

OPATŘENÍ OBECNÉ PŮVAHY

Zastupitelstvo obce Žehuň podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

v y d á v á

v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona, s § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.,

územní plán Žehuň.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dnu 28.02.2013.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán Žehuň zohledňuje republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Územní plán Žehuň vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického, přírodního a archeologického dědictví. Územní plán stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

Návrh územního plánu Žehuň je v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Návrh územního plánu umožňuje rozvoj zejména v oblasti venkovského bydlení ve správním území obce. Navržené plochy pro bydlení navazují na stávající zástavbu obce a umožňují rozvoj obce v několikaletém časovém úseku. Z pohledu zachování krajinného rázu při výstavbě rodinných domů při respektování typického architektonického a hmotového uspořádání stávající venkovské zástavby by nemělo docházet k porušení tohoto rázu. V oblasti výroby jsou vymezeny územní podmínky pro rozvoj, v území se předpokládá mírný rozvoj zemědělské, drobné a řemeslné výroby a služeb výrobního charakteru. Pro občanskou vybavenost nejsou vymezeny nové plochy, neboť stávající občanská vybavenost je dostatečná a vzhledem k velikosti obce nelze předpokládat větší rozvoj této funkce. Výstavba menších komerčních objektů občanské vybavenosti je přípustná v obytných plochách. Nabídka rozvojových aktivit umožňuje výstavbu v různých místech obce.

V řešeném území jsou evidovány kulturní památky – kostel sv. Gotharda, fara č. p. 1, socha sv. Jana Nepomuckého, motorový mlýn č. p. 2, vila č. p. 7, škola č. p. 52. V území se dále nacházejí některé historicky významné stavby, prvky drobné architektury – původní stavení architektonicky významná, křížky, boží muka, které se doporučuje zachovat a podle potřeby rekonstruovat, neboť jsou dokladem původní lidové architektury. Celé správní území obce je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Na území s archeologickými nálezy mají stavebníci podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči oznamovací povinnost k záměru stavební činnosti, a to Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i.

Požaduje se respektovat NPP Žehuňský rybník včetně ochranného pásma, NPR Kněžíčky včetně ochranného pásma, EVL Žehuňsko (CZ0214050), EVL Kozí hůra (CZ0210022), ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžíčky (CZ0211011).

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Správní území obce Žehuň je tvořeno vlastní obcí Žehuň. Řešené území zahrnuje katastrální území Žehuň o celkové výměře 911 ha.

Návrh urbanistického rozvoje obcí v řešeném území vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí. Při navrhování ploch pro novou výstavbu je nutné respektovat stávající urbanistickou strukturu, krajinářskou a rekreační hodnotu území. Požaduje se zachovat charakter vesnické zástavby odpovídající architekturou RD – převážně jednopodlažní zástavba s obytným podkrovím.

Vymezení zastavitelných ploch

V územním plánu jsou navrženy zastavitelné plochy pro venkovské bydlení:

Plocha	Popis plochy
Z1	<p>Rozloha plochy: 3,96 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na severním okraji obce mezi silnicemi č. III/32812 a č. III/32817. Lokalita bude napojena na komunikace III. třídy křižovatkou, případně jednotlivými sjezdy u pozemků podél komunikací III. třídy. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizace a elektrické energie. Součástí plochy je veřejné prostranství o výměře 0,40 ha podél jižní a severní hranice zastavitelné plochy.</p> <p>Podmínka: respektování OP silnice</p>
Z2	vyřazena
Z3	<p>Rozloha plochy: 4,02 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na jižním okraji obce při silnici č. II/328. Lokalita bude napojena na silnici II. třídy a místní komunikaci novou křižovatkou. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizace a elektrické energie. Součástí plochy bude veřejné prostranství o ploše 0,61 ha podél severní a východní hranice zastavitelné plochy.</p> <p>Podmínka: respektování OP silnice, vrchního vedení VN</p>
Z4	<p>Rozloha plochy: 1,67 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na jihozápadním okraji obce. Lokalita bude napojena na stávající místní komunikaci jejím prodloužením. Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie jejich prodloužením.</p> <p>Podmínka: pro lokalitu bude zpracována územní studie za účelem vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení regulativů pro zástavbu (stavební čára, podlažnost, tvar střechy), vymezení plochy veřejného prostranství. Územní studie bude současně řešit i lokalitu P1.</p>

Z5	<p>Rozloha plochy: 0,69 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na východním okraji obce mezi silnicí č. III/3285 a Žehuňským rybníkem. Lokalita bude napojena na stávající komunikaci sjezdy. Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie jejich prodloužením.</p> <p>Podmínka: respektování OP silnice</p>
Z6	<p>Rozloha plochy: 0,77 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na východním okraji obce mezi silnicí č. III/3285 a Žehuňským rybníkem. Lokalita bude napojena na stávající komunikaci sjezdy. Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie jejich prodloužením.</p>

V rámci územního a stavebního řízení k jednotlivým záměrům budou preferována nebo přímo vyžadována taková architektonická a technická řešení staveb, která by omezila nebo přímo vyloučila jejich případné nepříznivé vlivy na ovzduší, na kvalitu povrchových a podzemních vod a na odtokové poměry dotčených lokalit.

Plochy přestavby

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Plocha	Popis plochy
P1	<p>Rozloha plochy: 1,30 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na jihozápadním okraji zastavěného území obce. Lokalita je určena pro výstavbu RD, dnes zahrada. Lokalita bude napojena na místní komunikaci. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizaci a elektrické energie.</p> <p>Podmínka: pro lokalitu bude zpracována územní studie za účelem vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu, stanovení regulativů pro zástavbu (stavební čára, podlažnost, tvar střechy), vymezení plochy veřejného prostranství. Územní studie bude současně řešit i lokalitu Z4.</p>
P2	<p>Rozloha plochy: 0,33 ha</p> <p>Funkční využití: VD</p> <p>Plocha se nachází na jižním okraji zemědělského střediska. Plocha je určena pro přestavbu na plochu drobné výroby a skladování. Lokalita bude napojena na místní komunikace a stávající areál.</p>
P3	<p>Rozloha plochy: 0,43 ha</p> <p>Funkční využití: BV</p> <p>Plocha se nachází na severozápadním okraji zastavěného území obce v místě sadů a zahrad. Plocha je určena pro výstavbu RD. Lokalita bude napojena na místní komunikaci. Plocha bude napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro.</p>

System sídelní zeleně

V rozvojových plochách budou zachovány pokud možno veškeré vzrostlé dřeviny jako dělicí, ochranné a krajinotvorné prvky a budou doplněny i výsadbou nových dřevin. Základní kostrou sídelní zeleně jsou lesní plochy, plochy doprovodné zeleně podél vodních toků.

Vzhledem k tomu, že u zastavitelných ploch Z1 a Z3 je výměra větší než 2 ha, jsou v rámci těchto zastavitelných ploch vymezeny plochy veřejných prostranství v minimálním rozsahu 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelného území.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1. DOPRAVA

Doprava silniční

Stávající dopravní kostra dálnice D11, silnic II. a III. třídy je zachována. Nové lokality budou napojeny na stávající silnice II. a III. třídy a místní komunikace. Požaduje se respektovat ochranná pásma stávajících silnic.

D.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

D.2.1. Zásobování vodou

V obci bude zachován stávající systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu. V nových rozvojových lokalitách budou navrženy zaokruhované zásobovací řady. Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u vodotečí, rybníků a požárních nádrží.

D.2.2. Kanalizace

Zachován bude stávající stav likvidace splaškových vod na čistírně odpadních vod v obci, do které jsou svedeny splaškové vody gravitační a tlakovou kanalizací. Výhledově je možné napojení obcí Dobšice či Hradčany na ČOV Žehuň.

Dešťové vody z RD budou zasakovány na pozemcích RD, případně svedeny do dešťové kanalizace. Dešťové vody z komunikací budou svedeny do stávající dešťové kanalizace (v místech, kde kanalizace existuje), která je zaústěna do vodoteče. V řešeném území je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry na povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou.

D.3. ELEKTROROZVODY

Zajištění dodávky elektrické energie pro výstavbu jednotlivých RD ve stávající zástavbě a zvýšení příkonu stávajících odběrů je možno pokrýt ze stávajících trafostanic a rozvodů. Pro lokality Z1 a Z3 jsou navrženy nové trafostanice TS 1 a TS 2. Při umístění připravovaných staveb je nutno v plném rozsahu respektovat stávající rozvodná energetická zařízení ČEZ a.s., včetně jejich ochranných pásem.

D.4. TELEKOMUNIKACE

Nově navržené lokality je možné připojit na stávající kabelové telekomunikační rozvody či vrchní vedení.

D.5. ZÁSBOVÁNÍ TEPEM A PLYNEM

S plynofikací obce se neuvažuje vzhledem k tomu, že v blízkosti obce není plynovodní síť.

D. 6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zachován bude stávající způsob nakládání s odpady.

D.7. OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Vzhledem k velikosti obce nelze očekávat rozvoj občanské vybavenosti. Drobné stavby občanské vybavenosti spojené např. s bydlením lze situovat do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající veřejná prostranství budou zachována a postupně upravována dle dílčích projektů. Rekreační využití krajiny je v územním plánu navrhováno jako krátkodobé zejména pro trvale bydlící obyvatele. Rekreační objekty individuálního charakteru nebudou nově zakládány.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

Přírodní hodnoty, které je nutno chránit a respektovat:

1. Respektovat zájmová území ochrany přírody:

- NPP Žehuňský rybník včetně OP
- NPR Kněžičky včetně OP
- EVL CZ0214050 Žehuňsko
- EVL CZ0210022 Kozí hůra
- Ptačí oblast CZ0211011 Žehuňský rybník a Obora Kněžičky
- Významné krajinné prvky dané ze zákona

2. Respektovat a upřesnit Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V územním plánu byly vymezeny prvky ÚSES regionálního významu nadregionální biokoridor NK 70 a nadregionální biocentrum NC 6, upřesněny prvky ÚSES lokálního významu dva lokální biokoridory a čtyři lokální biocentra.

Nezastavitelné území je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny regulativy pro využití území:

- **Plochy zemědělské (NZ)** – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci zemědělskou, které nejsou limitovány jinými funkcemi.
- **Plochy lesní (N)** – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci lesní produkce, které nejsou limitovány jinými funkcemi. Jako takové jsou v území tvořeny uceleným lesním komplexem v jižní části území.
- **Plochy přírodní (NP)** – tvořené stávající i navrhovanou ekologickou kostrou území, zde představovanou prvky systému ekologické stability krajiny regionálního a lokálního charakteru. Jedná se o plochy, kde je jednoznačně nad všechny ostatní zájmy postaven zájem ochrany přírody a krajiny.
- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)** v řešeném území jsou zastoupeny drobnými vodními toky a vodními plochami.

Převážná část prvků ÚSES je nefunkční, realizace bude řešena v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami.

PROSTUPNOST KRAJINY

Dopravní prostupnost

Komunikace a polní cesty, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky a zajišťují tak průchodnost řešeného území, jsou vymezeny v krajině. Pro účel dopravní prostupnosti turistického a rekreačního charakteru – značené pěší turistické trasy a značené cyklotrasy – bude nadále využívána síť

pozemních komunikací, kterou je třeba akceptovat a nadále rozvíjet jak v úrovni vymezených úseků místních komunikací, tak ostatních veřejných komunikací.

Biologická propustnost

Propustnost krajiny není v území narušena. Podél vodních toků jsou zachovány nezastavitelné pásy o šíři min. 6 m. V území jsou navrženy podél polních cest interakční prvky, lokální biokoridory.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je vyhlášeno záplavové území toku Cidlina.

PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, PŘÍRODNÍ LÁZEŇSKÉ ZDROJE

V řešeném území nejsou evidována CHLÚ, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory. Požaduje se respektovat sesuvná území.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ PLOCH (HLAVNÍ VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCH PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

a) BV - bydlení v rodinných domech – venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, výjimečně bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení venkovského typu mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé
- bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu), služby nevýrobního charakteru
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

Podmíněně přípustné:

- u ploch bydlení v rodinných domech, které mohou být dotčeny hlukem, bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech
- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – u staveb pro bydlení a rekreaci výška staveb nepřesáhne výškovou hladinu sousední zástavby, max. však 2 NP a podkroví, u staveb ostatních výška nepřesáhne 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- struktura zástavby – izolované RD, maximálně dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání
- výměra stavebních pozemků min. 800 m², intenzita jejich využití celkem max. 40 %

b) OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící zejména pro veřejnou správu, vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Hlavní využití:

- stavby pro občanskou vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, tělovýchovu a sport, zdravotní služby, sociální služby, vzdělávání, kulturu
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- sportovní plochy a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti, zeleň veřejná a ochranná
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání,
- intenzita využití stavebního pozemku celkem max. 70 %

c) OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny;

Přípustné:

- stavby a zařízení pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, zdravotní služby
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- sportovní plochy a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti, zeleň veřejná a ochranná
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné:

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání,
- intenzita využití stavebního pozemku celkem max. 70 %

d) OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití:

- stavby a plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování pro obsluhu území, veřejná zeleň
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby rodinných domů, bytových domů
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- struktura zástavby – stavby musí respektovat urbanistickou strukturu

e) OH – občanské vybavení - hřbitovy

zahrnují plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Hlavní využití:

- hřbitovy

Přípustné:

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, kolumbária
- plochy veřejné zeleně, parkoviště pro návštěvníky hřbitova

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nejsou stanoveny podmínky

f) VD - výroba a skladování – drobná výroba a řemeslná výroba

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, kde negativní důsledky nepřesahují hranice areálů

Hlavní využití:

- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu a služby

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, skladování, stavby pro servis a opravy
- správní objekty, sportovní plochy, stavby pro obchodní prodej, čerpací stanice pohonných hmot, sklady, sběrné separační dvory
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení
- zeleň izolační a ochranná

Nepřípustné využití:

- stavby rodinných a bytových domů
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- intenzita využití stavebního pozemku celkem max. 70 %

g) VZ - výroba a skladování – zemědělská výroba

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu

Hlavní využití:

- zemědělská výroba

Přípustné:

- stavby pro zemědělskou výrobu, agroturistiku, skladování zemědělských výrobků
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu
- služební byty a RD správců a majitelů zařízení, ubytování v rámci agroturistiky, správní objekty, sportovní plochy související s hlavní činností

Nepřípustné:

- stavby rodinných domů, bytových domů, rodinné rekreace, které nesouvisí s hlavní činností plochy
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, pro obchodní prodej

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- intenzita využití stavebního pozemku celkem max. 70 %

h) TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě

zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanice, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.

Hlavní využití:

- inženýrské sítě a zařízení

Přípustné využití:

- stavby a s nimi provozně související zařízení, technického vybavení, např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanice, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě apod.
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné

ch) TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

zahrnují zejména pozemky staveb a s nimi provozně související zařízení pro nakládání s odpady

Hlavní využití:

- stavby pro nakládání s odpady, sběrné dvory

Přípustné využití:

- stavby a s nimi provozně související zařízení pro nakládání s odpady, sběrné dvory
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní stavby včetně spaloven odpadu

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- maximální výška staveb 12 m

i) PV - plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- veřejně přístupné zpevněné i nezpevněné plochy

Přípustné využití:

- komunikace, chodníky, zpevněné plochy návší, plochy dopravy v klidu

- vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy
- plochy pro sport – dětská hřiště včetně oplocení
- prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby max. 5 m nad upravený terén

j) ZV - veřejná prostranství – veřejná zeleň

zahrnují zejména plochy veřejných prostranství sloužící jako plochy veřejné zeleně

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně

Přípustné:

- přírodní i uměle založené plochy zeleně, umělé a přírodní vodní plochy
- hřbitovy, ochranná, izolační zeleň
- přírodní a dětská hřiště, sportovní zařízení
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

Nepřípustné:

- rodinné domy, bytové domy, stavby pro výrobu, skladování, zemědělství, zdravotní péči, sociální služby, vzdělávání a výchovu, veřejnou správu, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, stavby pro rodinnou rekreaci
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu, skladování

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby max. 5 m nad upravený terén

k) ZS - zeleň soukromá a vyhrazená

zahrnují plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení

Přípustné:

- oplocená soukromá zeleň - zahrady, sady, pastviny, louky
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu

Podmíněně přípustné:

- drobné stavby sloužící pro uskladnění zahradního nářadí, chov domácího zvířectva, skleníky, studny, venkovní bazény za podmínky, že celková zastavěná plocha na pozemku nepřesáhne 25 m²

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby max. 3 m nad upravený terén

- maximálně zastavěná plocha 25 m²

l) DS - dopravní infrastruktura – silniční

zahrnuje pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

Hlavní využití:

- stavby pro silniční dopravu

Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace, cesty, chodníky, cyklistické stezky
- odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů včetně přístřešků
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné, informační zařízení – reklamní tabule

m) DZ - dopravní infrastruktura – drážní

zahrnuje pozemky staveb a zařízení drážní dopravy

Hlavní využití:

- stavby pro železniční dopravu

Přípustné:

- železnice, železniční zastávky, nádraží, odstavné a parkovací plochy sloužící železniční dopravě
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

n) NZ - plochy zemědělské

zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování, stavby pro skladování krmiv, stavby pro dočasný chov zvířat – např. salaše, oplocené výběhy zvířat, oplocené pastviny a sady
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) kromě zalesnění jen podle ÚSES, vodní plochy
- stavby a zařízení technické vybavenosti, stavby související dopravní infrastruktury, zemědělské účelové komunikace

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím
- skládky odpadů

Podmíněně přípustné:

- zalesnění pozemků za podmínky nenarušení veřejných zájmů
- těžba nerostných surovin v rámci stanovených dobývacích prostorů, po ukončení těžby bude provedena rekultivace vytěžených ploch

o) NP - plochy přírodní

zahrnují zpravidla pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- ochrana přírodního prostředí

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen podle USES
- lesní plochy, mokřady, vodní plochy, rašeliniště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- zemědělské účelové komunikace v rámci komplexních pozemkových úprav
- veřejná dopravní a technická infrastruktura za podmínky nalezení technického řešení, které nenaruší ekologickou stabilitu
- těžba nerostných surovin v rámci stanovených dobývacích prostorů, po ukončení těžby bude provedena rekultivace vytěžených ploch

p) NL- plochy lesní

zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- zajištění podmínek pro využití pozemků pro les a jeho údržbu

Přípustné využití:

- lesní plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní vybavenosti související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že převáží ekonomika realizace stavby nad

ochranou lesa

- těžba nerostných surovin v rámci stanovených dobývacích prostorů, po ukončení těžby bude provedena rekultivace vytěžených ploch

g) W - plochy vodní a vodohospodářské

zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- vodní plochy a toky, pozemky určené pro vodohospodářské využití

- vodohospodářské stavby, další stavby související s hlavním využitím území

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle ÚSES

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky nalezení technického řešení, které nenaruší ekologickou stabilitu

Území řešené územním plánem je rozděleno do funkčních ploch, pro něž jsou stanovená přípustná využití a nepřípustná využití, případně podmíněně přípustné využití.

Stavby a činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím a jsou definovány jako přípustné využití, lze v území umisťovat, pokud jsou v souladu s obecně závaznými předpisy a právními rozhodnutími.

U stávajících staveb, jejichž funkce není v souladu s návrhem funkčního využití plochy, ve které leží, mohou být prováděny pouze udržovací práce, změny užívání. Jakékoli stavební úpravy či stavební změny stávající stavby spočívající zejména v nástavbě či přístavbě, mohou být prováděny pouze tehdy, pokud se v konkrétním případě neomezí funkční využití navazujících území, nedojde k zásadnímu navýšení objemu a kapacity stavby a její funkce, a pokud nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. V opačném případě jde o stavbu nepřipustnou.

Při umisťování staveb musí být zajištěna využitelnost navazujících území, jejich možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury a efektivita urbanistického řešení. K tomu slouží územní studie. Pokud není pro území zpracována, posuzuje koncepci využití území a potřeby zajištění přístupnosti a návaznosti technické infrastruktury stavební úřad po projednání s pořizovatelem územního plánu. Pokud je v území stanovena uliční a stavební čára, nebo ji stanoví územní studie, případně stavební úřad, je povinností stavebníka při návrhu umístění staveb tuto stavební a uliční čáru respektovat.

Pro umisťování staveb v blízkosti lesních pozemků je nutno respektovat ochranné pásmo lesa.

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Na území obce bude respektována oblast krajinného rázu NO9 – krajina relativně vyvážená s relativně pestrými skladbou zastoupených druhů pozemků.

Pro využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se proto stanovují tyto podmínky:

- při výstavbě respektovat současnou prostorovou kompozici města s tím, že výšková hladina zástavby nesmí výrazně narušit současný krajinný ráz,

- do volné krajiny neumisťovat zařízení narušující harmonická měřítka krajiny (výškové stožáry, zařízení pro ustájení zvířat a objekty pro skladování či odstavování zemědělské techniky apod.),
- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
- inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem,
- při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních a vytváření nových výhledů a průhledů, zejména na výškové dominanty města (kostel, základní škola),
- v zastavěném území a v zastavitelných plochách se na střechách budov nevylučuje umisťování fotovoltaických systémů,
- zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky, aleje a pod.),
- zvyšovat propustnost krajiny rozšiřováním, obnovou a údržbou cestní sítě.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V rámci územního plánu nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

K zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy žádné stavby a opatření. Plochy pro asanaci nejsou navrženy.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V rámci územního plánu nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva.

CH. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje plochy, kde bude nutné prověřit možnost jejich využití územní studií:

LOKALITY Z4 a P1

Podmínky pro její pořízení - Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání plochy:

- funkční řešení lokality, podrobné rozdělení do funkčních ploch
- struktura zástavby – parcelace, šířka uličního prostoru, vymezení plochy veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou
- zásady dopravní a technické infrastruktury – trasování komunikací, jejich šířkové a směrové uspořádání, trasování a parametry komunikací pro pěší, řešení parkovacích a odstavných ploch (zásady dopravy v klidu), vymezeny budou koridory pro vedení inženýrských sítí, budou stanoveny zásady pro řešení inženýrských sítí včetně napojovacích bodů
- stanoví podmínky prostorového uspořádání – vymezeny budou stavební a uliční čáry, plochy pro umístění staveb hlavních a doplňkových, typ zastřešení, výšková hladina, koeficient zastavění.

Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti: **26.03.2018.**

**I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO
BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Územní rezervy nejsou vymezeny.

J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V územním plánu není stanovena etapizace.

**K. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO
ZÁKONA**

V územním plánu nejsou stanovena kompenzační opatření.

**L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ
GRAFICKÉ ČÁSTI**

Počet listů textové části: 16 stran

Počet výkresů grafické části: 3

- | | |
|--|------------------|
| - Výkres základního členění území | měřítko 1:10 000 |
| - Hlavní výkres | měřítko 1:10 000 |
| - Výkres koncepce technické infrastruktury | měřítko 1:10 000 |

O D Ů V O D N Ě N Í

Textová část odůvodnění:

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Žehuň požádala dne 03.10.2012 Odbor regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín jako pořizovatele podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona o pořízení územního plánu. Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek.

Zadání územního plánu Žehuň bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 19.12.2012, přičemž v zadání nebylo uloženo projednání konceptu územního plánu ověřující variantní řešení. Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu včetně odůvodnění a bylo taktéž oznámeno místo a doba konání společného jednání, které se uskutečnilo dne 04.06.2013 v Kolíně a ze kterého byl sepsán záznam.

Dne 12.09.2013 byly pořizovatelem odeslány podklady pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona k návrhu územního plánu na Oddělení územního řízení odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje. Kladné stanovisko pořizovatel obdržel dne 23.09.2013 a v souladu se správním řádem zahájil oznámením veřejnou vyhláškou dne 02.10.2013 řízení o vydání návrhu územního plánu formou opatření obecné povahy. Zároveň byl oznámen termín konání veřejného projednání podle § 22 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 06.11.2013 v Žehuni.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Správní území obce Žehuň se nachází v rozvojové ose republikového významu OS4 Praha – Poděbrady – Hradec Králové.

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PÚR), která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.07.2009, vyplývá požadavek na ochranu koridoru dálnice D11, což je respektováno. Respektovány jsou dále nadregionální biocentrum N6 Žehuňská obora, nadregionální biokoridor NK 70, lokalita NATURA – EVL Žehuňsko, lokalita EVL Kozí hůra, lokalita NATURA – ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPP Žehuňský rybník, NPR Kněžičky.

V souladu s článkem 14 PÚR jsou navrženy zastavitelné plochy v prolukách uvnitř zastavěného území a na okraji zastavěného území bez výrazných zásahů do volné krajiny. Podle článku 24 PÚR jsou v územním plánu vytvořeny dostatečné podmínky pro zlepšování dostupnosti území – blízkost dálnice D11 a silnice č. I/11. Podle článku 25 PÚR jsou vytvořeny 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. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Územní plán Žehuň zohledňuje výše uvedené republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány Zastupitelstvem Středočeského

kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011.

ÚP Žehuň respektuje záměry kraje obsažené v ZÚR, a to vymezení, územní ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES nadregionálního biocentra N6 Žehuňská obora a nadregionálního biokoridoru NK 70. Dále je respektována ochrana lokality NATURA EVL Žehuňsko, EVL Kozí hůra a lokalita NATURA 2000 – ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPP Žehuňský rybník a NPR Kněžičky.

Mimo řešené území prochází navržená trasa přeložky silnice č. II/328.

Dále jsou respektovány priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje kraje, které jsou stanovené zejména v člancích 06 a 07 ZÚR.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Správní území obce Žehuň je tvořeno vlastní obcí Žehuň. Řešené území zahrnuje katastrální území Žehuň o celkové výměře 911 ha.

Obec leží na východní hranici Středočeského kraje (sousedí s Královéhradeckým krajem, okres Hradec Králové) cca 20 km východně od Poděbrad a cca 15 km severně od Kolína. Obec sousedí s obcemi Polní Chrčice, Choťovice v okrese Kolín, obcí Hradčany, Dobšice a Kněžičky v okrese Nymburk, obcí Lovčice v okrese Hradec Králové. Obec je součástí území ORP Kolín, leží na severním okraji okresu Kolín, na trase dálnice D11. Vlivem dobrého dopravního spojení má obec vazby na vyšší střediska osídlení Kolín, Poděbrady, Praha.

Tato dobrá poloha nahrazuje nedostatečnou občanskou vybavenost a pracovní příležitosti v obci a s dobrým životním prostředím vytváří předpoklady pro výstavbu nových RD. Obec Žehuň je sídlo s převažující funkcí obytnou a významnou funkcí zemědělskou. Bydlení lze charakterizovat jako bydlení venkovské. Podíl občanského vybavení a výrobních aktivit je přiměřený velikosti obce, neočekává se jejich výrazné rozšíření.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Požadavky uvedené v zadání jsou zapracovány do návrhu územního plánu takto:

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

- požadavky vyplývající z PÚR ČR 2008 a ZÚR Středočeského kraje jsou zapracovány do návrhu ÚP, vymezeny a chráněny jsou skladebné části ÚSES – nadregionální biocentrum N6 Žehuňská obora a nadregionální biokoridor NK 70, lokality NATURA EVL Žehuňsko, EVL Kozí hůra a lokalita NATURA 2000 - ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPP Žehuňský rybník, NPR Kněžičky včetně ochranných pásem.

B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- požadavky vyplývající z ÚAP jsou zapracovány do návrhu ÚP, respektovány jsou limity a hodnoty vymezené v ÚAP, řešeny jsou problémy uvedené v zadání.

C. Požadavky na rozvoj území obce

- požadavky na rozvoj v území jsou zapracovány do návrhu ÚP, vymezeno je zastavěné území a zastavitelné a přestavbové plochy v souladu s požadavky obce.

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

- navržena je urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Při návrhu urbanistické koncepce zastavitelných ploch je respektováno stávající urbanistické uspořádání, zastavitelné plochy navazují

na zastavěné území. Při návrhu koncepce uspořádání krajiny jsou respektovány přírodní hodnoty v území.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- požadavky na veřejnou infrastrukturu jsou splněny, zastavitelné plochy jsou napojeny na veřejnou infrastrukturu. V oblasti silniční a železniční dopravy nejsou nové požadavky na zastavitelné plochy. Obec je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci zakončenou ČOV. S plynofikací obce se neuvažuje. Respektovány jsou stávající trasy technické a dopravní infrastruktury včetně OP.

F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- stávající hodnoty (kulturní, přírodní, civilizační) jsou chráněny a nejsou dotčeny návrhem územního plánu.

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

- byla prověřena nutnost vymezení VPS, VPO a asanací; v územním plánu nebylo nutné tyto stavby nebo opatření vymezovat.

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)

- ochrana veřejného zdraví je řešena – plochy výrobní jsou odděleny od ploch pro bydlení zelení ochrannou či soukromou, požadavky vyplývající z civilní obrany, obrany státu jsou respektovány. Vymezena jsou sesuvná území a do jejich blízkosti nejsou navrhovány zastavitelné plochy. Do záplavového území nejsou rovněž navrhovány zastavitelné plochy.

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

- hlavní střety a problémy jsou v návrhu ÚP řešeny – kolize dopravních ploch, výrobních ploch s bydlením, sesuvná území atd.

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

- vymezeny jsou dostatečné zastavitelné plochy s ohledem na polohu obce v rozvojové ose republikového významu OS4 Praha – Hradec Králové/Pardubice – Trutnov – hranice ČR/Polsko (– Wrocław).

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

- vymezeny jsou plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií – Z4 a P1.

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

- nejsou vymezeny.

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

- na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru ŽP nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

- koncept nebylo nutné zpracovat.

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

- požadavky jsou respektovány, po dohodě s pořizovatelem bude měřítko zpracování výkresů 1:10 000 místo 1:5 000 z důvodů zobrazení řešeného území na jednom listě s tím, že bude doplněn výřez z koordinčního výkresu v měřítku 1: 5 000. Výčet výkresů se tím rozšíří o jeden výkres.

4. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ, S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

5.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona. Je vymezena plocha potřebná pro uspokojení potřeb rostoucího počtu obyvatel, dále jsou vymezeny přiměřené plochy pro občanskou vybavenost, sport a rekreaci, výrobu a skladování.

5.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Územní plán je zpracováván v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních i urbanistických hodnot řešeného území. Na základě schváleného zadání územního plánu nejsou v návrhu ÚP řešeny varianty rozvoje.

5.2.1. Základní principy rozvoje obce:

- vytvářet předpoklady pro trvalý a plnohodnotný rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k její populační základně a hierarchii v systému osídlení
- respektovat již založenou urbanistickou strukturu obce a jejích částí, v obcích ponechat plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství
- většina zastavěného území obce je zařazena do funkce *plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)*, které představuje plochy bydlení venkovského typu s integrací doplňkových funkcí – občanská vybavenost, hospodářské objekty, služby, drobné řemeslné provozovny
- orientovat rozvoj obytné funkce do přestavbových ploch a na okraj zastavěného území podél místních komunikací a silnice II. a III. třídy
- nová výstavba bude svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu
- podporovat kvalitativní zlepšování života v obci vymezením rozvojových lokalit umožňujících rozvoj zejména obytné výstavby a dalších souvisejících funkcí, zlepšováním životního prostředí a krajinného zázemí obce
- zajistit bezkonfliktní rozvoj funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel a v souladu s ochranou hodnot území a respektováním limitů využití území
- kromě bydlení je v území výrazně zastoupena zemědělská výroba a drobná řemeslná výroba
- chránit přírodně cenné složky přírody, zemědělský a lesní půdní fond; vytvářet podmínky pro celkové zkvalitňování extravilánové složky území
- umožnit přirozené propojení zastavěného území a krajiny; posilovat krajinné zázemí obce a vytvářet předpoklady pro obnovu původního krajinného rázu a pro rekreační využívání krajiny v souladu s její ochranou před negativními vlivy
- podporovat zachování historického jádra sídla (včetně jeho prostorové a funkční role), chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturní hodnoty

- v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně

5.2.2. Urbanistická koncepce

Obec Žehuň je sídlo s převažující funkcí obytnou a zemědělskou. Bydlení lze charakterizovat jako bydlení venkovského typu v samostatných domech s většími zahradami. Podíl občanského vybavení a výrobních aktivit je přiměřený velikosti obce, neočekává se jejich výrazné rozšíření.

Obec se nachází na severovýchodním okraji okresu Kolín na břehu Žehuňského rybníka. Obec je rozložena podél silnice č. II/328 spojující Městec Králové s dálnicí D11 a městem Kolín. Zastavěné území obce je rozděleno tokem Cidliny na dvě části. Severní část obce je rozložena pod hrází rybníka mezi Cidlinou a Steklou struhou. Centrální část obce je tvořena malou návsi u knihovny s pomníkem padlých, prostorem kolem kostela, fary a základní školy. Občanská vybavenost je rozložena podél silnice č. II/328 a je tvořena obecním úřadem, knihovnou s poštou, prodejnou potravin, hostincem. V jižní části obce se nachází rozlehlý areál zemědělské výroby, ve kterém podniká několik subjektů. Obytná zástavba je tvořena přízemními domy, bývalými statky, staveními, chalupami. Pod hrází rybníka je sportovní areál s travnatým hřištěm a sádkami.

K výrazné výškové a architektonické dominantě patří kostel sv. Gotharda pocházející z roku 1753 s cibulovitou věží.

Bydlení - zdůvodnění návrhu:

Návrh zastavitelných ploch navazuje na dřívější územní plán, ze kterého byla převzata většina zastavitelných ploch. Rozvoj bydlení je možný na severním, jižním a jihozápadním okraji obce. Výstavba je limitována Žehuňským rybníkem, tokem Cidliny se záplavovým územím a ostatními limity – vrchním vedením VN, komunikacemi atd. Na severním okraji obce je vymezena lokalita Z1 převzatá ze změny č. 1 dřívějšího územního plánu, lokalita je ve vlastnictví obce a je zde zpracována studie zástavby. Na jižním okraji obce je vymezena lokalita Z3, která je ve vlastnictví soukromého vlastníka, který požádal o zařazení této lokality mezi zastavitelné plochy a plánuje se zde v blízké době výstavba RD. Na jihozápadním okraji obce je vymezena lokalita Z4 a lokalita P1, které jsou převzaty z dřívějšího územního plánu, území je pro výstavbu vhodné z urbanistických důvodů. Lokality Z5 a Z6 na východním okraji obce jsou ve vlastnictví ČR a obec má zájem tyto pozemky získat po výstavbu. Pro stavby pro bydlení v lokalitách navrhovaných územním plánem bude přípustná forma bydlení v izolovaných domech, které budou měřítkem, formou i materiály přizpůsobeny poměrům v lokalitě. Preferovány budou střechy sedlové, resp. sedlové s polovalbou, výjimečně sklonité. Objekty budou převážně jednopodlažní s obytným podkrovím.

Výroba - zdůvodnění návrhu:

Pro výrobu a skladování – drobnou výrobu je navržena jedna přestavbová plocha P2, která se nachází na okraji zemědělského areálu, jehož zbývající část zůstává zachována pro zemědělskou výrobu. Možné je zde i umisťovat objekty drobné výroby a skladování.

Občanská vybavenost - zdůvodnění návrhu:

Pro občanskou vybavenost a sport nejsou navrženy nové zastavitelné plochy, neboť stávající zastoupení občanské vybavenosti je dostatečné a nepředpokládá se její větší rozvoj. Naopak prostory základní školy jsou předimenzované a umožňují zvýšení počtu žáků.

V současné době je rekreace omezena na využívání chalup a rekreačních chat pro krátkodobou rekreaci. Nové plochy pro rekreaci nejsou navrhovány.

V obci je poměrně velké množství obecních ploch zeleně, a to na návsi kolem pomníku padlých, před školou u pomníku Jana Nepomuckého, u nového hřbitova, před č. p. 230, u digitální telefonní ústředny, na Malé Straně v místě, kde před úpravami vytékala voda ze stavidel Pod osmi, na začátku Dobšické ulice na prostranství zvaném Ve Vobíčkách i na konci obce u silnice na Kolín U Křížku. Významnou složkou vnitrosídelní zeleně jsou i plochy zahrad a vyhrazené zeleně, které mají významnou úlohu především na okrajích sídla, kde vytvářejí přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tento systém je dotvářen zelení předpokládanou k založení v rámci všech vymezených zastavitelných ploch včetně ploch zeleně na veřejných prostranstvích a plochou veřejné zeleně na jižním okraji zastavěného území. Tento systém bude navazovat na zeleň krajinou, zastoupenou jak stabilizovanými, tak i navrhovanými plochami přírodními - plochami prvků ÚSES. V rámci zastavitelných plochy Z1 a Z3 jsou vymezeny plochy pro veřejná prostranství.

5.2.3. Ochrana kulturních, historických a přírodních hodnot území

V řešeném území se nacházejí tyto nemovitě kulturní památky

Číslo rejstříku	uz	Sídelní útvar	čp.	Památk	R	IdReg
44587/2-1974	S	Žehuň		kostel sv. Gotharda	R	156953
17535/2-1975	S	Žehuň		socha sv. Jana Nepomuckého	R	128182
49727/2-4406	P	Žehuň	čp. 1	fara		122955
50199/2-4425	P	Žehuň	čp. 2	motorový mlýn	R	163268
50200/2-4413	P	Žehuň	čp. 7	vila	R	163269
50201/2-4424	P	Žehuň	čp. 52	škola, s omezením: bez novodobé přístavby	R	163270

Územní systém ekologické stability**NC 6 Žehuňská obora**

Rozloha: cca 1680 ha v řešeném území

Popis: nadregionální biocentrum významné zoologicky, botanicky, krajinářsky, lesnickosemenářsky. Nacházejí se zde bylinná vodní a pobřežní vegetace, rákosiny, ostřicové mokřady, mokřadní a pobřežní křoviny, hydrofilní a mezofilní trávníky šípákové a subxerofilní doubravy, dubohabřiny, vegetace skla a suti, senixerotermní a xerotermní trávníky a lesy, křoviny a lesní kulticenozy.

NK 70

Délka: 9000 m

Popis: vodní tok Cidliny mezi Žehuňským rybníkem a Libicí nad Cidlinou. Ve větší části má Cidlina upravené koryto s kamennou patkou, místy jednoduchý lichoběžník, místy složený profil. Doprovodné porosty většinou z javoru, vrby, topolů, olše a břízy.

Cílová společenstva: břehové porosty tekoucích vod a luční společenstva

Návrh opatření: vhodné vytvořit podél koryta pruhy lučních společenstev a doplnit keřové patro v břehových porostech

LC 8

Rozloha: 5,97 ha v řešeném území

Popis: lokální biocentrum v lesním porostu s bohatými habrovými doubravami, skladba dub 60 %, borovice 15 %, habr 10 %, jasan 15 %

Cílová společenstva: lesní společenstvo

Návrh opatření: preferovat výchovou listnaté stromy na úkor borovice

LC 9

Rozloha: min. 3 ha v řešeném území

Popis: lokální biocentrum na orné půdě

Cílová společenstva: lesoluční společenstvo

Návrh opatření: vymezení lokálního biocentra v orné půdě, založení drnového fondu a výsadba dlouhověkých dřevin a keřů

LC 10

Rozloha: 5,26 ha v řešeném území

Popis: vložené lokální biocentrum do nadregionálního biokoridoru s lučními porosty a rybníčkem, v okolí vrba bílá a na louce skupinky trnky, vrby, černého bezu, výskyt ocunu. Do lokálního biocentra patří i slepé rameno řeky odbočující ze Steklé strouhy s porostem vrby, osiky, jasanu, olše, javoru, mokřadních rostlin s rákosím.

Cílová společenstva: břehové porosty a luční společenstva

Návrh opatření: lokální biocentrum je vymezené, funkční

LC 11

Rozloha: 3,14 ha v řešeném území

Popis: vložené lokální biocentrum do NK v údolní nivě Cidlíny s porostem rákosu, mokřadních rostlin a vrbami, osikou, na suchých okrajových mezích černý bez, trnka.

Cílová společenstva: břehové porosty a mokřady

Návrh opatření: lokální biocentrum je vymezené, funkční

LK 6

Délka: 1 050 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor procházející v jižní části území lesem Kozí hůra a zčásti po orné půdě

Návrh opatření: na orné půdě vymezit a založit lokální biokoridor typu habrové doubravy, na lesní půdě preferovat růst dubu, habru, lípy, břízy na úkor jehličnanů. Cílový stav – lesní společenstva. Celková šířka lokálního biokoridoru je cca 20 m.

LK 7

Délka: 520 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor procházející v jižní části území po travnaté mezi porostlé jabloní, švestkou, růží šípkovou, částečně orná půda

Návrh opatření: na orné půdě založení drnového fondu a doplnění dlouhověkými dřevinami a keři, cílový stav – lesoluční společenstva. Celková šířka lokálního biokoridoru je cca 20 m.

Ochrana nerostných surovin

Požaduje se respektovat sesuvná území:

1908 – sesuv potencionální, lokalita Kozí hůra,

1900 – sesuv potencionální, lokalita Stará Bář, hranice k. ú. Žehuň a Hradčany

1905 – aktivní sesuv, lokalita Choťovice, šířka sesuvu 2750 m.

5.2.4. Koncepce dopravní a technické infrastruktury

5.2.4.1. Doprava

V širším zájmovém území je zastoupena doprava silniční, železniční, cyklistická a pěší.

Severně od obce prochází železniční trať celostátního významu č. 020 Hradec Králové – Velký Osek. Trať je jednokolejná, elektrifikovaná. Nejbližší železniční stanice jsou v Sánech, Dobšicích a Choťovicích.

Jižním okrajem území prochází dálnice D11. Územím ve směru jih – sever prochází silnice č. II/328 Kolín – Jičín, která je páteřní komunikací řešeného území. Ostatní silniční síť v území je tvořena silnicemi III. třídy.

Na silnici II. a III. třídy jsou napojeny místní komunikace, které zajišťují přístup k okolní zástavbě. Na místních komunikacích (kategorie C) je smíšený provoz, jedná se o cesty šířky od 3,5 do 5,0 m, které mají živičný kryt. Komunikace jsou v dobrém stavu.

Hromadná doprava osob je zajišťována v řešeném území autobusovými linkami. Autobusová linka vede po silnicích II. a III. třídy. Zastávky jsou v Žehuni centru a v Žehuni u rybníka. Autobusovou dopravu provozují dopravní společnosti OAD Kolín (270025, 230026 a 270036).

Chodníky jsou vybudovány v centrální části obce podél hlavních komunikací. Podél místních komunikací chodníky převážně scházejí. Mimo obec existují zpevněné cesty pro pěší k zajištění přístupu do okolní krajiny. Cyklistická doprava je spojená s dopravou silniční.

Protože se jedná o zástavbu především RD, je odstavování vozidel zajišťováno v garážích a na vlastních pozemcích. Pro parkování vozidel uvnitř výrobních a komerčních areálů jsou parkoviště uvnitř areálů nebo před objekty.

Silniční ochranná pásma slouží k ochraně silnice a provozu na ní mimo souvisle zastavěné území obcí. Je v nich zakázána nebo omezena stavební činnost, která by mohla ohrozit vlastní komunikaci

nebo provoz na ní. Výjimky uděluje v odůvodněných případech příslušný silniční správní orgán. Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky pro silnice II. a III. tříd a ve vzdálenosti 50 m od osy vozovky pro silnice I. třídy.

5.2.4.2. Vodní hospodářství

Vodovod

Obec je připojena na skupinový vodovod Poděbrady přes obec Hradčany, které jsou napojené na výtlačný a zásobní řad Poděbrady – Městec Králové.

Tlakově jsou Hradčany ovlivňovány vodojemem 300 m³ nad Dloupolskem. Tlaková úroveň v Hradčanech se pohybuje cca okolo hodnoty 0,5 MPa podle momentálních odběrů. Hlavní zásobní řad je DN 100 mm.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l na den na obyvatele cisternami ze zdroje Ohaře a bude doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z obecních studní a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Všechny zastavitelné plochy se nacházejí v těsné blízkosti stávajících řadů.

Kanalizace

Zájmové území má vyřešenou likvidaci odpadních vod. Odpadní vody jsou sváděny gravitační a tlakovou kanalizací na ČOV Žehuň o kapacitě 700 EO. Na ČOV Žehuň je napojena i obec Choťovice, připojení samostatným výtlačným řadem DN 80 mm. Gravitačním stokem jsou dimenze 250 – 300 mm, materiál PPUR2. Výtlačné řady jsou průměru 40 – 100 mm z PE 100. Celková délka gravitační kanalizace je 1 736 bm, délka tlakové kanalizace je 2 844 bm. Na kanalizaci jsou osazeny dvě čerpací stanice.

Všechny zastavitelné plochy se nacházejí v těsné blízkosti stávajících řadů kanalizace a lze je napojit jejich prodloužením (gravitačně nebo tlakovou kanalizací). Dešťové vody ze zástavby RD budou zasakovány na pozemcích RD, dešťové vody z komunikací budou svedeny do stávající dešťové kanalizace, případně do stávajících vodotečí. Výhledově je možné napojení obcí Dobšice či Hradčany na ČOV Žehuň.

5.2.4.3. Energetika

Nadřazená soustava VN 22 kV č. 4131 ZABY řešeným územím prochází jižně od obce. Odbočkami k trafostanicím zasahuje do okrajových částí obce. Obec je zásobována elektrickou energií ze systému VN 22 kV – vrchní vedení kmenového vedení č. 4131 ZABY (Kolín – Nový Bydžov). Trafostanice a distribuční kabelové rozvody jsou ve správě ČEZ Distribuce a.s.

K převodu z napětí 22 kV na napětí 380V slouží v obci trafostanice:

TS 0028 Žehuň – obec, příhradová s vrchním přívodem, transformátor 400 kVA, v majetku ČEZ, je umístěna v centru obce.

TS 0532 Žehuň – Choťovická, příhradová s vrchním přívodem, v majetku ČEZ, transformátor 250 kVA, je umístěna na východním okraji obce.

TS 0839 Žehuň – Dobšická, příhradová s vrchním přívodem, v majetku ČEZ, transformátor 250 kVA, je umístěna na západním okraji obce.

TS 0840 Žehuň – Čuraje, příhradová s vrchním přívodem, v majetku ČEZ, transformátor 250 kVA, je umístěna na severním okraji obce.

TS 0910 Žehuň – škola, kabelová se zemním přívodem, v majetku ČEZ, transformátor 630 kVA, je umístěna v centru obce. Napájena je krátkým kabelovým vedením 22 kV 3x AXEKCY 150 svodem z vrchního vedení napájecího TS č. 028.

TS 0144 Žehuň – JZD, příhradová s vrchním přívodem, v majetku ČEZ, transformátor 630 kVA, je umístěna na okraji zemědělského areálu.

Sekundární elektrorozvody v obci jsou provedeny převážně podzemním kabelovým vedením. Sekundární síť je v relativně dobrém stavu a je zejména v kabelizovaných lokalitách provozována na pokrytí současné dodávky elektrické energie pro potřebu stávajících odběrů i s rezervou přenosového výkonu. Rovněž v trafostanicích je rezerva výkonu.

Pro pokrytí běžných nároků na odběr el. energie ve stávající zástavbě je možné uvažovat s využitím stávajících rozvodů. V případě velmi vysokých nároků a napojení lokalit Z1 a Z3 je třeba provést posílení trafostanice a posilující vývody zemním kabelem do místa spotřeby nebo výstavbu dvou nových TS 1 a TS 2 na okraji lokalit Z1 a Z3.

5.2.4.4. Telekomunikace

V obci je provedena plošná kabelizace telefonní sítě. Telefonní účastníci jsou připojeni na digitální telefonní ústřednu v Žehuni, která umožňuje i případné rozšiřování. Řešeným územím neprochází radioreléové spoje.

5.2.4.5. Zásobování plynem

Obec není v současné době plynofikována. V řešeném území nejsou plynovodní zařízení. S plynofikací se neuvažuje vzhledem k malému zájmu obyvatel a větší vzdálenosti připojovacího bodu.

5.2.4.6. Nakládání s odpady

Odvoz a likvidace tuhých odpadů zajišťuje v obci v oblasti komunálního odpadu společnost SOP Přelouč. Separované složky odpadu – sklo, papír a plast – odváží a likviduje stejná společnost, nebezpečné odpady jsou odváženy dvakrát ročně. Stavební suť a stavební odpad se ukládá ve sběrném dvoře za hřbitovem.

5.2.5. Ochrana před povodněmi

V řešeném území je stanoveno záplavové území toku Cidliny.

5.2.6. Koncepce řešení požární ochrany, požadavky z hlediska ochrany obyvatelstva, obrany a bezpečnosti státu

Zásobení požární vodou je zajištěno z odběrného místa u Žehuňského rybníka a z vodovodní sítě s podzemními a nadzemními hydranty. V nových lokalitách budou budovány přednostně nadzemní hydranty v souladu s platnými vyhláškami a ČSN. V rámci nové výstavby v jednotlivých lokalitách budou zajištěny přístupové komunikace v souladu s platnými vyhláškami a ČSN.

Řešené území není ohroženo možným průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Pro potřeby zón havarijního plánování není nutné vymezovat zvláštní plochy. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je rozpracováno v Plánu ukrytí obyvatelstva, který je součástí Krizového plánu Středočeského kraje. Stálé úkryty na území obce nejsou, improvizované jsou plně v kompetenci OÚ Žehuň. Evakuace - v případě mimořádných událostí, které ohrožují území obce, by se jednalo pouze o dočasné vymístění obyvatelstva z ohrožené oblasti. V případě evakuace je možné jako místo pro shromažďování využít plochy sportovního areálu, návsi a u základní školy. Nouzové ubytování je možné v budově základní školy, mateřské školy, obecní knihovny. Materiál humanitární pomoci v případě vzniku závažné mimořádné události by byl realizován v součinnosti s Místní skupinou Českého červeného kříže a byl by uskladněn v objektu obecního úřadu (knihovna). V těchto objektech by byl uskladněn i materiál CO. V obci je umístěna siréna zařazená do JSVV.

Na území obce se nenacházejí objekty uskladňující nebezpečné látky ani zařízení, u kterých by byla nutná ochrana před vlivy nebezpečných látek. Na území obce nejsou vymezeny prostory určené k dekontaminaci. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádných událostech je možné použít plochy

sběrného dvora, sportovního areálu. Nouzové zásobování vodou a elektrickou energií je řešeno v Plánu nouzového přežití obyvatelstva.

Obrana státu - Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103, letecká stavba včetně ochranného pásma. Za vymezené území se v tomto případě považuje celé řešené území.

5.2.7. Limity využití území

V řešeném území existují tyto limity využití území, které je nutno respektovat:

a) ochranná pásma dopravních tras

- dálnice – 100 m
- silnice II. a III. třídy – 15 m
- železniční trať – 60 m

b) elektro

Ochranná pásma stanovená do 01.01.1995

vrchní vedení:

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| - VN do 22kV včetně | 10 m od krajního vodiče |
| - VN 22 až 110kV včetně | 15 m |
| - TS objekt | 30 m od oplocení či objektu |
| - TS stožárová | 10 m od oplocení či objektu |

Ochranná pásma stanovená od 01.01.1995

vrchní vedení volnými vodiči:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| - VN nad 1kV do 35kV včetně | 7 m od krajního vodiče |
| - VN 35 až 110kV včetně | 12 m |

vrchní vedení izolovanými vodiči:

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| - VN nad 1kV do 35kV včetně | 2 m od krajního vodiče |
|-----------------------------|------------------------|

kabelové vedení:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| - do 110kV včetně | 1 m od krajního kabelu |
| - objekt energetického zařízení | 20 m od oplocení či objektu |
| - TS stožárová | 7 m od oplocení či objektu |
| - TS kompaktní | 2 m od objektu |
| - TS vestavěná | 1 m od obestavění |

c) vodovody a kanalizace - podle zákona o vodovodech a kanalizacích jsou vymezena ochranná pásma vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně – 1,5 m
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm – 2,5 m

d) telekomunikační vedení – 1,5 m od krajního vedení

e) vodní toky

- 6 m od břehové hrany
- 8 m od břehové hrany pro významné vodní toky

f) nemovité kulturní památky

g) sesuvná území

h) záplavová území

ch) ochranné pásmo lesa

i) lokality NATURA EVL a ptačí oblast

j) NPR včetně ochranného pásma

k) NPP včetně ochranného pásma

k) ochranné pásmo hřbitova – 100 m

l) ochranné pásmo ČOV – 50 m

m) ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku Armády ČR

n) území archeologických nálezů

5.2.8. Odůvodnění vymezení ploch s jiným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územním plánem jsou v zastavěném území a zastavitelných plochách tyto plochy podrobněji rozčleněny z důvodů potřeby podrobnějšího vyjádření regulace vzhledem k hodnotám řešeného území a jejich ochraně.

Podrobnější členění ploch bydlení na bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu převažujícího bydlení v rodinných domech. V plochách pro bydlení v rodinných domech venkovského typu je umožněna výstavba některých objektů občanské vybavenosti, další objekty občanské vybavenosti (např. veřejné stravování) a drobné výroby jsou přípustné podmíněně. Přípustné umístění těchto staveb v plochách pro bydlení je dáno smíšeným charakterem venkovské zástavby, kde hlavní funkce bydlení je často doplňována i jinými vhodnými funkcemi.

Plochy občanského vybavení na plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, sportovní plochy, hřbitovy z důvodu jednoznačného vymezení ploch občanského vybavení.

Plochy výroby a skladování na plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, zemědělská výroba z důvodu přehlednějšího vyjádření jednotlivých druhů výroby a regulace konkrétního umístění staveb pro výrobu a skladování v území.

5.2.9. Vymezení pojmů

Pojem stavba je definována stavebním zákonem.

Zařízení je definováno pro potřeby územního plánu jako část stavby, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy). Jedná se o jiný pojem, než je pojem definovaný v § 3 odst. 2 stavebního zákona a pojem definovaný v § 3 odst. 2 stavebního zákona zde není použit.

Rodinný dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena (§ 2 písm. a) bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Stavba pro rodinnou rekreaci – stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomu účelu určena, stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Stavba ubytovacího zařízení – stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené, stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií (§ 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.):

- hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
- motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
- penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
- ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

Stavby pro obchod (§ 3 písm. c) bod 1. vyhlášky č. 268/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.) – stavba s prodejní plochou do 2000 m², která musí splňovat požadavky druhé až páté části vyhlášky o technických požadavcích na stavby.

Maloobchod – rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli.

Občanské vybavení – slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící:

- obchodu, veřejnému stravování, ubytování,
- veřejné správě, administrativě, službám,
- vzdělávání a výchově, kultuře,
- zdravotním a sociálním službám, péči o rodinu.

Veřejná správa – veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou.

Administrativa – úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, samostatných podnikatelů.

Služby – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních potřeb – kromě řemesel, sezónních a opravárenských služeb také pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství.

Stavba pro výrobu a skladování (§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) – stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených pod písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.

Výroba průmyslová – výroba, která není přípustná v jiných funkčních plochách především z důvodů vyšší dopravní zátěže (četnost jízd a tonáž vozidel), i z důvodů překračování limitů přípustného zatížení území hlukem, prachem, imisemi, které však nepřesahují hranice areálů. Jde např. o výrobu potravinářskou, textilní, elektrotechnickou, polygrafickou, výrobu stavební a stavebních hmot, dřevozpracující, opravy, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů.

Řemeslná výroba, služby mající charakter výroby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů (např. truhlářství, klempířství, zámečnictví, sklenářství, výroba lahůdek, malé pekárny apod.).

Stavba pro zemědělství (§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) – stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům s výjimkou staveb a zařízení pro včely a ryby, doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavba pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

Garáže – jsou v souladu s názvoslovím užívaným v dopravním projektování členěny takto:

- garáže jednotlivé – nejvýše tři stání s jedním společným vjezdem,
- garáže řadové – objekt s více než třemi stáními buď v jedné řadě, nebo ve dvou řadách za sebou.

Jednotlivé a řadové garáže mohou být buď samostatné objekty, nebo vestavěné do objektů sloužících jiným účelům. Podle vztahu k terénu mohou být buď podzemní, nebo nadzemní.

- garáže hromadné – objekt, který slouží k odstavování nebo parkování vozidel a má víc než tři stání a zpravidla jeden vjezd. Jsou buď samostatnými objekty, nebo jsou vestavěny (přistavěny) k objektům s jiným účelem.

Odstavné plochy – plochy pro odstavování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá (spíše dlouhodobé).

Parkovací plochy – plochy pro parkování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla (spíše krátkodobé).

Dopravní a technická infrastruktura – plochy silniční, drážní, letecké a vodní dopravy včetně souvisejících staveb a zařízení, nadzemní a podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technického vybavení (např. energetická-elektrická silová, plynovodní, tepelná, vodovodní, stokové a telekomunikační vedení, produktovody).

Drobné hospodářské zvířectvo – drůbež, králíci, holubi, drobná zvířata – psi, kočky, exotické ptactvo.

Agroturistika – stavby pro zemědělskou výrobu (venkovské farmy) spojené s ubytovacím zařízením (převážně penzionem) a doprovodnými službami zaměřené na jezdeckví, rybolov, cykloturistiku a pěší turistiku.

6. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje 2011, cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a se stanovisky dotčených orgánů veřejné správy.

7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy se vymezují pro zabezpečení vyváženého rozvoje obce doplněním funkcí bydlení, drobné výroby, s nezbytným rozvojem dopravní infrastruktury a ploch systému sídelní zeleně. Pro rozvoj bydlení je vymezeno pět zastavitelných ploch a dvě plochy přestavby. V obci jsou rozvojové plochy vymezeny na severním, jižním a východním okraji zastavěného území. Rozvojové lokality nezakládají žádné nové enklávy ve volné krajině, přimykají ke stávající zástavbě. V zastavěném území se předpokládá průběžná obnova stavebního fondu v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Přehled zastavitelných ploch pro bydlení

Lokalita	Výměra (ha)	Lokalita	Výměra (ha)
Z1	3,96	Z6	0,69
Z2	zrušena	Z7	0,77
Z3	4,02		
Z4	1,67		
CELKEM			11,11 ha

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se předpokládá 100 % bytů v rodinných domech. Vzhledem k charakteru bydlení se předpokládá větší výměra ploch na jeden rodinný dům cca 1 800 m² plochy (včetně obslužných komunikací a veřejných prostranství).

Odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

- požadavek vyplývající z demografického vývoje	14 b. j.
- požadavek vyplývající z nechtěného soužití	18 b. j.
- požadavek vyplývající z polohy obce v blízkosti města	18 b. j.
Celkem	50 b. j.

Potřeba ploch pro bydlení = 9,0 ha

Závěr: V řešeném území je celková potřeba cca 9,0 ha plochy pro bydlení v rodinných domech. V návrhu územního plánu je vymezeno celkem 11,11 ha ploch pro bydlení. U některých lokalit se předpokládá větší výměra pozemků, neboť lokality mají členitý tvar a budou zde větší zahrady. Rozdíl mezi navrženou celkovou plochou zastavitelných ploch a potřebnou plochou se sníží i vzhledem k potřebě vymezení veřejných prostranství v lokalitě Z1 a Z3.

8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

8.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Z celkové výměry řešeného území 911 ha tvoří orná půda 435 ha, lesy 38 ha a vodní plochy 251 ha. Klimaticky náleží řešené území do teplé oblasti okrsku T2 charakterizovaném jako teplý, mírně suchý s mírnou zimou. Průměrná roční teplota je 8,4 °C, roční úhrn srážek 599 mm. Klima je ovlivněno průmyslovou aglomerací, počet dnů s mlhou je 75 i více za rok. S klimatickými podmínkami souvisí výrobně oblastní zařazení, kde je území zařazeno do oblasti Ř2 - řepařská průměrná.

Půdy se posuzují podle kódu BPEJ. Je to účelové seskupení forem příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a hloubkou půdního profilu. V řešeném území se v návaznosti na geomorfologii vyskytují různé typy a druhy půd. Vyskytují se zde převážně hluboké, těžké půdy písčitých a štěrkových náplavců.

Třída ochrany je v řešeném území průměrná. BPEJ 2.06.00 ve II. třídě, BPEJ 3.06.00, 3.07.00, 3.19.01 ve III. třídě, BPEJ 3.21.12 a 3.20.01 ve IV. třídě, zbylé území je většinou v V. třídě ochrany půdy.

V území bylo provedeno odvodnění zemědělské půdy. Závlahy v území nejsou provedeny.

Celková výměra zastavitelných ploch činí **11,11 ha**, z toho je **8,45 ha zemědělské půdy**.

8.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V řešeném území jsou lesní plochy zastoupeny podprůměrně, z celkové plochy území 911 ha lesní plochy tvoří 4,2 % (38 ha). Lesní porosty se vyskytují na jižním okraji řešeného území a to v lokalitě Kozí hůra.

Lesy jsou převážně jehličnaté, kategorie hospodářské. Žádná z lokalit nezasahuje do ochranného pásma lesa.

9. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

U pořizovatele nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky

Grafická část odůvodnění:

Počet výkresů grafické části: 4

- Koordinační výkres
- Detail koordinačního výkresu
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- Výkres širších vztahů

měřítko 1:10 000

měřítko 1:5 000

měřítko 1:10 000

měřítko 1:50 000

Poučení:

Proti územnímu plánu Žehuň vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Jiří Podval
místostarosta obce

Ing. Karel Horák
starosta obce

Vyvěšeno dne: 13.03.2014

Sejmuto dne: 28.03.2014

Záznam o účinnosti opatření obecné povahy podle § 168 odst. 1 stavebního zákona

Datum nabytí účinnosti: **28.03.2014**

Pořizovatel: Městský úřad Kolín

Ing. Jaromír Skála
referent odboru regionálního rozvoje
oprávněná úřední osoba