

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELNÍ LHOTA

NÁVRH ZADÁNÍ

Zadání je zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Schváleno Zastupitelstvem obce Kostelní Lhota dne 24.8.2016,
číslo usnesení č.1

Zadání územního plánu zpracovala Ing. Dagmar Šalandová, Ing. Alena Morávková, ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce Kostelní Lhota, starostou obce Tomášem Drobným

zpracováno 09/2016,
ke schválení upraveno ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona

Zadání územního plánu Kostelní Lhota

Zastupitelstvo obce Kostelní Lhota na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

Vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území obce Kostelní Lhota (číselný kód: 537314), které tvoří katastrální území Kostelní Lhota (číselný kód: 670529). Řešené území se nachází v okrese Nymburk, Středočeském kraji. V současnosti (9/2016) žije v obci trvale cca 850 obyvatel. Dle statistických údajů ČÚZK (údaje ke dni 16. 9. 2016) se v obci nachází 227 rodinných domů s číslem popisným, 3/4 domovního fondu je využíváno k bydlení.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

V této části jsou požadavky seřazeny od priorit a záměrů vyplývajících z nadřazených dokumentací a podkladů (pokud jsou v území sledovány) po konkrétní požadavky a to v tomto sledu:

- Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje (PÚR) České republiky, ve znění Aktualizace č.1
- Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)
- Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Nymburk
- Další konkrétní požadavky.

a)1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Pro urbanistickou koncepci jsou pro řešené území významné z PÚR ČR zejména tyto republikové priority: bod (15) návrhem územního plánu nebude umožněno vytvářet urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel;

bod (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území;

bod (19) pro podvyužitá a opuštěná zemědělská areály/stavby budou územním plánem vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání či revitalizaci

bod (20) návrh územního plánu vytvoří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny a pro ochranu krajinného rázu;

bod (22) návrh územního plánu vytvoří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území.

bod (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od zemědělských areálů.

bod (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území

bod (26) budou zcela respektována záplavová území (bez umístování zastavitelných ploch)

bod (32) územním plánem budou řešeny plochy přestavby - ve vazbě na bod (19).

Ze ZÚR SK vyplývá respektovat kromě respektování obecných priorit územního plánování kraje, následující skutečnosti:

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti krajské úrovně OBk1 a v rozvojové ose OS4.

Pro řešené území z této dokumentace vyplývá zejména požadavek ochrany

- územím vede dálnice D11, silnice II. a III. třídy, železniční trať
- oblast zasahuje vymezené záplavové území.

Požadavky vyplývající ze ZÚR SK na urbanistickou koncepci

ZÚR stanovují tyto cíle pro územní plánování (týká se zejména řešeného území):

- j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (týká se zejména řešeného území):

- 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;

Další požadavky jsou:

Návrh územního plánu naváže na dosud platný Územní plán obce Kostelní Lhota a bude zohledňovat dosavadní kontinuální vývoj se změnami vyplývajícími z následně uvedených požadavků. Změny v rozsahu již vymezených zastavitelných ploch však nejsou vyloučeny, naopak se tímto zadáním umožňuje znovu prověřovat jejich vhodnost, územní rozsah a využití území. Korekce rozvoje daného původním územním plánem sídelního útvaru a jeho změny je možná zejména ve vazbě na urbanistické a krajinářské hodnoty a jejich význam.

Mezi hlavní rozvojové předpoklady patří:

- geografická poloha v blízkosti regionálních subcenter Poděbrady, Nymburk s vysokou dynamikou rozvoje a sídelních útvarů Sadská, Pečky
- snadná dopravní dostupnost vůči nadřazeným dopravním systémům (silnice II.třídy č. 611, dálnice D11)
- udržení a postupné zkvalitňování zemědělské a zelinářské výroby, pěstitelství, moderních služeb zemědělství, agroturistiky, výrobních areálů jako významných stabilizačních faktorů
- poměrně dobrá kvalita životního prostředí, množství chráněných oblastí přírody v bezprostředním okolí, dostatek turistických cílů, lázeňství.

Potenciál rozvoje souvisí s nárůstem počtu trvale žijícího obyvatelstva v posledních dvou dekadách.

Je to způsobeno zejména radikálním zlepšením veřejné infrastruktury Kostelní Lhoty (základní škola, mateřská škola, veřejný vodovod, splašková oddílná kanalizace, sportovní vybavenost, výrazná péče o zeleň a dětská hřiště). Obec získala v letošním roce v rámci Středočeského kraje titul Vesnice roku a za péči o zeleň Zelenou stuhu.

Mladí lidé si do obce přivádí nové partnery a usazují se s nimi v místě, kde vyrůstali. To se rovněž projevuje značnou stavební činností, která s sebou nese i nárůst trvale žijícího obyvatelstva za posledních třináct let (108 trvale žijících obyvatel).

Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území, včetně nemovitých kulturních památek. Budou respektovány architektonicky významné stavby, prvky drobné architektury, pamětní a vyhlídková místa (věž kostela). Budou respektována archeologická naleziště. Vyjma památkově chráněného areálu původně hřbitovního kostela Nanebevzetí Panny Marie bude prioritně chráněno historické jádro Kostelní Lhoty s farou (dnes Obecní úřad) a školou.

Budou chráněny drobné památky a veřejná pohřebiště (pietní místa):

- kamenný kříž u kostela,
- Boží muka v podobě dřevěného kříže,
- kaplička při silnici na Poděbrady v části obce zvané Na Vrškách,
- pomník padlých na návsi,
- zvonice, farní budova církve československé husitské.
- Dalšími hodnotnými prvky v prostorovém uspořádání jsou hřbitovy ze 30. let minulého století - obecní na jihovýchodním okraji sídelního útvaru a katolický (v izolované poloze vně sídelního útvaru).

Územním plánem budou respektována opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR31 Nymbursko:

- zachování historických krajinných úprav a struktur kulturní krajiny včetně vazby na obce a na architektonické dominanty kompozic,
- ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby (dochovaný urbanistický celek návesní ulicovky s významnou veřejnou zelení v návesním prostranství),
- zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím devastovaných ploch.

Koncepce rozvoje bude v návrhu územního plánu řešena tak, aby nedocházelo k zatěžování životního prostředí a funkcí ekologické stability. V lokalitách rozvoje bude v maximální možné míře zachován přístup k polní trati i s ohledem na původní pozemkovou držbu.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, samoty určené pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.

Charakter území s převahou obytné funkce se nebude měnit. Nadále se předpokládá převažující dojížděka části obyvatel za prací mimo obec. V zastavěném území jsou územní rezervy pro rozvoj obytné zástavby (proluky). Územním plánem bude preferováno řešení přirozeného rozvoje sídla pro bydlení v návaznosti na stávající zastavěné území a stávající veřejnou infrastrukturu a to zejména v území proluk a prostorových cezur. Cílem návrhu územního plánu bude návrh přiměřených zastavitelných ploch, zejména pro bydlení v rodinných domech umístěných v zahradách.

Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje sledovanou orgánem obce. Budou přitom preferovány rozvojové lokality pro rodinné bydlení (ve smyslu původního ÚPnSÚ) situované v severovýchodní a v severozápadní poloze sídelního útvaru (oblast nejméně zasažena hlukem, oblast s největším rozvojovým potenciálem, částečně obecní pozemky).

Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku bude v navržených zastavitelných plochách požadováno dodržení max. hlukového zatížení dle §11 Nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. resp lokality určené pro bydlení nebudou umístěovány v těsném kontaktu se silnicemi.

Stávající funkční výrobní a zemědělské objekty budou respektovány a územním plánem stabilizovány (dále podrobněji v závěru textu zadání). Extenzivní rozvoj průmyslové a zemědělské výroby nebude navrhován zejména ke stávajícímu zatížení obytné části sídla hlukem z dopravy a obavou z možných hygienických střetů (výroba/bydlení).

U nevyužívaných zemědělských areálů je preferována revitalizace (např. návrh krajinářských opatření s cílem revitalizace ladem ponechaných zemědělských pozemků např. pro farmové chovy, agroturistiku apod.). Případná intenzifikace v rámci stávajících podvyužitých výrobních ploch bude podmíněna návrhem odpovídajících opatření (např. izolační zeleň, dopravní přístup k plochám dopravní infrastruktury, zamezení negativního dopadu na pohodu bydlení apod.).

Pro zařízení výroby, která mají podstatné rušivé účinky na okolí, bude územním plánem stanoven požadavek, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb určených k trvalému pobytu osob) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

a)2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

a)2.1. Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu

Z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1 vyplývá pro řešené území respektovat pouze následující obecné požadavky:

bod (27) návrhem územního plánu budou vytvořeny podmínky pro umístění veřejné infrastruktury.

bod (29) územní plán vytvoří územní podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné;

Požadavky vyplývající ze ZÚR SK :

ZÚR stanovují tyto cíle pro územní plánování (týká se zejména řešeného území):

- f) zlepšit napojení měst Nymburka a Peček na dálnici D11 ve směru na hl. m. Prahu (týká se obchvatu Sadská částečně zasahující do řešeného území)

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (týká se zejména řešeného území):

- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy D11 (týká se obchvatu Sadská částečně zasahující do řešeného území)

Požadavky vyplývající ze ÚAP ORP Nymburk:

- *PD.1 Přetíženost obce dopravou (silný provoz na silnici II/611) - týká se průjezdní dopravy*, tento fakt nelze územním plánem řešit, bude se týkat zejména návrhem administrativních opatření zpoplatňující silniční úseky vedené paralelně s dálniční sítí
- *PD.2 Špatný technický stav komunikací, většina obecních komunikací je v havarijním stavu* - problém nemá územní dopady, není řešitelné územním plánem, oprava úseků místních komunikací probíhá průběžně
- *PH.3 Hlučný provoz dopravy*
Hluk z blízké dálnice - nutné vybudovat protihluková opatření, zalesnění jižní částí obce. Řešení problému může mít územní dopady, územním plánem bude prověřen návrh protihlukových opatření (např. pás izolační zeleně severně od koridoru dálnice D11.
 pozn.: podle hlukových map silnic ČR 2012 je nejnižší okraj obce (nejblíže u dálničního tělesa) zasažen hlukem 65 - 70 dB (den), jižní polovina sídelního útvaru 60 - 65 dB (den) a severní polovina 55 - 60 dB (den) včetně potenciálních lokalit rozvoje.
 Hluk související s provozem na II/611 - viz. bod PD.1 a dále realizovat zpomalovací opatření na silnici.
- *PD.15 Nekvalitní zázemí pro cestující veřejnou dopravou*
Zbudování přístupového chodníku zastávky autobusu, bezpečnější přechody pro chodce s ostrůvkem - problém nemá územní dopady, není řešitelné územním plánem.

Dalšími požadavky jsou:

- návrhem územního plánu nebude měněna stávající koncepce dopravy (dálniční, silniční a železniční dopravní infrastruktura je stabilizovaná);
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající, případně navržené místní komunikace;
- územní plán zajistí možnost realizace dopravně-bezpečnostních opatření při řešení silničního průtahu;
- zajistit ochranu stávající cestní sítě, popř. obnovované, nově navrhované místní a účelové komunikace v nezastavěném území z hlediska přístupnosti zemědělských a lesních pozemků případně i stezky a pěšiny a to zejména v součinnosti s plánem společných opatření v rámci Komplexních pozemkových úprav (KoPÚ).
- plochy v blízkosti dopravních staveb prověřit s ohledem na hlukové limity způsobené jejich provozem, v nezbytném případě využít možnost podmíněně přípustného řešení;
- respektovat stávající významné účelové komunikace, pěší trasy, cyklostezky a cyklotrasy (0124, 8240), prověřit jejich možnou obnovu v krajině a doplnění dle aktuální potřeby v území, a to v těchto trasách a směrech:
 - a) cykloturistický okruh Západ směřovaný od rybníka Myslivečák na JZ okraji obce po polní cestě směrem na Sadskou až k Milčickému potoku, podél něj a po hrázi potoka Šembery severním směrem (zde možno odbočit na cyklostezku 8240), podél trati až k cestě na Zvěřinek a zpět touto cestou do obce. Okruh bude doplněn koridorem liniové zeleně, bude koordinováno s návrhem opatření prvků ÚSES.
 - b) cykloturistický okruh Východ směřovaný od obecního hřbitova na JV okraji obce směrem přes dálnici na Pečky a pak podél dálničního tělesa/koryta vodoteče až ke hrázi Výrovky. Po břehové linii Výrovky buď jižním směrem a dále po polní do Vrbové Lhoty; nebo po břehové linii Výrovky severním směrem až k prameni Poděbradka a zde po cyklotrase 0124 zpět do obce. Z okruhu možno odbočit na cyklostezku 8240 či u stavidla na cestu podél aleje zpět do obce. Okruh bude doplněn koridorem liniové zeleně, bude koordinováno s návrhem opatření prvků ÚSES.
 Navržené okruhy budou mít územní dopady i na navazující území sousedních obcí Sadská a Vrbová Lhota - liniové stavby by měly být řešeny ve spolupráci se sousedními obcemi.
- respektovat stávající obsluhu území prostředky autobusové hromadné dopravy (Nymburk - Pečky; Praha - Poděbrady),
- V koordinačním výkresu budou uvedena čísla silnic a vyznačí se jejich ochranná pásma, která limitují využití ploch.

a) 2.2. Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

Z PÚR ČR ve znění aktualizace č.1 vyplývá pro řešené území respektovat pouze následující obecné požadavky:

- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Dalšími požadavky jsou:

- prověřit kapacitu technické infrastruktury včetně ČOV, s ohledem na návrh zastavitelných ploch a v případě potřeby provést příslušná opatření;
- respektovat a zachovávat stávající technickou infrastrukturu včetně nadřazených sítí (ochranné pásmo el. vedení 22 kV + trafostanice, OP vodovodu pro veřejnou potřebu, a dalších vodárenských zařízení, ČOV Kostelní Lhota);
- navrhnout koncepci zásobování rozvojových ploch energiemi, zásobování pitnou vodou a odkanalizování;
- v případě rozvoje zástavby a jeho střetu s nadzemním vedením VN 22 kV, bude navrženo přeložení dílčího úseku vedení VN 22 kV v nadzemní trase do trasy podzemní (je třeba se zbavit nevhodné prostorové struktury v centru obce a rizik zde vyplývajících právě z existence venkovní trasy VN 22 kV).
- zřizování dalších trafostanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné a bude prověřeno zejména s ohledem na rozvoj v severní poloze sídelního útvaru, kde je trafostanice minimum.
- dešťové vody řešit v maximální míře na území zasakováním nebo shromažďováním v retenčních nádržích (zpomalení odtoku, postupné zasakování, využití pro zálivku);
- bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svoz na určenou lokalitu mimo řešené území; prověřeno vhodné místo pro alternativní umístění Sběrného dvora.
- v souladu s požadavky stavebního zákona nebude detailní umístění nové technické infrastruktury předurčováno tam, kde to není nezbytné a bude ponechána možnost upřesnění a následné výstavby až v rámci přípravy jednotlivých projektů pro správní řízení.
- podporovat alternativní energetické zdroje vytápění s těmito podmínkami: hlubší vrty s cílem instalovat tepelná čerpadla podmínit nenarušením zřidelné struktury minerálních vod. V případě instalace tepelných čerpadel je třeba současně sledovat jejich vliv jako potenciálních zdrojů hluku.
- plošná plynofikace sídelního útvarů není z ekonomických důvodů reálná,
- rozvoj telekomunikační sítě bude podmíněn uložením vedení v podzemních kabelových trasách.

a) 2.3. Požadavky na veřejné občanské vybavení

Požadavky vyplývající ze ÚAP ORP Nymburk:

- *PU.6 Chátrání nevyužívaných objektů a souborů, např. historického fondu průmyslové architektury býv. hospodářské stavení u kostela - nutná rekonstrukce a hledání využití objektů*
- územní plán na zmíněné ploše navrhne plochu veřejné občanské vybavenosti (nabízí se kavárna s knihovnou vhodně doplňující areál školy, Obecního úřadu a kostela Nanebevzetí Panny Marie, co by kulturního centra obce)
- *PU.12 Špatný stav či nedostatek mobiliáře v obci (lavičky, koše, dětská hřiště)*
Zcela chybí kvalitní veřejné dětské hřiště
Toto již bylo z velké části realizováno - v nedávné době byla realizována dvě dětská hřiště a to v rámci sportovního areálu a na tzv. Malém Paloučku v rámci ploch veřejného prostranství, úpravy pro volnočasové aktivity proběhly i u rybníka Myslivečák.

Dalšími požadavky jsou:

- stávající občanská vybavenost bude návrhem respektována a nebude měněna,
- je zvažována rekonstrukce stávajícího sportovního areálu - parkoviště, nové sportovní plochy, zázemí pro sportovce, ale i alternativní využití pro letní společenské zábavy, koncerty apod. Územní plán bude v návrhu regulativů na toto odpovídajícím způsobem reagovat.
- územní plán může prověřit nové plochy pro budování dětských hřišť,
- u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v centrální části obce prověřit možnost stanovit podmínky využití tak, aby v nich bylo možné realizovat objekty občanského vybavení související zejména s turistikou, pohostinstvím, vzděláváním, zábavou (kulturně-společenské centrum) apod.

a)2.4. Požadavky na veřejná prostranství

Dalšími požadavky jsou:

- Centrálním veřejným prostranstvím Kostelní Lhoty je náves. Z mapy stabilního katastru (1842) - viz. příloha můžeme obdivovat půdorys pravidelného návesního útvaru vrcholně středověkého založení. Dimenze návsi (690x45 m) dosahovala téměř dimenze Koňského trhu (dnešního Václavského

náměstí) na Novém Městě Pražském - zakládaném v témž období. Monumentalita návesního prostranství je dnes rozbita zejména převýšeným tělesem vozovky silnice II. třídy procházejícím tímto prostranstvím v podélné ose.

- Je zvažována úprava návesního prostranství zejména s ohledem na obnovu veřejné zeleně dominantního charakteru. Úpravy by měly respektovat určitou monumentalitu tohoto prostranství a zachovat působivost osového umístění kostela. Další úpravy silničního průtahu nesmí navyšovat niveletu vozovky - spíše naopak, je žádoucí její snížení.
- V rozvojových lokalitách bydlení či v jejich kontaktní poloze bude územním plánem prověřen návrh vymezení drobných ploch veřejných prostranství "tzv. Paloučků" s cílem vytvořit odpočinkové zázemí pro uživatele tohoto území.
- Územním plánem budou prověřeny a případně vymezeny plochy veřejné resp. ochranné zeleně v návaznosti na areály výroby/bydlení.
- V zastavěném území obce jsou veřejná prostranství stabilizována. V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

a)3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 vyplývají pro řešené území následující upřesňující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- (14) územní plán zajistí územní ochranu přírodních hodnot území, ochranu stávajících a doplnění chybějících krajinných prvků a hodnot krajiny, která je dlouhodobě intenzivně zemědělsky využívána.
- (16) návrh bude hledat komplexní řešení a zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
- (23) návrhem bude zachována prostupnost krajiny a minimalizována fragmentace krajiny.
- (25) návrhem územního plánu bude umožněno vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze atd.); vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území.

Požadavky vyplývající ze ZÚR SK koncepce uspořádání krajiny:

- ZÚR vymezuje cílové typy krajiny. Obec se nachází v krajinně relativně vyvážené N11.
 - ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:
 - a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
 - b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
 - ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - b) změny využití území
- Nadřazené prvky územního systému ekologické stability:
Území spadá do ochranné zóny NRBK, územím procházejí prvky ÚSES regionálního a nadregionálního významu (NRBK K10, RK 1239, RK 1240, RBC 1947 Borky, RBC 999 Šembera), plochy biocenter a biokoridorů vymezují ZÚR jako veřejně prospěšná opatření nestavební povahy. viz. schema
- Územní plán prověří možné změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- e) respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot území,
 - f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešené území konkrétní požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- *PU.14 vyřešit nesoulad vymezeného ÚSES (v původním ÚPnSÚ) se ZÚR*

Dalšími požadavky jsou:

Územní plán navrhne základní koncepci uspořádání krajiny:

- prověřeny budou přírodně hodnotné části krajiny, které byly navrženy k ochraně a obnově v rámci Programu obnovy venkova obce Kostelní Lhota:
 - revitalizace a postupná obnova vegetace podél toků Výrovka a Šembera,
 - obnova a údržba zavlažovacích a protipovodňových kanálů (i s ohledem na kolísající hladinu podzemních vod),
 - obnova ovocných stromořadí podél polních cest a solitérních stromů.

- prověřeny budou významné krajinné prvky a další přírodně hodnotné části krajiny vymezené na základě kontextového mapování Natura;
- zapracována budou opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, která vyplynou z Plánu společných zařízení KoPÚ Kostelní Lhota (opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní a vodohospodářská opatření a vymezení skladebných částí ÚSES) – zpracováno bude v koordinaci s KoPÚ
- respektována budou opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinnou oblast ObKR31 Nymbursko:
 - ochrana a doplňování dřevinných vegetačních prvků v území rozsáhlých holých polích s nedostatkem dělicích přírodních prvků,
 - ochrana a doplňování vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot.
- respektovány budou dálkový migrační koridor (DMK) pro průchod velkých savců a migračně významné území (MVÚ) pro zajištění migrační propustnosti druhů lesního ekosystému;
- vymezeny budou plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití.

Územní plán navrhne opatření zvyšující retenční kapacitu území a opatření související s protierozní ochranou:

- budou navržena opatření zvyšující retenční kapacitu území (např. revitalizace nivy, rehabilitace potočního pásu drobných vodotečí přírodě blízkého charakteru s cílem zlepšení ekologického stavu vodního toku a nivy, zadržení vody v krajině, zpomalení odtoku);
- budou navržena opatření související s protierozní ochranou (větrná eroze).

Územní plán prověří a zapracuje nadregionální, regionální a lokální prvky ÚSES viz. schema:

- skladebné části ÚSES budou upřesněny v souladu s návrhy Plánu společných zařízení KoPÚ Kostelní Lhota:
- z prvků nadmístního územního systému ekologické stability bude respektována osa borová nadregionálního biokoridoru K10 dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, resp. dle vymezení MŽP; upřesněna bude hranice ochranné zóny;
- respektovány budou regionální prvky ÚSES – regionální biocentrum RBC 1947 "Borky", RBC 999 "Šembera", RBK 1239 "Šembera – K10" a RBK 1240 "Výrovka – K10". V návrhu ÚP bude nutno zpřesnit hranice skladebných částí regionálního významu - vymežit na jednotlivé pozemky podle místních podmínek včetně dílčích posunu a šířkových úprav za předpokladu zachování funkčnosti prvku a návaznosti na vymezené prvky za hranicí řešeného území;
- lokální prvky - biocentra a biokoridory budou v návrhu ÚP vymezeny a zpřesněny v hranicích katastrální mapy a zároveň budou uvedena opatření pro zajištění jejich funkčnosti. Prověřena bude možnost úpravy a doplnění prvků v souvislosti s aktuálním využíváním krajiny. Nutno zajistit provázanost systému na nadřazený a místní systém ÚSES v sousedních katastrech;
- prověřena bude možnost navržení nových interakčních prvků na základě kontextového mapování přírodních biotopů a na základě terénních průzkumů, zejména v zemědělské části krajiny.

Zemědělský půdní fond (ZPF) a Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

- Respektovat vzdálenost 50 metrů od okraje lesa z důvodu ochrany majetku (riziko koupě zastavitelného pozemku, bez znalosti tohoto omezení).
- Nové stavby pro sport a rekreaci nebudou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) navrhovány. Ve smyslu původního ÚPnSÚ je na PUPFL realizována sportovní plocha, hřiště a to jako součást stávajícího sportovního areálu na východním okraji vesnice. Konkrétně na obecním PUPFL 881/13 (2997 m²) a části PUPFL 881/1 (cca 800m²).
- Respektovat a bezdůvodně nezastavovat nivní půdy vysoké bonity (I. a II. třídy) vhodné k obdělávání.

Významné přírodní hodnoty k respektování:

- vodní toky Výrovka a Šembera, meliorační příkopy a odpady s břehovými a doprovodnými porosty (rákosiny a vegetace vysokých ostřic, porosty vlhkých bezkolencových luk, vrbové křoviny, údolní jasanovo-olšové luhy);
- malé vodní útvary, vodní nádrže v zastavěném území (rybník Peklo, Myslivečák, dvě požární nádrže);
- lesní porosty – mozaika kulturních borů a lesních porostů přírodního charakteru (suché acidofilní doubravy a acidofilní doubravy na mělkých písčitych půdách, lužní porosty v borových kulturách v terénních depresích);
- košťavové trávníky se vzácnou košťavou písčnou na otevřených písčných výchozech na okrajích borových doubrav (v lesním komplexu Borky), ale na mnoha dalších místech (okraje lesů a remízků, cesty, příkopy u silnice);
- liniové výsadby podél polních cest a při úpatí protipovodňových valů

Navrhovaná opatření – k prověření:
v koordinaci s KoPÚ Kostelní Lhota

- změna způsobu hospodaření v okolí biokoridorů, dosadba břehových porostů ovocných druhů stromů, i původních dřevin (vrby, olše apod.). V sousedství vodních toků je navrženo změnit stávající ornou půdu na trvalé travní porosty. Místy by bylo vhodné využít terénních depresí a vytvořit mokřady nebo vodní plochy k rozšíření biodiverzity a harmonické kulturní krajiny. V neposlední řadě by tyto úpravy značně zvýšily schopnost retence vody v krajině;
- podpora mimoprodukční funkce krajiny – pokračování ve výsadbě stromořadí a solitérních stromů;
- kanály a strouhy jsou dnes pouze částečně funkční a potřebovaly by pravidelnou údržbu a čištění koryta, místy chybí břehová a doprovodná zeleň. Nové výsadby by měly druhově odpovídat původním domácím dřevinám a poskytovat vhodné životní prostředí volně žijícím živočichům;
- v souvislosti s nedávnými povodněmi je na zvažování znovuoobnovení některých kanálů, schopných ochránit zastavěné území obce při případném rozvodnění blízkých vodotečí.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutné prověřit

Pro území obce nejsou stanoveny žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv v územním plánu, vymezení ploch územní rezervy k prověření se zadáním nevylučuje.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Ze ZÚR SK vyplývají požadavky na vymezení VPS:

záměr silniční dopravní infrastruktury - D154 - koridor silnice II/330: obchvat Sadské, napojení na dálnici D11

Další požadavky:

- územní plán prověří vymezení dalších VPS dle konkrétní potřeby v území - vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu v návaznosti na řešení rozvojových ploch;
- do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny nové plochy dopravní infrastruktury, pokud bude navržena jejich přesná poloha a vybrané plochy nezbytné technické infrastruktury (nevymezují se, pokud postačí věcné břemeno);
- veřejně prospěšným opatřením případně bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva;
- další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje;
- návrh veřejně prospěšných opatření k prověření se předpokládá v podobě návrhu protihlukových opatření (pásu ochranné - izolační zeleně) severně od dálničního tělesa;
- požadavky na asanace nejsou, tyto mohou být navrženy v souvislosti se záměry přestavby /oživení, revitalizace přestavbových ploch;
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci

Další požadavky:

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací:

- případné úpravy veřejného prostranství mohou být navrženy k prověření územní studií
- stanovení ploch ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se nepředpokládá, ale také nevylučuje.
- bude prověřena možnost vymezení plochy pro potřebu dokumentace na úrovni uzavření dohody o parcelaci. Tato možnost se týká ploch, kde bude nejasné budoucí vedení veřejné infrastruktury (zejména dopravní), nebo vhodnost prověření umístění veřejného prostranství.
- stanovení ploch ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu se nepředpokládá, ale také nevylučuje.

e) Požadavky na zpracování variant řešení

Vzhledem k rozsahu a charakteru budoucího rozvoje území se zpracování variant řešení nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V textové části územního plánu budou v souladu s právními předpisy obsaženy jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování, které budou zastupitelstvem obce nově stanoveny. Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (vymezení památkově chráněných objektů a částí přírody, limity využití území, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), budou součástí odůvodnění.

Textová část územního plánu bude zpracována v souladu s částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud bude navrhováno řešení podle přílohy č. 7, odst. 2, mohou být zde uvedené části včleněny do písmen textové části uvedené v odst. 1.

Grafická část bude obsahovat:

a) výkres základního členění 1 : 5 000

b) hlavní výkres 1 : 5 000

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

dle potřeby koncepce veřejné infrastruktury v samostatném výkresu 1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Textová část odůvodnění nebude projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyplynou až z výsledku projednání návrhu a budou doplněny pořizovatelem.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

a) koordinační výkres 1 : 5 000

b) výkres širších vztahů 1 : 100 000 nebo 1:50 000

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

V případě potřeby může být návrh územního plánu doplněn schématy.

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Vyhodnocení záborů ZPF bude zpracováno dle společného metodického pokynu MMR a MŽP zveřejněného ve věstníku MŽP. Z grafických příloh a textu musí být zřejmé vymezení zastavěného s rozlišením ploch z dříve již schváleného zastavitelného území, tak aby bylo seznatelné, kde již byl vydán souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu. Návrh bude členěn tak, aby zohlednil novelu zákona o zemědělském půdním fondu.

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení (pro řízení dle § 50 – v počtu 2 paré + 1x na CD ve formátu pdf, pro řízení podle § 52 v počtu 2 paré + elektronicky pro potřeby vystavení) a 1x na CD ve formátu pdf.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 2 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem CD obsahujícím vyhotovení ve formátu pdf.

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast (Natura 2000). Lze tedy vyloučit vliv předložené koncepce na tyto lokality a oblasti.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území provedené pořizovatelem:

Současný stav:

Lehký průmysl, drobná výroba, obchod a služby

- Společnost *KONČÁK s.r.o.* výroba betonové dlažby, Kostelní Lhota 338
výroba a prodej přírodních a barvených betonových prvků určených pro stavebnictví, výrobní program je zaměřen zejména na plotové stříšky a sloupové hlavice z pohledového betonu.
- Obchodní firma *Instalatérské potřeby Šátek CZ s.r.o.*, Kostelní Lhota 44
Odborný velkoobchod a maloobchod - voda, plyn, topení, sanita, koupelňová studia, obklady a dlažby.

Zemědělská výroba, agroturistika:

- *Pěstírna vodních rostlin - Václav Hořánek*, Kostelní Lhota 119
Pěstírna vodních a bahenních rostlin (akvarijní rostliny, zahradní rostliny, rostliny do rybníčků a do jezírek)
- Jezdecký klub Vlčí stopa, o.s. - Tomáš Bělovský, Kostelní Lhota 332
jezdecký klub s nabídkou ustájení koní, výuky jezdeckví; jízdárna, stáj, výběhy
- *Zemědělská společnost Písková Lhota a.s.* (pouze rostlinná produkce),
areálu dominuje silo, sklady zemědělských strojů, ostatní skladové haly,

V prostorové cezuře mezi areálem ČOV a zahradou u rodinného domu č.p. 307 (podél silnice II. třídy a vodoteče, na obecním pozemku 1000/1 - cca1800m²) prověřit návrh funkčního využití na drobnou výrobu, služby.

.....

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.