

Změna č.2 územního plánu obce

ROSTOKLATY

Textová a grafická část

- I. Návrh Změny č.1
- II. Odůvodnění

Záznam o účinnosti změny č.2
územního plánu obce Rostoklaty
Vydáno dne 3.3.2008 Zastupitelstvem obce
Vyvěšeno na úřední desce: 10.3.2008, č.j. 1/2008
Pořizovatel: Obec Rostoklaty
Výkonný pořizovatel: Ing. Karel Fousek
Datum nabytí účinnosti: 26.3.2008

| | |
|------------------|--|
| Zadal: | Obecní úřad Rostoklaty |
| Zpracovatel: | Ing.arch. D. Tůmová autorizovaný architekt č. 00923 Praha 6, Interbrigády 4, PSČ 160 00 |
| Datum dokončení: | srpen 2007 |

Obsah dokumentace:

I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚPN

13 str. textu + 4f A4 graf.přil.

| A. TEXTOVÁ ČÁST | | |
|--|---------|-------|
| a - Vymezení zastavěného území | | 2 |
| b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území | | |
| c - Návrh urbanistické koncepce –vymezení zastavitelných ploch | | 4 |
| d - Koncepce veřejné infrastruktury | | 8 |
| 1 - občanské vybavení | | |
| 2 - doprava | | |
| 3 - vodní hospodářství | | |
| 4 - zásobování plynem | | |
| 5 - zásobování el. energií | | |
| 6 - telekomunikace | | |
| e - Koncepce uspořádání krajiny | | 10 |
| f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití | | 11 |
| g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření | | 13 |
| B. GRAFICKÁ ČÁST | | |
| 1. Základní členění území | 1: 2880 | 1f A4 |
| 2. Urbanistický návrh | 1: 2880 | 1f A4 |
| Komplexní urbanistický návrh ÚPN /2002 | 1: 2880 | 1f A4 |
| 3. Technická infrastruktura | 1: 2880 | 1f A4 |

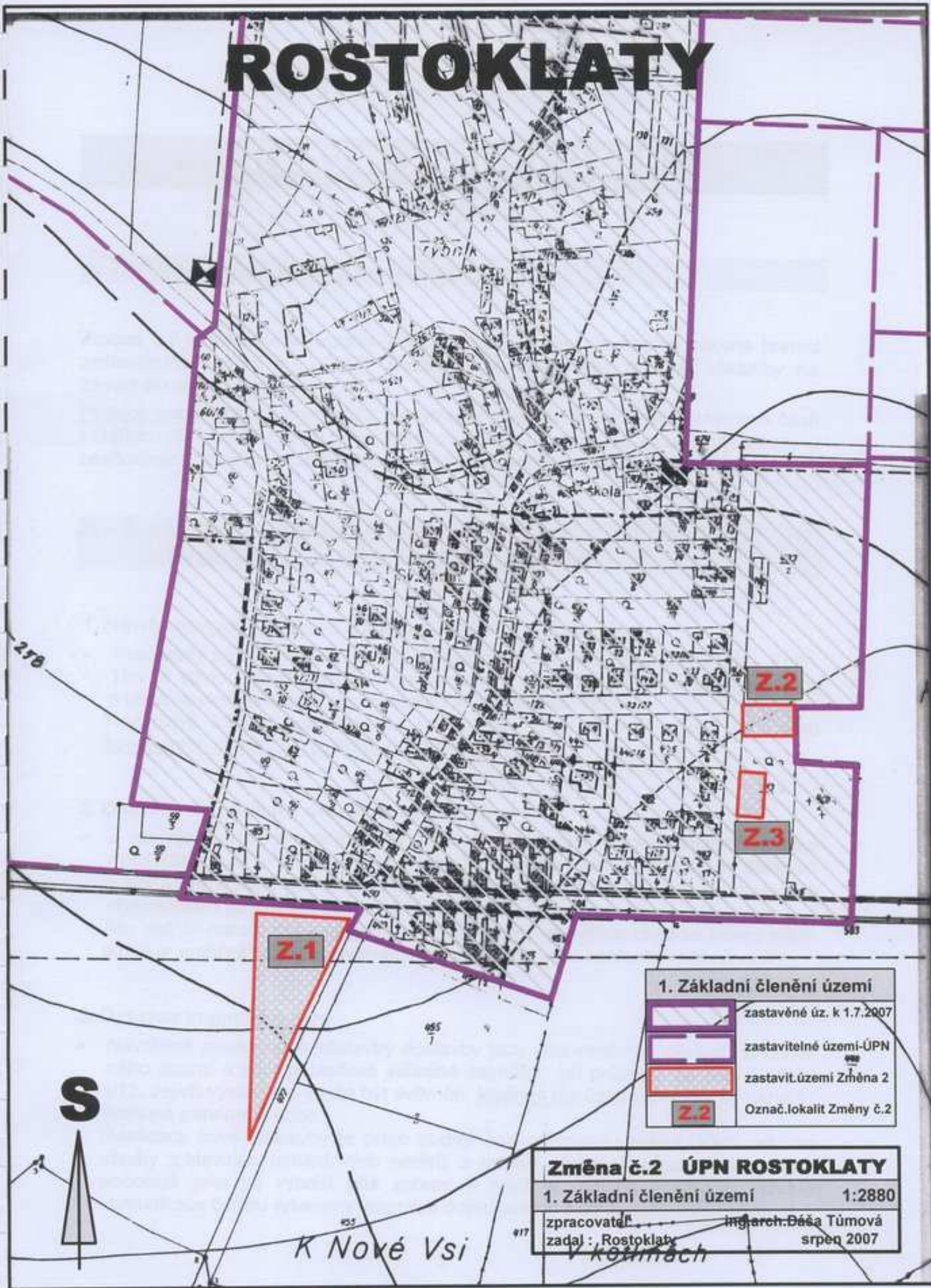
II. ODŮVODNĚNÍ

5 str. textu + 2A4 graf.přil.

| A. TEXTOVÁ ČÁST | | |
|---|----------|-------|
| a - Využívání území z hlediska širších vztahů - koordinace | | 1 |
| b - Údaje o splnění zadání | | 2 |
| c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj | | 3 |
| d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF a PPFL | | 4 |
| B. GRAFICKÁ ČÁST | | |
| 4. Koordinační výkres | 1: 10000 | 1f A4 |
| 5. Vyhodnocení záborů ZPF | 1: 2880 | 1f A4 |

PŘÍLOHA: Registrační list

ROSTOKLATY



| 1. Základní členění území | |
|---------------------------|--------------------------|
| | zastavěné úz. k 1.7.2007 |
| | zastavitelné území-ÚPN |
| | zastavit.území Změna 2 |
| | Označ.lokalit Změny č.2 |

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Změna č.2 ÚPN ROSTOKLATY | |
| 1. Základní členění území | 1:2880 |
| zpracovatel: <i>V. Kottmáček</i> | ing.arch.Đeša Tůmová |
| zadal: Rostoklaty | srpen 2007 |

K Nové Vsi

I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚPN

a - Vymezení zastavěného území

Změna č.2 aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.7.2007. Rozšíření se týká nové rodinné zástavby na západním okraji obce.

Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech Návrhové části i Odůvodnění v měř.1:2880. Z navržených 3 lokalit Změny č.2 jsou 2 vymezeny v zastavěném území a 1 mimo. Rozsah řešeného území je necelý 1ha.

b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

1. Návrh rozvojových ploch v kontextu dalšího rozvoje obce.

- Rostoklaty se nacházejí v zázemí Českého Brodu při silnici I/12 Praha- Kolín. Tím je dáno hlavní využití i do budoucna - prioritní zůstává obytná funkce s doplňkovými funkcemi zemědělskou a výrobně komerční . Rozvojové lokality zahrnuté do Změny č.2. zajišťují další rozvoj na úseku komerčních služeb a rostlinné zemědělské výroby.

2. Ochrana kulturních a urbanistických hodnot

- Z rozvojových plochy zahrnutých do Změny č.2 dvě lokality využívají proluku mezi zástavbou a hřbitovem na východním okraji území, motorest je situován v izolované poloze za silnicí I/12. Uvažovaná zástavba se vymyká účelem a charakterem venkovské zástavbě. Aby nebylo narušeno památkově chráněné panorama obce, musí se stavby měřítkově a architektonickým ztvárněním okolní venkovské zástavbě přizpůsobit.

3. Ochrana krajinného rázu

- Navržené plochy nové zástavby dostavby jsou situované při okrajích zastavěného území a jsou pohledově viditelné zejména při průjezdu po hlavní silnici I/12. Jejich výstavbou může být ovlivněn krajinný ráz území a mohly by narušit i krajinné panorama obce. Realizace nové zástavby je proto podmíněna ochrannou zelení, která odcloní stavby z hlavních pohledových směrů a vytvoří přirozený přechod do krajiny podobně jako jej vytváří pás zahrad a sadů u rodinné zástavby. Přilehlé komunikace budou vybaveny vzrostlou doprovodnou zelení.

4. Ochrana obytného prostředí

- Životní prostředí a obytné hodnoty sídla jsou negativně ovlivněny výrazným zemědělským charakterem okolní krajiny, který je nutno kompenzovat vyšším podílem vzrostlé zeleně v rámci vymezených ploch /zejména plochy parkovišť/.
- Nepříznivý vliv zvýšené dopravní zátěže a provozu bude eliminován protihlukovým opatřením s isolační zelení na hranici navržených ploch ve směru k plochám bydlení. V případě motorestu je tento pozemek situován v hlukovém pásmu silnice I.třídy.

5. Ochrana životního prostředí

Ochrana ovzduší

- Všechny rozvojové lokality budou vytápěny ekologickým způsobem vytápění s uvažovaným připojením na STL plynovod dle zpracovaného generelu.

Ochrana vod

- Plochy budou připojeny na veřejný vodovod a v budoucnu na kanalizaci, která se v obci připravuje.
- Povrchové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány na pozemcích vsakovacími jímkami.
- Případné svedení do drenážního potrubí na pozemku je podmíněno rekonstrukcí odvodňovacího systému se zajištěním jeho funkčnosti.
- Povrchy budou zpevněny jen v nezbytně nutném rozsahu a budou řešeny jako vodopropustné.
- Parkovací plochy budou zajištěny proti havárii odlučovačem naftových látek před vypouštěním do vsakovacích jímek případně drenáže.

Ochrana proti hlučnosti

- Mezi obytnou zástavbou a navrženými plochami bude vybudováno pevné ohrazení s protihlukovým účinkem, zajišťující ochranu proti zvýšenému dopravnímu provozu.

6. Požadavky civilní ochrany

u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému **dle vyhl. 380/2002 Sb.**

Požadované údaje byly doplněny v předchozí Změně č.1.

c - Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch

Zásady dopravního napojení:

- Prioritní pro napojení rozvojových ploch zůstává silnice I.třídy respektive silnice III. třídy na Limuzy pro motorest a místní komunikace pro lokality se smíšeným zemědělským využitím.
- Z hlediska bezpečnosti je nutno zvážit možnost chráněného přechodu mezi obcí a motorestem, který může být využíván obyvateli obce jako stravovací zařízení.

Zásady prostorového uspořádání zástavby:

- Nová zástavba rozvíjí kompaktně zastavěné území obce a je s ním dopravně propojena obslužnými komunikacemi.
- Uspořádání rozvojových ploch bude navrženo v souladu s vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území.
- Navržená zástavba bude svým architektonickým řešením respektovat charakter venkovské zástavby měřítkově i co se týče výškové hladiny.

Přehled lokalit Změny č.2

| číslo | Kat.území lokalita | Poz.č.p. | Návrh ÚP | Návrh změny využití | Účel využití /plocha |
|-----------|--------------------------|-------------------|--|---|---|
| Z1 | Rostoklaty Limuzká | 712 | 10 krajinná/ produkční orná | 4-Občanská vybavenost - Komerční služby | Motorest 0,553 ha restaurační zařízení parkoviště 32 míst |
| Z2 | Rostoklaty U hřiště | 443/1 sev.část | 10 krajinná/ produkční orná, sad | 13-Smíšené zemědělské plochy | Skladová hala k zemědělským účelům 30x12x5m 0,08ha |
| Z3 | Rostoklaty U hřbitova | 443/1 | 10 krajinná/ produkční orná, sad | 13-Smíšené zemědělské plochy | Rozestavěná hospodářská stavba k zemědělským účelům 0,0425ha |

S

| | | |
|------------|-------|---|
| Z.2 | ÚPN | 10 - Produkční /orná |
| | Změna | 13 - Smišené zemědělské pl. s isolační zelení |

| | | |
|------------|-------|---|
| Z.3 | ÚPN | 10 - Produkční /orná |
| | Změna | 13 - Smišené zemědělské pl. s isolační zelení |

| | | |
|------------|-------|--|
| Z.1 | ÚPN | 10 - Produkční /orná |
| | Změna | 4 - občanská vybavenost - komerční služby s izol.zelení |

ROSTOKLATY

Změna č.2 ÚPN ROSTOKLATY

2. Urbanistický návrh 1:2880

zpracovatel: ing.arch.Dáša Tůmová

zadal : OÚ Rostoklaty srpen 2007

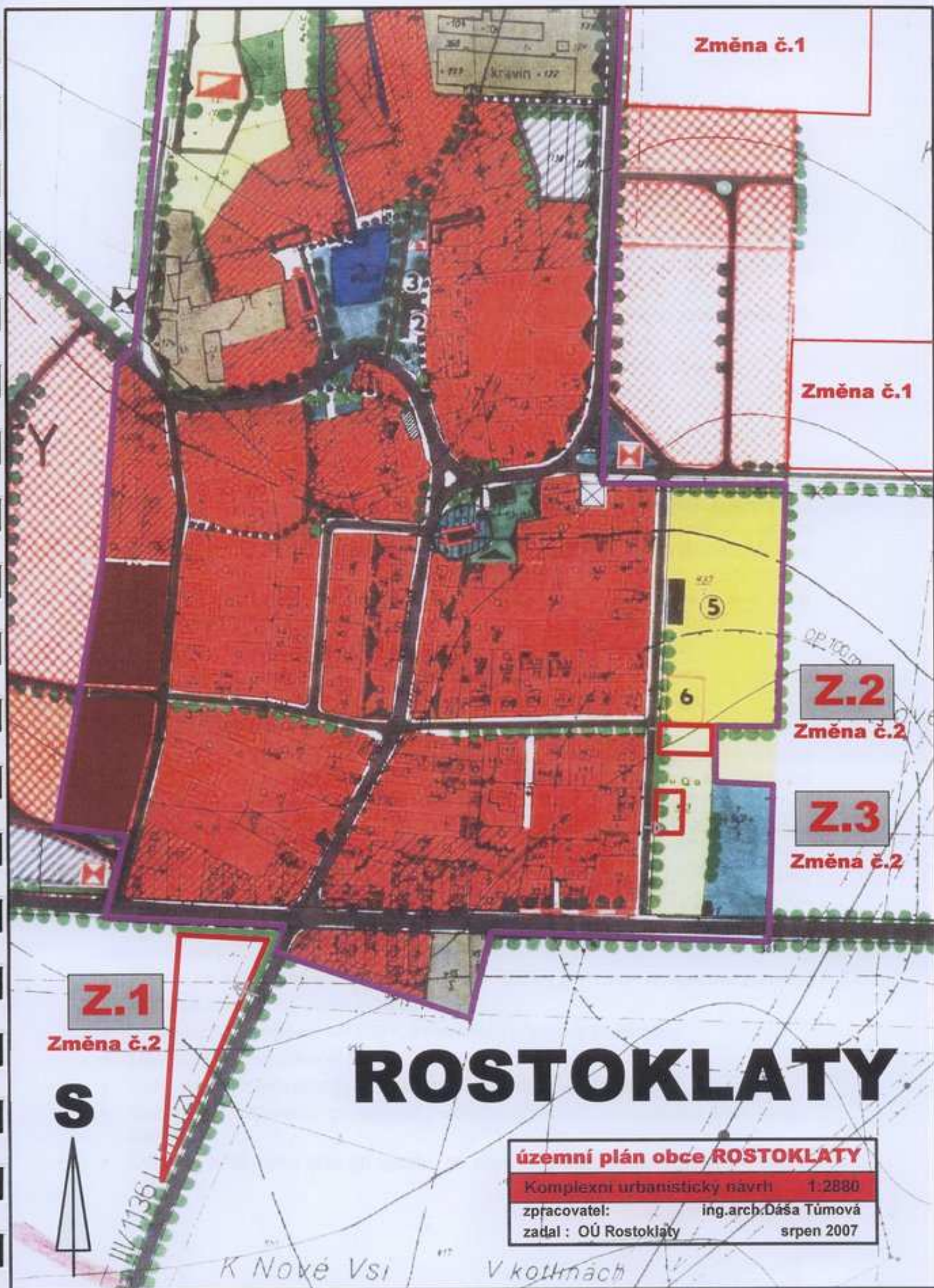
I/12 Praha

I/12 Kolín

712

K Noxé Vsi

V kotlnách



Změna č.1

Změna č.1

Z.2

Změna č.2

Z.3

Změna č.2

Z.1

Změna č.2

ROSTOKLATY

územní plán obce ROSTOKLATY

Komplexní urbanistický návrh 1:2880

zpracovatel: ing.arch.Dáša Tůmová
zadal: OÚ Rostoklaty srpen 2007

K Nové Vsi

V kotelnách

ÚPN využití pro **10 – Krajinná zóna produkční - orná****Změna** **4 – Občanská vybavenost, komerční služby****Dopravně**

- Lokalita je umístěna u silnice I/12, s připojením ze silnice III/1136 ve směru na Limuzy 1 vjezdem .
- Pro pěší přístup z obce je třeba počítat s vybudováním chodníku podél silnice III. tř. a s bezpečným přechodem pro chodce.

Kapacita

- pozemek p.č.712 - celkem 0,553 ha
rozsah ploch pro areál motorestu dle projektu - 0,32 ha
parkoviště pro 32 aut a 1 autobus

Z hlediska životního prostředí

- Plocha pro motorest se nachází v těsném sousedství silnice I.třídy, která je zdrojem zvýšené hlučnosti. S ohledem na využití jako stravovací zařízení pro motoristy není hlučnost ze silnice omezením pro provoz motorestu. Vnitřní prostory lze před nepříznivým hlukem technicky ochránit konstrukčním řešením pláště.
- Podél silnice bude vysazen ochranný protihlukový pás zeleně, který bude doplněn pevným ohrazením.
- Směrem do krajiny musí být zástavba izolována obvodovou zelení.
- Jako součást zpevněných ploch parkovišť je uplatněn požadavek na výsadbu stromořadí

Technické vybavení

- V současné době je možno motorest připojit na nově vybudovaný obecní vodovod. Kanalizace zatím v obci není, plánuje se odkanalizování zástavby splaškovou kanalizační sítí do společné ČOV .
- Pozemek se mírně svažuje k obci a je nutno technicky zajistit odvod dešťových vod se zachycováním ropných látek /Lapol/ .
- V zásobování el. energií bude možné připojení na trafostanici, která je v dosahu 100m. S plynofikací v obci se uvažuje, po její realizaci je možné připojení , jinak musí být řešen jiný ekologický způsob vytápění.

Územní limity

- Poloha na křižovatce silnic I/12 /OP50m/ a III.třídy /OP15m/- rozhledové poměry.
- Hluková zóna /55m/ podél silnice I.třídy.
- Trasa vrchního vedení VN 22kV, z které jsou připojeny Rostoklaty.
- Dálkové telekomunikační kabely DOK, procházející podél obou silnic.
- Ochrana obytného prostředí zástavby v sousedství motorestu.
- Ochrana krajinného panoramatu obce s výškovou dominantou kostela sv. Martina .
- Ochrana krajinného rázu při vjezdu do obce se zohledněním charakteru okolní zástavby.

Z2 – k.ú.Rostoklaty pozemek p.č.443/1 pro skladovou zeměd. halu

ÚPN využití pro 10 – Krajinná zóna produkční – orná,sad

Změna 13 - smíšené zemědělské plochy

Dopravně

- Zemědělsky obhospodařovaný pozemek se nachází při místní komunikaci při vjezdu do obce kolem hřbitova.
- Připojení je možné vjezdem z přilehlé místní komunikace, která se připojuje na silnici I/12. Místní komunikace je z protilehlé strany obestavěna rodinnou zástavbou, výjezd z haly je nutno situovat mimo obytné průčelí protilehlého rodinného domu.

Kapacita

- pozemek p.č.443/1 – pro skladovou halu o velikosti 32x15 s výškou 5m je vyčleněno 0,08ha

Z hlediska životního prostředí

- Lokalita je navržena s uliční zelení mezi rodinnou zástavbou a zemědělsky využívanou halou.
- Kromě zeleně bude pozemek z veřejného prostoru odcloněn pevným ohrazením, které zajistí i částečné odhlučnění provozu zemědělské techniky.
- Parkování zemědělských strojů musí být zajištěno v rámci vymezeného pozemku.

Technické vybavení

- Přilehlou místní komunikací prochází veřejný vodovod, na který lze připojit i novou halu.
- V zásobení el. energií se nepočítá s vybudováním samostatné trafostanice, v dosahu je obecní trafo TS3.
- Odkanalizování je nutno řešit napojením na obecní kanalizaci po jejím vybudování a se zachycováním ropných látek z hospodářských strojů.
- Povrchovou kanalizaci řešit vsakováním na přilehlém zemědělském pozemku s ochranou proti ropným látkám.

Územní limity

- Pozemek leží v 100m OP místního hřbitova a v sousedství sportovního hřiště kopané.
- Okrajově zasahuje do plochy BP VVTL plynovodu DN500
- Ochrana obytného a rekreačního prostředí zástavby v sousedství skladové haly před zápachem, prašností, zvýšeným výskytem hlodavců a hmyzu a před hlučností.
- Ochrana krajinného panoramatu obce s výškovou dominantou kostela sv. Martina .
- Ochrana krajinného rázu obce v sousedství hřbitova výsadbou pohledově isolační zeleně kolem pozemku.

Z3 – k.ú.Rostoklaty pozemek p.č.443/1 pro hospodářskou stavbu

ÚPN využití pro 10 – Krajinná zóna produkční – orná,sad
Změna * 13 - smíšené zemědělské plochy

Dopravně

- Pozemek je napojen na místní komunikaci procházející kolem hřbitova.

Kapacita

- Jedná se o rozestavěnou stavbu velikosti rodinného domu, sloužící jako sklad brambor.
- Z plochy pozemku p.č.443/1 je pro hospodářskou stavbu k zemědělským účelům určeno 0,0425 ha .

Dopad na životní prostředí

- Lokalita zařazená ve Změně č.2 je navržena s uliční zelení mezi rodinnou zástavbou a zemědělsky využívaným objektem. Zemědělská rostlinná výroba je na pozemku provozována v malém rozsahu, převážně pro vlastní spotřebu.
- Z veřejného prostoru bude pozemek odclonen isolační zelení, případně pevným ohrazením, které zajistí odhlučnění provozu.
- Parkování musí být zajištěno v rámci pozemku.

Technické vybavení

- Stavba je připojena na sítě vedené v místní komunikaci veřejný vodovod a plynovod .
- Odkanalizování je nutno do budoucna řešit připojením na obecní kanalizaci po jejím vybudování.
- Povrchovou kanalizaci řešit vsakováním na přilehlém zemědělském pozemku.

Územní limity

- Pozemek leží v OP 100m místního hřbitova a v sousedství obytné zástavby.
- Okrajově zasahuje do plochy BP VVTL plynovodu DN500
- Ochrana obytného prostředí zástavby v sousedství zemědělského objektu před zápachem, prašností, zvýšeným výskytem hlodavců a hmyzu a před hlučností.
- Ochrana krajinného rázu obce v sousedství hřbitova výsadbou pohledově isolační zeleně kolem pozemku.

d - Koncepce veřejné infrastruktury

- * 1 - občanská vybavenost
- 2 - doprava,
 - veřejná prostranství
 - nakládání s odpady

Technická vybavenost:

- 3 - vodní hospodářství
- 4 - zásobování plynem
- 5 - zásobování el. energií
- 6 - telekomunikace

1 - Občanská vybavenost

- Změna č.2 zahrnuje konkrétní záměr rozvoje komerčních služeb - motorest v lokalitě č.1. Kromě nadmístního využití pro motoristy může sloužit i pro potřeby obyvatel obce. Stravovací a restaurační zařízení v obci zaniklo již poč. 90. let.

2 - Doprava

- Z hlediska širších vztahů je území napojeno silnicí I/12 Praha-Kolín přes úrovnovou křižovatku se silnicemi III. třídy.
- **Silnice I.třídy** má v ÚPN vymezené 50m OP , **silnice III. třídy** 15m OP.
- Návrhem lokalit Změny č.2 bude dotčeno 50m ochranné pásmo silnice I/12, a hluková zóna podél této frekventované silnice. Přímé napojení lokalit na tuto silnici není navrhováno.
- Severním směrem vede po hranici řešeného území hlavní **železniční trať** 011- Praha-Kolín se zastávkou vzdálenou zhruba 500m. 60m O.P.železnice je návrhem Změny č.2 ÚPN respektováno.
- V návrhu ÚPN je zajištěna územní **ochrana trasy VRT**, vedená jižně od Rostoklat.
- Návrh Změny č.2 se dotýká **silnice III/1136** procházející na Limuzy u navrhované lokality č.1, která je situována bezprostředně u této silnice -s 1 vjezdem.
Nové veřejné komunikace není nutno pro zpřístupnění rozvojových ploch budovat. V rámci areálu motorestu jsou obslužné cesty řešeny s ohledem na využití zařízení pro motoristy včetně ploch pro parkování a pro pěší.
- **Veřejné prostranství**, které se v souladu s novým stav.zákonem vytváří mimo provozní plochy komunikací, bude zohledněno v návrhu lok.č.1 , které má funkci zařízení občanské vybavenosti .
- **V nakládání s odpady** zůstává zachován současný systém včetně svozu separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilním svozem nebezpečného odpadu a kovového šrotu. Rozvojové lokality umožňují bezproblémový odvoz připojením na silniční síť.

Technická vybavenost

3 - Odkanalizování

- Nové rozvojové plochy budou napojeny na plánovanou kanalizační síť. Oproti schválenému ÚPN se koncepce odkanalizování obce s připojením na centrální ČOV nezměnila.

4 - Zásobování pitnou vodou

- Rozvojové plochy navrhované Změnou č.2 je možno zásobit z veřejného vodovodu vybudovaného v uplynulém období formou skupinového vodovodu Úvaly-Břežany.

5 - Zásobování zemním plynem

- Nové plochy bude možno napojit na uvažovanou STL plynovodní síť dle zpracovaného generelu plynofikace.
- Požadavek na ochranu VVTL plynovodu spol. Transgas o.z. DN 900 a1000 a VVTL plynovodu DN500 je Změnou č. 2 respektován. Výjimku z bezpečnostního pásma 150m vyžadují lokality č.2 a 3.

6 - Zásobování elektrickou energií

- Zásobování rozvojového území elektrickou energií lze řešit posílením stávajících trafostanic TS3 a TS4 , které se nacházejí v dosahu zhruba 150m. V případě větší spotřeby el. energie bude nutno uvažovat o samostatné kabelové trafo.
- Vrchní vedení , připojující Rostoklaty , které prochází napříč lokalitou č.1 je návrhem stavby motorestu respektováno včetně OP. Vrchní vedení omezuje uspořádání nové zástavby.

7 - Telekomunikace

- Řešeným územím procházejí podél silnice I/12 po hranici lok.č.1 trasy dálkových telekomunikačních kabelů. V projektu terénních úprav musí být zajištěna ochrana DK.
- Telekomunikačně je území napojeno přes ATÚ v obci. Napojení nových objektů na telefonní síť bude řešeno v projektech nové výstavby.

S



Z.2

Z.3

Z.1

ROSTOKLATY

Změna č.2 ÚPN ROSTOKLATY

3. Technická infrastruktura 1:2880

zpracovatel: ing.arch.Daša Tůmová

zadal: OÚ Rostoklaty srpen 2007

K Nové Vsi

V kotelnách

e - Koncepce uspořádání krajiny

- Návrhem Změny č.2 nedochází k žádným úpravám uspořádání krajiny na území obce. Návrh jednotlivých lokalit Změny se zabývá pouze přechodem rozvojové zástavby do okolní zemědělsky využívané krajiny.
- Návrh se nedotýká ani vymezeného lokálního systému ÚSES, který byl upřesněn schváleným projektem pozemkových úprav, ani jiných krajinných prvků v území.
- V důsledku okolní zemědělsky intenzivně využívané krajiny s převahou zorněných ploch je kladen důraz na vyšší podíl vzrostlé zeleně u navrhovaných ploch jako zeleně isolační a doprovodné podél komunikací.
- Opatření proti záplavě nejsou navrhována. Na málo vodnatých tocích v rovinném území nedošlo ani v dlouhodobém období k žádné záplavě, která by mohla způsobit škodu na majetcích.
- Povrchové vody ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, u motorestu případně odvedeny drenáží. Množství povrchových vod ze zpevněných ploch bude omezeno pomocí vodopropustných povrchů, umožňujících vsakování – dlažba, zatravnění dlaždice, mlatové a štěrkové povrchy.
- V okolí sídla zůstanou zachovány všechny trasy polních cest včetně polních cest zpřístupňujících pozemky dle projektu poz.úprav. Nová zástavba nesmí tyto trasy narušit.
- Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin
V řešeném území se žádná chráněná ložisková území nenacházejí.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změny využití území vymezuje grafická příloha Změny č.2, kterou je Urbanistický návrh jednotlivých lokalit v m 1:2880 . Pro porovnání s původním návrhem slouží Komplexní urbanistický návrh ÚPN s vyznačenými lokalitami.
 - **Závazná část Změny č.2 územního plánu** zahrnuje textovou návrhovou část a grafickou část - výkres č.2 Urbanistický návrh 1: 2880.
-
- Jednotlivé funkční plochy zařazené do Změny č.2 jsou určeny pro využití:
 - 4 - občanská vybavenost – komerční služby /lok.č.1/
 - 13 – smíšené zemědělské plochy /lok.č2 a3/

Podmínky pro využití ploch /v ÚPN - Funkční regulativy/ pro vymezené rozvojové plochy jsou zahrnuté v obecně závazné vyhlášce ke schválenému územnímu plánu s následujícími úpravami:

- čl.4 Vyhlášky o ÚPN se v základních funkčních plochách Změnou č.2 **doplňuje o:** 13 – smíšené zemědělské plochy
- čl.7 3 – výrobně komerční zařízení se **rozšiřuje o:**
nepřípustné využití
 - vrakoviště a autobazary s výjimkou stávajících zařízení

Ve vymezených funkčních plochách je v souladu s vyhláškou stanoveno :

Hlavní využití

Přípustné využití

Nepřípustné využití

13 – smíšené zemědělské plochy

hlavní využití

- zemědělská rostlinná výroba v samostatných účelových objektech bez negativního vlivu na obytné prostředí
- sklady zemědělské produkce, bez větších nároků na intenzitu dopravní obsluhy

přípustné využití

- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele
- lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele
- manipulační a zpevněné plochy vodopropustné

nepřípustné využití

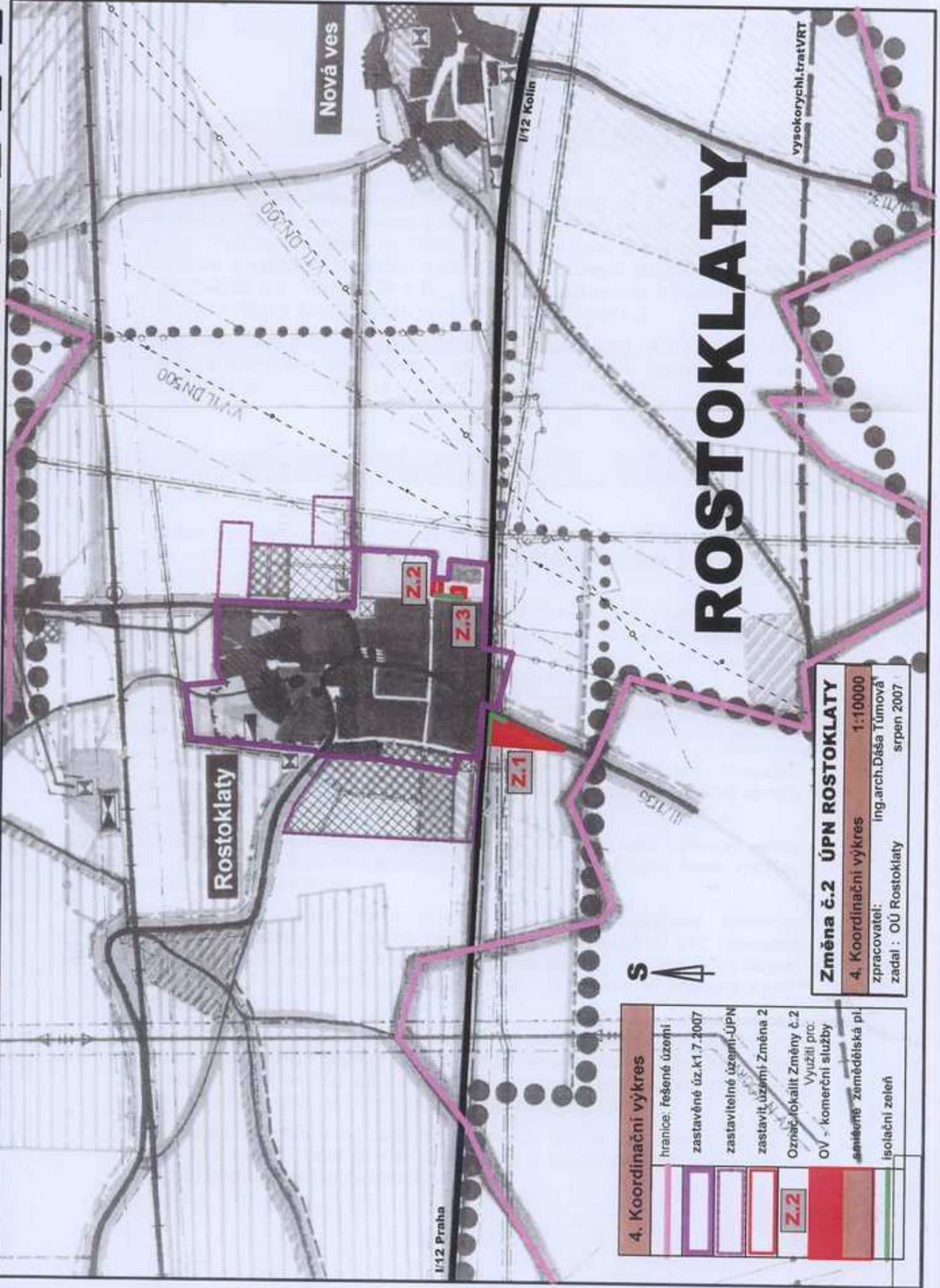
- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, podnikatelská činnost s účelovými objekty nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné objekty ani území
- chovatelská a pěstitelská činnost, živočišná výroba
- odstavování nákladních vozidel mimo vlastní pozemek
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz /garáže, velkosklady/

zásady uspořádání území

- ochranná a isolační zeleň jako odclonění obytné zástavby
- respektovat charakter a měřítko okolní zástavby a její architektonický výraz
- max. podlažnost 1np. max.5 m
- stavby pro podnikání musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, elektro a kanalizaci, plynovod po jejich realizaci
- v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí a na zdraví z hlediska hlučnosti

g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- V rámci Změny č.2 nejsou vymezovány žádné veřejně prospěšné plochy ani veřejně prospěšná opatření .



ROSTOKLATY

| | |
|------------------------------|--|
| 4. Koordinační výkres | |
| | hranice; řešené území |
| | zastavěné úz. k1.7.3007 |
| | zastavitelné území-ÚPN |
| | zastavit. území Změna 2 |
| | Označ. lokalit Změny č.2 Využití pro: OV - komerční služby |
| | smíšené zemědělská pl. |
| | isolační zeleně |

Změna č.2 ÚPN ROSTOKLATY
4. Koordinační výkres 1:10000
 zpracovatel: ing.arch.Dáša Tůmová
 zadal: OÚ Rostoklaty srpen 2007

a - Využívání území z hlediska širších vztahů a koordinace

- Pro řešené území byl schválen ÚPN VÚC Pražský region. Z této dokumentace nevyplývají žádné nové územní požadavky, konkrétně uplatňované v řešeném území. Všechna omezení nadřazených koridorů byla akceptována již ÚPN. Jedná se o navržený železniční koridor VRT, o stávající koridory nadřazených inženýrských sítí včetně OP a BP, které jsou zakresleny v Hlavním výkrese platného ÚPN a v Koordinačním výkrese 1:10000 Změny č.2.
- Obec Rostoklaty spadá do správního obvodu Český Brod, který je od r. 2003 sídlem s rozšířenou působností, pro obec plní MěÚ Český Brod funkci pověřeného obecního úřadu s příslušným stavebním úřadem.

b - Zohlednění Zadání Změny č.2

- V Zadání byly **akceptovány požadavky dotčených orgánů**, hájících v řešeném území veřejné zájmy. Tyto požadavky jsou zahrnuty v grafické příloze 1:10000 jako územní limity.
- V **širších vztazích** se řešeného území dotýká 150m BP VVTL plynovodu DN500, jehož trasa je limitující pro další rozvoj obce západním směrem, BP zasahuje do rozvojových lokalit č.2 a 3. Z ostatních sítí jsou zakresleny dálkové telekomunikační kabely, do lokality č.1 zasahují DOK podél silnic I/12 a III/1136.
- V **dopravním řešení** jsou lokality připojeny 1 vjezdem na silniční síť u motorestu nebo na místní komunikaci u dalších lokalit č.2 a 3.
- Ze strany KÚ Stč. kraje odb.ŽP nebylo ke Změně č.2 požadováno posouzení z hlediska vlivu na ŽP, v dalším stupni dokumentace podléhají uvedené záměry posouzení dle zák.č.163/2006Sb.- EIA.
- Požadavek KHS na **ochranu obytného prostředí z hlediska ochrany zdraví před hlukostí** je zajištěn zejména urbanistickými podmínkami, které vyplývají z polohy rozvojových lokalit.

Lokalita č.1 s využitím pro motorest, který je charakteristický zvýšeným dopravním provozem, je od obytné zástavby obce oddělen silnicí I/12. Provozem motorestu nedojde ke zvýšení intenzity dopravy, protože jeho využití je určeno právě projíždějícím motoristům. Navíc motorest leží v 50m OP silnice a v jejím hlukovém pásmu.

Lokality č.2 a 3 jsou určeny k zemědělskému využití pro rostlinnou výrobu. Ani zde se nepředpokládá zvýšení hlukosti nad povolené limity, protože zařízení sloužící jako sklad brambor má parametry drobné zemědělské výroby a dopravní obsluha bude jen nízká na úrovni smíšené venkovské zástavby.

Jako pojistka protihlukového opatření je u všech navržených lokalit požadován isolační pás zeleně podél přilehlé komunikace a pevné ohrazení, které budou eliminovat případné nežádoucí účinky.

- Požadavek ZVS na rekonstrukci drenážního systému v případě jeho využití pro odvedení povrchových vod z plochy motorestu je začleněn v podmínkách jeho provozu.

- Změna č.2 se dotýká zastavěných částí sídla. Všechny lokality, zařazené do Změny jsou očíslovány a popsány s označením původního využití /resp. kultury/ dle ÚPN a návrhem na nové funkční využití. Změna navrhuje přeměnu produkční zemědělské krajiny na zastavitelné území, určené pro podnikatelské aktivity.
- Lokality změny jsou zachyceny na černobílém podkladu původního návrhu ÚPN s barevným odlišením jednotlivých lokalit. Změna je zpracována formou výřezů pro jednotlivé lokality z výkresu č.2 Komplexní urbanistický návrh 1:2880.
- Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je zpracováno na podkladu mapy v měřítku 1:2880 s údaji o BPEJ dle nového Metodického pokynu. BPEJ jsou členěny do 5 kvalitativních tříd ochrany z hlediska vhodnosti k zastavění. Rozvojové lokality se nacházejí převážně na půdách podprůměrné kvality v třídě ochrany IV, malou částí jsou zastoupeny půdy v I.třídě .

c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj

- Návrh Změny č.2 reaguje na nově uplatněné požadavky a investiční záměry vlastníků pozemků v obci. Co se týče rozsahu ploch pro rozvoj komerčních zařízení, jsou plochy určené územním plánem z velké části vyčerpány, včetně ploch přestavby bývalého zemědělského areálu.
- Pro výraznější rozvoj komerčních služeb je území obce vhodné svou polohou u hlavního dopravního tahu a v zázemí Českého Brodu, jehož možnosti jsou omezené a co se týče ceny pozemků ekonomicky méně výhodné.
- Naplnění rozvojových ploch podpoří další hospodářský rozvoj obce. Změna č. 2 vymezuje plochy o celkové rozloze necelého 1 ha.
- Při posuzování důsledků návrhu na udržitelný rozvoj lze u malé obce hodnotit jednoznačně jako přínosné, protože kromě zvýšení úrovně služeb podpoří i soběstačnost v pracovních příležitostech.
- Při dodržení všech požadovaných podmínek stanovených k využití navržených ploch, nedojde realizací rozvojových ploch k narušení životního prostředí v obci.
- Územní limity , které představují ochranu veřejných zájmů, jsou součástí schváleného územního plánu z r.2002 a týkají se památkové ochrany , ochrany vymezených ploch ÚSES a nadřazených tras veřejné infrastruktury dopravní a technické.

d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF

1 Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 a prováděcí vyhlášky č. 13/94 Sb.

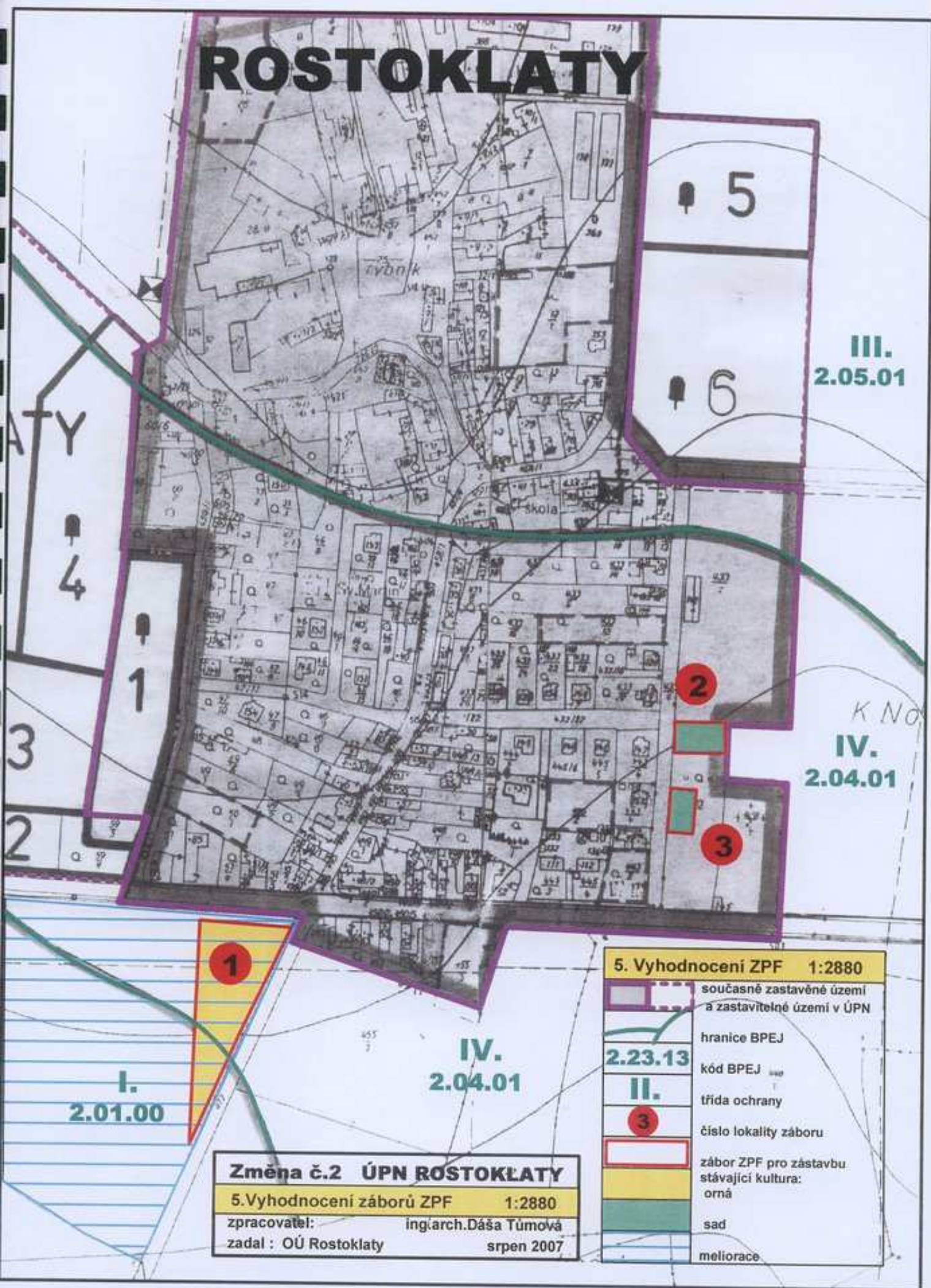
- Zábory zemědělského půdního fondu jsou znázorněny v grafické příloze č.5 Vyhodnocení záborů ZPF 1:2880 a vyčísleny v samostatné tabulce.
- V grafické příloze jsou zachyceny hranice a označení BPEJ a hranice skutečně zastavěného území. Změna č.2 ÚPN vymezuje hranici současně zastavěného území aktuálně k datu 1.7.2007.
- Zábory půdního fondu se týkají výhradně rozvoje výrobních a komerčních ploch. Z hlediska časové etapizace se jedná o plochy zařazené v návrhovém období. Pro rozvoj byly zařazené pozemky v návaznosti na stávající zástavbu v urbanisticky vhodných vazbách. S ohledem na aktuální územní plán je jejich rozsah značně omezený. Větší lokalita č.1 spadá do ploch meliorací, zástavbou nesmí být narušena jejich funkčnost.
- Kvalita půdy posuzovaná u zabíraných ploch podle 5 tříd ochrany je v Rostoklatech hodnocena převážně podprůměrnou třídou ochrany IV. Lokality ve směru ke Kolínu spadají do nadprůměrných tříd ochrany I a II.

| Přehled záborů zemědělského půdního fondu k.ú. ROSTOKLATY | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------|----------------------|------------------|-----------|---|
| ozn. | k.ú. lokalita pozemek č. | kultura | BPEJ | třída ochrany | rozsah/ha | účel využití |
| 1 | 712 | orná | 2.04.01 | IV | 0,315 | občanská vybavenost – komerční služby |
| | | orná | 2.01.00 meliorace | I | 0,238 | |
| 2 | 443/1 | sad | 2.04.01 | IV | 0,08 | smíšené zemědělské plochy |
| 3 | 443/1 | sad | 2.04.01 | IV | 0,0425 | smíšené zemědělské plochy |
| Celkem záborů ZPF návrhové období Rostoklaty | | | | | 0,6755 ha | |

2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh Změny č.2 územního plánu obce Rostoklaty se záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa nedotýká.

ROSTOKLATY



5. Vyhodnocení ZPF 1:2880

| | |
|----------------|---|
| | současné zastavěné území a zastavitelné území v ÚPN |
| | hranice BPEJ |
| 2.23.13 | kód BPEJ |
| II. | třída ochrany |
| 3 | číslo lokality záboru |
| | zábor ZPF pro zástavbu stávající kultura: |
| | orná |
| | sad |
| | meliorace |

Změna č.2 ÚPN ROSTOKLATY

5. Vyhodnocení záborů ZPF 1:2880

zpracovatel: ing. arch. Dáša Tůmová
zadal: OÚ Rostoklaty srpen 2007

I.
2.01.00

IV.
2.04.01

IV.
2.04.01

III.
2.05.01