respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a využívá současného zastavěného území obce.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 2 nestanovují žádné konkrétní požadavky na řešení v rámci správního území obce.

Všechny rozvojové plochy respektují požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně ochrany ÚSES. Prvky ÚSES jsou na základě požadavku upřesněny na hranice katastrální mapy.

Požadavky PÚR jsou popsány v kap. 1.2 části Odůvodnění.

Požadavky ZÚR jsou popsány v kap. 1.3 části Odůvodnění.

Požadavky ÚAP



V území jsou respektovány všechny limity využití území vyplývající z územně analytických podkladů.

V rámci navržených zastavitelných ploch bude respektováno manipulační pásmo kolem vodních ploch v šíři 10 m, které zůstane nezastavěné a podporována na nich bude výsadba zeleně. Navržena je také obnova a doplnění břehových porostů.

#### Požadavky obce

Územní plán požadavky plní.

V území jsou vymezeny plochy pro bydlení, služby a rekreaci, občanské vybavení a podnikání při současném zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot území, ekologické stability a zlepšení dopravního a technického vybavení území. Návrh ÚP koordinuje rozvojové plochy s limity využití území, do kterých není negativně zasahováno a zároveň vychází z charakteru území a chrání jeho krajinný ráz.

Cílem je zajištění podmínek pro kvalitní bydlení obyvatelstva, dostačující občanskou vybavenost a ekonomický rozvoj sídla. Návrhové plochy včetně ploch nutných pro rozvoj veřejných prostranství a zeleně jsou po předpokládané redukci vymezeny pro cca 607obyvatel.

Požadavky dotčených orgánů veřejné správy jsou zapracovány.

#### **a) Urbanistická koncepce, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán požadavky plní.

Je sledován rozvoj veřejné infrastruktury republikového významu při současném zachování a respektování hodnot území. Dále je řešen rozvoj bydlení, a to v míře odpovídající poloze obce vůči velkým městům a odpovídající dobré dopravní dostupnosti těchto měst. V územním plánu jsou využívány všechny stávající zemědělské areály.

Územní plán vymezuje nové rozvojové plochy, zejména pro bydlení, dále pak řemeslnou výrobu a služby. Stanovuje podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití a nepřípustného využití a stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Všechny rozvojové plochy jsou koordinovány s limity využití území, přičemž nedochází k jejich znehodnocení. Návrhové plochy jsou navrženy citlivě v návaznosti na stávající strukturu sídla, aby nebyly vytvářeny nové proluky a odloučené lokality mimo současně zastavěné území.

Rozvojové lokality jsou navrhovány s ohledem na morfologii terénu, přičemž nejsou vytvářeny nové pohledové dominanty.

Konkrétní rozsah rozvojových ploch je vymezen na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídla. Rozvoj sídla respektuje přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy.

#### **b. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Územní plán požadavky plní.

#### Doprava

V návrhu ÚP jsou respektovány stávající komunikace. Dále jsou dodrženy obecné zásady u návrhů pozemních komunikací. Ty jsou navrhovány v rozvojových lokalitách, včetně jejich připojení na stávající komunikační síť, přitom je minimalizován počet vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.

Silnice v zastavěném území budou mimo funkce dopravní plnit také funkci pobytovou a všechny plochy veřejných prostranství navazujících na silnice budou do této podoby regenerovány.

Stávající účelové komunikace budou doplněny o liniovou doprovodnou zeleň.

#### Technické vybavení

V návrhu ÚP je posouzen stávající stav technické infrastruktury a je navržena koncepce technické infrastruktury pro celé správní území.

V návrhu ÚP jsou využívány všechny stávající obslužné systémy T.I., předpokládá se jejich rozšíření, úprava.

Na základě požadavků správců sítí zahrnutých do ÚAP je navrženo posílení stávajícího vedení ZVN 400kV.

Územní plán nijak neupravuje způsob zásobování sídla pitnou vodou ze stávajícího zdroje pitné vody přes průmyslovou zónu.

Z důvodů zpomalení odtoku dešťových vod z území je navržena likvidace srážkových vod, zejména ze střech jednotlivých nemovitostí, zásakem na přilehlých pozemcích.

Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, sdělovací kabely, apod.) jsou respektována a chráněna. Není zasahováno do liniových vedení VN.

V návrhu ÚP je doporučeno obec napojit na STL plynovod.

#### Nakládání s odpady

Při likvidaci případně vzniklých odpadů budou tyto likvidovány v souladu s platnou legislativou v odpadovém hospodářství, zejména v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů.

V území se nenacházejí evidované skládky. Územní plán navrhuje předcházení vzniku skládek doplněním nových stanovišť pro sběr tříděných komponentů.

#### Občanské vybavení

Občanské vybavení v sídle je v územním plánu stabilizováno a odpovídá velikosti a významu obce.

#### Veřejná prostranství

Do ploch veřejného prostranství je zahrnuta náves, ulice, chodníky, zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení. Ostatní veřejné prostory jsou součástí prostor účelových komunikací a sídelní a krajinné zeleně.

U nových lokalit pro výstavbu rodinných domů navazuje plošné uspořádání svou strukturou a charakterem na stávající zástavbu. V rámci navrhovaných ploch bude vznikat veřejná zeleň (na 2 ha plochy vždy min. 1 000 m<sup>2</sup> zeleně).

V návrhu ÚP Volárna jsou zachovány všechny stávající místní i účelové komunikace pro zpřístupnění sídla i krajiny. V rámci místních i účelových komunikací bude vznikat zelený pás o šíři min. 1,5 m aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů) a to s podmínkou, že do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.

Stávající plochy veřejné zeleně zůstanou zachovány a v rámci zakládání a regenerace

veřejných prostranství budou dále rozvíjeny.

V sídle budou všechny místní komunikace postupně regenerovány z převážně dopravní na převážně pobytovou funkci se zelení, pásem pro chodce a odstavnými stáními.

***c. 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 odst. 5 stavebního zákona***

V návrhu ÚP je zapracován lokální ÚSES, jeho prvky jsou v území vycházejí z generelu ÚSES. Pro všechny prvky ÚSES jsou vymezeny cílové ekosystémy, které budou požadovány v rámci výsadby a zakládání prvků ÚSES a dále jsou navrženy regulativy využití. Tyto plochy jsou zakládány z důvodu zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Pro všechny prvky ÚSES jsou vypracovány regulativy, které stanovují přípustné a nepřípustné využití těchto prvků. V jižní části územím obce je zapracováno ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru.

Řešení obsahuje zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně ÚSES. V návrhu ÚP je kladen důraz na vytvoření přechodového pásu mezi zástavbou a krajinou, který v případě absence zahrad či zeleně bude tvořit alespoň travní porost s rozptýlenou zelení v rámci ploch určených pro zástavbu. To stejné platí i v rámci rozvojových ploch zemědělských, kde bude povinně vznikat pás ochranné zeleně pokud není tento pás vymezen samostatně v návaznosti na rozvojovou plochu. V území je stanovena ochrana VKP. Chráněny budou také jednotlivé druhy pozemků dle návrhu ÚP před nekontrolovaným zarůstáním. V rámci krajiny budou povolovány pouze takové aktivity, které budou mít charakter preventivní ochrany před nepříznivými klimatickými jevy (záplavy, sucho) a zvýšení ekologické stability území. Povolovány budou také prvky společných zařízení vzešlých z komplexních pozemkových úprav. Chráněny budou všechny fragmenty zeleně a vodních prvků.

Z hlediska ochrany ZPF je navrženo celé správní území obce řešit na základě krajinného plánu, který prověří poměry v krajině a navrhne vhodné opatření proti vodní erozi, záplavám a suchu. Předpokládaným výsledkem bude rozčlenění zemědělských pozemků mezemi a zatravnění některých nevhodných ploch pro zemědělskou výrobu.

Při návrhu uspořádání krajiny se vychází z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a z koncepce zákona č.17/1992 Sb. O životním prostředí a dále ze zákona č. 114/ 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Jsou navrhovány plochy s rozdílným způsobem využití a je pro ně stanoveno hlavní využití, podmíněně přípustné a nepřípustné využití s ohledem na ochranu přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických. Zpracováním územního plánu byly dodrženy zásady ochrany ZPF ve smyslu zákona č.334/1992 Sb. Zábory ZPF jsou přednostně umístovány v rámci zastavěného území obcí a v prolukách a až po využití těchto ploch bude výstavba rozšiřována i do území navazujících.

Návrh ÚP nemá negativní vliv na celkovou koncepci ochrany přírody a krajiny a koncepci ochrany životního prostředí.

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

Požadavky nebyly stanoveny. S ohledem na rozsah požadovaných ploch pro bytovou zástavbu jsou některé plochy zařazeny jako územní rezervy.

**4.1.3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE**

## **MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Z požadavků obce vyplývají tyto požadavky na VPS a VPO: Jsou navrhovány nové VPS pro dopravu pro zajištění příjezdu k rozvojovým plochám. Dále je navržena VPS přestavby vedení elektro ZVN 400kV dle požadavku správce a koridor pro výstavbu VVN 110kV.

Plochy pro asanace a asanační úpravy se v území předpokládají v rozsahu dle platného ÚP.

### **4.1.4 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**

Vymezení ploch podmíněných vydáním regulačního plánu nebylo specifikováno v rámci zadání, územní plán je nenavrhuje.

Územní plán navrhuje plochy pro zpracování územní studie v místech s větším počtem vlastníků a s rozlohou větší než 2 ha.

Vymezení ploch podmíněných uzavřením dohody o parcelaci územní plán nenavrhuje.

### **4.1.5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

V rámci projednávání zadání ÚP Volárna nebyl požadavek stanoven.

### **4.1.6 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. Prvky regulačního plánu byly zapracovány do návrhu. Vzhledem k přítomnosti všech podstatných inženýrských sítí v území není zpracován výkres koncepce technické infrastruktury.

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

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

## **5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS.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 A VYBRANÉ VARIANTY**

Územní plán vychází z platného územního plánu sídelního útvaru a z požadavků obce a vlastníků pozemků. I když obec neleží v žádné krajské rozvojové ose, návrh ÚP klade důraz na rozvoj bydlení v obci vzhledem k její výhodné pozici vůči městu Kolín a průmyslové zóně Ovčáry.

Území obce se nachází v krajinném prostoru formovaném tradičním zemědělským využitím

území a zároveň se nachází ve strategickém prostoru mezi městy regionálního významu s výbornou a diverzifikovanou dopravní dostupností. V tomto duchu je také přístupováno ke zpracování územního plánu a hlavní rozvoj obce je směřován do rozvoje kvalitního bydlení.

Územní plán doplňuje v obci mimo obytnou zástavbu plochy pro řemesla a služby, které v současné době chybí, a plochu sportu v návaznosti na koupaliště.

Zvýšená intenzita využití území z hlediska bydlení s sebou přinese požadavky na zkvalitnění technické infrastruktury. Územní plán navrhuje hlavně napojení všech stávajících i rozvojových ploch na splaškovou kanalizaci. Současně napojení rozvojových ploch na stávající vodovod a plynovod.

Rozvoj zeleně v sídle je řešen vymezenými plochami veřejné zeleně ve formě parků, zeleně izolační a doprovodné, v krajině bude řešen prostřednictvím ÚSES.

Využití pozemků v krajině zůstane mimo navržené plochy rozvoje zachováno dle druhu katastrálních pozemků, počítá se však s možností využití krajiny pro budování preventivních opatření v krajině (protierozní, protipovodňová) a opatření pro zpřístupnění krajiny na základě plánu společných zařízení nebo jiné oborové dokumentace. Všechny stávající hodnoty území navrhuje územní plán zachovat a stanovuje jejich ochranu.

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

Platný územní plán obce Volárna 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 ÚPnSÚ 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 sídelního útvaru Volárna 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 také využitelné.

Proto nelze pouze se stabilizovanými plochami v obci 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 (včetně jejich nových zastavěných území). Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro zcela nové obyvatele je tedy zřejmá.

Počet obyvatel dnešního správního území osciloval od roku 1990 až do roku 2009 kolem hodnoty 450 obyvatel, kam se vrátil po přechodném snížení až k 370 během 80.let 20.století. Od roku 2009 ale v území dochází ke zvyšování počtu obyvatel a obec přesáhla hodnotu 510 jako pozitivně se rozvíjející malá obec Kolínska. Tento trend byl sice přerušen postupující Evropskou krizí, ale pravidelný přírůstek za poslední desetiletí dosahuje 5

obyvatel ročně. Proto se stále uvažuje s přírůstkem o maximálně 100 obyvatel (průměrných 5 obyvatel ročně), na jejichž kapacitu jsou navrženy rozvojové plochy v celém správním území, v horizontu příštích 20ti let, což je odhad odpovídající dosavadnímu vývoji obce.

V územním plánu byla snaha dle nového stavebního zákona vytipovat rozvojové plochy v zastavěném území pouze na pozemcích současně nezátížených vlastnickými vztahy, ale neúspěšně – nejsou žádné.

Podobná situace s vlastnictvím pozemků je bohužel i v zastavitelných plochách po obvodu obce, kde návrh územního plánu doplňuje a sceluje tvar zastavěného území tak, aby dotvořil charakter a ucelený obraz obce. Zároveň tím umožňuje odůvodněný rozvoj Volárny pro doplnění zastavěného území a u větších ploch s požadavkem na pořízení územních studií ověřujících podmínky pro jejich využití.

Jakýkoli nový investor v obci je největším přínosem, ale pokud v současnosti v místě nefunguje, nemá reálnou šanci na získání pozemků uvnitř sídla, kde navíc narazí na ztížené podmínky provedení předpokládaného nového záměru. S ohledem na nutnost atraktivizace celého správního území Volárny a její udržitelný rozvoj jsou tedy navrženy zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území obce nutností, která je však dostatečně usměrněna regulativy nového územního plánu. Dle vyhodnocení vlivů záměrů územního plánu na udržitelný rozvoj území je zvolený rozsah rozvojových ploch v předložené variantě ideální pro budoucí rozvoj celého správního území obce.

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

Územní plán sídelního útvaru Volárna počítal s možností využití zastavěného území (některých zahrad) pro zástavbu při zařazení do ploch stabilizovaných – v těchto plochách za celá tři desetiletí platnosti ÚPnSÚ nevznikl žádný nový RD. Zbývající nevyužité plochy lze i přes vysvětlení v předchozí kapitole považovat za zastavitelné, nový územní plán je přejímá. Ve Volárně ale nelze umístit v zastavěném území žádné rodinné domy, které by zajistily přísun nového obyvatelstva.

## ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Jiná situace je u ploch pro bydlení mimo zastavěné území ve Volárně, kde došlo k významnějšímu rozvoji obce. Za poslední desetiletí zde bylo postaveno více jak 15 nových RD a další jsou v přípravě výstavby (většinou dostavby rozestavěných lokalit již v aktualizovaném zastavěném území). Díky tomu byly všechny rozvojové plochy mimo zastavěné území ÚPnSÚ využity následovně: západní lokalita celá (0,75 ha), severovýchodní lokalita bydlení z poloviny (0,3 ha zastavěno, 0,5 ha připraveno k zástavbě), jižní lokality pouze částečně (0,4ha) kvůli zařazení většiny do plochy výhledu. Obec tak plochy navržené ve starém územním plánu téměř vyčerpala. Zbývají tak pouze části ploch označených v novém ÚP Z2, Z4, Z5 a Z11, s rozlohou 1,7ha mimo zastavěné území, jejichž rozsah je nedostatečný pro udržitelný rozvoj obce. Zároveň jejich reálné využití je omezené – např. v severní části narazí na nemožnost propojení nové komunikace na ulici směrem k ČOV, proto dosud došlo pouze k přípravě necelé poloviny pro zástavbu. Z tohoto důvodu dochází k přesunu výhledu na jihu obce do plochy návrhové Z12 (0,8ha). Dále byly zakresleny plochy dle požadavku vlastníků, které však jsou na půdách s vysokou třídou ochrany, proto byly v projednání korigovány (Z1 byla zcela vypuštěna, Z6, Z7, Z8 a Z9 byly výrazně zmenšeny a Z10 zcela vypuštěna). Plochy Z8 a Z11 jsou přitom vymezeny pro uvedení nového územního plánu do souladu se skutečností a nejsou již využitelnými zastavitelnými plochami (0,8ha). Při předpokladu nevyužití ploch z ÚPnSÚ v zastavěném území je na budoucích 20let a 100 nových obyvatel potřeba vymežit  $100 / 2 \text{ obyv./RD} \times 1400\text{m}^2 = 7\text{ha}$ . Tento rozsah ale nemůže zahrnovat zastavitelné plochy v zastavěném území (0,5ha navíc). Celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení tedy odpovídá potřebě a

veřejnému zájmu na udržitelném rozvoji obce, přestože byly na žádost obce navrženy další rozvojové plochy na méně bonitních půdách – jedná se o plochy BV s označením Z3, Z18 (celkem rozsah 1,90ha), které jsou odůvodnitelné z hlediska skutečné potřeby i díky zmenšení ploch pro bydlení na severu (o 0,5ha). Celkově bylo původně navrženo 15,2 ha ploch pro bydlení, ale s předpokladem vypuštění ploch na vysoce bonitních půdách v dalším projednání, k čemuž došlo a reálně je tedy navrženo 5,0ha využitelných ploch pro bydlení. Další zastavitelné plochy jsou defakto již využity, protože jsou rozprodány a s vydanými rozhodnutími stavebního úřadu (cca 1,4ha).

Další zastavitelné plochy technické a dopravní infrastruktury vždy navazují na konkrétní požadavky dané normami a jejich rozsah i umístění nelze zaměnit za jiné obdobné plochy.

Z uvedeného vyplývá, že všechny plochy v novém územním plánu kromě ploch pro bydlení mimo zastavěné území mají své jasné, nezaměnitelné určení a polohu, a plochy pro bydlení mimo zastavěné území pak 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 Volárna 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 a v malé míře do smíšené výroby. To kromě nároků na prostor přinese nároky na dopravu a technickou infrastrukturu obce. Proto územní plán stanovuje ucelenou koncepci rozvoje území obce a usiluje o zlepšení podmínek života obyvatel v sídlech tím, že:

- stanovuje koncepci dopravního vybavení, především ve vazbě na rozvojové plochy a koncepci rozvoje ploch veřejných prostranství,
- v návrhu zabezpečuje základní standard vybavení technickou infrastrukturou pro trvalé bydlení i rekreační ubytování v celém území,
- reguluje funkční uspořádání tak, aby umožnilo vznik zařízení dalšího občanského vybavení,
- vytváří podmínky pro posílení místní ekonomiky vymezením ploch pro smíšenou výrobu.

#### **OVZDUŠÍ A KLIMA**

Kvalita ovzduší je ve správním území obce Volárna 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.

Kvalitu ovzduší také ovlivňuje absence zeleně s přirozenou schopností vázat na sebe prašné

částice, tlumit hlukové zatížení a udržovat stabilní vlhkost v území. Vysoký podíl orné půdy a rozlehlé zemědělské areály v přímé návaznosti na zastavěné území způsobují zvýšenou prašnost v sídlech a znečištění ovzduší vlivem nemožnosti vázat na sebe znečišťující látky.

Územní plán zlepšuje kvalitu ovzduší opatřeními v krajině i v zastavěném území sídla, kde umožňuje částečné využití alternativních zdrojů energie. Pro eliminaci nežádoucího ovlivňování sídla ze zemědělské krajiny je navrženo v rámci ploch pro výstavbu vyčlenit vždy pás pro vytvoření přechodu do krajiny (zahrady, roztroušená či ochranná zeleň).

## **VODA**

Hydrogeologické podmínky jsou v území dlouhodobě podprůměrné a to z důvodu, že podzemní voda proudí v území výhradně kvarténních sedimentů s vysokou propustností, která je příčinou absorpce chemického znečištění ze zemědělství i z jiných zdrojů lidské činnosti.

Povrchové vody jsou v území rovněž ovlivněny zemědělskou činností. Lesy již nejsou v území přítomny. Vodní tok Bačovka je regulovaný a jeho vodní režim je značně ovlivněný zemědělskou výrobou. Územní plán proto navrhuje na potoce ÚSES, v rámci kterého budou provedena taková opatření, která zvýší retenční schopnost v korytě vodního toku a v návaznosti na rozšíření břehových porostů a zakládání mokřadů a tůní.

Ovlivnění vodního režimu v území je pravděpodobné v souvislosti se zvyšující se intenzitou využití a při současném přístupu ke krajině. Vyšší míra osídlení nebude mít díky vybudování technické infrastruktury zásadní vliv na kvalitu povrchových a podzemních vod. Zvrat se v tomto směru dá očekávat pouze za předpokladu respektování stanovištních podmínek území a s tím související zextenzivnění zemědělství ve vazbě na vodní toky a vodní plochy a zároveň omezení chemického ošetřování orné půdy a plodin.

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

Zemědělské půdy se v území nachází na písčích a štěrkopísčích. Převládají hnědé půdy a glejové půdy. Půdy se nacházejí v rozmezí I.-IV. třídy ochrany, přičemž jsou v nejvyšší míře zastoupeny půdy nižší třídy ochrany, hlavně IV. třída. Kolem obce Volárna je ale historicky půda na I. a II. třídě ochrany.

Preventivní ochrana půdy spočívá především v respektování stanovištních poměrů území, břehových porostů a záplavových území. Zábory ZPF jsou umísťovány na všech třídách ochrany, přičemž prioritně je využita půda nižší třídy ochrany a v odůvodněných případech také půda na vyšších třídách ochrany.

## **FLÓRA, FAUNA A EKOSYSTÉMY**

Z hlediska biologické diverzity je území nejvýznamnější v okolí potoka Bačovka. Podél ní se navrhuje takové využití zemědělské půdy, které podpoří rozvoj biologické diverzity vázané na říční stanoviště.

Na podporu biodiverzity jsou zacíleny také další plochy ÚSES, které jsou v současné době pouze omezeně funkční nebo zcela nefunkční. Zakládání těchto prvků a jejich další rozvoj je jednou z hlavních priorit ÚP.

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

V rámci projednávání zadání ÚP Volárna 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. Volárna v celkovém rozsahu [6,83937,2829](#) ha.

Zábor ZPF se týká zastavěného území sídla a zastavitelných ploch v jeho návaznosti. Velkou skupinu záborů tvoří plochy bydlení ([5,986,1697](#) ha), dále pak plochy veřejných prostranství ([0,8629](#) 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

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 mm	vláhová jistota
2	T2	teplý, mírně suchý	2600 - 2800	8 - 9 °C	500 – 600	2 - 4

#### 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.

## BPEJ a třídy ochrany ZPF

kód BPEJ	tř. ochrany	kód BPEJ	tř. ochrany
20300	I.	20501	I.
26000	I.	20600	II.
26100	II.	26200	II.
22110	IV.	25500	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.)

Vysoce kvalitní půda v I. a II. třídě ochrany zaujímá rozlohu cca 180 ha. Méně kvalitní půdy ve IV. třídě ochrany pak cca 185 ha.

#### 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, akumulární a retardační potenciál krajiny umožňující využití větší části srážek pro vegetaci.

V zastavěných plochách je možné akceptovat zrychlený povrchový odtok. Odtokové poměry budou řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb.

Podél liniových staveb budou řešeny zasakovací pásy bránící svévolnému povrchovému odtoku.

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

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

Síť hospodářských cest v krajině je v současné době stabilizovaná, její případné úpravy budou řešeny až v komplexních pozemkových úpravách.

#### 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 mokřadní plochy pro retenci a případně akumulaci.

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

Z celkové výměry obce (406 ha) připadá cca 90% (365 ha) na pozemky zemědělského půdního fondu, z toho je 96% (351 ha) orná půda, 3 % (12 ha) zahrady a 0,4 % na ttp.

Pozemkové úpravy byly 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 výkrese č.2 Hlavním.

### 11.1.6 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Do zastavěného území zasahují zábory v celkovém rozsahu cca 0,69 ha, přičemž ale pouze cca 0,24 ha bude zohledněno (viz tabulka níže). Mimo zastavěné území zasahují zábory o celkovém rozsahu cca 6,607,04 ha. Všechny součty záborů spolu s vyhodnocením a porovnáním jsou uvedeny v tabulce záborů ZPF.

<b>ZÁBORY ZPF V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ</b>				
<b>KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ</b>	<b>PLOCHA ZMĚNY</b>	<b>ZÁBOR [ha]</b>	<b>VYHODNOCOVANÝ ZÁBOR [ha]</b>	<b>POZNÁMKA</b>
Volárna	Z4 - BV	0,1722	0,0000	Plocha záboru je menší než 0,2 ha.
	Z5 - BV	0,3101	0,2421	-
	Z8 - BV	0,0235	0,0000	Plocha záboru je menší než 0,2 ha.
	Z11 - BV	0,1161	0,0000	Plocha záboru je menší než 0,2 ha.
	Z4a - PP	0,0689	0,0000	Plocha záboru je menší než 0,2 ha.

### 11.1.7 NAVRHOVANÉ VYUŽITÍ ZPF

Uspořádání ZPF v rámci katastrálního území obce řešily komplexní pozemkové úpravy.

### 11.1.8 VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF

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

Na základě průzkumu území můžeme konstatovat, že rozvoj obce v rámci zastavěného území je prakticky nemožný, a to z důvodu současného plného využití jednotlivých pozemků pro dané účely (bydlení, služby, zemědělská výroba).

Proto nebyly v sídle Volárna nalezeny dostatečné možnosti pro rozvoj obce na nezastavěných plochách stavebních pozemků v zastavěném území, ani na plochách získaných zbořením přežilých budov nebo zařízení.

Vzhledem k výše popsané situaci bude proto pro rozvoj obce nezbytné odnětí zemědělského půdního fondu.

Hranici zastavěného území sídla obklopuje z 1/2 půda v I. a II. třídě ochrany, proto má-li řešení územního plánu navázat na stávající infrastrukturu sídla, budou nezbytné i zábory v této vyšší třídě ochrany. Jsou však předpokládány pouze na plochách převzatých z platného územního plánu sídelního útvaru (BV-Z<sub>4</sub>, Z<sub>5</sub>, Z<sub>11</sub> a Z<sub>12</sub>). Plochy BV-Z<sub>1</sub>, většina Z<sub>9</sub>, plocha Z<sub>10</sub> a plochy Z<sub>6</sub>, Z<sub>8</sub> a Z<sub>7</sub> na půdách s vysokým stupněm ochrany byly vypuštěny v projednání.

Zbývající plocha Z<sub>9</sub> je navržena v proluce zastavěného území, kde je výhodnější jiné než zemědělské využití s ohledem na obtížné obhospodařování. Jedná se o zasítovaný pozemek, na druhé straně dnešní komunikace stojí rodinný dům.

Plocha veřejného prostranství ZUP-Z<sub>15</sub> je přebírána z platného ÚPnSÚ jako stavba ve veřejném zájmu v proluce mezi zastavěným územím a obecním koupalištěm.

**Umístění zastavitelných ploch pro bydlení v sídle i na vysoce chráněných půdách je nevyhnutelné – je však v návrhu minimalizováno na 1,8ha včetně obslužných komunikací.**

### ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Navržené zábory vycházejí z původního územního plánu sídelního útvaru, které jsou s dílčími úpravami rozsahu převzaty (zmenšeny, část využita), a také z požadavků obce a vlastníků pozemků k zadání územního plánu, které byly korigovány v projednání vzhledem ke střetu těchto zájmů s limity využití území.

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

Zábor z dosavadního ÚPnSÚ představuje v novém ÚP dříve schválených 3,35 ha, které přebírá v celém správním území obce o rozloze 406 ha. Zábory, které jsou navrženy navíc, jsou navýšením pro potřeby rozvoje bydlení na pozemcích žadatelů o změny ( 3,59ha), veřejných prostranství v podobě místních komunikací zajišťujících přístup nových lokalit, které byly korigovány pouze na půdy s nižší třídou ochrany ZPF. Plochy na nejkvalitnějších půdách tak jsou oproti ÚPnSÚ vymezeny v menším rozsahu.

Zastavitelné plochy pro bydlení po redukci v projednání znamenají možnost přírůstku 100 obyvatel v horizontu 20 let, což je vzhledem k trendu zájmu o bydlení v obci odpovídající rozvoj, reálně přibývá v obci průměrně 5 obyvatel ročně. Rozvoj bydlení je přirozeně stimulován blízkostí velkých měst a výbornou dopravní dostupností sídla po silnicích a dálnici.

[Na základě veřejného projednání vyhověla obec požadavku na opětovné začlenění části plochy pro bydlení Z.13 na méně kvalitních půdách do návrhu. Důvodem jsou již oddělené pozemky v návaznosti na komunikaci a sítě, které byly žádány pro začlenění do zastavitelných ploch už od roku 2012. Plocha menší než 0,2ha s možností stavby dvou RD je pouhou rezervou budoucího rozvoje obce.](#)

[Dále obec vyhověla požadavku Statku Karlín na začlenění části pozemku již oploceného areálu do plochy VZ, která je vymezena jako plocha zastavitelná Z.21, neboť dosud nebyla odejmuta ze ZPF. Jedná se o jedinou novou plochu tohoto typu, která má nezaměnitelné umístění v přímé návaznosti na stávající budovy areálu.](#)

Plochy pro rozvoj jsou prioritně využívány ve stávajících prolukách v zastavěném území. Mimo současně zastavěné území jsou plochy pro rozvoj obce navrhovány v přímé návaznosti s ohledem na zachování a dotvoření struktury sídla a jejího začlenění do krajinného rázu. Veřejná potřeba zachování udržitelného rozvoje obce ve všech pilířích (tedy nejen na ZPF) je důvodem, proč jsou v celém správním území navrženy zábory odůvodněné.

**SHRNUTÍ :** V návrhu ÚP představují návrhové plochy příležitost pro další rozvoj bydlení.

S ohledem na rozsah správního území Volárny 406 ha a k umístění vůči městu Kolín a dalších center osídlení budou celkové zábory návrhu ÚP přiměřené.

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

1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zeměd. půdu.

2) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody.

- Údaj uvedený v závorce u označí plochy udává lokalitu dle územního plánu pro zlepšení orientace čtenáře.

Označ. plochy / koridoru	Navržené využití plochy	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]					Výměra rekultivace [ha] <sup>1)</sup>	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb <sup>2)</sup>	Inf. podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z_2	bydlení venkovské	0,2734	-	-	-	0,2734	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_3	bydlení venkovské	0,9991	0,0293	-	-	0,9698	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_4	bydlení venkovské	0,5972	0,2692	-	-	0,3280	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_5	bydlení venkovské	1,2236	0,6766	-	-	0,5470	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_6	bydlení venkovské	0,2092	-	-	-	0,2092	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_7	bydlení venkovské	0,2265	-	-	-	0,2265	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_8	bydlení venkovské	0,4038	-	-	-	0,4038	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_9	bydlení venkovské	0,1379	-	0,1379	-	-	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_11	bydlení venkovské	0,2859	0,2842	0,0018	-	-	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_12	bydlení venkovské	0,7044	0,2166	-	-	0,4878	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_13	bydlení venkovské	<u>0,1933</u>	-	-	-	<u>0,1933</u>	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_18a	bydlení venkovské	0,1264	-	-	-	0,1264	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_18b	bydlení venkovské	0,3862	-	-	-	0,3862	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_18c	bydlení venkovské	0,4027	-	-	-	0,4027	-	-	NE	ANO	NE	NE
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>		<b><u>6,1697</u> <u>5,9764</u></b>	<b>1,4759</b>	<b>0,1397</b>	<b>0,0000</b>	<b>4,5541 3608</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>				
Z_21	<u>výroba zemědělská a lesnická</u>	<u>0,2503</u>	-	-	-	<u>0,2503</u>	-	-	<u>NE</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>
<b><u>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</u></b>		<b><u>0,2503</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,2503</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	-	-	-	-
K_20	<u>zeleň - zahrady a sady</u>	<u>0,0000</u>	-	-	-	-	-	-	<u>NE</u>	<u>ANO</u>	<u>NE</u>	<u>NE</u>
<b><u>PLOCHY ZELENĚ</u></b>		<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	<b><u>0,0000</u></b>	-	-	-	-
Z_4a	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,2379	0,1033	-	-	0,1346	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_4b	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0194	-	-	-	0,0194	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_3a	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,1691	-	-	-	0,1691	-	-	NE	ANO	NE	NE

Z_18d	vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,2148	-	-	-	0,2148	-	-	NE	ANO	NE	NE
Z_15	park a parkově upravené plochy	0,2217	0,2217	-	-	-	-	-	NE	ANO	NE	NE
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRAN.</b>		<b>0,8629</b>	<b>0,3250</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,5379</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>				
<b>CELKOVÁ SUMACE</b>		<u>7,2829</u> <del>6,8393</del>	1,8009	0,1397	0,0000	<u>5,3423</u> <del>4,8987</del>	0,0000	0,0000				
		<b>Souhrn výměry záboru [ha]</b>	<b>I.</b>	<b>II.</b>	<b>III.</b>	<b>IV.</b>	<b>V.</b>	<b>Výměra rekultivace [ha] <sup>1)</sup></b>				
			<b>Výměra záboru podle třídy ochrany [ha]</b>									

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

Pozemky lesa se v řešeném území historicky nenacházejí.

## **12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Prvky regulačního plánu jsou uvedeny v kapitole 6.2 na konci ve zvláštním odstavci.

Týkají se nové zástavby v plochách bydlení pro vytvoření lokalit rodinných domů podobného architektonického ztvárnění v rámci jednotlivých budoucích ulic.

## **13. 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 Volárna. V zastavitelných územích se doporučuje alespoň 50% objektů pro trvalé bydlení podsklepit. Toto neplatí v lokalitách, které jsou navrženy v ochranném pásmu vodních zdrojů a v záplavových územích.

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

Ubytovací kapacity pro nouzové využití 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 žádné takové oblasti.

### **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 Volárně. Evakuační trasy jsou z těchto míst vedeny do Kolína po silnici II. a III. 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 Volárna.

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

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

Ve 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 silnici III. třídy. Cisterny budou rozmístěny podle potřeby. Obec bude zásobena pitnou vodou z cisteren plněných z místních zdrojů. Pro celou obec bude třeba dovézt 6 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 poplachovými sirénami zařazenými do Jednotného systému varování a vyrozumění (JSVV). V současné době je v obci v souladu s Havarijním plánem umístěna siréna na objektu obecního úřadu.

Doplňkové prostředky varování a vyrozumění:

- telefonicky s využitím krizové sítě mobilních telefonů podle zpracovaného plánu vyrozumění
- využitím veřejných mediálních prostředků lokálního významu (rozhlas, rádio, televize atd..)
- uvnitř obce využitím místních mobilních prostředků varování (pojízdny 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.