

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘECHOŘ

Zastupitelstvo obce Křechoř schválilo pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 09.06.2015. Obec má dvě katastrální území Křechoř a Kutlíře, a tři části obce Kamhajak, Křechoř a Kutlíře

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán nebude v rozporu s požadavky PÚR ve znění aktualizace č. 1

Území obce Křechoř se nachází ve schválené rozvojové ose OS4 Praha – Kolín – Chvaletice – Pardubice (podél železničního spojení Praha – Kolín – Pardubice) a ve schválené rozvojové ose OS5 Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno.

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách bude sledováno:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Návrh územního plánu bude zároveň řešen v souladu s bodem a) úkolů stanovených pro rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Další úkoly pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy nejsou stanoveny.

Územím obce Křechoř prochází záměr republikového významu dálkovodů DV1 – Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba, a proto se na něj vztahují kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, v daném případě zejména:

- a) naplnění mezinárodních i vnitrostátních požadavků na diverzifikaci přepravních cest,
- b) zajištění odpovídajících parametrů přenosových soustav a jejich spolehlivosti a bezpečnosti, včetně bezpečného skladování,
- c) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny a kulturními a civilizačními hodnotami v území,

a úkoly pro územní plánování:

upřesnit plochy a koridory pro uskutečnění záměru v navazující územně plánovací dokumentaci formou umožňující realizaci.

Územní plán bude respektovat požadavky ZÚR Středočeského kraje

Na návrh ÚP se vztahují požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje, neboť tyto zasahují řešené území. Jedná se o přípložit/zkapacitnění koridoru ropovodu Družba podle PÚR (VPS R01), pro který stanovují úkol pro územní plánování:

zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 až R03 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Území obce Křečhoř se nachází v rozvojových osách republikového významu OS4 Praha – Hradec Králové/Pardubice – Trutnov – hranice ČR /Polsko (Wrocław) a OS5 Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno. Zároveň se obec Křečhoř nachází v rozvojové oblasti krajského významu OBk1 Střední Polabí.

Pro rozvojovou oblast krajského významu OBk1 Střední Polabí stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které se dotýkají správního území obce Křečhoř:

- a) podstatně zlepšit propojení center Nymburk – Poděbrady – Kolín – Kutná Hora – Čáslav urychlenou realizací přestavby silnice č. I/38, která je páteří rozvojové oblasti,
- b) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

ZÚR dále stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit koridor D049 silnice č. I/38 a koridor D150 silnice č. II/328,
- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny,
- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy (I/38, I/2),
- d) respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot,
- e) respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot území, zejména národní přírodních památek, evropsky významných lokalit,
- f) respektovat požadavky na ochranu ÚSES.

Požadavky ÚAP

V návrhu řešení ÚP Křečhoř musí být respektovány všechny limity využití území vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP), které se v území vyskytují.

Ze závěrů ÚAP vyplývá potřeba řešit všechny pilíře udržitelnosti, zásadní je požadavek na řešení zemědělských planin s vysokou ekologickou nestabilitou a zanedbanou doprovodnou zelení (obec mezi třemi nejhoršími v ORP). Dále je třeba řešit kolizní křižovatky dle ZÚR, starou ekologickou zátěž (skládku Křečhoř), brownfield v obci a střet ploch podle zatím platného územního plánu sídelního útvaru s limity využití území (OP plynovodu a produktovodu).

Požadavky obce

Hlavním cílem rozvoje území je stabilizace a rozvoj funkce bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace, služeb a podnikání, za předpokladu zajištění ochrany kulturních a přírodních hodnot území, ekologické stability, zlepšení dopravního a technického vybavení území. Úkolem návrhu územního plánu bude koordinovat všechny složky v území. Návrh územního plánu Křečhoř bude vycházet z charakteru řešeného území a bude chránit jeho krajinný ráz. Zajistí tak podmínky pro kvalitní bydlení obyvatelstva, dostačující občanskou vybavenost a plochy pro podnikání tím, že prověří využití stávajících a navržených ploch a navrhne případně jejich jiné vhodné využití. Vytvoří územně technické podmínky pro zvýšení počtu nových rodinných domů s tím, že celkový počet by mohl dosáhnout až 700 obyvatel. Zároveň posílí úlohu veřejných prostorů.

V územním plánu budou také prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti, potažmo přispěje k optimálnímu fungování obce.

Předpokládané požadavky dotčených orgánů veřejné správy

POŽADAVKY NA OCHRANU KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Pro návrh územního plánu Křečhoř nevyplývají ze zákona o státní památkové péči žádné zvláštní požadavky kromě respektování kulturních památek a případných archeologických nálezů, kdy je nutno postupovat v souladu s tímto zákonem. Návrhem územního plánu nebude změněna památková ochrana zapsaných kulturních památek. Věži kostela Božího těla jako dominantě v území bude výškově přizpůsobena zástavba a bude zachován odstup zastavěného území od kulturní památky Pomníku bitvy u Kolína. Pro novou zástavbu budou v územním plánu stanoveny základní prostorové regulativy.

OCHRANA TRADIČNÍCH URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

Zástavba obce hlavně v historických částech si zachovala svůj původní charakter. Další historické stavby spoluutváří charakter všech sídel v řešeném území. Dochovaná urbanistická podoba sídel bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Návrh ÚP nebude mít negativní vliv na celkovou koncepci ochrany přírody a krajiny i koncepci ochrany životního prostředí a bude usilovat o podstatné zlepšení životního prostředí obnovou a doplněním krajinné zeleně.

Pro pozemkové úpravy bude koncepce uspořádání krajiny umožňovat umístění opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, bude respektován stávající stav polních cest a možnost jejich doplnění.

Při umístění staveb, vyjma komunikací, ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků bude minimální odstup stanoven orgánem ochrany lesa v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh ÚP bude při stanovení základních principů možného dalšího rozvoje řešeného území obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability. Důsledně bude obnoveno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území.

POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Řešením nesmí dojít ke zhoršení životních podmínek. Návrh ÚP bude obsahovat, jak se uvedené řešení projeví v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví.

Řešení ochrany ovzduší bude navrženo s ohledem na zákon o ochraně ovzduší. Plochy pro větrné ani solární elektrárny nebudou vymežovány.

POŽÁRNÍ OCHRANA

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely (přítomnost hydrantů na vodovodní síti, požárních nádrží, příp. rybníky). V případě nové výstavby je nutné respektovat vyhlášku o technických podmínkách požární ochrany staveb.

OBRANA STÁTU A CIVILNÍ OCHRANA

Do návrhu územního plánu budou zapracovány požadavky ochrany obyvatelstva v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a s § 20 vyhlášky k přípravě a provádění ochrany obyvatelstva.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI JEVI

V řešeném území se nenalézají území zvláštní povodně, ani hranice stoleté vody a její aktivní zóny.

Na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům budou zachovány břehové porosty.

Správci vodních toků mohou užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku nejvýše v šířce 6 m od břehové čáry drobného vodního toku a nejvýše v šířce 10 m od břehové čáry vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými.

a. Urbanistická koncepce, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky PÚR a ZÚR

Na návrh řešení ÚP Křechoř se částečně vztahují zvláštní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby (požadavek na OBk ze ZÚR), ale nikoli s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose vymezené v PÚR. Předpokládá se tedy naplňování úkolů podle bodů a) až g) uvedených v úvodu návrhu zadání.

Požadavky obce

Územní plán stanoví podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud bude možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití a stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků apod.).

Územní plán Křečhoř stanoví stabilizované plochy (plochy, u kterých se nebude měnit stávající využití území), vymezí nové rozvojové plochy, zejména pro bydlení a technickou infrastrukturu, a dále prověří možnost situování ploch pro občanské vybavení, smíšenou výrobu a bydlení, sport a tělovýchovu, veřejnou zeleň apod. Konkrétní záměry v plochách výroby a služeb budou v dalším stupni projektové dokumentace posouzeny Odborem životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska vlivu záměru na životní prostředí.

Rozsah rozvojových ploch bude limitovaný tak, aby nedošlo ke znehodnocení přírodních a kulturních hodnot.

Plochy pro individuální rekreaci jsou stabilizovány využitím řady neobydlených domů. Koncentrovaná chatová výstavba nebude dále podporována. Rozvojové lokality budou mj. navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů.

Návrh územního plánu prověří ve všech sídlech ve správním území především možnosti zkapacitnění zástavby v zastavěném území v prolukách a v zadních částech pozemků a vymezí nabídku nových zastavitelných území, rozvojových ploch pro bydlení mimo současně zastavěné území.

Konkrétní rozsah rozvojových ploch bude vymezen na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany zemědělského půdního fondu, přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídel. Rozvoj sídel musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy.

Nepředpokládá se rozšiřování ploch pro bydlení do lokalit nenavazujících přímo na sídla (místní části). Bude navrženo přednostní využití rozvojových ploch v zastavěném území a případně budou uplatněny podněty vlastníků pozemků navazujících na zastavěné území. Obecně bude akceptováno vymezení zastavitelných ploch, které nejsou místně zaměnitelné, jako je vymezení účelových komunikací zpřístupňujících konkrétní pozemky nebo místní části, vymezení ploch pro ochrannou zeleň, která souvisí s ochranou konkrétních pozemků zastavěného území a zastavitelných ploch, vymezení ploch pro rozšíření bydlení v zastavěném území, neboť se zvýší účelnost jeho využití, a vymezení ploch pro technickou infrastrukturu, která je vázána konkrétními podmínkami umístění. Dále budou akceptovány požadavky na jiné využití již vymezených zastavitelných ploch nejen v zastavěném území.

V případě vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic tyto budou vymezeny tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb. Pokud budou nutná protihluková opatření, budou realizována na náklady stavebníků.

V návrhu územního plánu budou zapracována všechna platná územní rozhodnutí a stavební povolení. Tyto plochy mohou být zahrnuty do zastavěného území.

Další záměry budou řešeny zpracovatelem v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Mimo jiné budou nově vymežovány liniové záměry (vedení cyklostezek, chodníků, inženýrských sítí apod.).

b. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Požadavky ÚAP

Doporučuje se řešit turistické trasy mimo silnice, po atraktivních cestách s výhledy. Dále je třeba řešit střety rozvojových ploch platného územního plánu a navrhovaných liniových vedení s limity.

Předpokládané požadavky dotčených orgánů veřejné správy

1. Doprava

V návrhu územního plánu bude věnována pozornost minimalizování negativních dopadů dopravy na zastavěnou část řešeného území, především na území obytné. Budou řešeny obslužné komunikace i u rozvojových lokalit. Nové lokality budou splňovat požadavky pro připojení podle § 10 zákona

o pozemních komunikacích. Počet připojení na komunikaci bude omezen na minimum (např. jednou obslužnou komunikací).

Návrh územního plánu převezme návrh přeložek severozápadního obchvatu Kolína – silnice II. třídy a obchvatu Nové Vsi I – silnice I. třídy ze ZÚR Středočeského kraje a navrhne úpravu vedení silnic v koridorech v řešeném území.

Cyklistická a pěší doprava bude řešena s využitím a doplněním původních cest. Tato cestní síť by měla být doplněna doprovodnou zelení. Zeleň by měly představovat geograficky původní druhy stromů, případně keřů.

2. Technická infrastruktura

Na základě posouzení dnešního stavu technické infrastruktury bude navržena koncepce veřejné technické infrastruktury pro jednotlivé rozvojové lokality a současně i pro nezbytné zlepšení stavu zastavěného území obcí.

Veškerá ochranná a bezpečnostní pásma stávajících sítí (vodovody, kanalizace, elektrická vedení, plynovody, sdělovací kabely apod.) budou respektována a chráněna. Stávající inženýrské sítě mohou být v nezbytných případech navrženy k přeložení.

Vodní hospodářství

Zásobování obyvatel pitnou vodou ve správním území je v Křečhoři zajištěno ze skupinového vodovodu, obyvatelé Kutlíř, Kamhajku a samoty Bříství využívají domovní studně. Části obce Kutlíře a Kamhaje nejsou vybaveny splaškovou kanalizací.

V Křečhoři je většina odpadních vod odváděna splaškovou kanalizační sítí na ČOV. Menší díl odpadních vod je zachycován v domovních jímkách. V návrhu ÚP bude pro veškeré zastavitelné plochy v sídlech předepsáno napojení na systém veřejné kanalizace. Z důvodů zpomalení odtoku vody z území bude upřednostněna likvidace srážkových vod, zejména ze střech jednotlivých nemovitostí, zásakem na přilehlých pozemcích. Realizace nové zástavby bude podmíněna řádným odkanalizováním.

Energetika

Elektrické vedení a trafostanice jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic. Prověří se potřeba jejich umístění a způsob napojení.

Nově navrhovaná energetická zařízení budou součástí návrhu ÚP včetně katastrálních čísel pozemků a budou zařazena do části veřejně prospěšných staveb. Stávající i budoucí elektrorozvodná zařízení budou respektována včetně jejich ochranných pásem podle energetického zákona.

V území bude postupováno v souladu se zákonem o telekomunikacích, trasy telekomunikačních zařízení budou respektovány, případně navrženo jejich přeložení (na náklady investora nové výstavby).

V návrhu ÚP bude vyhodnocena možnost a účelnost plynofikace zastavěného území obce. Při rekonstrukcích stávajících kotelen uvažovat s možným zřízením alternativních zdrojů tepla – tepelná čerpadla, využití biomasy ke spalování nebo jako zdroje bioplynu, využití solární energie u rodinných domů.

Při návrhu nové koncepce technické infrastruktury budou respektovány plochy veřejné zeleně.

3. Nakládání s odpady

Při likvidaci případně vzniklých odpadů budou tyto likvidovány v souladu s platnou legislativou v odpadovém hospodářství, zejména v souladu se zákonem o odpadech.

V návrhu ÚP budou zakresleny všechny evidované skládky (bývalé rekultivované) a současně stanoveny na těchto plochách podmínky pro další využití těchto ploch s ohledem na způsob rekultivace.

4. Veřejná prostranství

U nových lokalit pro výstavbu rodinných domů nebo domů pro rodinnou rekreaci bude plošné uspořádání navazovat svou strukturou a charakterem na stávající zástavbu, včetně vzniku veřejných prostranství, jejichž součástí budou pozemky vymezené jako veřejná zeleň. Jednat se bude především o vymezení zelených pásů podél nově vzniklých místních komunikací. Šířka těchto zelených pásů by měla být min. 1,5 m, aby byla umožněna výsadba stromů (příp. keřů) s podmínkou, že do tohoto zeleného pásu nesmí být uloženy inženýrské sítě.

Požadavky obce

1. Občanské vybavení

Základní občanské vybavení je v současné době dostatečné a celkově odpovídá velikosti a významu obce. Pro rozvoj občanského vybavení může být v návrhu ÚP, v rámci celkového rozvoje sídla všech jeho složek, vymezena nová zastavitelná plocha.

Stávající sportovní plochy zůstanou zachovány, v návrhu ÚP budou případně vyčleněny plochy pro menší hřiště v jednotlivých sídlech (neorganizovaný sport). Dále budou podle možností navrženy vhodné plochy v rámci veřejných prostorů center, zejména pro rozšíření herních prvků sloužících předškolní a školní mládeži a plochy pro rekreaci (turistika, cykloturistika, agroturistika apod.).

2. Veřejná prostranství

Návrh ÚP bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství na návších v centrech místních částí. V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady dostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné.

Z důvodu ochrany dřevin budou zachovány existující plochy veřejné zeleně v zastavěném území. Případné rozšíření ploch veřejné zeleně je žádoucí.

c. Koncepce uspořádání krajiny zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Předpokládané požadavky dotčených orgánů veřejné správy

Návrh ÚP bude vycházet především z koncepce zákona o životním prostředí a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Řešení bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí včetně územního systému ekologické stability. Důsledně bude doplněn návrh kvalitního krajinného prostředí celého řešeného území, začlenění stávajících výrobních objektů zemědělského a průmyslového charakteru, které nechtě historicky vzešlé měřítko zástavby do krajiny, ozelenění obvodu obce. Při návrhu územního systému ekologické stability budou dodrženy alespoň minimální parametry biocenter a biokoridorů. Při návrhu druhového složení bude postupováno podle textové části generelu místních systémů ekologické stability, který obsahuje navržená opatření.

V návrhu územního plánu bude zohledněna zásada vybudování přechodového pásu mezi krajními parcelami obytných ploch a zemědělskou půdou, který bude sloužit jako ochrana obytného území proti větrům, proti prachu z orání či sklizně a bude působit i jako estetická zástěna z dálkových pohledů. Pro tyto potřeby se bude jednat o pás o šíři min. 10 m, který bude tvořen trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny budou chráněny veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o všechny přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, polní kazy, drobné lomy atd.

Bude navrženo rozčlenění velkoplošných zemědělských pozemků travnatými příp. porostovými mezemi, zřízení souvislých pásů luk podél vodotečí a zatravnění úžlabí ohrožených vodní erozí.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a lesního půdního fondu bude respektována ochrana zemědělské a lesní půdy ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

V návrhu ÚP bude prověřeno vymezení nových lesních ploch i bez návaznosti na stávající.

V návrhu ÚP budou doplněny údaje o tom, zda dojde či nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa podle lesního zákona.

Plochy záboru ZPF budou v návrhu ÚP doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

Koncepce uspořádání krajiny umožní umístění společných zařízení v nezastavěném území, budou respektovány, případně doplněny polní cesty v terénu a účelové komunikace nebudou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury.

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Případné záměry přesahující svými parametry možnosti řešení v územním plánu bez vyhodnocování vlivů na životní prostředí budou vymezeny jako územní rezervy.

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Požadavky ZÚR

Přes řešené území obce Křečhoř jsou podle ZÚR veřejně prospěšnými dopravními stavbami přeložka silnice č. I/38 Oseček – Ohrada se třemi mimoúrovňovými křižovatkami D049 a severozápadní přemostění Labe u Kolína D150. Územní ochrana koridorů pro dopravní stavby je:

- a) pro silnice I. třídy v šířce 300 m,
- b) pro silnice II. (III.) třídy v šířce 180 m.

Výše uvedené šířky mohou být proměnné, resp. menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. V případech rozšíření, resp. rekonstrukce, kdy už je koridor stabilizován, vymezuje se územní ochrana v poloviční šířce (tj. 150 m, resp. 90 m).

Veřejně prospěšnou technickou stavbou je přípolož/zkapacitnění koridoru ropovodu Družba R01 s územní ochranou v šířce 300 m.

Požadavky obce

V rámci návrhu územního plánu Křečhoř budou navrženy případné nové veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření, které budou důležité z hlediska dalšího rozvoje obce: obnova a nová výstavba sítí technické infrastruktury, nové komunikace, uliční, izolační a ochranná zeď, vymezení ploch pro lokální ÚSES apod.

Asanační zásahy v řešeném území jsou předpokládány u ploch a nevyužívaných hospodářských budov, např. bývalé zemědělské výroby.

D) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Regulační plán

Nebudou uplatněny takové požadavky.

Územní studie

V návrhu územního plánu Křečhoř budou vymezeny takové plochy či koridory větší než 2 ha a s větším počtem vlastníků. Dále budou stanoveny podmínky pro pořízení studie a čtyřletá lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Konkrétní rozsah rozvojových ploch a tím i uložení prověření změn jejich využití územní studií bude zpracováno v návrhu ÚP na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch, jejich vzájemného možného ovlivnění a zejména s ohledem na požadavek ochrany přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídla.

Dohoda o parcelaci

Konkrétní rozsah majetkově roztržštěných rozvojových ploch a tím i uložení požadavku na jejich využití až po uzavření dohody o parcelaci bude zpracováno v návrhu ÚP na základě detailního prověření vazeb v území s ohledem na celkový rozsah rozvojových ploch a jejich vzájemného možného ovlivnění.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

K návrhu územního plánu nebude pravděpodobně požadavek na zpracování variant řešení.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli v elektronické podobě pro možnost zveřejnění na internetu ve formátu pdf. Návrh územního plánu bude ve všech fázích zpracován nad vektorovými katastrálními mapami v digitální podobě.

Počet vyhotovení dokumentace územního plánu:

- 2 vyhotovení pro společné jednání + 1 CD,
- 2 vyhotovení pro každé veřejné projednání územního plánu + 1 CD,
- 4 vyhotovení po vydání zastupitelstvem obce + 1 CD.

Obsah návrhu ÚP:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 části I odst. 1 a přiměřeně podle odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 části I odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Výkres základního členění území měř. 1 : 5 000,
- Hlavní výkres měř. 1 : 5 000,
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000,
- Výkres koncepce veřejné infrastruktury měř. 1 : 5 000.

Obsah odůvodnění ÚP:

Textová část v rozsahu § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 části II odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,

Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 části II odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- Koordinační výkres měř. 1 : 5 000,
- Výkres širších vztahů měř. 1 : 50 000,
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu měř. 1 : 5 000.

Před společným jednáním zašle projektant samostatně zpracované vyhodnocení podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona pořizovateli, a až po jeho souhlasu dopravuje kompletní návrh.

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí ve svém stanovisku rozhodne, zda nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Křečhoř na životní prostředí. Předpokládá se, že Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody vyloučí významný vliv předloženého projektu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany. Vzhledem k těmto skutečnostem nebude zpracováno ani vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.