

Ing. arch. Jiří Haloun  
Projekční kancelář

## Územní plán sídelního útvaru obce

# Z B E N I C E

## Změna č.1

NÁVRH



Změna č.1 Územního plánu - sídelního útvaru obce Zbenice byla schválena  
Zastupitelstvem obce Zbenice dne 31.1.2006. Usn.č.j.19-31.01.2006

  
Dipl. tech. Karel Oborník - starosta obce

Pořizovatelem Změny č.1. - Územního plánu - sídelního útvaru obce  
Zbenice byl Obecní úřad Zbenice.

  
MUNICIPALITY OF ZBENICE

262 31 Milín

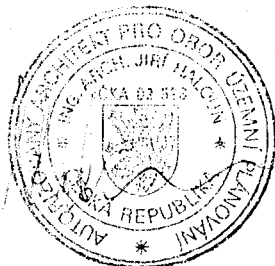
Dipl. tech. Karel Oborník - starosta obce

Návrh Změny č. 1 Územního plánu - sídelního útvaru obce Zbenice  
byl doporučen ke schválení nadřízeným orgánem územního plánování  
Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem územního a stavebního  
řízení - stanoviskem ze dne 23.1.2006, č.j. ÚSR/108/06/SvL

## ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

# Z B E N I C E

## NÁVRH ZMĚNY Č. 1.



Praha, listopad 2005

## OBSAH:

### A. ÚVOD

1. Hlavní cíle řešení
2. Vztah ke schválené ÚPO
3. Splnění zadání
4. Vyhodnocení souladu s cíli ÚP

### B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1.

1. Vymezení řešeného území
2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce
3. Návrh urbanistické koncepce
4. Návrh členění území obce
5. Limity využití území
6. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území
7. Návrh koncepce dopravy
8. Návrh koncepce občanského a technického vybavení
9. Nakládání s odpady
10. Těžba a ochrana nerostných surovin
11. Návrh územních systémů ekologické stability
12. Veřejně prospěšné stavby
13. Návrh civilní ochrany
14. Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL
15. Návrh lhůt aktualizace

### C. REGULATIVY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

## **A. ÚVOD**

### **1. Hlavní cíle řešení změny č. 1.**

Územní plán sídelního útvaru obce Zbenice byl schválen zastupitelstvem obce 1.2.1999. Územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚP SÚ) zpracovala firma ASA Projekt Příbram.

Obec Zbenice, jako věcně a místně příslušný orgán územního plánování, má povinnost podle § 30 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon), soustavně sledovat, zda se nezměnily podmínky na základě kterých byla územně plánovací dokumentace schválena a v případě potřeby navrhnout schvalujícímu orgánu pořízení změny ÚP SÚ.

Územní plánování je důležitým nástrojem, který vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí. Úloha ÚP je podtržena i rozpočtovými pravidly, kdy dotace ze státních fondů jsou směřovány do obcí, které mají schválenou územně plánovací dokumentaci.

Hlavním důvodem pro pořízení a projednání změny č. 1. ÚP SÚ Zbenice jsou stále probíhající restituční vztahy k pozemkům a rozhodnutí majitelů pozemků k realizaci investiční činnosti na svých pozemcích. Zpracování změny č. 1. schválilo zastupitelstvo obce v březnu 2004.

Změna č. 1. ÚP SÚ Zbenice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Pořizovatel změny č. 1., obec Zbenice, předpokládá, že zpracování a projednání konceptu bude spojeno se zpracováním a projednáním návrhu změny č. 1. (§ 31, odst. 2 stavebního zákona). Návrh změny č. 1. ÚP SÚ Zbenice byl projednán v souladu s požadavky stavebního zákona a upraven dle došlých připomínek.

Dokumentace změny č. 1. je zpracována v textové a grafické části. V textové části je změna č. 1. zvýrazněna tučným písmem. Grafická část obsahuje:

- průsvitku přehledné situace v měřítku 1:10 000
- průsvitku změny č. 1. širších vztahů v měřítku 1:5 000
- průsvitku změny č. 1. komplexního urbanistického návrhu v měřítku 1:2 000
- průsvitku změny č. 1. vyhodnocení záborů ZPF v měřítku 1:2 000.

### **2. Vztah ke schválené ÚP SÚ**

Návrh změny č. 1. respektuje schválený ÚP SÚ Zbenice a doplňuje pouze další plochy dle schváleného zadání, včetně vedení rychlostní silnice R 4.

### **3. Splnění zadání**

Návrh zadání schválilo zastupitelstvo obce v červenci 2005. Všechny požadavky zadání byly v návrhu změny č. 1. respektovány.

#### **4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování**

Soulad s cíli územního plánování byl definován ve schváleném ÚP SÚ a změna č. 1. tento soulad nenarušuje.

## **B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1.**

### **1. Vymezení řešeného území**

Návrh změny č. 1. ÚP SÚ Zřenice řeší stejně jako schválený ÚP SÚ poze katastrální území obce Zřenice.

### **2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce**

Základní předpoklady a podmínky vývoje obce byly zohledněny ve schváleném ÚP SÚ a řešení změny č. 1. je nemění.

### **3. Návrh urbanistické koncepce**

Kvalita bytového fondu je dána jeho stářím a údržbou. Naše navrhované plochy občanské zástavby jsou všechny rodinného typu a kromě několika dostaveb na stávajících zahradách jsou umístěny ve volných plochách, a to tak, aby kompozičně dotvářely celistvost obce při maximální úspoře PF.

Navržené lokality rodinných domků jsou v jižní části obce (4 domy – návrh a 3 domy výhled), v JZ části obce (6 RD v návrhu a 16 RD ve výhledu) a na východě obce jsou navrženy 3 RD u hranice katastru.

Výměry parcel všech nových domů se pohybují od 800 m<sup>2</sup> výše.

**Ve změně č. 1. ÚP SÚ Zbenice jsou navrženy 3 domy v jižní části obce k převodu z výhledového do návrhového období (čís. parc. 32,35,36). Na ně navazuje nová plocha pro rozvoj obytných funkcí (čís. parc. 273/1, 273/2 a 273/3. Další plochy ani změny v převodu z výhledového do návrhového období se nenavrhují.**

### **4. Návrh členění území obce**

Návrh členění území obce se kromě návrhů změny č. 1. nemění.

### **5. Limity využití území**

Limity využití území obce byly vyhodnoceny ve schváleném ÚP SÚ Zřenice a byly rovněž přílohou návrhu zadání pro změnu č. 1.

### **6. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území**

Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území je hodnocena ve schváleném ÚP SÚ a v kapitole B. 3. této zprávy.

### **7. Návrh koncepce dopravy**

Obec Zbenice neleží na významné dopravní trase, jejím katastrem pouze prochází v západní části komunikace I. třídy – I/4. Místní komunikace Zbenice – státní silnice I/4 vede 1 km katastrem sousední obce. Je to pro Zbenice důležitá spojka (bus, spojení do škol, k lékaři, za nákupy, za úřady). V současné době je vedeno jednání o převzetí této komunikace SÚS okresu Příbram.

Intenzita dopravy se na této silnici pohybuje odhadem v hodnotách do max 500 vozidel za průměrný den roku.

Ostatní **místní** komunikace spojují nejbližší obce a další jsou pouze obslužného charakteru. Tyto zpřístupňují jednotlivé objekty a pozemky. Na ně pak přímo navazují účelové komunikace zemědělského charakteru. Povrch komunikací je živičný, u ostatních a účelových pouze zpevněný.

Nová asfaltace (**bezprašná úprava povrchu**) byla provedena v r. 1994. Odstavování vozidel je vzhledem k typu zástavby realizováno převážně v rámci vlastních pozemků a objektů. Krátkodobému parkování může v obci sloužit prostor u OÚ. Hromadná doprava je zde zastoupena autobusovou linkou, procházející celou obcí se zastávkou u prodejny smíšeného zboží v centru obce. Trasa je Příbram – Mirovice a zpět, s intervalem 6 x denně.

Katastrem obce od západu k východu prochází vlečka, vzniklá při stavbě Orlické přehrady. Doporučujeme zvážit její využití, či případné zrušení.

**Na západním a jihozápadním okraji k.ú. Zbenice se připravuje realizace rychlostní silnice R4 v úseku MÚK Skalka – Nová hospoda. V rámci této výstavby bude upraveno napojení silnice III. třídy na Zbenice. Silnice R4 bude realizována ve čtyřpruhovém uspořádání v kategorii R 25,5/100.**

Nové obslužné komunikace jsou navrhovány vždy v souvislosti s adjustací nových ploch zástavby. Jejich postupná realizace je přímo závislá na etapovosti obytné zástavby.

**Dosud nerealizované místní komunikace budou realizovány v kategorii MO 4,5.**

## **8. Návrh koncepce občanského a technického vybavení**

Návrh koncepce občanského a technického vybavení se řešením změny č. 1. nemění. Prodlužují se pouze navržené, nebo realizované vodovodní řady a kanalizační stoky.

## **9. Nakládání s odpady**

Koncepci odpadového hospodářství návrh změny č. 1. nemění.

## **10. Těžba a ochrana nerostných surovin**

Návrh změny č. 1. ÚP SÚ geologické podmínky a ochranu nerostných surovin nemění.

## **11. Návrh územních systémů ekologické stability**

Návrh ÚSES zůstává v platnosti dle schváleného ÚP SÚ.

## **12. Veřejně prospěšné stavby**

Veřejně prospěšné stavby a plochy jsou vyznačeny ve výkresu „Komplexní urbanistický návrh“ a „Technická infrastruktura“.

- výstavba kanalizace, vodovodu
- výstavba sportovních ploch v severní části obce
- vybudování nové telefonní ústředny pro posílení telefonního spojení (40 linek z Pečic)

- realizace rychlostní silnice R4 a nové napojení silnice III. třídy do Zbenic
- realizace místních komunikací.

### 13. Návrh civilní ochrany

Návrh civilní ochrany se změnou č. 1. nemění.

### 14. Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPIL

Vyhodnocení důsledků řešení změny č. 1. na životní prostředí a pozemky určené k plnění funkce lesa se nemění, upravují se pouze důsledky na ZPF.

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek – BPEJ.

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována hobitovou půdně ekologickou jednotkou – BPEJ, ze které vychází rozdělení do **pěti** stupňů přednosti v ochraně zemědělské půdy. První číslice značí klimatický region, který je v zájmovém území MT2, mírně teplý, mírně vlhký. Druhá a třetí číslice značí hlavní půdní jednotku, čtvrtá kód kombinace sklonitosti a expozice, pátá číslice vyjadřuje kód kombinace skeletovosti a hloubky půdního profilu.

Stručná charakteristika zemědělské půdy řešeného území:

5.26.01 Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách, středně těžké, výjimečně těžší, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až stálým převlhčením. **2. třída ochrany ZPF.**

5.26.04 Dtto jako předchozí půdní typ, ale se středním obsahem skeletu **3. třída ochrany ZPF.**

5.29.04 Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách, středně těžké až lehčí, mírně šterkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry. **3. třída ochrany ZPF.**

5.29.14 Dtto jako předchozí půdní typ, ale v mírném svahu. **3. třída ochrany ZPF.**

5.50.01 Hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách, středně těžké, slabě až středně šterkovité až kamenité, dočasně zamokřené. **3. třída ochrany ZPF.**

5.67.01 Glejené půdy mělkých údolí a rovinných celků při vodních tocích, středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění převážně pro louky. **5. třída ochrany ZPF.**

Celková koncepce z hlediska ochrany zemědělské půdy

Zábor zemědělské půdy vyvolaný urbanistickým řešením Územního plánu a změny č. 1. činí v návrhovém období:

	schválený ÚPO	změna č. 1.	celkem
- zemědělská půda celkem:	2,76 ha	11,79 ha	14,55 ha
- orná půda	1,02 ha	9,59 ha	10,56 ha

- louky a pastviny	1,74 ha	1,10 ha	2,84 ha
- sady a zahrady	-	1,10 ha	1,10 ha

Zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území obce činí ve schváleném ÚPO 1,60 ha, ve změně č. 1. 11,07 ha.

Navržené funkce mají tento podíl na záboru zemědělské půdy:

	schválený ÚPO	změna č. 1.	celkem
- bytová výstavba	1,33 ha	2,67 ha	4,00 ha
- rekreační bydlení	0,85 ha	-	0,85 ha
- sport a rekreace	0,36 ha	-	0,36 ha
- ČOV	0,32 ha	-	0,32 ha
- dopravní stavby	-	9,12 ha	9,12 ha
<b>c e l k e m</b>	<b>2,76 ha</b>	<b>11,79 ha</b>	<b>14,50 ha</b>

Zvýšení záboru zemědělské půdy u změny č. 1. způsobuje především zapracování výstavby rychlostní silnice R 4 a nutných doprovodných investic. U bytové výstavby byly v návrhu územního plánu obce téměř všechny plochy zařazeny do výhledového období, i když dojde k využití dříve.

Vyhodnocení záboru ZPF změny č. 1. ÚPO ukazuje následující tabulka:

### Vyhodnocení záborů půdy změny č. 1. ÚPO Zřenice

Funkce	Značení	Katastrální území	Výměra pozemků v ha		Kvalita pozemků			Intravilán ha	Poznámka	
			celkem	zem.půda	orná půda	Kultura	BPEJ			tř.ochrany
<b>Bytová výstavba</b>										
bydlení	8	Zřenice	0,62	0,62		louka	5.29.04	3	0,26	0,26
						zahrada	5.29.04	3	0,36	0,36
bydlení	9	Zřenice	1,73	1,73	1,73	orná p.	5.29.04	3	1,73	
bydlení	10	Zřenice	0,32	0,32	0,32	orná p.	5.29.04	3	0,32	
<b>Bytřová výstavba celkem</b>			<b>2,67</b>	<b>2,67</b>	<b>2,05</b>				<b>2,67</b>	
<b>Dopravní stavby</b>										
ulice-jih	11	Zřenice	0,27	0,27	0,27	orná p.	5.29.04	3	0,27	0,05
rychlostní silnice R 4	12	Zřenice	8,78	8,58	6,95	orná p. zahrada nezeměděl.p.	5.15.00 5.15.00	2 2	3,02 0,16	
						orná p.	5.29.04	3	0,18	
						orná p.	5.46.00	2	1,48	
						louka	5.46.00	2	0,78	
						zahrada	5.46.00	2	0,58	
						nezeměděl. P.	5.50.01	3	0,12	
						orná p.	5.50.01	3	1,25	
						orná p.	5.67.01	5	1,02	
						louka	5.67.01	5	0,06	
						les			0,05	
přeložka silnice III. Třidy	13	Zřenice	0,27	0,27	0,27	orná p.	5.50.01	3	0,27	
<b>Dopravní stavby celkem</b>			<b>9,32</b>	<b>9,12</b>	<b>7,49</b>				<b>9,32</b>	<b>0,05</b>

## **15. Návrh lhůt aktualizace**

Lhůty aktualizace změny č. 1. ÚP SÚ Zřenice budou stejné jako lhůty aktualizace ÚP SÚ, tj. v pětiletých obdobích.

## **C. REGULATIVY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

### **A. ZÁVAZNÁ ČÁST**

#### **§ 1**

##### **Základní koncepce**

- (1) Respektovat rozšíření obytných funkcí na jižním okraji zastavěného území včetně převodu plochy pro výstavbu tří rodinných domů z výhledového do návrhového období.

#### **§ 4**

##### **Doprava**

- (1) Realizovat rozšíření místních komunikací v kategorii MO 4,5
- (2) Chránit koridor na západním okraji katastrálního území obce pro výstavbu rychlostní silnice R 4.

#### **§ 5**

##### **Vodní hospodářství**

- (1) Počítat s rozšířením vodovodních a kanalizačních řadů k nové výstavbě na jižním okraji současně zastavěného území Zbenic.

#### **§ 8**

##### **Veřejně prospěšné stavby**

- (1) Rozšířit výčet veřejně prospěšných staveb o prodloužení vodovodních a kanalizačních řadů, rozšíření místních komunikací a o výstavbu rychlostní silnice R 4.

### **B. SMĚRNÁ ČÁST**

- (1) Považovat za směrné všechny další části změny č. 1. ÚP SÚ Zřenice, které nejsou uvedeny v závazné části Regulativů územního rozvoje.

### **C. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Změny v závazné části Regulativů územního rozvoje změny č. 1. ÚP SÚ Zřenice mohou být provedeny pouze po schválení v zastupitelstvu obce Zřenice,
- (2) Dokumentace změny č. 1. územního plánu sídelního útvaru Zbenice je uložena na stavebním úřadu v Milíně, na pověřeném úřadu – stavební úřad v Příbrami a na odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje.