

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PÁTEK

Návrh zadání vypracoval pořizovatel:

Městský úřad Poděbrady, odbor výstavby a územního plánování

Úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem, p. Jiřím Buluškem

prosinec 2011

Obsah:

Vymezení řešeného území

- A. požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- B. požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- C. požadavky na rozvoj území obce,
- D. požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- E. požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- F. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- G. požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- H. další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy),
- I. požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- J. požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,
- K. požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- L. požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- M. požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- N. případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- O. požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Vymezení řešeného území dle ČSÚ

katastrální území : Pátek u Poděbrad

části obce : Pátek

počet obyvatel k 31. 12. 2010 : 577 bydlících obyvatel

rozloha : 691 ha

A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,**1. Politika územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009, nevyplývají pro řešené území zvláštní požadavky.

Správní území obce Pátek se nachází na hranici rozvojové osy republikového významu OS4 – Praha – Poděbrady – Hradec Králové.

Návrhem budou respektovány republikové priority územního plánování obsažené v Politice územního rozvoje ČR 2008, (čl. (14) až (32) PÚR).

Ze stanovených priorit územního plánování vytyčených Politikou územního rozvoje ČR 2008 se v řešení územního plánu Pátek (dále jen ÚP Pátek) uplatní zejména zásady stanovené v následujících bodech:

14 - Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

16 - Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

17 - Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. (Viz také čl. 21 PÚR ČR 2006).

19 - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

20 - Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na

to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. (Viz také Evropská úmluva o krajině).

22 - Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006)

24 - Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006). Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

25 - Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (Viz také UAEU, část III. 5 čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006).

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

30 - Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Pro řešené území jsou zpracovány nebo rozpracovány následující dokumenty:

2.1. Územní plán velkého územního celku Středního Polabí

Z Územního plánu velkého územního celku Střední Polabí (ÚP VÚC Střední Polabí), schváleného zastupitelstvem kraje 18.12.2006, vyplývají pro Územní plán Pátek tyto požadavky:

- republikové priority územního plánování k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území
- respektovat úkoly pro územní plánování vyplývající z požadavků na dopravu – přeložka silnice I. třídy č. 32

2.2. Zásady územního rozvoje

V současné době jsou již schváleny Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, které byly schváleny zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011 pod usn.č.4 – 20/2011/ZK.

Řešené území se nachází na okraji oblasti krajského významu OBk 1 Střední Polabí. Návrh ÚP Pátek bude respektovat záměry kraje obsažené ve vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje:

- Koridor silnice I/32 : Okřínek - obchvat, která se dotýká okrajově řešeného území (VPS D042)
- trasy VTL plynovodu a VVN 110 kV
- respektovat zásady pro plánování změn v území v krajinách relativně vyvážených (dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch); změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

3. Další širší vztahy

Správní území Pátek je složené z jednoho katastrálního území - Pátek u Poděbrad. V území se nacházejí pouze obec Pátek. Obec se nachází v těsné blízkosti města Poděbrady (severně) v území ORP Poděbrady.

Z hlediska širších vztahů je třeba zajistit koordinaci řešení návrhu ÚP Pátek s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí zejména s ohledem na:

- řešení dopravní a technické infrastruktury
- zajištění prostupnosti krajinou pro pěší, cyklo, agro turistiku
- územní návaznosti při vymezování ÚSES

B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,

1. Územně analytické podklady ORP Poděbrady

Územně analytické podklady pro řešené území jsou zpracovány jako součást Územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) správního území obce s rozšířenou působností Poděbrady k prosinci 2010. Z ÚAP pro řešení ÚP Pátek vyplývá následující:

1.1. Hodnoty využití v řešeném území:

V správním území obce Pátek byly identifikovány hodnoty v oblasti kulturní a historické, oblasti technické a dopravní infrastruktury a oblasti přírodní.

Následující tabulka uvádí vybrané hodnoty v správním území obce Pátek.

Obec Pátek - hodnoty v území	
architektonicky cenná stavba	plocha občanské vybavenosti
historicky významná stavba	plocha výroby a skladování
region lidové architektury	plocha veřejných prostranství
urbanistické hodnoty	plochy sportovní
prvky ÚSES	nemovitá kulturní památka
	cyklistická stezka/trasa

1.2. Limity využití v řešeném území:

V zájmovém území jsou lokalizovány limity využití v území, které lze kategorizovat na limity plynoucí z ochrany památek a kulturně historických hodnot, ochrany dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a přírodních zdrojů a jiných limitů plynoucích ze specifík daného území či jevů.

V níže uvedené tabulce je uveden přehled limitů lokalizovaných v správním území obce Pátek.

Obec Pátek – číslo jevu	Limit využití území	Pilř
1.	hranice zastavěného území	socio-ekonomický
2.	plocha občanského vybavení	socio-ekonomický
3.	plocha výroby a skladování	ekonomický
8.	nemovitá kulturní památka včetně OP	sociální
16.	území s archeologickými nálezy	sociální
17.	oblast krajinného rázu	environmentální
21.	Územní systém ekologické stability	environmentální
23.	vodní tok	environmentální
38.	lesy zvláštního určení	environmentální
39.	lesy hospodářské	environmentální
40.	vzdálenost 50 m od kraje lesa	environmentální
41.	půdy I. a II. tř. ochrany ZPF	environmentální
43.	investice do půdy	environmentální
44.	vodní zdroj povrchové, podzemní vody	environmentální
46.	zranitelná oblast	environmentální
47.	vodní útvar povrchových, podzemních vod	environmentální
48.	vodní nádrž	environmentální
55.	OP přírodních léčivých zdrojů	environmentální
68.	vodovodní síť včetně OP	socio-ekonomický
70.	síť kanalizačních stok včetně OP	socio-ekonomický
72.	elektrická stanice VN včetně OP	ekonomický
73.	venkovní vedení VN 22 kV včetně OP	ekonomický
75.	VTL plynovod	ekonomický
82.	komunikační vedení včetně OP	ekonomický
90.	silnice I. třídy včetně OP	ekonomický
91.	silnice II. třídy včetně OP	ekonomický
92.	silnice III. třídy včetně OP	ekonomický
102.	letišť včetně ochranných pásem	socio-ekonomický
113.	ochranné pásmo hřbitova, krematoria	sociální
115.	plocha veřejných prostranství	socio-ekonomický
117.	hranice zastavitelného území	socio-ekonomický

2. Doplňující průzkumy a rozbor

2.1 Zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území

Obec Pátek plní v současné době především funkci obytnou a obslužnou. Výrobní funkce je zastoupena zejména zemědělskou výrobou.

Na základě zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají tyto požadavky na řešení:

- vymežit plochy pro výstavbu rodinných domů v návaznosti na již navržené plochy dle stávajícího územního plánu
- vymežit plochu pro ekofarmy na severním okraji obce
- vymežit plochy veřejné zeleně v místě zásahu OP hřbitova do navrhované obytné zástavby
- vymežit plochu pro cyklostezku a přeložku silnice I/32
- vytvořit podmínky pro další přiměřený rozvoj obce v oblasti občanské vybavenosti a sportu – pomocí regulativů u jednotlivých funkčních ploch
- řešit technickou a dopravní infrastrukturu v rozvojových plochách
- požaduje se respektovat limity, hodnoty a záměry v území vyjádřené v ÚAP ORP Poděbrady

2.2 Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci

Na základě provedených průzkumů a rozborů jsou vymezeny v řešeném území tyto problémy, resp. střety:

2.2.1. Dopravní

- výstavba cyklostezky podél stávající vodoteče s napojením na realizovanou cyklostezku

2.2.2. Hygienické

- možné zatížení hlukem, zápachem stávající obytné zástavby ze zemědělské výroby – řešit např. izolační zelení

2.2.3. Technické

- doplnění technické infrastruktury v rozvojových plochách

2.2.4. Urbanistické a architektonické

- neuspokojivý stav některých zemědělských objektů – postupná rekonstrukce
- špatný technický stav některých obytných objektů – nutná rekonstrukce či demolice

2.2.5. Přírodní

- nutnost vymezení lokálních prvků ÚSES

2.3 SWOT analýza

SWOT analýza shrnuje zjištěné podmínky udržitelného rozvoje území s rozlišením silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb.

Silné stránky:

- Území nenarušené těžbou surovin
- Dlouhodobě se zlepšující kvalita ŽP
- Dobrá občanská vybavenost pro obec a okolní obce
- Příznivé klimatické podmínky pro zemědělskou výrobu
- Velmi dobrá dopravní dostupnost
- Mírně se zvyšující počet obyvatel
- Dostupnost občanské vybavenosti v blízkých Poděbradech
- Výhradní typ bydlení v RD se zahradou
- Dobré podmínky pro cykloturistiku
- Nabídka pracovních příležitostí v blízkém regionu

Slabé stránky:

- Scházející plynofikace
- Technický stav zemědělského areálu a jeho těsná blízkost obytné zástavbě
- Hygienické závady v blízkosti zemědělského areálu
- Vyšší intenzita vyjížděky za zaměstnáním, minimální pracovní příležitosti v místě
- Omezené finanční prostředky na zainvestování stavebních pozemků
- Poloha mimo hlavní oblasti cestovního ruchu
- Malá nabídka ubytovacích, sportovních a rekreačních kapacit
- Malé investice do zemědělství, malé investice do obnovy výrobních a skladových objektů
- Pouze drobné vodní toky,
- Velmi nízký podíl lesních pozemků z celkové výměry

Příležitosti:

- Obecný důraz na zdravotní životní styl
- Dotvoření systému ekologické stability území
- Výstavba cyklostezky
- Rozvoj netradiční zemědělské výroby – chov koní, agroturistiky
- Blízkost Poděbrad – občanská vybavenost, pracovní příležitosti
- Zvýšený zájem o výstavbu RD

- Obecný trend na bydlení na venkově v blízkosti větších měst
- Využití prostředků z regionálních programů pro podporu malého a středního podnikání, soukromého zemědělského hospodaření

Hrozby:

- Odchod obyvatel do měst
- V případě snižování zemědělské výroby – využití objektů

2.4 Vyhodnocení udržitelného rozvoje území:

Při vyhodnocení udržitelného rozvoje území byly posuzovány tři pilíře – ekonomický, sociodemografický a environmentální. Mezi úrovní těchto pilířů není výrazný rozdíl. Za nejlépe hodnocený pilíř lze považovat sociodemografický a dále environmentální. Kladem je postupný, i když mírný nárůst počtu obyvatel, příznivá věková skladba obyvatel, nízká míra nezaměstnanosti, Ekonomický pilíř lze považovat za nejslabší díky omezeným veřejným financím, rozpočtu obce, produktivitě práce.

Obecně platí:

- Návrh ÚP Pátek bude respektovat výše uvedené limity využití území
- Návrh ÚP Pátek prověří a případně navrhne možná řešení k využití výše uvedených příležitostí a eliminaci uvedených hrozeb.

Další požadavky vyplývající z ÚAP jsou uvedeny v následujících kapitolách

C. Požadavky na rozvoj území obce,

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 a § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon). Pozemky s vydaným územním rozhodnutím včetně realizovaných staveb, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, se zakreslí do zastavitelných ploch. Zastavěné území se vymezí podle skutečného zastavění, neboť vydaná územní rozhodnutí a stavební rozhodnutí nemusí být realizována, ale může být prodlužována jejich platnost. Projektant proto provede vlastní průzkum rozsahu zastavění. Vymezená hranice zastavěného území nemusí vždy probíhat po hranici parcely, tj. může zahrnovat jen její část. Určující nemusí být ani oplocení rozsáhlé stavební parcely, pokud je minimálně zastavěna a je důvod k ochraně pozemku před zástavbou.

Územní plán bude zpracován tak, aby byla respektována dosavadní urbanistická koncepce rozvoje tohoto venkovského sídla. Cílem řešení územního plánu bude vytvoření podmínek pro přiměřený a komplexní rozvoj obce při zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jeho území.

Návrh zastavitelných ploch bude v souladu s § 18 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb., zdůvodněn s ohledem na potenciál území a míru využití zastavěného území.

Územní plán vymezí ve stávajícím rozsahu současné funkční plochy bydlení, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a skladování, technické a dopravní infrastruktury, dále plochy zeleně, plochy vodní a vodohospodářské a plochy zemědělské.

Priority přitom bude představovat:

- Zastavitelné plochy, určené pro rozvoj obce, navrhnout tak, aby navazovaly na zastavěné území, tj. nebudou navrhovány nové samoty ve volné krajině, v místech s problematickým dopravním napojením.
- Návrh ploch pro stavby pro bydlení řešit v takovém rozsahu, aby byly pokryty požadavky pro naplnění předpokládaného přírůstku obyvatelstva.
- U nefunkčních a prázdných areálů zemědělské výroby zvážit jejich přestavbu na plochy drobné výroby nebo bydlení.
- V nových rozvojových plochách bydlení o výměře větší než 2 ha se požaduje vymezení plochy

- pro veřejná prostranství.
- Provéřit a navrhnout ochranu stávajících a navrhovaných ploch bydlení od stávající plochy zemědělské výroby.
 - Zohlednit a respektovat limity využití území, z nichž nejzávažnější jsou: ochranné pásmo silnic I., II. a III. třídy, nadzemní i podzemní inženýrské sítě včetně ochranných pásem, ochrana zemědělských půd 1. a 2. třídy, a další limity, uvedené v bodu B) tohoto zadání.

D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),

Obec Pátek zahrnuje pouze sídlo Pátek. Obec je součástí ORP Poděbrady, navazuje na správní území města Poděbrady.

Lokality pro rozvoj obce budou navrženy tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu. Rozvoj výstavby bude řešen ve vazbě na stávající územní plán. Územní plán bude podporovat dosavadní vývoj, bude respektována urbanistická struktura sídla, nebudou navrhovány nové samoty ve volné krajině. Stavby pro bydlení se doporučuje navrhovat s výrazně obdélnou dispozicí, o jednom nadzemním podlaží s možností obytného podkroví. Při umísťování staveb pro bydlení i hospodářských objektů bude respektována skutečnost, že jsou v sídle Pátek situovány do hodnotného urbanistického celku a že je jimi dotvářeno venkovské prostředí s řadou více či méně dochovaných venkovských usedlostí. ÚP bude svým řešením podporovat zachování krajinného rázu Pátek. ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Dále ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní, přípustné, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné s uvedením druhu podmínky).

1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Návrh urbanistické koncepce nového územního plánu se zaměří na naplnění následujících požadavků:

- stanovit přiměřený rozsah a strukturu zastavitelných ploch tak, aby byly zajištěny podmínky pro kontinuální rozvoj sídla
- zastavitelné plochy navrhnout s ohledem na ucelenost zástavby, plochy vymezené ve stávajícím územním plánu a jeho změnách
- nerozšiřovat stávající plochy individuální rekreace,
- nenavrhovat izolované zastavitelné plochy v krajině,
- nové zastavitelné popř. přestavbové plochy pro bydlení vymežit jako plochy bydlení venkovského charakteru, v nichž bude zachován stávající způsob funkčního využití tak, aby bylo dosaženo homogenity podmínek v obytném území a zároveň byl umožněn rozvoj nerušících podnikatelských aktivit; regulativy bude usměrňováno využívání území tak, aby v důsledku nového využití nedocházelo ke snižování kvality souvisejícího prostředí
- podmíněčné využití stanovit pro pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, které sousedí s pozemkem silnice, z důvodu zajištění ochrany vnitřního a venkovního prostoru staveb před hlukem z dopravy, povrchovou vodou z komunikací, vibracemi, prašností apod..
- plochy zemědělské a jiné výroby oddělit pásem izolační zeleně od stávající obytné zástavby

Urbanistickým úkolem územního plánu je koordinovat všechny složky v území.

Struktura ploch s rozdílným způsobem využití území a jejich regulativy jsou ponechány na návrhu zpracovatele, s ohledem na vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen vyhl. č. 501/2006 Sb.).

2. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Návrh ÚP bude respektovat přírodní hodnoty v území – lokální ÚSES. Návrh ÚP bude vytvářet podmínky pro jejich ochranu a rozvoj a posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody. Budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu.

Návrh ÚP prověří možnost zajištění lepší prostupnosti krajinou, zejména obnovu historických cest pro pěší, cyklo, agro a hipo turistiku, s návazností na území sousedních obcí a prověří možnost založení doplňující liniové zeleně.

S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny.

V případě potřeby Návrh ÚP navrhne protierozní opatření a navrhne zajištění zvýšení retenčních schopností krajiny.

Při zpracování Návrhu ÚP je vhodné, aby koncepcí uspořádání krajiny umožňovala umístění společných zařízení v případě pozemkových úprav.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

ÚP Pátek bude řešit napojení navržených zastavitelných ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, bude řešit dopravní problematiku a bude respektovat projekt komplexních pozemkových úprav, který je třeba zohlednit v řešení územního plánu. V oblasti občanského vybavení bude návrhem stabilizována veřejná infrastruktura stávající; nová zařízení lze v případě konkrétních záměrů umístit v plochách smíšených obytných. Veřejná prostranství v obci budou zachována, případně rozšířena o vhodné pozemky. ÚP Pátek bude respektovat a stanoví ochranná pásma stávající a navrhované dopravní a technické infrastruktury.

1. DOPRAVA

1.1. Silniční doprava

Krajem řešeného území prochází silnice I. třídy č. 32 Poděbrady – Jičín. Samotným územím prochází silnice II/ 329 Poděbrady – Kouty – Netřebice a silnice III.třídy č. 32917, 32918, 32812.

V návrhu ÚP bude vymezena trasa pro přeložku silnice I/32. Návrh ÚP bude dále respektovat silniční ochranná pásma, případně stanoví podmínku, kdy zástavba bude navržena tak, aby nebylo třeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů z pozemních komunikací a z provozu na pozemních komunikacích. Návrh ÚP vytvoří předpoklady pro zlepšení bezpečnosti silničního provozu a případné zmírnění negativních vlivů dopravy na životní prostředí, řešení bodových dopravních závad a doplnění komunikační sítě obce v souvislosti s návrhem rozvojových lokalit.

1.2. Pěší a cyklistická doprava

Návrh ÚP prověří a případně navrhne rozšíření cestní sítě (účelových a pěších komunikací) za účelem zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší, cyklo, agro a hipo turistiku apod. s návazností na území sousedních obcí.

1.3. Doprava v klidu

Návrh ÚP posoudí potřeby odstavných a parkovacích ploch a navrhne jejich případné umístění.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.1. Zásobování vodou

Současný stav:

Obec Pátek je zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu s napojením na stávající výtlačný řad DN 400 Poděbrady – Městec Králové v lokalitě Choťánky. Vzhledem k tlakovým

poměřům je konec přívodu vodovodního řadu do obce Pátek vybaven v armaturní šachtě redukčním ventilem.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatelé cisternami ze zdrojů Kluk, Staré prameniště a Choťánky. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Výhled:

Požaduje se navrhnout připojení rozvojových lokalita na veřejný vodovod.

2.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

Současný stav:

V obci Pátek je nově realizována kanalizační síť. Tlaková kanalizace v celkové délce 3,9 km je realizována z plastových kanalizačních trub profilu DN 50 až DN 100. Součástí kanalizační sítě je i čerpací stanice s výtlačným řadem délky 2,3 km. Odpadní vody jsou tímto řadem odváděny do kanalizační sítě města Poděbrady a likvidovány na stávající ČOV Poděbrady.

Dešťové vody jsou odváděny původní kanalizací do vodotečí.

Výhled:

Požaduje se navrhnout připojení rozvojových lokalita na veřejnou kanalizační síť.

2.3. Elektrorozvody

Řešeným území prochází venkovní vedení VVN 110 kV a linky VN 22kV. Všechny trafostanice v obcích jsou napájeny z vrchního vedení VN 22 kV. Z této linky jsou provedeny krátké odbočky pro trafostanice v obci. Koncepce zásobování systémem 22kV, zůstane i ve výhledu zachována.

Návrh ÚP Pátek zohlední případný nárůst potřeby související s rozvojem obce.

2.4. Zásobování plynem

V řešeném území není realizována plynofikace. S plynofikací se neuvažuje. Požaduje se respektovat trasu VTL plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma.

2.5. Zásobování teplem

Objekty v území jsou zásobovány individuálně, pro lokální vytápění se doporučuje přednostně stanovit využívání ekologicky vhodných paliv jako je dřevní hmota, systémy využívající sluneční energii, elektřina, tepelná čerpadla, případně jiné alternativní zdroje vytápění. Pro systémy využívající sluneční energii přednostně stanovit návrhem ÚP umístění na střeších objektů.

2.6. Spoje, telekomunikace, radiokomunikace

V obci jsou provedeny kabelové rozvody telekomunikací. Přes území neprocházejí radioreléové paprsky. Nejsou známy žádné požadavky nad rámec stávajícího stavu. Případné požadavky vyplynou z navrhovaného řešení.

2.7. Nakládání s odpady

Systém odstraňování odpadů je v řešeném území stabilizovaný, nejsou známy žádné další požadavky nad rámec stávajícího systému. Požaduje se vymezit plochu pro sběrný dvůr za obecním úřadem. Zakládání nových skládek se v území nepředpokládá. Návrh ÚP Pátek prověří způsob likvidace odpadů u nových zastavitelných ploch.

3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V oblasti občanského vybavení bude návrhem stabilizována veřejná infrastruktura stávající; nová zařízení lze v případě konkrétních záměrů umístit v plochách smíšených obytných. Nejsou požadavky na situování nových staveb občanské vybavenosti veřejné infrastruktury.

4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP vymezí a navrhne plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně a zajistí jejich ochranu pro plnění stanovené funkce. Pozornost věnovat vytvoření veřejných prostranství a veřejné zeleně v centru sídla. Zajistit propustnost pro pěší v zastavěném území i v krajině.

F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Návrh ÚP Pátek se zaměří na ochranu nejcennějších prvků území – tj. jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, v souladu s ustanovením § 18 a §19 stav. zákona.

1. Civilizační hodnoty

Chránit prostředí ploch bydlení, navrhnout územní rozvoj úměrný velikosti a významu sídla v území. Chránit a rozvíjet veřejnou infrastrukturu území, zajistit podmínky pro možnost rozvoje občanské vybavenosti a služeb, zajistit podmínky pro zvýšení počtu pracovních míst, zajistit podmínky pro příliv mladých rodin s dětmi. Zajistit ochranu a rozvoj dopravní a technické infrastruktury s ohledem na dispozice a možnosti sídla v území.

Zajistit podmínky pro zastoupení zemědělské výroby a skladování v území. Zajistit eliminaci negativních dopadů areálů zemědělské výroby a ploch výroby a skladování na hygienu prostředí i krajinný ráz v území.

Stanovit účelné využití opuštěných ploch, objektů a zbořeníšť s ohledem na jejich lokalizaci a s ohledem na potřeby rozvoje celého území. Vymezit systém sídelní zeleně.

2. Kulturní hodnoty

Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy. Při provádění jakýchkoliv zemních prací je investor povinen podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, již v rámci územního řízení oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, případně i oprávněné organizaci (např. muzeu, Národnímu památkovému ústavu, archeologickému oddělení, atd.) a při provádění těchto prací je povinen se řídit podmínkami stanovenými organizací oprávněnou k archeologickým výzkumům. V území se nacházejí NKP (vodní mlýn Lazarův, č.p. 47 a pomník B. Jandy-Cidlinského). Dále se v území nachází řada původních objektů lidové architektury, zejména původní chalupy, křížky atd, které je nutno chránit před nevhodnými zásahy. Je třeba chránit i objekty památkového zájmu a archeologická naleziště, dokumentující, že obec měla své místo i v historickém osídlení. Přiměřené ochraně je vhodné podřídit půdorysnou stopu obce i hodnotné objekty, dokumentující historický vývoj obce.

Ochrana kulturních hodnot bude zohledněna v řešení územního plánu.

3. Přírodní hodnoty

Na území obce se uplatňují prvky ÚSES lokálního významu.

Územní plán upřesní rozsah a hranice zájmových ploch ÚSES tak, aby bylo možno prosazovat zájmy ochrany přírody, aby bylo možno hospodařit na nezastavěných plochách mimo území ÚSES a aby plochy ÚSES plnily funkci ochrany proti erozi a podporovaly migraci organismů. Celý návrh bude koordinován v návaznosti na sousední územní celky.

V katastru obce jsou lesní plochy zastoupeny podprůměrně, z celkové plochy katastru 691 ha lesní plochy tvoří 2,3 %. Lesní porosty jsou rozptýleny v krajině. Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa se nedoporučuje navrhovat. Je třeba zvážit zvýšení plochy lesa v návaznosti na dotváření územního systému ekologické stability.

Návrh ÚP stanoví základní podmínky ochrany krajinného rázu území a případná místa významných dálkových pohledů. Zábor nejkvalitnější zemědělské půdy je přípustný výjimečně, a to pouze v odůvodněných případech. Budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,

1. Veřejně prospěšné stavby

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb budou děleny na:

- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva - tj. veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pouze s možností uplatnění předkupního práva - tj. veřejně prospěšné stavby pro občanské vybavení a veřejné prostranství

2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy a koridory veřejně prospěšných opatření budou v případě potřeby děleny na :

- plochy a koridory veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva - tj. snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, ke zvýšení retenčních schopností krajiny, k založení prvků územního systému ekologické stability a pro ochranu archeologického dědictví
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pouze s možností uplatnění předkupního práva - tj. veřejně prospěšná opatření ke snižování dalších ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního a kulturního dědictví.

3. Stavby a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu

Nejsou známy žádné konkrétní požadavky na vymezení staveb a opatření k zajištění ochrany a bezpečnosti státu.

4. Asanace (ozdravění) území

Požadavky na asanace vyplynou z navrhovaného řešení. Požaduje se prověřit asanaci některých hospodářských objektů, které jsou ve špatném technickém stavu.

H. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy),

1. Ochrana veřejného zdraví

Řešit možné negativní dopady z dopravy na prostředí obytných zón a navrhnout jejich eliminaci. Přiměřeným způsobem zajistit eliminaci negativních dopadů z výrobních provozů na prostředí obytných zón.

2. Protipožární ochrana

ÚP Pátek bude respektovat odběrná místa požární vody z vodních ploch a toků a odběrná místa vodovodní sítě. Zajištění dostatečného množství požární vody v nových rozvojových plochách bude řešeno dle ČSN 73 0873 nebo ČSN 75 2411.

Přístupové komunikace musí splňovat podmínky pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému dle ČSN 73 0802.

3. Civilní ochrana a havarijní plánování

Stávající systém civilní ochrany obyvatelstva je stabilizován. ÚP Pátek bude řešit požadavky civilní ochrany dle §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra, k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva v těch bodech, které danému území přísluší dle havarijního plánu a krizového plánu Středočeského kraje. Konkrétní požadavky, které by mohly ovlivnit řešení územního plánu, budou do zadání zahrnuty na základě vyjádření příslušného dotčeného orgánu.

4. Obrana a bezpečnost státu

Z hlediska obrany státu nejsou známy žádné požadavky na řešené území.

5. Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou evidována žádná chráněná ložiska nerostných surovin.

6. Geologická stavba území

6.1. Poddolovaná území

V řešeném území nejsou evidována žádná poddolovaná území.

6.2. Sesuvná území

V řešeném území nejsou evidována žádná sesuvná území.

7. Ochrana před povodněmi

Řešené území není ohroženo povodněmi.

Zajistit podmínku nezvyšování odtoků povrchových vod z řešeného území. Podle možností navrhnout další opatření ke zvýšení retence území a navrhnout protierozní opatření na ochranu území proti činnosti přívalových dešťů s následkem lokálních záplav. Respektovat vodní toky a hlavní odvodňovací zařízení v území. Zachovat volné manipulační ochranné pásmo podél vodních toků dle platné legislativy.

8. Ochrana před rizikovými přírodními jevy

8.1. Větrná eroze

Prověřit míru zasažení území působením větrné eroze a zohlednit v návrhu ÚP.

8.2. Vodní eroze

Prověřit míru zasažení území působením vodní eroze a zohlednit v návrhu ÚP.

8.3. Radonové riziko

Prověřit míru zasažení území radonem a zohlednit v návrhu ÚP.

I. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,

V ÚP Pátek budou zohledněny a respektovány limity využití území, z nichž nejzávažnější jsou ochranná pásma silnice I., II. a III. třídy, limity vyplývajícími z památkové péče, nadzemní i podzemní inženýrské sítě, plochy lokálního ÚSES, ochrana zemědělských půd I. a II. třídy ochrany ZPF dle BPEJ, ochranné pásmo lesa a ostatní limity využití území, které jsou uvedené v bodu B) tohoto zadání.

1. Urbanistické závady

Navrhnout vhodné využití pro opuštěné plochy, objekty a zbořeniště v území s ohledem na jejich lokalizaci a s ohledem na potřeby rozvoje celého území. V návaznosti na plochy bydlení nenavrhnout plochy s funkčním využitím, které by negativními dopady znehodnocovaly prostředí obytných zón. Navrhnout eliminaci negativního vlivu nevhodné zástavby a výrobních areálů na krajinu.

2. Dopravní závady

Stanovit podmínku pro umístění obytných staveb v zastavitelných plochách bydlení, kdy zástavba bude navržena tak, aby nebylo třeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů z provozu na pozemních komunikacích.

3. Hygienické závady

Prověřit a navrhnout eliminaci zatížení hlukem stávající obytné zástavby podél výrobních areálů.

4. Ohrožení území

Prověřit možné ohrožení území.

5. Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití

Posoudit střety záměrů s limity využití území a vyloučit v maximální možné míře negativní dopady na chráněné hodnoty území. V případě nevyhnutelných zásahů navržených zastavitelných ploch do ochranných režimů hodnot území, stanovit specifické podmínky, které budou využití těchto ploch omezovat.

J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,

Z hlediska urbanizace se řešené území nachází mimo rozvojové oblasti i mimo rozvojové osy.

Zastavitelné plochy budou navrženy v návaznosti na zastavěná území v obci a v souladu s urbanistickou strukturou území. Prověřeny budou zastavitelné plochy ze stávajícího územního plánu a jeho změn. Přitom budou koordinovány všechny limity využití území. Ve volné krajině nebudou vznikat žádná nová sídla. Maximální pozornost bude věnována ochraně nezastavěného území.

Návrh zastavitelných ploch bude, v souladu s § 18 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb., zdůvodněn s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,

U vybraných souvislých ploch bydlení umožňující výstavbu více objektů rodinného bydlení bude podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie, která prověří zejména dopravní napojení, řešení technické infrastruktury a stanoví podrobnější zásady prostorového uspořádání. ÚP Pátek bude obsahovat lhůtu pro porřízení územní studie.

L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,

Nejsou žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

M. Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že KÚ uplatní při projednání zadání požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí nebo pokud tento orgán nevyločí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,

Řešení územního plánu bude jednoznačné, nepředpokládá se řešení ve variantách, z tohoto důvodu se nepředpokládá zpracování konceptu řešení.

O. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

ÚP Pátek bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a v souladu s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, vše ve znění pozdějších předpisů. Před odevzdáním návrhu ÚP Pátek určeného k projednání dle § 50/2006 Sb. stavebního zákona budou jednotlivé plochy projednány s určeným zastupitelem a pořizovatelem (bude poskytnuta k nahlédnutí pracovní verze návrhu).

ÚP Pátek bude obsahovat:

A. Textovou část se stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

B. Grafickou část:

- | | |
|--|----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1: 5 000 |
| 3. Koncepce veřejné infrastruktury | 1: 5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

A. Textovou část s komplexním zdůvodněním přijatého řešení a vyhodnocením předpokládaných důsledků řešení na ZPF a PUPFL.

B. Grafickou část:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| 2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000 |
| 3. Výkres širších vztahů | 1: 50 000 |

Koncepce veřejné infrastruktury bude zpracována samostatně nebo v samostatných výkresech dle potřeby a v rámci účelnosti tak, jak stanoví objednatel po dohodě se zpracovatelem a pořizovatelem v průběhu zpracování (koncepce dopravy, zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem,

el. energií, spoje).

Veškeré výkresy budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou (vektorovou), která bude aktualizovaná průzkumem zpracovatele. Grafické provedení dle metodiky MINIS, barevné provedení jednotlivých ploch bude odpovídat grafickému standardu ORP Poděbrady.

Počet vyhotovení dokumentace:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona) + 1x na CD (ve formátu Doc., Pdf.)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o ÚP (§ 52, odst. 1 stavebního zákona) + 1x na CD (ve formátu Doc., Pdf.)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání ÚP (§ 54 stavebního zákona) + 4x na CD
 - textová část ve formátu Doc. a Pdf.
 - výkresová část ve formátu Dgn. nebo Shp. včetně projektů Mxd. a Pdf.