

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBCE ŽLEBY

TEXTOVÁ ČÁST

I. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Řešené území zahrnuje správní území obce Žleby, tj. katastrální území Žleby a Zehuby a sídelní jednotky Žleby, Kamenné Mosty, Zehuby a Markovice. Změna se dotýká katastrálního území Žleby.

Zastavěné území je vymezené v platném územním plánu na výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

II. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ A OCHRANY JEHO HODNOT

Obec Žleby spolu s přidruženými částmi leží v živě urbanizovaném území s bohatou historickou tradicí. Obec leží mimo hlavní rozvojové osy velkých sídel a není cílem rozsáhlých investic do výroby. Hlavní komunikace II/337, která spojuje města Čáslav a Chrudim a prochází obcí, má spíše lokální význam. Obec si tak zachovala ráz významného venkovského sídla. Investice do výroby z minulých dob částečně zasáhla do obytného charakteru obce, ale výrazně jej nepoškodila.

Koncepce rozvoje obce, stanovená ve schváleném územním plánu, je orientovaná především na prioritní hodnoty území. Za ty jsou považovány dochované historické struktury osídlení s dominantou zámku, který je národní kulturní památkou. V nejbližším okolí centra obce je preferována obytná zástavba ve formě, která nenaruší jeho ráz. V obci, ani jeho přidružených sídlech nebyly navrženy plochy pro rozvoj průmyslové výroby. Výrobní funkce, které jsou v území již umístěny, značným způsobem proměnily krajinný ráz širšího okolí sídla. Na území obce nebyly nalezeny nové plochy pro rozvoj výroby, jejichž urbanizace by nebyla nepřijatelným příspěvkem k devastaci krajiny.

Změna územního plánu se týká rozvoje obytné zástavby v několika lokalitách. Obezřetnost ve vztahu nové zástavby a stávajících prostorových vazeb je třeba mít u nových lokalit Z2 a Z6, které leží v přímých pohledových osách v příjezdu do obce od Ronova, a přestavbové lokality P1, která není vnímána v jasných prostorových vazbách se zámkem, ale leží v jeho těsné blízkosti a její charakter ovlivňuje vnímání blízkého okolí zámku.

K rozvoji je požadována stávající plocha kamenolomu v Markovicích. Jde o stabilizované území, které není vzhledem k těžebnímu charakteru v dálkových pohledech vnímáno a leží v dostatečné vzdálenosti od hlavních obytných sídel. Rozvoj funkce, jakkoliv v krajině nepříznivý, je logickým pokračováním již započatého využívání významného surovinového zdroje. Jeho funkce je dočasná, po vytěžení bude prostor rekultivován. Součástí návrhu této lokality je doplnění vzrostlé zeleně mezi těžební prostor a obytnou zástavbu, což zkvalitní životní prostředí v obci alepší zapojení výrobní plochy do krajiny.

Ostatní plochy jsou dílčím doplněním obytné zástavby bez vlivu na koncepci rozvoje sídla. Plocha Z1 zasahuje na pozemky s nejvyšší ochranou půdního fondu. Plocha navazuje na stávající zástavbu a přirozeným způsobem ji sceluje do konečné hranice obce, omezené ochranným pásmem ropovodu.

III. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Navržený rozvoj obytné zástavby v platném územním plánu byl prověřen předchozím vývojem. Prokázal se zájem o bydlení v obci. K výraznému rozvoji dochází zejména v části „Na sibiři“, která navazuje na nejnovější zástavbu v obci, a na opačné straně v části „Na kopečku“. Obě lokality rozvíjejí přirozený tvar obce v návaznosti na hustou zástavbu.

Plocha určená pro obytnou zástavbu spojující obě části obce vyžaduje značné vstupní investice do území a bude podmíněna větším tlakem na uspokojení bytových potřeb. Lokalita bude jako náhrada za nové navržené plochy k zástavbě omezena o výměru odpovídající novým rozvojovým plochám.

Plochy navržené k zástavbě ve změně územního plánu jsou v souladu s koncepcí rozvoje obytné složky obce.

Rozvoj plochy kamenolomu není v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje sídla. Je vyvolán předpokládaným vyčerpáním stávajících zdrojů suroviny v blízké době. Rozvoj nezasahuje do urbanizovaného území ani do přírodních prvků s významnou hodnotou. Předpokládá se rekultivace území po dokončení těžby.

Rozvoj obce, navržený ve změně územního plánu, se týká těchto přestavbových a rozvojových lokalit.

1. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Lokalita č. P1 - Změna funkčního zařazení lokality SM5a z plochy smíšené do plochy obytné nízkopodlažní

Jedná se o využití plochy původního barokního dvora. Statek měl charakter hospodářských stavení lemujících rozsáhlý dvůr. Stavení byla přízemní s vysokými krovky.

Charakter nové obytné zástavby je třeba podřídit urbanistickému výrazu původního statku. Zejména je nutné omezit výšku zástavby výškou hřebene statku, charakter hmot a jejich zastřešení přizpůsobit tvarosloví původních stavení, tj. jednoduché obdélné hmoty se sedlovou střechou. Hlavní objemy výstavby vymežit hranicí původního statku.

Mezi areálem statku a blízkým zámekem jsou pohledové vazby, které by měly být zohledněny, zejména při posuzování zástavby z pohledu ze zámecké věže.

Pro řešení zástavby je doporučeno zpracování zastavovací studie, která prověří respektování vazeb k historickému prostředí.

Předpokládaná kapacita - 80 bj.

Lokalita č. P2 - Změna funkční plochy smíšené a zahrad na parcele 97/27 a přilehlých na funkční plochu obytnou nízkopodlažní.

Jedná se využití území v zastavěné části obce. Plocha navazuje na složitější strukturu zástavby v kontaktu s obytnou výstavbou i původní hospodářskou zástavbou označenou v územním plánu SM4. Využití pro obytné účely odpovídá celkové koncepci rozvoje obce v této části.

Lokalita č. P3 - Změna funkční plochy ochranné zeleně na plochu obytnou nízkopodlažní stav a návrh. Jedná se o opravu a soulad se skutečností v území. Změna je provedena na pozemku parc.č. 167/33 a 167/7. Případná nová výstavba musí respektovat ochranné pásmo komunikace a zajistit ochranu staveb před hlukem z dopravy.

Lokalita č. Z1 – Rozšíření zastavitelného území obytné plochy nízkopodlažní lokality BII platného územního plánu.

Jedná se o návrh doplnění zastavitelného území do uceleného tvaru obce. Lokalita byla navržena již v konceptu platného územního plánu. Protože se rozvojový směr pro obytnou výstavbu osvědčil jako nosný pro rozvoj obce, je zařazena tato lokalita do změny územního plánu.

Omezující podmínky pro výstavbu spojené s předpokládaným umístěním trasy nového produktovodu jsou zrušeny, protože trasa byla přemístěna mimo řešenou lokalitu. Nová zástavba je omezena hranicí 100 m od stávajícího produktovodu, což je v souladu s požadavkem jeho správce.

Lokalita navazuje na síť místních komunikací stávajících i budovaných v předchozí rozvojové ploše.

K odkanalizování je navržena koncepce oddílné kanalizace. Přes území prochází trasa vodovodního řadu. Předpokládá se její přeložka v souladu s řešením uliční sítě.

Na okraji plochy je regulační stanice plynu s VTL přivaděčem a ochranným pásmem. Šikmo přes území prochází hlavní zásobovací řad STL plynovodu. Předpokládá se přizpůsobení návrhu zástavby tak, aby bylo možné řad zachovat. V případě potřeby je možná i jeho přeložka do uliční fronty.

Lokalita je navržena na ploše s nejvyšší ochranou ZPF. Zapracována je proto, že dochází k ucelení stávající hrany zástavby do logického tvaru a hospodářský význam je vzhledem k poloze minimální.

Předpokládaná kapacita 10 RD

Lokalita č. Z2 – Nové zastavitelné území obytné plochy nízkopodlažní severovýchodně od silnice č. II/337. Z důvodu hlukové pásma komunikace je plocha obytná oddělena od komunikace nově navrženou funkční plochou zeleně soukromé a vyhrazené- hospodářských zahrad.

Přístupnost je nutno zajistit sjezdem ze silnice II. třídy. Zásobování médií je možné řešit prodloužením jednotlivých řadů. Umístění sítí je nutné řešit v dostatečné vzdálenosti mimo těleso komunikace. Sjezd i umístění sítí je nutno projednat se právem komunikace.

Předpokládaná kapacita 1 RD

Lokalita č. Z3 – Jedná se o rozšíření plochy průmyslové výroby v kamenolomu v Markovicích. Rozšířen bude dobývací prostor a tím i funkční plocha průmyslové výroby, do které je plocha zařazena.

Rozšíření plochy těžby je posuzováno v dokumentaci SEA.

Pro ochranu stávající obytné zástavby v Markovicích je navržena ochranná zeleň v š. 5m po obvodu s předpokladem realizace ochranného valu. Ochrana proti seizmickým vlivům těžby vyplývá ze zákonných podmínek realizace těžby a musí být součástí bezpečnostních opatření těžby.

Součástí změny je doplnění možnosti výstavby obalovny živičných směsí do přípustných v ploše průmyslové výroby pro lokalitu kamenolomu.

Plocha rozvoje 21 225 m²

Lokalita č. Z4 – Jedná se o rozšíření plochy kamenolomu směrem východním pro potřeby mezideponie vytěženého materiálu do výšky 7m. Tato plocha je zařazena do nové funkční plochy skladování – deponie zeminy tak, aby zde byla přípustná činnost spojena s deponováním zeminy, nikoliv průmyslová výroba.

Deponie zeminy bude sloužit jako dočasná pro potřebu skladování zeminy před konečnou rekultivací. Provoz deponie bude oddělen od krajiny plochou nezastavitelné zeleně s výsadbou vzrostlé zeleně, zajišťující jak zapojení do krajiny, tak ochranu obytné zástavby obce.

Plocha deponie	18850m ²
Plocha zeleně	15550 m ²

Lokalita č. Z5 - Rozšíření lokality B III obytné plochy nízkopodlažní o rohovou parcelu Na Vránině

Jedná se o záměr vlastníka pozemku výstavby objektu rodinného bydlení. Plocha navazuje na místní komunikaci. Napojení na technickou infrastrukturu lze řešit prodloužením stávajících rozvodů v ulici. Likvidace splaškových vod individuálně, likvidace dešťových vod vsakem na pozemku stavebníka.

Plocha částečně zasahuje do ochranného pásma dráhy. Výstavba v této ploše podléhá schválení drážním úřadem.

Předpokládaná kapacita 1 RD

Lokalita č. Z6 – nové zastavitelné území v ulici „Ke mlýnu“ s funkční plochou obytnou nízkopodlažní.

Z důvodu hlukové pásma komunikace je plocha obytná oddělena od komunikace nově navrženou funkční plochou zeleně soukromé a vyhrazené-hospodářských zahrad. Stejná plocha je vymezena na spodním okraji zástavby v kontaktu s plochou sportu a rekreace tak, aby došlo k oddělení funkcí, zejména z důvodu hluku a provozu.

Dopravní napojení se předpokládá z jižní strany z místní komunikace. Případný sjezd ze silnice II. třídy je nutné projednat se správcem komunikace.

Napojení infrastruktury je možné prodloužením vodovodního a plynovodního řadu. Napojení elektro řeší správce sítě. Předpokládá se primerní kabelový vývod s budováním distribuční trafostanice pro potřeby výstavby v ploše rekreace a sportu.

Likvidace splaškových vod je v současné době řešitelná pouze individuálně. Pro svedení dešťové vody se předpokládá výstavba dešťové kanalizace do řeky Doubravy. Součástí řešení musí být zajištění zdržení dešťových vod, aby byly zachovány stávající odtokové poměry z území.

Lokalita leží v II. ochranném pásmu vodního zdroje vnějším. Výstavbu je nutno projednat se Vodohospodářskou společností jako správcem vodního zdroje.

Výstavbu je nutné navrhnout v odstupu od silnice II/337 z důvodu hluku i z důvodu zachování průhledu na zámek Žleby. Rodinné domy v severní části plochy je třeba řešit v tradičním pojetí výstavby, tj s jednoduchým půdorysem a sedlovou střechou v obvyklém sklonu. Jižní část zástavby mimo vazby s historickou zástavbou lze řešit individuálně.

Předpokládaná kapacita 12 RD

2. Vymezení systému sídelní zeleně

Na území obce jsou v zastavěném území vymezeny plochy nezastavitelné zeleně a plochy zahrad.

Základní kostru sídelní zeleně tvoří doprovodná zeleň vodního toku Doubravy navazující na plochu zámeckého parku. Tato zeleň volně pokračuje do otevřené krajiny.

Navržené lokality změn do koncepce sídelní zeleně nezasahuje.

Lokalita P1 přímo navazuje na zeleň zámeckého parku. Hospodářský statek, který stál na jeho okraji bude nahrazen obytnou výstavbou. Stávající plocha zeleně na obvodu statku je navržena do funkční plochy nezastavitelné zeleně proto, aby byl vliv nové výstavby na stávající zeleň minimální.

Pro lokality Z2 a Z6 byla navržena nová funkční plocha zeleně soukromé a vyhrazené – hospodářských zahrad. Tato plocha slouží k využití území pro potřeby hospodářských zahrad bez rekreační funkce a bez možností výstavby objektů bydlení. Plocha leží v hlukovém pásmu komunikace.

Lokalita Z3 je na vnějším okraji lemována pruhem ochranné zeleně s předpokladem realizace ochranného protihlukového valu. Lokalita Z4 je doplněna ve směru k zástavbě obce pruhem nezastavitelné zeleně, která má sloužit jako ochranná zeleň proti negativním vlivům provozu deponie zeminy na lokalitě Z4.

U lokality Z6 je navržen pruh nezastavitelné zeleně mezi zástavbou a plochou sportu, aby bylo zajištěno minimální oddělení funkcí.

IV. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

1. Doprava

Dopravní přístupnost všech lokalit změny územního plánu je zajištěna po stávajících komunikacích. Není nutné řešit změny státní komunikační sítě.

Pro lokalitu Z1, Z6 a P1 bude nutno řešit v rámci zástavby dopravní přístupnost návrhem místní komunikační sítě. Při návrhu koncepce zástavby je třeba minimalizovat počet sjezdů ze státních silnic, zejména vyšší kategorie a respektovat ochranná pásma komunikací. Do těles komunikací nenavrhovat podélné vedení sítí technické infrastruktury.

U lokalit Z2a Z6 je zástavbou dotčeno ochranné pásmo silnice. Při přípravě investice je nutné vyžádat vyjádření správce silnice k záměru výstavby.

Pro připojení nových komunikací a případně nemovitostí platí §10 zákona č. 13/1997 – povinnost zajistit technické parametry a souhlas se sjezdem z komunikace.

2. Zásobování elektrickou energií

Plochy návrhových lokalit změny územního plánu jsou pokryty kapacitou distribuční soustavy elektrické sítě.

Pro veškeré navržené lokality je v dostupné blízkosti funkční trafostanice. Pro lokality Z6 a P1 bude nutné řešit samostatné kabelové vývody z trafostanic. Pro lokalitu Z6 je navržená primární kabelová trasa součástí stávající platné územně plánovací dokumentace.

Konkrétní řešení místa napojení určuje správce sítě dle skutečného požadavku stavebníka a aktuálního stavu sítě.

3. Zásobování plynem

Lokality obytné zástavby jsou v plochách se zajištěným zásobováním plynem v dostatečné kapacitě a dimenzích pro zajištění potřeb zástavby. Jednotlivé lokality budou řešeny prodloužením distribučního rozvodu dle navrženého konceptu zástavby.

4. Zásobování vodou

V obci je proveden rozvod veřejného vodovodu do všech částí. Navržené lokality budou napojeny na vodovod jeho prodloužením v dimenzích zajišťujících i možnost osazení požárních hydrantů. Vodovod bude sloužit jako zdroj požární vody.

5. Kanalizace

Veřejná kanalizace v obci není realizovaná. Koncepce řešení kanalizace pro celou obec je v současné době v investiční přípravě. Jednotlivé lokality budou po její realizaci na kanalizaci napojeny. Veškeré lokální rozvody kanalizace musí být navrženy tak, aby umožňovaly budoucí napojení.

Do doby výstavby centrální ČOV bude likvidace splaškových vod řešena individuálně a to buď jímkou na vyvážení nebo domovní čistírnou odpadních vod s napojením do jednotné kanalizace.

V rozvojových lokalitách Z1, P1 a Z6 je třeba preferovat koncept oddílné kanalizace.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch staveb pro bydlení budou přednostně vsakovány do podloží. Pro posouzení možností vsakování bude proveden hydrogeologický posudek.

Pro lokalitu Z6 je navržena samostatná dešťová stoka do řeky Doubravy. Řešení likvidace dešťových vod musí zajistit, že nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území.

6. Vodní toky a plochy

Navržené lokality změny územního plánu nezasahují do vodních ploch a toků.

Pro návrhovou lokalitu Z6 je nutné řešit zdržení dešťových vod na odtoku z lokality, aby se minimalizoval vliv na odtokové poměry řeky Doubravy.

V. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny zůstává v platnosti dle stávajícího územního plánu.

Krajina je výrazně urbanizovaná. Hlavním krajinným prvkem je řeka Doubrava a její doprovodná zeleň. Tento fenomén je třeba plně respektovat a chránit.

V krajině je navržen systém interakčních prvků doprovodné zeleně komunikací. Jejich realizace zlepšší vnímání krajiny a oddělí jednotlivé urbanisované plochy v krajině.

Plochy Z2,Z5,P1,P2 nemají vliv na uspořádání krajiny.

Plocha Z1 vymezuje s konečnou platností hranici zástavby obce na severozápadě. Plocha je určena pro výstavbu rodinného bydlení a bude přecházet do krajiny zahradami rodinných domů.

Plocha Z6 řeší jižní svah nad řekou Doubravou. Zástavbu je třeba navrhnout jak s ohledem na vnímání zámku v dálkových pohledech, tak i z hlediska zapojení do krajiny dostatkem ploch zeleně a nízkou hustotou zástavby.

Největší vliv na uspořádání krajiny má rozšíření kamenolomu Z3 a Z4. Negativní dopad těžby z hlediska narušení krajiny může být odstraněn až po jejím ukončení a rekultivaci plochy. Kompenzaci navrženou v územním plánu tvoří pruh zeleně směrem k obytné zástavbě, který má funkci jako ochrannou, tak krajino tvornou. Zeleň je nutné založit současně s rozšířením těžby nebo v předstihu. Druhová skladba a způsob výsadby musí zabezpečit přirozené zapojení plochy do krajiny. Jednodruhová výsadba není přípustná. Použity musí být rostlinné druhy obvyklé v území.

VI. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Na území obce jsou v platnosti stávající funkční plochy.

Pro nově navržené lokality platí podmínky využití stanovené pro funkční plochy, do kterých jsou zařazeny.

Změna je navržena pro plochu průmyslové výroby. Doplněna je přípustnost výstavby obalovny živichných směsí v prostoru plochy kamenolomu.

6. Plocha průmyslové výroby

- A. Slouží k umístění průmyslových zařízení, zvláště těch, která nemohou být umístěna v jiných územích
- B. Přípustné
 - 1. Zařízení průmyslu a služeb
 - 2. Velkosklady
 - 3. Stavební dvory
 - 4. Administrativní objekty
 - 5. Těžba nerostných surovin v chráněném ložiskovém území
 - 6. Obalovna živých směsí v prostoru kamenolomu
- C. Nepřípustné
 - 1. Objekty s obytnou funkcí
 - 2. V chráněném ložiskovém území stavby, které nesouvisí s dobýváním ložiska
- D. Za výjimečně přípustné lze považovat například :
Byty pohotovostní a byty správců
Zdravotnické, sportovní a sociální zařízení sloužící pro potřebu závodu

Doplněna je nová funkční plocha skladování – deponie zeminy

20. Plocha skladování – deponie zeminy

- A. Slouží k umístění ploch pro skladování, zejména k deponování zeminy
- B. Přípustné
 - 1. Deponování zeminy
 - 2. Zpevněné plochy
 - 3. Infrastruktura
- C. Nepřípustné
 - 1. Objekty s obytnou funkcí
 - 2. Objekty průmyslové a zemědělské výroby
- D. Za výjimečně přípustné lze považovat například :
Objekty pro skladování

Doplněna je nová funkční plocha zeleně soukromé a vyhrazené – hospodářských zahrad

21. Plocha zeleně soukromé a vyhrazené – hospodářských zahrad

- A. Slouží jako soukromé zahrady bez rekreační funkce
- B. Přípustné

1. Doprovodné stavby obytné zóny
 2. Drobné technické a hospodářské objekty
- C. Nepřípustné
3. Objekty s obytnou funkcí
 4. Objekty průmyslové a zemědělské výroby
- D. Za výjimečně přípustné lze považovat například :
Objekty pro podnikání při rodinném bydlení

VII. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Na území nejsou stanoveny plochy a koridory územních rezerv.

VIII. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Nové veřejně prospěšné stavby nejsou navrženy.

IX. VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Na území nejsou stavby pro které lze uplatnit předkupní právo.

X. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PŘEDEPSANOU ÚZEMNÍ STUDIÍ

V území nejsou navrženy plochy, pro které je nezbytné zpracovat územní studii.

XI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ S PŘEDEPSANÝM REGULAČNÍM PLÁNEM

V územním plánu nejsou navrženy plochy, ve kterých by bylo uloženo pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování.

XII. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU GRAFICKÝCH PŘÍLOH

Počet listů územního plánu	9
Počet grafických příloh územního plánu	5