



ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

POŘÍČANY

razítko :	Schváleno usnesením dne	
	pořizovatel:	j
	Obec Poříčany	S
		<p>Záznam o účinnosti změny č.2 územního plánu obce Poříčany Vydáno dne 28.2.2008 Zastupitelstvem obce Vyvěšeno na úřední desce: 29.2.2008 Pořizovatel: Obec Poříčany Výkonný pořizovatel: Ing. Karel Fousek Datum nabytí účinnosti: 17.3.2008</p> 
Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne, č.j.:		
autorizace :	<h2>ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POŘÍČANY</h2>	
	pořizovatel: Obec Poříčany	
	zpracovatel: Ing.arch.Věra Soukeníková IČO : 10163280	
	160 00 Praha 6, Glinkova 8	
	☎ 224 32 10 40 mobil : 723 425 140 e-mail:soukenikova@volny.cz	

OBSAH ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POŘÍČANY

TEXTOVÁ ČÁST

	strana
A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	
A.1 Hlavní cíle řešení	3
B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POŘÍČANY	
B.1 Vymezení zastavěného území	3
B.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
B.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
B.3.1 Rozšíření zástavby v lokalitě Jih - lokalita A	4
B.3.2 Rozšíření průmyslové zóny v lokalitě U dálnice - lokalita B	7
B.3.3 Změna regulativu Výrobní území nespecifikované (VN) - lokalita C	9
B.4 Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístování	
B.4.1 Dopravní infrastruktura	10
B.4.2 Technická infrastruktura	11
B.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury	12
B.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	
B.5.1 Vymezení ploch a stanovení podmínek jejich využití	12
B.5.2 Územní systém ekologické stability	12
B.5.3 Protierozní opatření	13
B.5.4 Ochrana před povodněmi	13
B.5.5 Dobývání nerostů	14
B.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu	14
B.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	16
B.8 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	16
B.9 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	17

GRAFICKÉ PŘÍLOHY

- Výkres základního členění území 1 : 10 000
- Hlavní výkres
 - legenda
 - lokalita A 1 : 5 000
 - lokalita B 1 : 5 000
- Koncepce technické infrastruktury
 - legenda
 - lokalita A 1 : 5 000
 - lokalita B 1 : 5 000
- Detailní řešení průmyslové zóny
 - lokalita B 1 : 7 000

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Změna č.2 územního plánu obce Poříčany je zpracována přiměřeně (nebo obdobně) podle § 43 až § 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

A.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Územní plán obce Poříčany (dále jen ÚPO) byl zpracován pro celé správní území obce tvořené katastrálním územím Poříčany a byl schválen usnesením obecního zastupitelstva dne 30.října 2002. Dne 15.8. 2006 byla schválena Změny č.1 ÚPO Poříčany.

Pořízení změny č.2 ÚPO Poříčany schválilo zastupitelstvo obce Poříčany svým usnesením ze zasedání č.4/2005, konaného dne 22.září 2005.

Cílem změny č.2 územního plánu obce Poříčany je rozšíření zastavitelného území obce, které umožní realizaci záměrů podle nově vzniklých potřeb firem i samotné obce a reagovat tak na změny v potřebách a názorech na využití území, které nastaly od doby schválení územního plánu.

Pro vyhotovení změny č.2 ÚPO Poříčany platí tyto hlavní zásady:

- nebude přepracován celý elaborát, ale pouze ty jeho části, kterých se změna týká (ve smyslu §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)
- koncepce urbanistického řešení i řešení dopravy a technické infrastruktury nebude měněna, budou pouze opraveny trasy podle již realizovaného řešení

Cílem změny č.2 územního plánu obce je rozšířit možnosti dalšího rozvoje obce. Přitom je nezbytné zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať už se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení rozvoje je brán na péči o životní prostředí a ochranu přírody v rámci udržitelného rozvoje celého řešeného území.

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POŘÍČANY

B.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Poříčany bylo vymezeno Územním plánem obce Poříčany (dále jen ÚPO), který byl zpracován pro celé správní území obce a byl schválen usnesením obecního zastupitelstva dne 30.října 2002.

B.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce vychází ze stabilizace sídelní funkce, vytvoření předpokladů pro rozvoj a zlepšování životních podmínek obyvatel, zvýšení ekonomické prosperity s vytvořením podmínek pro snížení nezaměstnanosti a koordinaci záměrů všech subjektů v obci.

Hlavním věcným cílem rozvoje je vytvoření podmínek pro vytvoření dostatečných rezerv pro všechny předpokládané druhy výstavby, zvláště pro bydlení a podnikatelské aktivity a vymezení ploch pro lokální územní systém ekologické stability. To vše při plném respektování vlastnických vztahů, požadavků na zlepšování životního prostředí v zastavěném území i zastavitelných plochách a okolní krajině, včetně požadavku časové a věcné koordinace rozvojových záměrů s dopravní a technickou vybaveností území a požadavku zabezpečit trvalý soulad všech hodnot v území, ať již se jedná o hodnoty přírodní, civilizační nebo kulturní.

Stanovením zásad organizace území vytváří územní plán obce právní jistoty pro majitele nemovitostí i vstupující podnikatele a investory. Územní plán je také podkladem pro žádosti obce o bezúplatný převod některých pozemků z majetku státu do majetku obce.

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

Celková urbanistická koncepce schváleného územního plánu obce Poříčany se nemění.

Změna č. 2 územního plánu obce (ÚPO) řeší tyto lokality :

- rozšíření zástavby v lokalitě Jih - lokalita A
- rozšíření průmyslové zóny v lokalitě U dálnice - lokalita B
- změna regulativu Výrobní území nespecifikované (VN) - lokalita C

B.3.1. ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY V LOKALITĚ NA JIH

Lokalita A podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Souvislé území navazující na jižní okraj zástavby Poříčan.

DOTČENÉ POZEMKY : část KN 810, t.j.parcely PK 1080/1, 1080/2 a 1080/3

DOTČENÉ VÝKRESY :	- č.1 - Hlavní výkres - Komplexní řešení celého území obce	1 : 5 000
	- č.2 - Řešení dopravy a technického vybavení	1 : 5 000
	- č.3 - Komplexní urbanistické řešení sídla	1 : 2 000
	- č.5 - Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

V současné době je parcela KN 810 součástí zemědělského půdního fondu (orná půda), který platným ÚPO nebyl určen k zastavění. Území navazuje na jižní okraj zastavěného území Poříčany, podél jihozápadní hrany silnice III/3307 do Hořan, naproti stávající zástavbě. Na západním okraji navazuje území na stávající místní komunikaci, která v prodloužení přechází v polní cestu.

Vlastníkem parcel PK 1080/1, 1080/2 a 1080/3 je z 10/12 Česká republika (pozemkový fond). Obec Poříčany předpokládá na této ploše lokalitu rodinných domů. Malá část parcely PK 1080/1 je součástí zastavěného území, tak, jak bylo vymezeno ÚPO Poříčany a zasahuje do plochy Výrobního území nespécifikovaného (VN).

Území lokality je svažité k severu a severovýchodu a při přívalových deštích zde dochází k zaplavování pásu rodinné zástavby podél severní strany silnice III/3307. V platném územním plánu jsou na ploše této lokality navržena protierozní opatření (navržené protierozní meze) Ochranná zeleň - (OZ), které spolu s ochranným valem podél silnice III/3307 do Hořan jsou součástí VPS 11 - protierozní opatření Poříčany - jih. Podél místní komunikace vedoucí ze silnice III/3307 jižním směrem, je v platném územním plánu navržen pás Ochranné zeleně - (OZ), který v jižním úseku je součástí ÚSES - interakční prvek 1. Předpokládá se zachování této zeleně.

Jedná se o krásné místo, ovšem pohledově velmi exponované.

POPIS ZMĚNY :

Území celé lokality je navrženo pro bydlení v rodinných domech s funkčním regulativem Obytné území - čisté (BC). Plocha lokality je cca 7 ha. Předpokládá se zde výstavba cca 70 rodinných domů. Protože se jedná o větší lokalitu na krásném, pohledově velmi exponovaném místě, je pro změnu využití požadováno následné prověření územní studií. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje: 12/2009.

Specifické podmínky na řešení územní studie :

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě pro bydlení
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
- do řešení studie i zahrnout protierozní opatření a nakládání s vodami
- vymezit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 700m²

Limity využití území :

- Přes tuto lokalitu prochází vedení VN 22 kV s vymezeným ochranným pásmem a přípojka VN do trafostanice na okraji plochy, u silnice III/3307 do Hořan. Tato vedení je třeba respektovat.

- Součástí plochy jsou protierozní opatření (navržené protierozní meze), které spolu s ochranným valem podél silnice III/3307 do Hořan jsou součástí VPS 11 - protierozní opatření Poříčany - jih v platném ÚPO. Při řešení zástavby v této lokalitě budou tato opatření budou zahrnuta do detailního řešení lokality, případně bude řešením komunikací a předpokládaných zelených ploch dosaženo protierozního efektu.
- Podél místní komunikace vedoucí ze silnice III/3307 jižním směrem, je v platném územním plánu navržen pás Ochranné zeleně - (OZ), který v jižním úseku je součástí ÚSES - interakční prvek I1. Předpokládá se zachování a respektování této zeleně.
- Katastrálním územím Poříčany prochází katodicky chráněná trasa produktovodu ČEPRO, a.s. Jihozápadní část lokality se nachází v ochranném pásmu produktovodu, které je vyznačeno v grafické části územního plánu. Ochranné pásmo podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu (produktovodů) vyplývá z vládního nařízení Č. 29/1959 Sb. a ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin) a je "vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí". Dle jmenovaného vl.nařízení v § 4 je charakterizováno ochranné pásmo jako "prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který je bez újmy obvyklého zemědělského využití určen k zabezpečení obvyklého plynulého provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Vlastníci (uživatelé) nemovitostí v ochranném pásmu jsou povinni zdržet se všeho, co by mohlo ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu."

Omezení stanovená v ochranném pásmu dálkovodů hořlavých kapalin dle výše uvedených předpisů:

Vládní nařízení Č. 29/1959 Sb. stanoví:

- 1) v § 5 odstavec 2 "V ochr.pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků a odvaly hlušín."
- 2) v § 5 odstavec 3 "Uvnitř ochranného pásma je zakázáno:
 - a) do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku,
 - b) do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,
 - c) do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic,
 - d) do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě,
 - e) do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy,
 - f) do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů. "

B.3.2. ROZŠÍŘENÍ PRŮMYSLUVÉ ZÓNY V LOKALITĚ U DÁLNIČE

Lokalita B podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

DOTČENÉ POZEMKY : KN 702, 709/4, 722, 723, 724/1, 726/1, 736, 737, 738, 898/1, 900/2, 918/1, 918/2, 918/3 a 918/4, tj. PK parcely 819/4, 819/57, 819/58, 819/59, 820/1, 820/2, 820/4, 820/5, 848/1, 850, 852, 853, 854, 855, 858, 859, 860, 861, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 912/1, 913, 914 a 915 v rozsahu podle grafické přílohy

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1 - Hlavní výkres - Komplexní řešení celého území obce	1 : 5 000
- č.2 - Řešení dopravy a technického vybavení	1 : 5 000
- č.5 - Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	1 : 5 000

PŮVODNÍ STAV :

V současné době jsou plochy s regulativem Výrobní území nespecifikované (VN) severně od silnice II/330 fakticky naplněny. V současné době společnost Mabalo projednává investiční záměr nadregionálního charakteru, který významně přesahuje možnosti využití podle současně platného ÚPO co do rozsahu ploch stávající „Obchodní a průmyslové zóny Poříčany“. V jednání je záměr na využití ploch jižně od komunikace II/330. Platný ÚPO Poříčany je z hlediska umístění předpokládaných funkcí a využití navržených ploch nevyhovující z těchto důvodů:

- příliš úzké území mezi komunikací II/330 a stávající trasou VTL plynovodu s jejich ochrannými pásmy neumožňuje efektivní využití ploch pro umístění objektů, obslužných komunikací a tras technické infrastruktury ve smyslu technických požadavků na výstavbu a požadavků investorů
- požadavek umístění železniční dopravní obslužnosti v území umožňuje realizaci železniční vlečky pouze mimo ochranná pásma stávajících komunikačních tras a tras technické infrastruktury. Stávající trasa železniční je ve stávající trase nerealizovatelná.

Plochy navrhované pro rozšíření OPZ se nacházejí na východním okraji k.ú. obce Poříčany a západním okraji k.ú. obce Třebestovice jsou rovinaté mírně sklonité k jihovýchodu. Pozemky uvažované pro rozšíření zóny nebyly podle platného územního plánu určeny k zastavění, navazují však na zastavitelné území v tomto prostoru. Průmyslová zóna bude rozšířena v oblasti dostatečně vzdálené od obytné zástavby.

Druh výrobních a skladových aktivit není investorem specifikován, nebude se však jednat o činnosti, při nichž se nakládá s větším množstvím nebezpečných chemických látek, ať už při výrobě nebo při skladování.

V platném územním plánu se jedná převážně o pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, parcely 722 a 723 jsou lesní pozemky s výměrou 2,8515 ha (v ÚP VKP 1). Zbývající část tvoří pozemky bývalé (zrušené) trati do Nymburka, zahrada, neplodná půda a ostatní plochy.

POPIS ZMĚNY :

Území se navrhuje k rozšíření s funkčním regulativem **Výrobní území nespecifikované (VN)**. Tím dojde v plném rozsahu k možnosti realizace „*Obchodní a průmyslové zóny Poříčany*“. Současným investorem je zde společnost Mabalo, která se chystá budovat logistický areál. Lokalita je investorem deklarována jako dopravně-logistické centrum s řešením kombinované dopravy (nákladní a železniční). Celková plocha lokality jihovýchodně od silnice II/330 na k.ú. Poříčany včetně plochy, která byla již pro Výrobní území nespecifikované vymezena platným územním plánem je cca 22,6 ha.

Z kolejiště železniční stanice v Poříčanech (nákladové nádraží a uzel Poříčany) bude napojena vlečka, probíhající ve směru na východ v délce cca 800m od napojení. Plocha vlečky je navržena jako **Plocha nádraží, železnice a vleček**.

Dopravně bude areál napojen na silnici II/330 vedoucí severovýchodně směrem na Sadskou a Nymburk a jihozápadně směrem na Český Brod. Silnice II/3 spojují areál s dálnicí D 11 s exitem ve vzdálenosti cca 300m. Napojení na silniční síť bude provedeno ve dvou navržených bodech). V tomto prostoru je předpokládána výstavba autobusové zastávky. Další zpřístupnění lokality je možné v jihozápadní části s napojením na komunikaci navrženou v platném územním plánu ve výhledu a potvrzenou jako **VPS 18. - územní rezerva propojení silnic II/330 a III/3307**.

Pro napojení části zóny ležící na území Třebestovic je předpokládán úrovnový chráněný přejezd trati č. 060 Poříčany - Nymburk. Variantně je navrženo komunikační propojení podél Šembery pod železniční tratí. Zároveň je nutno dodržet ochranné pásmo železnice 60m od osy krajní koleje.

Protože parcely 722 a 723 jsou navrženy k odnětí plnění funkcí lesa, jsou pro náhradní zalesnění určeny pozemky PK 554, a 773 na k.ú. Poříčany o celkové výměře cca 3,967 ha. Oba pozemky navazují na stávající lesní komplex, který je součástí biocentra a biokoridoru ÚSES regionálního významu, takže i z tohoto hlediska je možné jejich zalesnění odpovídajícími dřevinami doporučit. V případě parcely č. 554 by bylo vhodné uvažovat i o zalesnění parcely 555 dle PK. Zároveň je součástí předkládané změny i osázení parcely PK 723v prostoru kruhové křižovatky ochrannou a doprovodnou zelení.

Lokalitou protéká bezejmenná vodoteč. Severozápadní část této vodoteče bude zrušena, severní část je navržena k zatrubnění.

Jižně od lokality prochází trasa regionálního biokoridoru RK 1235, jehož osou je tok Šembery, s vloženým lokálním biocentrem LBC 3 Na lukách a LBC 4 Na struhách (na území Třebestovic). Plošně nejrozsáhlejším funkčním prvkem ÚSES je regionální biocentrum, které tvoří lesní komplex Na Elišce v severní části řešeného území (RBC 1- 1025). Toto biocentrum je v platném ÚPO navrženo k propojení s RK 1235 podél toku Šembery. V této změně je předpokládáno propojení v šíři cca 20 m podél železniční trati Praha - Kolín.

Protože se jedná o velkou lokalitu se složitými poměry, je pro změnu využití požadováno následné prověření územní studií. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje: 12/2009.

Specifické podmínky na řešení územní studie :

- vyřešit problematiku záplavového území a nakládání s dešťovými vodami, včetně řešení zasakování dešťových vod
- zpracovat v rámci studie návrh sadovnických úprav v areálu
- řešit napojení lokality na technickou infrastrukturu
- požádat Krajský úřad střeďočeského kraje o souhlas se zásahem do regionálního biokoridoru RK - 1234

Limity využití území :

- územím prochází vedení trasa VTL plynovodu DN 100 do RS cestářství, s pokračováním do Třebestovic a Sadské - s ochranným pásmem 4m, bezpečnostní pásmo 15m
- podél silnice II/330 prochází trasa přírodního řadu skupinového vodovodu Třebestovice - Poříčany
- je předpokládáno kabelové vedení přípojky 22 kV do prostoru zóny, jako náhrada stávající přípojky VN 22 kV do trafostanic v prostoru dálniční křižovatky
- přes jihozápadní okraj lokality prochází trasa VVN 2x 110 kV (ochranné pásmo o šířce 30m od krajního vodiče na obě strany)
- celé řešené území se nachází v povodí řeky Labe (1-04-01). Území přímo odvodňuje Šembera (povodí 1-04-07-029). I po regulaci Šembery zůstává část správního území obce v záplavovém území tzv. stoleté vody (Q 100). Při zpracování ÚPO obce Poříčany nemělo Povodí Labe hranici Q 100 k dispozici, a bylo doporučeno jeho zpracování na samostatnou objednávku. Obecní úřad zajistil zpracování Studie odtokových poměrů na Šembeře - (zpracoval Ing.Aleš Havlík, Csc. - Revital), kde je vymezena hranice zátopového území při průtoku Q 100 na kótě 202,69 m n.m., spolu s vymezením neaktivních částí zátopového území. Tato studie však řešila zátopové území jen v zastavěné území vlastní obce, vymezeném tratí ČD do Kolína. Nejnižším místem předkládané lokality je tok Šembery. Povodí Labe požaduje po realizaci stavby předložit digitální zaměření terénu, aby mohl vodoprávní úřad požádat o změnu rozsahu záplavového území Šembery.
- pro využití lokality bude nutné vynětí ze zemědělského půdního fondu cca 12,5 ha orné půdy, vesměs BPEJ 2.60.00 - I.třída ochrany
- pro využití pozemku bude nutné odnětí některých pozemků určených k plnění funkcí lesa, cca 2,9 ha
- část lokality je dotčena ochranným pásmem železnice (60m od osy krajní koleje)

B.3.3. ZMĚNA REGULATIVU VÝROBNÍ ÚZEMÍ NESPECIFIKOVANÉ (VN)

Lokalita C podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Mění se regulativ Výrobní území nespecifikované (VN) v bodě :

5. Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů

s novým zněním :

- výškové omezení max. 15,0 m, v případě potřeby, tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
- minimální plocha zeleně 12 % plochy pozemku

B.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH UMÍSTĚOVÁNÍ

B.4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce dopravního řešení územního plánu obce Poříčany je změnou č.2 měněna jen z hlediska vnějších vazeb, to je zejména nové napojení průmyslové zóny v lokalitě U dálnice - lokalita B na silniční a zejména železniční síť. Z hlediska vnitrosídelní dopravy není koncepce měněna.

Změna územně plánovací dokumentace respektuje ochranná pásma dopravních staveb, minimalizuje počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí.

Lokalita B je investorem deklarována jako dopravně-logistické centrum s řešením kombinované dopravy, které zlepší kvalitu životního prostředí v důsledku přesunu nákladní přepravy ze silnice na železnici. Kombinovaná doprava je podporována Evropskými fondy prostřednictvím MD ČR - program OP-I. Plocha je dopravně dostupná z trasy D11 prostřednictvím silnice II/330. Prioritně bude řešena kombinovaná doprava zavlečkováním lokality tak, aby byly splněny požadavky na snížení intenzity těžké nákladní dopravy v přilehlém okolí.

U nově zařazené plochy lokality B řeší návrh změny č.2 územního plánu její napojení na dopravní infrastrukturu.

- Komunikační napojení_- silnice II/330, dálnice D11 Praha - Hradec Králové - přímé napojení v prostoru PZ - viz situace. Řešení je navrženo tak, aby vyhovovalo z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu. Areálové komunikace budou realizovány v typizovaných šířkách jako komunikace účelové. Musí být splněny podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v jeho platném znění.
- Železniční trať - návrh výstavby železniční vlečky, délka cca 800m - napojení na nákladové nádraží a uzel Poříčany. Rozšíření průmyslové zóny nesmí omezit provozuschopnost všech drážních zařízení, nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim,

nesmí být omezeny rozhledové poměry, volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. Je nutno respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb. stavební a technický řád drah v platném znění.

V místech, kde předmětná lokalita v řešeném území koliduje s ochranným pásmem dráhy, je třeba postupovat ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb. o dráhách v platném znění.

Předpokládané napojení průmyslové zóny na železniční musí být z technického hlediska v souladu se všemi platnými předpisy a musí být projednáno s odbornými složkami SŽDC s.o.

U nově zařazené plochy lokality A neřeší návrh změny č.2 územního plánu její napojení na dopravní infrastrukturu. To bude předmětem řešení požadované územní studie. Součástí řešení územní studie lokality A, bude návrh dopravní obsluhy jako řešení protierozního opatření.

Navrhované místní komunikace jsou předpokládány průjezdné, navržené ve funkční třídě C3, kategorie M7, v souladu s ČSN 736110. V případě slepých komunikací (nedoporučují se, musí být zachována minimální průjezdná šířka 3,5m s příslušnými parametry zakřivení, umožňující bezproblémový průjezd požární techniky a umožnění otáčení a potkávání vozidel.

B.4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Navržená koncepce řešení technické vybavenosti, potvrzená schváleným územním plánem je změnou č.2 územního plánu měněna jen u lokality B v případě vlastní čistírny odpadních vod. U zařazených ploch návrh změny řeší i jejich napojení na technickou infrastrukturu.

Návrh respektuje trasy současných tras vedení technické infrastruktury (případně řeší jejich přeložky).

Lokalita A

- u nově zařazené plochy lokality A neřeší návrh změny č.2 územního plánu její napojení na technickou infrastrukturu. To bude předmětem řešení požadované územní studie.

Lokalita B

- VTL plynovod - trasa VTL plynovodu DN 100 - ochranné pásmo 4m, bezpečnostní pásmo 15m. Odběry zemního plynu napojením na STL plynovodní síť z projektované VTL/STL regulační stanice (max. 4000 m³/hod).
- Elektřina - napojení lokalit na stávající vzdušná vedení VN 22 kV. Trasa Český Brod Poříčany a dále kabelovým vedením do prostoru PZ - projednáno a schváleno ČEZ a.s.
- Vodovod - pitná voda ze stávající trasy vodovodního přivaděče v trase souběžné se silnicí II/330 Poříčany - Sadská. Technologická voda - vrty na vlastních pozemcích po provedení hydrogeologických průzkumů
- Kanalizace - splaškové vody po přečištění ve vlastních areálových ČOV vypouštěny prostřednictvím kanalizace do Šembery jižně od lokality PZ. Dešťové vody řízeným odtokem z retenčních nádrží. 50

% bude odvedeno přes odlučovač ropných látek (ORL) do stávající retence. Zbýlých 50 % dešťových vod a ostatní odpadní vody budou odtékat přes vlastní čistírnu odpadních vod (ČOV) a ORL do kanalizace.

- Telekomunikace - napojením na nejbližší rozvaděč projektované metalické sítě O₂ v prostoru silnice II/330.

Nakládání s odpady není změnou územního plánu měněno. Doporučuje se vzhledem k předpokládanému navýšení počtu obyvatel v nové lokalitě A umístění shromažďovacího místa pro tříděný odpad (stanoviště kontejnerů).

V lokalitě B se předpokládá, že intervalový odvoz odpadů bude probíhat na základě uzavřených smluvních vztahů mezi oprávněným příjemcem odpadů a provozovatelem navrženého areálu - původcem odpadů. Zabezpečení odvozu a likvidace musí být doložena ke kolaudačnímu řízení.

Odpady budou mít charakter komunálního odpadu. Jejich likvidace bude prováděna v rámci likvidace komunálního odpadu v obci a dále v souladu plánem likvidace odpadů prostřednictvím oprávněného příjemce odpadů.

Dočasné skladování odpadů bude uvnitř areálu v oddělených nádobách podle druhu odpadu. Provozovatel je povinen dodržovat ustanovení zákona č. 185/1992 Sb. o odpadech v platném znění, vyhlášky MŽP ČR č. 381/2001 Sb., č. 383/2001 Sb.

B.4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce řešení občanského vybavení veřejné infrastruktury není změnou č.2 územního plánu měněna.

B.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

B.5.1. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH VYUŽITÍ

Návrh uspořádání krajiny vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovuje koncepční podmínky pro změny v jejich využití. Podrobně je popsáno v příslušných kapitolách a dokumentováno v grafické části.

Řešení navržené změnou bere ohled na přírodní prostředí a zvažuje únosnou míru zátěže území jak bydlením, tak výrobou. V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán obce Poříčany zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Plochy k zalesnění jsou vymezeny

návaznosti na regionální biocentrum (RBC 1 - 1025) Na Elišce.

B.5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území řešeném územním plánem obce Poříčany je vymezen ÚSES, který je změnou č.2 dotčen v obou lokalitách.

Lokalita A

- kontakt s ÚSES - interakční prvek 1

Pro změnu využití této lokality je požadováno následné prověření územní studií. Součástí řešení studie bude i zachování tohoto prvku.

Lokalita B

- lokalita se dotýká trasy regionálního biokoridoru RK 1235, jehož osou je tok Šembery, s vloženým lokálním biocentrem LBC 3 Na lukách a LBC 4 Na struhách (na území Třebestovic). Plošně nejrozsáhlejším funkčním prvkem ÚSES je regionální biocentrum, které tvoří lesní komplex Na Elišce v severní části řešeného území (RBC 1 - 1025). Toto biocentrum je v platném ÚPO navrženo k propojení s RK 1235 podél toku Šembery. Protože lokalita zasahuje do tohoto prostoru omezuje se toto propojení na pás o šířce 20 m podél železniční trati.

Pro realizaci záměru investor požaduje zahrnutí lesních pozemků KN 722 (V 1) a 723 do zastavitelných ploch. Pro náhradní zalesnění jsou určeny pozemky PK 554, a 773 na k.ú. Poříčany o celkové výměře cca 3,967 ha. Oba pozemky navazují na stávající lesní komplex, který je součástí biocentra a biokoridoru ÚSES regionálního významu (RBC 1 - 1025), takže i z tohoto hlediska je možné jejich zalesnění odpovídajícími dřevinami doporučit. V případě parcely č. 554 by bylo vhodné uvažovat i o zalesnění parcely 555 dle PK.

B.5.3 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Území lokality A je ohrožováno erozí. Při přívalových deštích zde dochází k zaplavování pásu rodinné zástavby podél severní strany silnice III/3307. V platném územním plánu jsou na ploše této lokality navržena protierozní opatření (navržené protierozní meze) Ochranná zeleň - (OZ), které spolu s ochranným valem podél silnice III/3307 do Hořan jsou součástí VPS 11 - protierozní opatření Poříčany - jih. Podél místní komunikace vedoucí ze silnice III/3307 jižním směrem, je v platném územním plánu navržen pás Ochranné zeleně - (OZ), který v jižním úseku je součástí ÚSES - interakční prvek 1. Předpokládá se zachování této zeleně.

Pro změnu využití této lokality je požadováno následné prověření územní studií. Součástí řešení studie budou i protierozní opatření. Při řešení zástavby v této lokalitě budou tato opatření budou zahrnuta do detailního řešení lokality, případně bude řešením komunikací a předpokládaných zelených ploch dosaženo protierozního efektu.

B.5.4 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Celé území obce se nachází v povodí řeky Labe (1-04-01). Území přímo odvodňuje Šembera (povodí 1-04-07-029). I po regulaci Šembery zůstává část správního území obce v záplavovém území tzv. stoleté vody. V platném územním plánu je vymezena a potvrzena hranice záplavového území při průtoku Q 100, spolu s vymezením neaktivních částí zátopového území na Šembeře (zpracoval Ing.Aleš Havlík, Csc. - Revital). Tato studie řeší záplavové území jen na území vlastní obce a je omezena tratí ČD.

Lokalita A leží mimo záplavové území a není ohrožena povodněmi.

Na konci roku 2005 bylo od firmy HYDRO Expert spol. s r.o. zpracováno záplavové území Šembery v úseku ústí až Český Brod (ř.km 0,0 - 18,0). Dle aktuálních podkladů se část území řešeného lokalitou B nachází v záplavovém území Šembery.

Na základě jednání dne 12.7.2006 byla firmou Hydroexpert spol. s r.o. zpracována technická zpráva "Logistický park Poříčany, posouzení vlivu na odtokové poměry Šembery", jež řeší předmětnou lokalitu. Zavedením nových profilů do modelu byly zpřesněny záplavové čáry a tím upřesněn i rozsah záplavového území v levostranné inundaci Šembery.

Do střetu se záplavovým územím Šembery se dostává část řešené lokality. Z porovnání průběhů hladin pro stávající a výhledový stav vyplývá, že realizace logistického parku nebude mít zásadní dopad na odtokové poměry v území nedojde při převádění povodňových průtoků v Šembeře k podstatnému ovlivnění.

Po realizaci stavby je požadováno předložit Povodí Labe digitální zaměření terénu, aby bylo možné vodoprávní úřad požádat o změnu rozsahu záplavového území Šembery.

B.5.5 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Pro územní rozvoj obce je nejvýznamnější zásoba cihlářských surovin, konkrétně slínů, užívaných jako korekční surovina pro výrobu pálené střešní krytiny Cihelnami Dolní Jirčany, a.s. Pro tuto surovinu je vymezeno výhradní ložisko cihlářských surovin 3 185000 Poříčany, spolu s dobývacím prostorem.

Lokality řešené změnou č.2 ÚPO se však nacházejí mimo toto území, takže zde není povinností postupovat v souladu s § 18 a § 19 horního zákona č. 44/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb. v platném znění. se zde nevyskytují.

B.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ) POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Tyto plochy jsou součástí platného ÚPO Poříčany.

Protože se jedná o změnu územního plánu, nelze stanovit plochy s rozdílným způsobem využití podle §4 - §19 vyhlášky 501/2006 Sb. Proto zůstávají v platnosti Regulativy potvrzené v platném územním plánu obce. Výjimku tvoří regulativ Výrobní území nespecifikované (VN) v bodě :

5. Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, kde je provedena úprava v souladu se schváleným zadáním Změny č.2.

Obytné území - čisté (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů

- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
- pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

Výrobní území nespecifikované (VN)

1) *Základní funkční využití:*

Tato území představují monofunkční plochy zemědělské nebo průmyslové výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením.

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- provozy zemědělské výroby, které svým ochranným pásmem živočišné výroby nepřesahují jeho návrh v územním plánu
- plochy průmyslové výroby a služeb
- servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky apod.
- objekty skladů a překladišť
- objekty skladů
- příslušné komunikace, parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení

3) *Přípustné funkce:*

- administrativní v rámci areálů
- specifické služby a neveřejná stravovací zařízení
- prodejny výrobků
- ochranná a izolační zeleň

4) *Nepřípustné funkce:*

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zdravotnictví a sociální služby
- sport a rekreace

5) *Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:*

- výškové omezení max. 15,0 m, v případě potřeby, tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
- minimální plocha zeleně 12 % plochy pozemku

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

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb. Změna č.2 Územního plánu obce Poříčany nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby.

B.8 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změna č.2 ÚPO vymezuje celou lokalitu A, určenou pro Obytné území - čisté (BC), jako plochu, kde je pro změnu využití požadováno následné prověření územní studií. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31.prosince 2009.

Specifické podmínky na obsah územní studie:

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě pro bydlení
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
- do řešení studie i zahrnout protierozní opatření a nakládání s vodami
- vymezit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 700m²

Změna č.2 ÚPO vymezuje i celou lokalitu B, určenou pro Výrobní území nespecifikované (VN), jako plochu, kde je pro změnu využití požadováno následné prověření územní studií. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31.prosince 2009.

Specifické podmínky na řešení územní studie :

- vyřešit problematiku záplavového území a nakládání s dešťovými vodami, včetně řešení zasakování dešťových vod
- zpracovat v rámci studie návrh sadovnických úprav v areálu
- řešit napojení lokality na technickou infrastrukturu
- požádat Krajský úřad střeďočeského kraje o souhlas se zásahem do regionálního biokoridoru RK - 1234
- zpracovat rozptylovou a akustickou studii s ohledem na možné ovlivnění obce Poříčany
- zpracovat hlukovou studii na dopravu v obci včetně nápravných opatření
- dokončit botanické posouzení kvality doprovodné zeleně podél bývalého mlýnského náhonu a navrhnout rozsah revitalizace

B.9 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část změny č.2 územního plánu obce Poříčany obsahuje 17 listů
- grafická část změny č.2 územního plánu obce Poříčany obsahuje 8 listů