

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE VRÁTKOV – ZMĚNA Č.1

VRÁTKOV

A. Územní plán – výrok – textová část

POŘIZOVATEL:
MěÚ Český Brod

ZPRACOVATEL:
Ing. arch. Lucie Odehnalová Lhotová
Ing. arch. Helena Busta
Ing. arch. Klára Bažantová

Červen 2024

A.1 Návrh územního plánu – změna č.1

Obec Vrátkov má platnou územně plánovací dokumentaci a to územní plán Vrátkov, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 22.6.2015 a nabyl účinnosti 15.7.2015.

Hlavní cíle územního plánu obce Vrátkov jsou obsaženy v jeho zadání. Jedná se zejména o stanovení uspokojivých podmínek pro další rozvoj obce, to znamená zejména rozšíření nabídky kvalitních příležitostí pro bydlení a dále rozšíření chybějící občanské vybavenosti. To vše při zachování stávajícího typického krajinného rázu a udržení vysokého standardu životního prostředí jak v zastavěném a zastavitelném území, tak ve volné krajině, která tvoří převažující část správního území obce.

Změna č. 1, která tyto cíle nenarušuje, je pořizována ve zkráceném postupu v souladu s §55a – 55b zákona č. 183/2006 Sb. Stavebního zákona na základě podnětu ze strany občana, schváleném dne 21.6.2021 zastupitelstvem obce Vrátkov.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce je vymezeno územním plánem k 01/2013. Vymezení zastavěného území vychází z hranice zastavěného území k 1. září 1966, vyznačené v mapách evidence nemovitostí, hranice intravilánu a extravilánu.

K této původní hranici zastavěného území (z roku 1966) bylo dále vymezeno postupem podle zákona č. 183/2006 Sb. § 2 (1), d) a § 58 (1) až (2) zastavěné území 4.8.2009, které je dále rozšířeno tímto územním plánem.

Na území obce Vrátkov zůstávají ke dni 14.2.2022 vymezena na tři zastavěná území.

Vymezení nového zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: Výkres základního členění území (01) a Hlavní výkres (02).

2. Koncepce rozvoje území obce, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce se změnou č.1 nemění. Plocha změny Z1 se nachází na kraji stávajícího zastavěného území.

2.1 Koncepce rozvoje obce

Změna č.1 ÚP Vrátkov je v souladu s koncepcí územního rozvoje.

2.2 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

Kvalita přírody a krajiny, které tvoří základní potenciál území, ve správním území obce územní plán navrhuje chránit v několika úrovních.

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

Přírodní hodnoty území

Ve správním území obce nejsou chráněné objekty. Výška zástavby nesmí narušit pohledové osy a musí být zachováno harmonické měřítko krajiny. Z hlediska přírodní hodnoty území je důležité dosázení biokoridorů a střední a vysoké zeleně podél cest, toků, na mezích a péče o ni.

Kulturní hodnoty území

Ve správním území obce nejsou památkově chráněné objekty.

- Urbanistické hodnoty území: hladina zástavby, terénní konfigurace krajiny
- Architektonicky cenné stavby a jejich soubory : některá citlivě opravená vesnická stavení, předzahrádky, prvky drobné architektury – zvonička na návsi a křížek, statek č.p.11.
- Stavební dominanty: konfigurace zástavby nenahrává výrazným stavebním dominantám. Negativní dominantou byl v minulosti necitlivě umístěný areál JZD, který měřítkem narušoval ucelený charakter venkovské zástavby. V současnosti jsou objekty JZD zbourány a plocha připravena k rekultivaci a dalšímu využití.
- Lokality zástavby se zachovalým stavebním rázem: náves s bývalou hospodou, opravený hospodářský dvůr ve spodní části obce u rybníčku.

Bude podporována cykloturistika, pěší turistika a sportovní aktivity.

3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby. Systém sídelní zeleně.

3.1 Urbanistická koncepce

Návrh urbanistické koncepce vychází z přírodních hodnot řešeného území, terénní konfigurace území a stávajícího systému zástavby.

Zastavěná část obce Vrátkov si zachovává charakter liniové uliční zástavby formované historicky podél silnic III. třídy (III/1139 a III/1138). Zásadním koncepčním cílem je posílit společenskou komunikaci a občanský život.

Stávající urbanistická koncepce bude zachována – převažující funkce bydlení, umístěného podél hlavních komunikací obklopená pastvinami a poli bude zachována, doplněna o rozvojové plochy a zůstane dominantní funkcí. V centru obce bude navržena plocha s funkcí smíšenou obytnou tak, aby podpořila skomírající drobné podnikání v obci. Nově navržené plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně doplnily a zároveň minimalizovaly zásah do ZPF. **V rámci změny č.1 bude část plochy P1 vyjmuta ze ZPF.** Bude respektován stávající kompaktní tvar zástavby především v centru obce a doplněny budou oblasti proluk. Bude respektována stávající hladina zástavby, stávající charakter sídel (tj. individuální rodinné domky a drobné měřítko zástavby). Z kompozičního hlediska zůstane zachována současná výšková hladiny sídelní zástavby i tvarová konstrukce střech. Objekty v zastavěném i zastavitelném území nepřekročí ve vertikální úrovni 2 nadzemní podlaží.

Pro usnadnění dopravní obslužnosti i rozvoj cykloturistiky a pěší turistiky budou opraveny stávající komunikace, které jsou v současné době v podobě vyšlapaných cest.

Bude respektován stávající stav polních cest v terénu a hlavně možnost jejich doplnění. Budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména v souvislosti s budováním dopravní a technické infrastruktury) bude stanovena etapizace.

Celková urbanistická koncepce územního plánu se zásadně nemění a změnou č. 1 je respektována.

3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Nově vymezená zastavitelná plocha:

ID	Popis	Typ plochy	pozemky (čísla)	Výměra (m²)
BV-12	plocha pro bydlení individuální	zastavitelná	část 659/1, 661/2, 740/2	1474

3.3 Plochy přestavby

Změnou č.1 je urbanistická koncepce doplněna v jedné řešené lokalitě Z1 a dochází k vymezení:

Plochy přestavby:

- Plocha přestavby „Z1/P1“ pro území venkovského bydlení (BV-12) v lokalitě Z1.

3.4 Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně není změnou č.1 dotčen.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umíst'ování

Změnou č.1 není koncepce veřejné infrastruktury, stanovená ÚP Vrátkov dotčena.

Koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování pro nově definovanou plochu přestavby Z1/P1 pro bydlení není dotčena.

4.1 Vodovod

Není změnou č.1 dotčeno.

4.2 Kanalizace, likvidace odpadních vod

Není změnou č.1 dotčeno.

4.3 Zásobování plynem

Není změnou č.1 dotčeno.

4.4 Zásobování elektrickou energií

Není změnou č.1 dotčeno.

4.5 Zásobování teplem

Není změnou č.1 dotčeno.

4.6 Informační a telekomunikační síť

Není změnou č.1 dotčeno.

4.7 Nakládání s odpady

Není změnou č.1 dotčeno.

4.8 Doprava

Nedochází ke změně koncepce dopravy, pouze se navrhuje nové napojení na vymezenou zastavitelnou plochu pro BV z místní obslužné komunikace.

4.9 Ochranná pásma

Během pořizování změny byla doplněna tato ochranná pásma:

- ochranné pásmo kanalizace
- pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje lesa pro umístění stavby minimálně 25m od pozemků určených k plnění funkce lesa

5. Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití. Vymezení ÚSES a protierozních opatření. Vymezení prostupnosti krajiny a stanovení ochrany před povodněmi, stanovení podmínek pro rekreaci a podmínek pro dobývání nerostů

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

5.1 Vymezení ÚSES protierozních opatření

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčeno.

5.2 Území ekologické stability, zvláště chráněná území

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

5.3 Krajinový ráz, ochrana dřevin

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

5.4 Ochrana před povodněmi

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

5.5 Vymezení prostupnosti krajinou

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

5.6 Stanovení podmínek pro rekreaci

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

5.7 Podmínky pro dobývání nerostů

Není změnou č.1 dotčeno.

- 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, stanovení přípustného a nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách.**

Vzhledem k rozsahu změny č. 1 není dotčena koncepce uspořádání krajiny.

6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem jejich využití, s určením převažujícího účelu využití

Určujícím hlediskem pro vymezení ploch v území je vyloučení střetů a kolize vzájemně neslučitelných činností. V územním plánu jsou vymezeny v nezbytném rozsahu také plochy umožňující víceúčelové využití.

6.1.1 - PLOCHY PRO BYDLENÍ - BV

Samostatně jsou vymezeny stávající plochy bydlení, označené písmenem, navrhované plochy bydlení pro zástavbu budou ohraničeny a označeny písmenem a číslem pořadí plochy. Na plochách pro bydlení musí být zajištěny podmínky umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel.

Účelem stanovených podmínek je zaručit územním plánem nejvyšší možnou kvalitu bydlení a těchto plochách a chránit je před zhoršujícími změnami.

BV – číslo - Plochy pro bydlení venkovského typu individuální navrhované

BV-12 – pozemky 661/2, 740/2 a část pozemku 659/1

Hlavní využití

Plocha je umístěna v zastavitelném území, navazuje na stávající i nově navrhovanou výstavbu rodinných domů, nová výstavba by měla doplnit stávající uliční zástavbu. Tato plocha je určena pro výstavbu jednotlivých rodinných domů. Kvalita bydlení nesmí být ohrožena nebo omezena stavbami nebo zařízeními s činností nebo provozem, neslučitelnými s bydlením. Velikosti pozemků by měly měřítkem respektovat stávající velikosti okolních parcel.

Přípustné využití

Bydlení rodinného typu i vícegeneračního s možností každodenní rekreace a relaxace.

Pozemky a stavby pro podnikatelskou činnost (§ 104, (2),d) SZ slučitelnou s bydlením (obchod, nerušící řemesla, služby), garáž, stavby o jednom nadzemním podlaží do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky, nepodsklepené, neobsahující pobytové místnosti, bez vytápění a hygienického zařízení.

Dále stavby pro chovatelství menšího měřítka a o jednom nadzemním podlaží, skleníky a zimní zahrady a bazény rodinného měřítka. Stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní jako jsou domácí dílny, garáže náležící k rodinnému bydlení, prádelny, dřevníky, chlívký pro domácí zvířata, sklady nářadí, zásobárny vypěstovaných plodin, ovoce, zeleniny, sena, slámy, stodoly. Občanská vybavenost bezprostředně související s bydlením.

Nepřípustné využití

Stavby pro velkokapacitní ustájení zvířat, stavby pro uskladnění hořlavých látek, stavby pro podnikání svým charakterem, hygienickými podmínkami, zvýšenou dopravní zátěží (frekvencí či parkováním) neslučitelnými s charakterem bydlení, autobazary, autovrakoviště, čerpací stanice pohonných hmot, stavby pro zpracování a skladování odpadů. Pozemky s budovami občanského vybavení nad 1000m² zastavěné plochy. Stavby a zařízení, které umožňuje přípustné využití, nesmí svojí existencí ani provozem ovlivňovat sousední pozemky.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Zachována zůstane lineární uliční struktura venkovské zástavby soliterních nebo řadových rodinných domů. Maximální podlažnost RD včetně změn staveb – 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, 1 podzemní podlaží. RD je stavba pro bydlení, která svým prostorovým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a více než polovina podlahové plochy místností je určena k bydlení. Prostorové a architektonické řešení staveb bude přizpůsobeno venkovskému charakteru zástavby z hlediska měřítka. Zkvalitněna a kapacitně zabezpečena bude průchodnost napříč zastavěným územím. Urbanistická struktura i prostorové uspořádání stávající zástavby v zastavěném území zůstane zachována v tradiční podobě a neovlivní krajinný ráz. Koeficient maximálního zastavění pozemků staveb pro bydlení činí 0,25.

6.1.2 - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SC

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.3 - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OV

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.4 - PLOCHY SPORTOVNÍ - RS

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.5 - PLOCHA PRO VZLETY A PŘISTÁVÁNÍ SLZ V NEPRAVIDELNÉM PROVOZU - RL

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.6 - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - D

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.7 - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - T

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.8 - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VS, VV

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.9 - VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY - W

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.10 - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA – Z, SADY – ZS

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.11 - PLOCHY LESNÍ – L

Není dotčeno změnou č.1.

6.1.12 - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NEPLODNÁ PŮDA-NN, VEŘEJNÁ ZELEŇ – NV, ZAHRADY – NZ, TRAVNATÉ PLOCHY NT, MK – MÍSTNÍ KOMUNIKACE (POLNÍ CESTY)

Tyto plochy se dále člení na neplodnou půdu, veřejnou zeleň, zahrady a na travní plochy.

Změna č.1 stanoví podmínku v nezastavěném území neumisťovat stavby a zařízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách

6.1.13 - PLOCHY REKREACE - R

Není dotčeno změnou č.1.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, opatření pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby ani opatření nejsou v rámci změny č.1 navrhovány.

7.1 Veřejně prospěšné stavby

Není dotčeno změnou č.1.

7.2 Opatření pro zajištění obrany státu

Není dotčeno změnou č.1.

7.3 Požadavky na ochranu obyvatelstva

Není dotčeno změnou č.1.

7.4 Požární ochrana staveb

Není dotčeno změnou č.1.

7.5 Veřejně prospěšná opatření

Není dotčeno změnou č.1.

7.6 Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Není dotčeno změnou č.1.

7.7 ÚSES

Není dotčeno změnou č.1.

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření, pro něž lze uplatnit předkupní právo

Není dotčeno změnou č.1.

9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů textové části návrhu Změny č.1 územního plánu.....9
Počet výkresů grafické části návrhu Změn č.1 územního plánu.....5

10. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich budoucího možného využití, včetně podmínek pro jeho prověření.

Není dotčeno změnou č.1.

11. Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití území studií podmínkou pro rozhodování. Stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

Není dotčeno změnou č.1.

12. Vymezení ploch, ve kterých je pořízení a zpracování regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání RP

Není dotčeno změnou č.1.