

změna č.1 územního plánu obce

HRADIŠTKO

zpracované podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 7 této vyhlášky

okres Nymburk – kraj Středočeský

listopad 2009

Pořizovatel :
Městský úřad Nymburk
Náměstí Přemyslovců 163, 288 28 Nymburk

Předkládá :
Josef Zelenka
starosta obce Hradištko





A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Název úkolu, objednatel, zpracovatel

Název úkolu:

Změna č. 1 územního plánu obce Hradištko

Pořizovatel:

Městský úřad Nymburk
Odbor výstavby
Náměstí Přemyslovců 163
288 28 Nymburk

Správní orgán vydávající změnu územního plánu:

Obecní úřad Hradištko, IČ 00239135, k.ú, 647519
289 12 Hradištko u Sadské

Projektant:

Petr Průša – architektonický ateliér, s.r.o.
Sulova 1356/I, 156 00 Praha 5
Adresa ateliéru :
Na Poříčí 11, 110 00 Praha 1
tel.: 246 097 884, 602 420 956
email: p.prusa@pp-aa.cz, www.pp-aa.cz
02229
č.j. ŽO-Z/1697/04/P/Z Praha 5, ev.č. 310020-408161/01
27212424
CZ27212424

Autorizace ČKA:

Registrace :

IČO :

DIČ :

Zpracovatelský kolektiv:

Ing.arch.akad.arch.Petr Průša
Ing.arch.Eva Sedláčková
Ing.Vojtěch Novotný
Ing.Jan Česák

I. Obsah změny č.1 územního plánu :

a)	Vymezení zastavěného území	5
b)	Koncepce rozvoje řešeného území , koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
b.1)	Vymezení řešeného území	5
b.2)	Koncepce rozvoje řešeného území.....	5
b.3)	Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	6
b.4)	Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	6
c)	Urbanistická koncepce	7
c1)	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	7
c.2)	Vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch	8
c.3)	Plochy územních rezerv	11
c.4)	Vymezení systému sídelní zeleně.....	11
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	11
d.1)	Dopravní infrastruktura.....	11
d.1a)	Dálniční a silniční síť	11
d.1b)	Místní komunikace	12
d.1c)	Doprava v klidu	12
d.1d)	Cyklistické stezky	12
d.1e)	Obsluha prostředky hromadné dopravy	12
d.1f)	Železniční doprava	12
d.2)	Technická infrastruktura.....	12
d.2a)	Odvodnění území, srážkové odpadní vody	13
d.2b)	Splaškové odpadní vody	13
d.2c)	Zdroje vody, zásobování vodou	14
d.2d)	Elektrifikace.....	14
d.2e)	Plynofikace.....	14
d.2f)	Zásobování teplem.....	14
d.2g)	Telekomunikace	15
d.2h)	Veřejné osvětlení a místní rozhlas	15
d.3)	Občanské vybavení	15
d.4)	Veřejná prostranství.....	15
d.5)	Nakládání s odpady	15
e)	Koncepce uspořádání krajiny	15



e.1)	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	15
e.2)	Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	16
e.3)	Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	16
e.4)	Stanovení podmínek pro protierozní opatření	16
e.5)	Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	16
e.6)	Stanovení podmínek pro rekreaci	16
e.7)	Stanovení podmínek pro dobývání nerostů.....	17
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, převažující účel využití požadavky na umístování staveb, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití	17
f.1)	Oblast Hradištka	17
f.2)	Oblast Kerska	18
f.3)	Společné regulační podmínky pro výstavbu na pozemcích ve funkčních celcích D, E, F nově navržených změnou č.1 územního plánu obce Hradištka.....	19
f.4)	Funkční celek D	20
f.5)	Funkční celek E	20
f.6)	Funkční celek F.....	21
f.7)	Funkční celek G	21
f.8)	Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	22
f.8a)	Oblast Hradištka.....	22
f.8b)	Oblast Kerska.....	22
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění	22
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností uplatnění předkupního práv..	24
i)	Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií	24
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	24

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko

textová část

a) Vymezení zastavěného území

Obec Hradištko má schválený územní plán od roku 2002. Stávající zastavěné území obce Hradištko je plně využité.

Změnou č.1 územního plánu obce Hradištko se stávající zastavěné území obce Hradištko v oblasti Hradištko nerozšiřuje, pouze se částečně upravují regulační podmínky pro výstavbu RD. V oblasti Kerska pak změna **ZM4/I** nově vymezuje území pro výstavbu rodinných domů a změna **ZM6/I** nově vymezuje území pro výstavbu rekreačních chat. Ostatní změny v oblasti Kerska nové plochy nevymezují, pouze mění jejich funkční využití.

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko řeší území, které se shoduje s hranicí správního území obce Hradištko. Zastavěné území obce je vymezeno ke dni 30.11.2009.

Zastavěné území je graficky vyznačeno na výkresu 2 funkční zóny.

b) Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Vymezení řešeného území

Území řešené změnou č.1 územního plánu obce Hradištko je shodné s územím obce Hradištko (ZÚJ 537179) na katastrálním území Hradištko (647519). Řešené území se nachází v okrese Nymburk ve Středočeském kraji.

b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Obec Hradištko má schválený územní plán od roku 2002. Tento územní plán řeší oblast Hradištko a oblast Kerska. Některé lokality a pozemky s existující výstavbou, které se nacházejí v k.ú. Hradištko nebyly tímto územním plánem řešeny. Vznikaly tak komplikace při podávání žádostí o novou výstavbu nebo úpravu stávajících objektů. Regulativy pro novou výstavbu v oblasti Kerska platný územní plán řeší velmi složitě a rozdělil tak charakterově jednotnou oblast Kerska na dvě části s rozdílně povolenou výstavbou rodinných domů a rekreačních chat. To vedlo, společně s velmi restriktivními regulačními podmínkami, ke značné nespokojenosti majitelů pozemků, kteří v minulých letech podali mnoho podnětů pro změnu územního plánu obce Hradištko.

Cílem změny č.1 územního plánu obce Hradištko je odstranit chyby a nepřesnosti platného územního plánu obce Hradištko s roku 2002, vymezit nové plochy pro výstavbu rodinných domů v oblasti Kersko při zachování přírodní hodnoty krajiny a lesa, zjednodušit společné regulativy, které definují podmínky pro realizaci rekreačních chat a rodinných domů v oblasti Hradištko a Kersko, navrhnout veřejně

prospěšné stavby, které pomohou řešit situaci v zásobování vodou, likvidaci odpadních vod a v dopravě po místních komunikacích.

Cílem je rovněž stanovit takové podmínky, aby dané území bylo využíváno hospodárně z hlediska zastavěného i nezastavěného území, byla zachována ochrana lesního a půdního fondu, vytvořeny vhodné podmínky pro preventivní ochranu území před záplavami a pro zvýšení ekologické stability daného území.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko žádným zásadním způsobem nemění koncepci platného územního plánu z hlediska rozvoje obce a ochrany krajiny. Stavební rozvoj se v oblasti Hradištko bude rozvíjet na plochách určených platným územním plánem jako plochy výhledově stabilizované pro obytnou, zemědělskou a výrobní výstavbu. Zastavěné území se v oblasti Hradištko nemění. V oblasti Kerska dochází na jeho severním okraji k rozšíření zastavěných ploch (4,09 ha), která bude určena pro obytnou výstavbu. Další stavební rozvoj se v oblasti Kerska předpokládá na stávajících pozemcích na kterých byla dle platného územního plánu povolena pouze výstavba rekreačních chat. Po úpravě regulačních podmínek zde bude umožněna i výstavba rodinných domů. Tato výstavba bude regulována koeficienty maximálně zastavěné plochy tak, aby nedošlo k narušení celkového přírodního rázu této oblasti.

Zároveň musí být zachován urbanistický ráz jak oblasti Hradištko, tak i oblasti Kerska.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko respektuje hodnoty, které vyplývají ze specifických kulturních a přírodních podmínek k.ú. Hradištko.

• Ochrana kulturních památek

Při zpracování změny byly respektovány požadavky ochrany kulturních památek stanovené příslušnými předpisy. V řešeném území se nacházejí následující dva objekty zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek :

- parcela č.1526 – tvrz Kříd
- parcel a č. 546 a 534 – opevnění zvané Na Kostelíku

V historickém jádru Hradištko se dále jedná o cenné kamenné portály bran usedlostí č.p. 25, 26, 37. Po schválení změny č.1 nedojde k ohrožení nebo znehodnocení těchto památek.

V obci Hradištko se nevyskytují památkové zóny ve smyslu ustanovení zákona. Zajímavým turistickým místem je menhir, který se nachází na pozemku 1306 v blízkosti Labe.

• Ochrana archeologických památek

Na katastru obce se nevyskytují území archeologického zájmu s doloženými archeologickými nálezy ve smyslu zákona. U rozsáhlejších investic je třeba respektovat požadavek zákona, kde je investor již v době přípravy staveb povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AVČR a umožnit mu (nebo jiné oprávněné organizaci) provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

• Ochrana přírody a lesů

Převážná část k.ú. obce Hradištko leží v přírodním parku, který byl vyhlášen v roce 1986 jako oblast klidu Kersko a po rozšíření v roce 1990 byl podle §90, odst.11 zák. č.114/92 Sb. prohlášen jako „Přírodní park Kersko – Bory“. Pro hospodaření v lesích obce Hradištko, které jsou v uvedeném přírodním parku na 100% své rozlohy byly Lesním hospodářským plánem na roky 2006 -2015 stanovy tyto cíle :

- zachování lesa jako trvale obnovitelného přírodního zdroje
- využívání lesa takovým způsobem, aby jeho stabilita, biodiverzita a schopnost plnit užitečné funkce lesa zůstaly trvale zachovány
- obnovení a udržení stabilních lesních ekosystémů při současném maximálně možném ekonomickém zhodnocení lesa

V zájmovém území se nachází dvě zvláště chráněná území, Národní přírodní památka (NPP) „Slatinná louka u Velenky“ a Kerské rybníčky. Slatinná louka je luční enkláva mezi poli a lesem nedaleko obce Velenka. V západní části je ohraničena komplexem polí, na východě lesem a protipovodňovým valem podél Velenského potoka. Slatinná louka u Velenky je jedinou lokalitou v České republice, kde se vyskytují lněnky bezlistenné, dále je jednou ze tří lokalit v ČR s výskytem mečíku bahenního. Kerské rybníčky byly uměle zbudovány kvůli odvodnění Kerského lesa. Vyskytuje se zde jedna z nejvýznamnějších populací čolka velkého ve středních Čechách. Pro svůj význam byly obě lokality zařazeny do soustavy Evropsky významných lokalit Natura 2000.

- **Ochrana krajiny**

K zabezpečení ochrany krajiny existuje legislativní opora v zákoně č. 114/1992 Sb. v platném znění. Podle zákona mohou být zásahy do krajiny (zejména stavby) prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, chráněných území a kulturních dominant krajiny. To s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině. Krajinu je nutno chránit vždy. V zájmovém území nejsou registrovány žádné významné krajinné podmínky (VKP). V zájmovém území se nachází níže zmíněné VKP ze zákona:

- Kerský les (vymezený současnou hranicí PUPFL)

V zájmovém území by bylo vhodné vymezit plošný rozsah údolních niv vodotečí (zejména v oblasti přiléhající k NPP Slatinná louka u Velenky), tedy údolní nivu Velenského potoka a jeho bezejmenného pravostranného přítoku z Kerského lesa.

- **Ochrana vodních zdrojů**

Změna č.1 nezasahuje do ochranných pásem používaných vodních zdrojů. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo 2. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská.

- **Ochrana vodních toků**

Vodní toky jsou chráněny zákonem. Z tohoto důvodu zde není možné realizovat žádné nové rekreační objekty a rodinné domy.

- **Ochrana nerostných surovin**

Plochy změny č.1 územního plánu obce Hradištko nezasahují do ložisek nerostných surovin či do jejich prognózních zdrojů, do stanovených dobývacích prostorů, ani do chráněných ložiskových území. Tato území se na oblasti Hradištko nevyskytují.

c) Urbanistická koncepce

c1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko vychází z ploch zastavěného území a z členění podle charakteru využití tak jak jsou definovány v platném územním plánu obce Hradištko z roku 2002 :

(Brd) území bydlení – rodinné domy

(Bch) území bydlení – chaty

(Cs) centrální území – centrální smíšená zóna

(Os) území občanské vybavenosti – obchody a nevýrobní služby

(Ok) území občanské vybavenosti – kulturní domy, kina, knihovny

(Ov) území občanské vybavenosti – základní školy, mateřské školy, jesle

(Ou) území občanské vybavenosti – stravovací a ubytovací služby

(Vd) území výroby – drobná výroba nerušící okolí, výrobní služby

- (Vz) území výroby – zemědělská výroba, zemědělský areál
- (Rt) území rekreace a sportovní plochy – plochy tělovýchovy a sportu
- (Rch) území rekreace a sportovní plochy – rekreační chatové lokality
- (Rz) území rekreace a sportovní plochy – zahrádkářské lokality
- (Rk) území rekreace a sportovní plochy – koupaliště, služby
- (Hr) ostatní území – hřebčín
- (Zl) území a plochy zeleně – lesy
- (Zh) území a plochy zeleně – hřbitovy
- (Zi) území a plochy zeleně – izolační zeleň
- (Zk) území a plochy zeleně – trvalé travní porosty s křovinami
- (Zz) území a plochy zeleně – zahrady
- (Zs) území a plochy zeleně – ovocný sad
- (Zr) území a plochy zeleně – orná půda
- (Ze) území a plochy zeleně – zeleň územního systému ekologické stability
- (Zo) území a plochy zeleně – ostatní plochy
- (Ti) plochy dopravní a technické vybavenosti – plochy technické infrastruktury
- (Td) plochy dopravní a technické vybavenosti – plochy dopravy
- (Up) plochy dopravní a technické infrastruktury – uliční prostor
- (P) plochy dopravní a technické infrastruktury – parkoviště

Pro tyto vymezené plochy v zastavěném území jsou stanoveny v oblasti Hradištko a Kersko nové regulační podmínky, které vznikly úpravou podmínek původních. Celkově je navrženo pouze 8 změn, z nich jenom změna ZM4/I zvětšuje plochu určenou pro výstavbu rodinných domů o 4,09 ha. Ostatní navržené změny pak pouze mění funkční využití daných ploch v území nebo nově řeší funkční využití a regulační podmínky pro pozemky, které v platném územním plánu nejsou do žádných funkčních ploch zahrnuty a je na nich stávající zástavba obytných nebo komerčních staveb.

Navrhované změny v žádném případě nemohou narušit převážně obytný charakter oblasti Hradištko i rekreační a obytný charakter oblasti Kerska. Nově navržené regulační podmínky v oblasti Kerska umožní rozvoj komerční vybavenosti nerušícího charakteru podél páteřních místních komunikací v oblasti Kerska.

c.2) Vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch

Dále popsané změny územního plánu se týkají jak části oblasti Hradištko tak také oblasti Kerska. Územní plán obce Hradištko v roce 2002 rozdělil Kersko na čtyři funkční části D, E, F a G s využitím pro bydlení trvalého nebo rekreačního charakteru. Pro každou tuto část byly stanoveny různé architektonicko – prostorové regulativy. Na velké části východního území Kerska je tak v současné době možné realizovat pouze rekreační chaty od 60 m² do 70 m² zastavěné plochy zatímco na ostatních pozemcích na západní a severní straně Kerska je možné budovat rodinné domy pro trvalé bydlení. Charakter území je přitom úplně stejný a nijak se neliší. Jedná se převážně o velké lesní parcely.

Do konce roku 2008 podali vlastníci pozemků, které jsou zařazeny do funkční zóny D a G mnoho podnětů na změnu územního plánu a regulačních podmínek. Z velké většiny požadují, aby jim bylo umožněno realizovat rodinné domy pro trvalé bydlení i v těch částech Kerska, ve kterých je zatím

možné realizovat pouze rekreační chaty. Menší část podnětů se pak týká možnosti dělení pozemků, vyjmutí pozemku z lesního a půdního fondu, možnosti realizovat doplňkové stavby na pozemku. Do konce roku 2008 bylo podáno pouze 5 podnětů s žádostí o změnu funkčního využití pozemků v části území Kerska, které je možné považovat za změnu územního plánu. Dalším podnětem na území Hradištka je pak lokalita, kterou platný územní plán výhledově navrhoval v grafické části pro výstavbu RD, v textové části ale nebyly upřesněny regulační podmínky. Dále zastupitelstvo obce Hradištka podalo podnět na změnu funkčního využití bývalého zemědělského areálu. Vzhledem k celkové velikosti katastrálního území Hradištka je plocha pozemků, na kterých by mělo dojít ke změně funkčního využití minimální. Po konzultacích s dotčenými orgány státní správy byly navržené změny upraveny a redukovány tak, aby nebylo nutné pro posouzení jejich vhodnosti vypracovávat vyhodnocování vlivu na životní prostředí a na území NATURA 2000.

Změna ZM2/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území ze sportovní plochy na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

Na nezastavěných polích u silnice III/2723, která odděluje severní a jižní část Kerska je platným územním plánem povolena výstavba rodinných domů na části pozemku 747 a části pozemku 1571/1. Na zbývajících částech pozemku je možné realizovat sportovní zařízení. Vybudováním sportovního zařízení na části pozemku 1571/1 a 747 by došlo k navýšení intenzity dopravy v této části Kerska a k jejímu nežádoucímu rozvoji do zklidněných nebezpečných alejí, které se kolmo napojují na silnici III/2723. Majitel pozemků 1570, 1571/1, 1569, 747 a 748/1 žádá změnou ZM2/I o změnu funkčního využití z funkce sportovní plochy na funkci obytnou pro část pozemků 1571/1, 747.

ZM2/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území ze sportovní plochy na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

vymezení : část pozemků 748/1, 745
velikost plochy : 1,47 ha
původní využití : sportovní plocha
nové využití : plocha určená pro výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení

Pozemek obdélníkového tvaru se nachází uprostřed Kerska na východní straně silnice III/2723. Pozemek bude možné dobře napojit na obslužnou komunikaci, která nově povede po jeho jižní straně a na stávající technickou infrastrukturu. Uprostřed pozemku bude nově vybudována v severojižním směru nebezpečná lesní cesta, které propojí dvě stávající cesty, které jsou v současné době slepé.

Změna ZM3/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území z plochy lesa na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

Tento pozemek určený pro plnění funkce lesa je zastavěn rekreačním objektem. V platném územním plánu není tento pozemek začleněn do žádné funkční části oblasti Kersko.

ZM3/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území z plochy lesa na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

vymezení : pozemky 1297
velikost plochy : 0,63 ha
původní využití : plocha určená k plnění funkce lesa
nové využití : plocha určená pro výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení

Sousední pozemky na východní i na západní straně tohoto pozemku jsou zastavěny obdobnými typy staveb a jsou začleněny do funkčního celku D. Tento stav, který vznikl chybným vyznačením funkční zóny v platném územním plánu, majitelům pozemku neumožňuje provádět úpravy na pozemku a objektu. Aby tato chyba byla napravena, je pro tento pozemek navržena ZM3/1, která pozemek logicky začleňuje do funkčního celku D a nepřesnost platného územního plánu tak napravuje.

Změna ZM4/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území z plochy lesa na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

Z podnětu zastupitelstva obce Hradištko byla navržena tato změna, která umožňuje na pozemku v majetku obce Hradištko realizovat rodinné domy pro trvalé bydlení. Tento pozemek se nachází na severní straně části Kerska a plynule navazuje na současnou zástavbu RD nebo rekreačních chat. Pozemek je dobře napojitelný na stávající komunikace a technickou infrastrukturu obce.

ZM4/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území z plochy lesa na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

vymezení : pozemky 1254/1, 1255
velikost plochy : 4,09 ha
původní využití : plocha určená k plnění funkce lesa
nové využití : plocha určená pro výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení

Pozemek podlouhlého tvaru se nachází na severním okraji zastavěného území v Kersku. Podél jižní strany pozemku je vedena lesní cesta. Vzhledem ke tvaru pozemku je možné provést jeho jednoduché rozdělení na stavební parcely, které tak budou dobře přístupné ze stávající obslužné komunikace.

Změna ZM6/1 - změna funkčního využití pozemků z plochy lesa, zahrad a ovocných sadů na plochu pro rekreaci a výstavbu rekreačních chat

Z podnětu majitelů pozemků jsou tyto pozemky navrženy pro rekreační využití a pro výstavbu rekreačních chat. V platném územní plán obce Hradištko tato lokalita pro výstavbu chat nebyla zatím určena pro rekreační využití, i když v současné době je zde již realizována rekreační zástavba. Touto změnou dojde ke změně funkčního využití pozemků a k potvrzení současného stavu využívání pozemků.

ZM6/I - změna funkčního využití z plochy lesa, zahrad a ovocných sadů na plochu pro rekreaci a výstavbu rekreačních chat

vymezení : pozemky 1650/3, 1650/2, 1650/1, 1651, 1652, 1653, 1655, 1258/1, 1258/4, 1258/5, 1258/6
velikost plochy : 1,61 ha
původní využití : plocha určená k plnění funkce lesa
nové využití : plocha určená pro rekreaci a výstavbu rekreačních chat

Na části těchto pozemků již v současné době stojí rekreační objekty. Pozemky jsou přístupné po lesní cestě, která se napojuje na komunikaci III/2722. Toto napojení se nachází na katastrálním území obce Semice. Pozemky je možné napojit na stávající technickou infrastrukturu.

Změna ZM7/1 – vytvoření nové funkční zóny a stanovení regulačních podmínek pro pozemky, na nichž se nachází motorest „Ohio“

Platný územní plán obce Hradištko neřeší zařazení motorestu „Ohio“ v Kerském lese u silnice II/611 do zastavěného území. Pozemek s motorestem neleží v žádné definované funkční zóně a ani pro něj nejsou stanoveny regulační podmínky pro možný budoucí rozvoj. Z tohoto důvodu majitel motorestu podal podnět pro vytvoření nové funkční zóny a pro stanovení regulačních podmínek.

ZM7/I – vytvoření nové funkční zóny a stanovení regulačních podmínek pro pozemky, na nichž se nachází motorest „Ohio“

vymezení : pozemky 1536/2, 1536/3, 1536/4, 1536/5, 1536/6, 1536/7, 1536/8, 1536/9, 1536/10, 1536/11
velikost plochy : 0,36 ha
původní využití : neřešeno
nové využití : plocha určená pro občanskou vybavenost

Jedná se malé pozemky zapsané v katastru jako plochy zpevněné a nádvoří. V současné době je na pozemcích motorest „Ohio“, doplňkové stavby a parkoviště. Motorest je napojen na komunikaci II/611 a na stávající technickou infrastrukturu. Vytvořením nové funkční zóny s vlastními regulačními podmínkami bude majiteli pozemků umožněno plánovat další rozvoj motorestu „Ohio“.

Změna ZM8/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území z plochy lesa na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

Jedná se o pozemek určený pro plnění funkce lesa, který není zobrazen ve výkresové části platného územního plánu obce Hradištka. V místě tohoto pozemku na sebe přímo nenavazují jednotlivé výkresové listy a proto tento pozemek není začleněn do žádného funkčního celku oblasti Kersko.

ZM8/I - změna funkčního využití ploch v zastavěném území z plochy lesa na plochu pro výstavbu RD pro trvalé bydlení

vymezení : pozemky 1308/1, 1308/2, 1307, pozemky 1330/1, 1330/2

velikost plochy : 0,76 ha, 1,04 ha

původní využití : plocha určená k plnění funkce lesa

nové využití : plocha určená pro výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení

Na pozemcích se nachází stávající stavby, jejichž majitelé nemohou provádět na objektu a pozemku žádné úpravy, protože se nacházejí v území, které platný územní plán chybně vůbec neřeší. Aby tato chyba platného územního plánu byla napravena, byla pro tento pozemek navržena **ZM8/1**, která pozemek logicky začleňuje do funkčního celku D a nepřesnost v platném územním plánu tak odstraňuje.

c.3) Plochy územních rezerv

V oblasti Hradištka byly platným územním plánem z roku 2002 navrženy plochy územních rezerv určených pro bytovou výstavbu. Jedná se o **funkční celky 1 až 8**, které se nacházejí na okrajích oblasti Hradištka. Do současné doby je postupně realizována výstavba ve **funkčním celku 1, 2, 6 a 8**. Na **funkčních celcích 3,4,5 a 7** zatím nebyla výstavba zahájena a tyto lokality tak tvoří plochu územní rezervy.

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

V oblasti Hradištka, která má charakter vesnické zástavby jsou do systému sídelní zeleně začleněny převážně zahrady a sady na pozemcích rodinných domů, lesní plocha o výměře 2,65 ha v centrální části Hradištka a dále pak lesní plochy na břehu Labe a jeho bývalých meandrech.

V oblasti Kerska, kde zastavěné území je součástí lesa, se sídelní zeleň nachází prakticky téměř na všech pozemcích a tvoří převážnou část plochy těchto pozemků.

Na všech plochách zastavěného území je vhodné při dalších jejich úpravách rozvíjet a rozšiřovat systém sídelní zeleně a zároveň chránit stávající zeleň.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

d.1a) Dálniční a silniční síť

Trasy dálnice D 11 i silnice II. a III. tř. jsou na k.ú. Hradištka i v jeho okolí stabilizovány. Charakter navrhovaných změn územního plánu obce Hradištka nevyvolává požadavky na systémové změny těchto stávajících komunikací.

d.1b) Místní komunikace

Místní komunikace v k.ú. Hradištka vytváří silnice II. třídy II/611, která prochází východozápadním směrem v jižní části Kerského lesa, silnice III. třídy III/2722, která prochází východozápadním směrem na severní části Kerského lesa a spojuje Hradištka s Kerskem. Tyto dvě silnice jsou propojeny silnicí III. třídy III/2723, která prochází severojižním směrem Kerským lesem. V oblasti Hradištka pak je přístup k jednotlivým pozemkům s rodinnými domy umožněn po místních nezpevněných komunikacích. Obdobně je tomu tak v oblasti Kersko, kde je přístup k rodinným domům a chatám umožněn převážně nezpevněnými lesními alejemi.

Pro zpřístupnění pozemků, na kterých je navržena změna ZM2/I jsou navrženy krátké místní komunikace, které budou mít charakter lesní nezpevněné cesty.

Nové místní komunikace s charakterem lesní nezpevněné cesty jsou navrženy pro zpřístupnění pozemků 1300/1, 1300/14, 1576/2, 1576/3. Tyto lesní cesty již ve skutečnosti fyzicky existují, nemají ale vlastní parcelní číslo.

Dále bude na jihovýchodním okraji k.ú. Hradištka navržena nová místní komunikace pro obec Třebestovice. Trasa komunikace začíná jako nové křižovatkové rameno se silnicí II/330 vstřícně k rampě osmičkové křižovatky D11 (Exit 25 – Sadská). Je vedena východním směrem a podchází železniční trať Poříčany – Nymburk. Do katastrálního území obce Hradištka tato komunikace zasahuje pouze v délce cca 175 m.

Všechny tyto nově navržené komunikace mají charakter veřejně prospěšné stavby.

d.1c) Doprava v klidu

Vzhledem k charakteru existující zástavby v oblasti Hradištka a Kerska, kterou tvoří převážně rodinné domy a rekreační chaty, je uvažováno s parkováním osobních vozidel na jednotlivých parcelách. Dle kapacitních možností mohou osobní vozidla rezidentů dočasně parkovat i na místních komunikacích, bude-li to v souladu s dopravními předpisy.

Objekty s komerčním využitím musí mít zajištěno potřebné množství parkovacích míst na vlastním pozemku nebo na veřejných odstavných parkovacích plochách. Tento počet parkovacích míst musí být navržen podle skutečných kapacitních poměrů komerčních objektů.

d.1d) Cyklistické stezky

V generelu cyklotras spadá řešené území do části „Region Kersko“. Pro řešené území je zde uvedena plánovaná okružní cyklotrasa, která prochází převážně lesními alejemi Kerska. U restaurace Hájenka se cyklotrasa částečně napojuje na silnici III/2723. Nad hájovnou V Chobotě cyklotrasa vede směrem k Hradištku a u hřbitova se kříží se silnicí III/2722 a dále pak vede po lesní cestě do Sadské. Rozvoj cyklotras bude vhodné koordinovat s cyklotrasami na sousedních k.ú. obcí Sadská, Třebestovice, Chrást, Velenka a Semice.

d.1e) Obsluha prostředky hromadné dopravy

V oblasti Hradištka i v oblasti Kerska je hromadná doprava navržena vyhovujícím způsobem a proto se neuvažuje s jejím rozšiřováním.

d.1f) Železniční doprava

V k.ú. Hradištka se nenacházejí žádné železniční koridory, tratě, vlečky a železniční zastávky. Nejbližší nádraží jsou v Sadské, Třebestovicích, Poříčanech a Lysé nad Labem.

d.2) Technická infrastruktura

V oblasti Hradištka a Kerska je možné realizovat následující inženýrské sítě a technickou infrastrukturu :

- Vodovodní řady
- Stoky splaškové oddílné kanalizace se zaústěním do čistírny odpadních vod

- Trafostanice s připojovacím vedením VN 22 kV
- Podzemní kabelové trasy VN 22, které budou nahrazovat stávající vzdušná vedení
- Kabelové trasy NN
- Kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení
- Kabelové trasy NN sloužící pro VO včetně svítidel VO
- Kabelové trasy vedení místního rozhlasu včetně reproduktorů
- Plynovod

V oblasti Kerska se vzhledem k lesnímu charakteru území neuvažuje s budováním stoky oddílné dešťové kanalizace.

d.2a) Odvodnění území, srážkové odpadní vody

V oblasti Hradištka a Kerska se způsob likvidace dešťových vod nebude měnit. U jednotlivých nemovitostí jak stávajících tak i novostaveb budou srážkové dešťové vody vsakovány na pozemku nebo akumulovány do nádrží pro následné zavlažování. Nevsáknuté srážkové dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací a chodníků budou prostřednictvím struh a rigolů svedeny do nejbližšího recipientu.

d.2b) Splaškové odpadní vody

Stávající stav

V oblasti Hradištka je vybudována obecní veřejná kanalizace. Oblast Kerska nemá v současnosti vybudovaný systém splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. V současné době jsou v řešeném území především přechodně obývané chaty, dle navržené změny územního plánu je uvažováno s postupnou změnou charakteru využití nemovitostí na trvale obývané. V rámci změny ÚP je navržena výstavba splaškové kanalizace a likvidace splašků na ČOV Hradištka. Po schválení změny ÚP je nutno požádat Středočeský kraj o zahrnutí do Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Splaškové odpadní vody jsou v současnosti akumulovány v bezodtokových jímkách (žumpách), s následným vyvážením nebo likvidovány s pomocí septiků s častými nekorektními přepady do dešťové kanalizace, do recipientů či s užitím podmoku (vsakovacích drénů) apod. Menší část rodinných domů a chat v Kersku má domovní biologickou čistírnu odpadních vod.

Do doby výstavby splaškové kanalizace je nezbytné zajistit kontrolu a úpravy stávajících nebo výstavbu nových akumulačních jímek pro zachycování splaškových odpadních vod v souladu s platnou legislativou – zákon 254/2001 Sb. Veškeré odpadní vody akumulované v bezodtokových jímkách budou převáženy a likvidovány na čistírně odpadních vod.

Navržené řešení

Vybudování splaškové kanalizace, napojené na stávající ČOV Hradištka.

Bilance splaškových vod – dle spotřeby pitné vody:

Počet ekvivalentních obyvatel (dle BSK5)	cca 400 EO
Znečištění na přítoku (dle BSK5)	cca 24,00 kg/den
Q24	cca 96,00 m3/den
Qmax	cca 14,0 m3/h = 4,0 l/s

Vzhledem k tomu, že se jedná o komunální splaškové vody, je uvažována koncentrace znečištění na přítoku: BSK5=20,0 mg/l, CHSK=100,0 mg/l, NL=25,0 mg/l, N-NH4=12,0 mg/l

Hodnoty parametrů vyčištěných odpadních vod (ukazatele stanoví svým rozhodnutím vodoprávní orgán) budou vyhodnoceny po posouzení vlivu ČOV na příslušný recipient.

S ohledem na výškové uspořádání území s minimálním převýšením a hustotou zástavby se jeví jako optimální systém splaškové tlakové kanalizace s individuálními čerpacími stanicemi pro jednotlivé objekty.

Vzhledem k tomu, že v rámci nového územního plánu obce Velenka, která bezprostředně sousedí s Kerskem a řeší taktéž odkanalizování obce, se jeví jako žádoucí sdružení obcí Hradištka a Velenka pro řešení odkanalizování a ČOV. V obci Velenka je uvažováno dle ÚP s 300 EO. Proto se předpokládá jak

pro Velenku tak i pro Kersko využití stávající ČOV Hradištko pro likvidaci splašků. Podmínkou je rozšíření kapacity této ČOV o min. 700 EO. Vzhledem k tomu, že v obci Hradištko je již vybudována splašková podtlaková kanalizace, bude nově navržená splašková tlaková kanalizace vedena z Velenky přes Kersko až na ČOV.

d.2c) Zdroje vody, zásobování vodou

Stávající stav

V oblasti Hradištko je vybudován obecní vodovod. Oblast Kerska nemá veřejný vodovod. Zdrojem vody pro jednotlivé nemovitosti jsou individuální studny ať už kopané nebo vrtané.

Podzemní voda v lokalitě svou kvalitou neodpovídá požadavkům vyhlášky MZ č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví požadavky na kvalitu pitné vody atd., mj. též z důvodů zatímního nedokonalého řešení likvidace splaškových odpadních vod a předcházejícímu intenzivnímu hnojení přilehlých zemědělských pozemků (voda je též prakticky bakteriologicky závadná a neodpovídá svým chemizmem kvalitativním požadavkům). Tato voda vykazuje zvýšený obsah dusičnanů a železa.

Zdroj požární vody není k dispozici.

Bilance potřeby vody (dle vyhl. č.428/2001 Sb.):

Qd = 96,0 m³/den,

Q_{dmax.} = 120,0 m³/den,

Q_{max.h} = 10,0 m³/den = 2,8 l/s

Navržené řešení

Do oblasti Hradištko je vybudován vodovodní přivaděč z úpravny vody Písty a navazující rozvod vody v obci Hradištko. Pro připojení osady Kersko a příp. obce Velenka je možno využít vodovod, který končí na jihozápadním okraji obce Hradištko. Na tento vodovodní řad je možno napojit vodovod pro Kersko a Velenku. Páteřový vodovod bude veden přes Kersko na okraj obce Velenka. Vzhledem k dimenzi bude zároveň sloužit jako zdroj požární vody. Na tento páteřový vodovod budou navazovat místní rozvody v Kersku.

Navržené řešení byla v průběhu zpracování konzultována s výrobně – technickým ředitelem Vodovody a kanalizace Nymburk – provozovatel vodovodu a kanalizace v obci Hradištko a jsou technicky i kapacitně proveditelná.

Podmínkou pro umístování (též pro projekci a realizaci) dopravní a technické infrastruktury je dodržení současně platných zákonů, vyhlášek a oborových předpisů. Podmínkou pro umístování objektů občanské (mimo výše uvedené předpisy) též respektování charakteru zástavby obce a nenarušení rázu krajiny. Vzhledem k tomu, že místní komunikace bude nucen vybudovat žadatel o změnu ZM2/I, bude nutná dohoda s obcí Hradištko o provozování těchto komunikací.

d.2d) Elektrifikace

V oblasti Hradištko a Kerska je zásobování elektrickou energií zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic a vzdušného i podzemního vedení VN 22kV. V případě nárůstu počtu rodinných domů v rozvojových lokalitách v Hradištku a Kersku bude zvýšená potřeba elektrické energie řešena realizací dalších trafostanic. Z tohoto důvodu je zřizování nových trafostanic v oblasti Hradištko i Kerska přípustné. Nově budované trafostanice budou umístovány do míst s nedostatečnou kapacitou elektrické energie a budou napojovány z páteřních vedení 22 KV venkovním vzdušným vedením nebo v zastavěném území podzemním vedením. Objekty v zastavěné části obce Hradištko a Kerska budou připojeny podzemním kabelovým vedením NN.

d.2e) Plynofikace

V oblasti Hradištko nebyla ještě plynofikace provedena. V oblasti Kerska se s plynofikací zatím z ekonomických důvodů neuvažuje.

d.2f) Zásobování teplem

V oblasti Hradištko a Kerska se jednotlivé objekty vytápí pouze lokálně.

Objekty současné zástavby jsou vytápěny převážně lokálními topeništi na plyn, hnědé uhlí, občasné elektrickými přímotopy nebo propan butanem. V oblasti Kerska má výrazný podíl na způsobu vytápění dřevo.

S centrálními zdroji tepla se vzhledem k charakteru zástavby jak v oblasti Kerska tak i oblasti Hradištka neuvažuje.

d.2g) Telekomunikace

V oblasti Hradištka i Kerska se postupně veškerá nadzemní telekomunikační vedení nahrazují podzemními. Nově realizované objekty budou již vždy napojeny pouze na podzemní telekomunikační vedení. V případě, že to nebude z technického hlediska možné, je přípustné i nadzemní připojení.

Oblast Hradištka i Kerska je pokryta signálem všech tří sítí mobilních operátorů. Na katastrálním území obce Hradištka se nenacházejí žádné vysílače mobilních operátorů.

d.2h) Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Jak v oblasti Hradištka, tak i v oblasti Kerska jsou podél hlavních komunikací vybudovány rozvody veřejného osvětlení. Další rozvoj veřejného osvětlení v oblasti Kerska je limitován finančními možnostmi obce Hradištka. Pokud to bude možné, budou nové rozvody veřejného osvětlení budovány souběžně s rozvody NN.

d.3) Občanské vybavení

Změna č.1 územního plánu obce Hradištka nevymezuje v oblasti Hradištka ani v oblasti Kerska nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost. V obou těchto oblastech jsou v centrálních částech vymezeny plochy pro občanskou vybavenost platným územním plánem a nebyla navržena žádná změna, která by rozšiřování ploch pro občanské vybavení požadovala.

d.4) Veřejná prostranství

Změna č.1 územního plánu obce Hradištka nevymezuje v oblasti Hradištka ani v oblasti Kerska nové plochy pro veřejná prostranství.

d.5) Nakládání s odpady

V oblasti Hradištka ani Kerska nejsou navrženy nové plochy, které by umožňovaly legální ukládání odpadů. Způsob nakládání s komunálním odpadem bude platný i pro nově navržené rozvojové plochy v oblasti Hradištka i Kerska.

e) Koncepce uspořádání krajiny

e.1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V oblasti Hradištka nedochází změnou č.1 územního plánu obce Hradištka k vymezování nových zastavěných ploch. Tak jak postupně probíhá výstavba rodinných domů ve vymezených plochách, dochází pouze ke změně ploch zastavitelných na plochy zastavěné. Úprava regulačních podmínek pro oblast Hradištka je uvedena v bodě **f.1**).

V oblasti Kerska se plocha určená pro zástavbu rodinnými domy pro trvalé bydlení rozšiřuje pouze změnou **ZM2/I** (původní využití sportovní plochy) a **ZM/4** (původní využití plocha lesa). Vzhledem k velikosti ploch pozemků u těchto změn, bude celkové zvětšení plochy v poměru plochy oblasti Kerska minimální. Pro novou výstavbu v těchto lokalitách platí společné regulační podmínky dle bodu **f.3)** a regulační podmínky pro dané funkční celky. Tato regulace určuje maximální celkovou zastavěnou plochu, výšku a velikost plochy, kterou je možné vyjmout z lesního a půdního fondu. Změna **ZM6/I** (původní využití plocha lesa) nově rozšiřuje plochy rekreace a pro výstavbu rekreačních chat.

e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

Předmětem změny č.1 územního plánu obce Hradištka není uspořádání krajiny ani územní systém ekologické stability (ÚSES).

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Dopravní komunikace

Silnice II/611 a dálnice D11 ve směru Praha – Horní Počernice, Poděbrady, Hradec Králové částečně omezují prostupnost daným územím a to hlavně v oblasti Kerska a Kerského lesa. Zastavěné plochy, pole a lesní plochy jsou přístupné z účelových komunikací, které zde postupem doby vznikaly.

Cyklostezky a pěší trasy

V generelu cyklotras spadá řešené území do části „Region Kersko“. Pro řešené území je zde uvedena plánovaná okružní cyklotrasa, která prochází převážně lesními alejemi Kerska. U restaurace Hájenka se cyklotrasa částečně napojuje na silnici III/2723. Nad hájovnou V Chobotě cyklotrasa vede směrem k Hradištku a u hřbitova se kříží se silnicí III/2722 a dále pak vede po lesní cestě do Sadské. Rozvoj cyklotras bude vhodné koordinovat s cyklotrasami na sousedních k.ú. obcí Sadská, Třebestovice, Chrást, Velenka a Semice.

e.4) Stanovení podmínek pro protierozní opatření

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Předmětem změny č.1 územního plánu obce Hradištka nejsou protierozní opatření.

e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Aktivní zóna pětileté, dvacetileté a stoleté vody zasahuje v oblasti Hradištka prakticky pouze plochy nezastavěné objekty pro trvalé bydlení. V záplavovém pásmu se nachází plochy polí, luk a sadů. Pouze na břehu řeky Labe leží v záplavovém pásmu také několik rekreačních chat. Je proto nezbytné věnovat pozornost limitům vyplývajícím z umístění staveb v záplavových územích a v aktivní záplavové zóně Labe. Z tohoto důvodu bude nutné novou výstavbu RD ve funkčním celku 7 na území Hradištka navrhnout tak, aby při povodních nemohlo docházet ke škodě na majetku. Z architektonického i technického hlediska je takové řešení možné.

Prakticky celá oblast Kerska se nachází mimo zátopové území řeky Labe. V zátopovém pásmu stoleté vody se nachází pouze zatím nezastavěná louka na pozemku s p.č. 1285 a pozemky s rekreačními chatami p.č. 1287, 1289 a 1291. Pro realizaci nové výstavby na těchto pozemcích platí stejné zásady jako pro oblast Hradištka.

e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci

Krajinný ráz oblasti Hradištka je převážně zemědělský, v oblasti Kerska pak převládají lesy a louky. Vhodné podmínky pro rekreaci využívají obyvatelé z blízkých velkých měst (Nymburk, Lysá nad Labem, Poděbrady, Kolín, Praha).

Oblast Hradištka plnila v minulosti převážně zemědělskou funkci. V současné době zde převažuje funkce obytná a funkce rekreační. K těmto účelům jsou využívány jak venkovská stavení budovaná v minulosti, tak i rodinné domy realizované v současné době. Pro rekreaci dále slouží chatová osada mezi Hradiškem a Kerskem a také chaty na jižním břehu Labe.

Oblast Kerska byla cíleně založena pro rekreační účely a využití, v současné době se na území Kerska nachází park Kersko – Bory. V Kersku se jedná převážně o individuální krátkodobou rekreaci majitelů rekreačních chat a rodinných domů. Zařízení, která poskytují hromadné přechodné ubytování, se v Kersku téměř nevyskytují. Jedná se pouze o Bungalovy Kersko na břehu řeky Labe.

Pro rozvoj rekreace jsou změnou č.1 územního plánu obce Hradištka navržena tato opatření:

Oblast Kerska :

- o ZM6/I. – změna funkčního využití pozemků z plochy lesa, zahrad a ovocných sadů na plochu pro rekreaci a výstavbu rekreačních chat.
- o Podél silnic III/2722 a III/2723 bude možné na pozemcích s přímým vjezdem z těchto komunikací budovat malá ubytovací zařízení. Vzhledem ke svému umístění by tato zařízení měla mít především rekreační funkci.
- o Ve funkčním celku G, ve kterém se nachází motorest Ohio, bude možné rozšířit stávající funkce o ubytovací zařízení hotelového typu.

e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

V oblasti Hradištka a Kerska se nenachází evidovaná ložiska nerostných surovin. Na katastrálním území obce Hradištka nejsou rovněž evidována svážná nebo poddolovaná území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, převažující účel využití požadavky na umístování staveb, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněčně přípustné využití

f.1) Oblast Hradištka

Podmínky pro využití ploch a regulační podmínky pro novou výstavbu se z velké části nemění a zůstávají v platnosti podle platného územního plánu obce Hradištka – Kersko. Rozdělení na **funkční celek A** – střed obce, **funkční celek B**, **funkční celek C** zůstává rovněž v platnosti.

Následujícím způsobem se částečně mění regulační podmínky pro tyto celky A, B a C :

- o Nově je povoleno, aby jednotlivé velké parcely bylo možné dělit na menší parcely pro výstavbu RD a není stanovena minimální plocha rozdělených pozemků. Při výstavbě RD na rozdělených pozemcích musí být splněny podmínky vyplývající ze stavebního zákona 183/2006 Sb a vyhláška č.501 o obecných požadavcích na využívání území.

Plochy pro novou výstavbu, které jsou definovány platným územním plánem se začínají postupně zastavovat. Jedná se o **funkční celek 1** na jihovýchodní straně Hradištka, o **funkční celek 2** ve střední části Hradištka, o **funkční celek 5 a 6** na západní straně Hradištka. Na **funkčním celku 3** na západní straně a **funkčním celku 4** na severní straně Hradištka nebyla zatím zahájena výstavba.

Pro tyto funkční celky platí i nadále regulační podmínky definované pro každý funkční celek. Společné regulační podmínky se upravují následujícím způsobem :

- o Objekty pro bydlení budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovy
- o Před výstavbou RD není požadováno vypracování zástavbové studie, jednotlivé RD budou realizovány na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavby.

Dále se nemění podmínky pro využití ploch a regulační podmínky pro **chatovou osadu** Hradištko na okraji Kerského lesa a pro **chatovou osadu podél Labe**, která leží v záplavové zóně Q_{100} a částečně také v aktivní zóně, **pro chatovou výstavbu u Tillerovy vily** a pro chatovou osadu v Borech. Podmínky pro využití ploch a regulační podmínky pro **hřebčín u Tillerovy vily** zůstávají rovněž v platnosti.

Funkční celek 7 na východní straně Hradištko

Tento funkční celek je vyznačen v grafické části platného územního plánu jako výhledová plocha pro bydlení, v textové části ale k němu není uveden žádný popis ani regulační podmínky. Pozemky tvořící **funkční celek 7** jsou situovány podél silnice III/2722 a jsou tvořeny bývalým ramenem Labe. Z tohoto důvodu se pozemky funkčního celku 7 nachází v záplavové zóně Q_{20} a Q_{100} . Pozemek se nenachází v aktivní zóně záplavového pásma. Tento funkční celek navazuje na obytnou výstavbu **funkčního celku C**. Změna č.1 územního plánu obce Hradištko tuto plochu určenou neřeší.

Funkční celek 8 - plocha bývalého zemědělského areálu

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko nově stanovuje regulační podmínky ploch pro rozvoj bývalého zemědělského areálu, v jehož těsném sousedství na západní straně vznikla výstavba rodinných domů ve **funkčním celku 1**. Na ploše zemědělského areálu byl po dobu několika let provozován masokombinát. V současné době je již masokombinát mimo provoz. Při provozování tohoto areálu musí být splněny podmínky Nařízení vlády č. 103/2003 Sb. o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

Přípustné využití území :

- výrobní a skladové funkce

Podmínečně přípustné využití území :

- nerušící zemědělská výroba, která nebude hlukem, intenzivní dopravou a zápachem z vlastní výroby, ze skladování základních výrobních surovin nebo hotových výrobků negativně omezovat životní prostředí a obytnou výstavbu v Hradištku.

Nepřípustné využití území :

- všechny činnosti a funkce, které nesplňují podmínky přípustného a podmínečně přípustného využití území

f.2) Oblast Kerska

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko částečně upravuje funkční celky v oblasti Kerska. Původní dělení na **funkční celky D, E, F, G** je změnou č.1 zjednodušeno a obsahuje i ty části území, které v původním územním plánu nebyly zahrnuty (motorest „Ohio“).

Území je rozděleno na funkční celky, které mají obdobné označení **D, E, F, G** ale zahrnují částečně i jiné plochy území v oblasti Kersko než jak tomu je v platném územním plánu obce Hradištko – Kersko.

Ve **funkčním celku D** je možné realizovat chaty a rodinné domy pro trvalé bydlení nebo i chaty. Ve funkčním celku E je možné realizovat rodinné domy s nerušícími službami. V platném územním plánu jsou všechny tyto plochy určeny pro trvalé bydlení nebo pro rekreační bydlení. Změnou č.1 územního plánu obce Hradištko proto nedochází ke změně funkčního vymezení jednotlivých celků, ale pouze k úpravě regulačních podmínek. Nejedná se tak o typickou změnu územního plánu a z tohoto důvodu není také tato úprava vyznačena ve výkresu změn.

Ve **funkčním celku F** je možné realizovat pouze rekreační chaty. Tento funkční celek je nově navržen na severozápadní straně Kerska.

Pro pozemky s motorestem „Ohio“ při silnici II/611 je nově stanoven samostatný **funkční celek G** s vlastními regulačními podmínkami.

Vzhledem k značně velké rozloze oblasti Kerska nebyl zde zatím realizován vodovod, ani splašková kanalizace a rozvody plynu. Změna č.1 územního plánu obce Hradištko navrhuje souběžně s hlavními komunikacemi III/2722 a III/2723, které protínají Kersko východozápadním a severojižním směrem vybudovat stoku splaškové kanalizace a vodovodní řad. Dále je možné uvažovat s postupným rozšiřováním veřejného osvětlení a zpevněných komunikací v jednotlivých lesních alejích. V oblasti Kerska jsou provedeny silnoproudé rozvody elektrické energie a částečně také slaboproudé rozvody telefonního vedení. Silnoproudé rozvody bude nutné vzhledem k požadavkům na další výstavbu rekreačních chat a rodinných domů dále rozvíjet a posilovat.

Od poloviny třicátých let minulého století až do současnosti vznikala v Kersku postupně velmi různorodá zástavba od rekreačních vil přes jednoduché chaty až po různě velké a tvarované objekty z poslední doby. Původní zástavba z poloviny třicátých let byla z architektonického hlediska velmi umírněná, vilové domy měly jednoduchý půdorys a stanovou střechu. Od 50 let minulého století se pak budovaly převážně velmi jednoduché chaty dřevěné i zděné. V této době také docházelo k dělení velkých pozemků, což narušilo původní urbanistickou koncepci Kerska. Od počátku tohoto století se stále více projevuje snaha o výstavbu rodinných domů pro trvalé bydlení.

Ze všech těchto výše zmíněných důvodů nelze v oblasti Kerska stanovit z architektonického hlediska naprosto jednoznačně závazné regulační podmínky, které by určovaly, jakou by měla mít nová výstavba rodinných domů podobu. Proto se navržené regulační podmínky převážně zabývají stanovením plošných a výškových limitů pro výstavbu a neurčují závazně konečné architektonické řešení jednotlivých staveb.

f.3) Společné regulační podmínky pro výstavbu na pozemcích ve funkčních celcích D, E, F nově navržených změnou č.1 územního plánu obce Hradištko :

1. Na pozemcích nacházejících se ve funkčních celcích určených pro výstavbu RD a rekreačních chat, které vznikly před 31.12.2008 a jejichž plocha je menší než 2800 m², je možné realizovat RD nebo rekreační chatu.
2. Dělení velkých pozemků na stavební parcely je možné pouze na konečnou minimální velikost 2800 m². Vzniknou-li rozdělením velkého pozemku dva pozemky z nichž jeden bude mít plochu 2800 m² a druhý pozemek bude mít plochu menší než 2800 m², pak na tomto menším pozemku nebude možné realizovat RD nebo rekreační chatu.
3. U lesních pozemků je možné trvale vyjmout z plnění funkce lesa plochu do 50% z celkové výměry pozemku.
4. Trvale vyjmutá plocha z plnění funkce lesa musí být souvislá a nelze ji dělit na další menší části.
5. Oplocena může být pouze ta plocha pozemku, která je trvale vyjmuta z plnění funkce lesa.
6. Celková zastavěná plocha se počítá jako součet zastavěných ploch všech staveb na pozemku. To znamená např. zastavěná plocha rodinného domu nebo rekreační chaty, garáže, parkovacího přístřešku, bazénu, kůlny, zahradního altánu, sportovního hřiště apod.
7. Maximální celková zastavěná plocha je určena tabulkou s koeficienty zastavěné plochy, které jsou stanoveny podle velikosti pozemku. Tabulka s koeficienty včetně komentáře a příkladů použití je součástí přílohy č.1.

8. Do celkové zastavěné plochy se nezapočítává plocha zpevněných komunikací na pozemku. Tyto zpevněné komunikace musí být situovány na ploše pozemku, která je trvale vyjmutá z plnění funkce lesa.

9. Maximální výška hřebene sedlové, stanové, mansardové a pultové střechy rodinných domů a chat je 9,0 m od paty objektu, maximální výška atiky ploché střechy rodinných domů a chat je 8,0 m od paty objektu. Pata objektu je definována jako místo průniku stavby s okolním terénem.

10. Na pozemcích není povoleno realizovat bytové domy.

f.4) Funkční celek D

Do tohoto funkčního celku patří větší část oblasti Kerska. Pozemky s tímto funkčním využitím se nacházejí prakticky na všech světových stranách Kerska s výjimkou jihovýchodní strany. V původním územním plánu je tento funkční celek označen jako plochy D a F.

Na nezastavěných polích u silnice III/2723, která odděluje severní a jižní část Kerska dochází změnou č.1 územního plánu obce Hradištko ke změně funkčního využití pro část plochy pozemků 1571/1, 1569 a 748/1 z funkce sportovní na obytnou funkci.

Regulační podmínky :

Platí společné regulační podmínky pro výstavbu na pozemcích ve **funkčních celcích D, E, F**.

Přípustné využití území :

- výstavba rodinných domů pro trvalé bydlení, výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rodinné domy a rekreační chaty.

Podmínečně přípustné využití území :

- nerušící služby

Nepřípustné využití území :

- všechny činnosti a funkce, které nesplňují podmínky přípustného a podmínečně přípustného využití území

f.5) Funkční celek E

Do tohoto funkčního celku patří prakticky celá část oblasti Kerska s pozemky přístupnými ze silnic III/2722 a III/2723, které procházejí Kerskem. V původním územním plánu je tento funkční celek označen jako plochy D a F. Tento nově navržený funkční celek vznikl z požadavku umožnit podél hlavních komunikací v Kersku vznik drobných služeb a provozoven nerušících svoji činností okolí. Funkční celek tvoří pozemky, které jsou přímo přístupné ze silnice III/2722 a III/2723 a byl takto navržen z důvodu, že na některých jeho pozemcích již takové služby existují. Není také vhodné rozvíjet služby a další podnikatelské aktivity na pozemcích přístupných z alejí, protože by to mohlo vést k zintenzivňování automobilové dopravy a narušení rekreačního charakteru Kerska a poškozování nezpevněných lesních alejí.

Pro centrální část Kerska, která je tvořena pozemky v okolí Josefského pramene, tenisových kurtů a restaurací nedochází ke změnám ve funkčním využití. Druhým významným místem občanské vybavenosti je restaurace Hájenka se sportovním zázemím (minigolf, bowling). Ani zde nedochází ve funkčním využívání pozemků k žádné změně.

Regulační podmínky :

Platí společné regulační podmínky pro výstavbu na pozemcích ve **funkčních celcích D, E, F**.

Přípustné využití území :

- výstavba rodinných domů pro trvalé bydlení a smíšené bydlení, výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rodinné domy a rekreační chaty

Podmínečně přípustné využití území :

- malá ubytovací zařízení, nerušící služby

Nepřípustné využití území :

- všechny činnosti a funkce, které nesplňují podmínky přípustného a podmínečně přípustného využití území

f.6) Funkční celek F

Do tohoto funkčního celku patří pozemky pro rekreaci, na kterých není podle platného územního plánu možné realizovat rodinné domy pro trvalé bydlení. Původní označení tohoto funkčního celku bylo G. V tomto funkčním celku je možné realizovat rekreační chaty.

Do tohoto funkčního celku patří nově také pozemky na severozápadní straně oblasti Kerska, které leží mimo **funkční celek D**. Majitelé těchto pozemků podali podnět o změnu územního plánu a o povolení výstavby rekreačních objektů.

Regulační podmínky :

Platí společné regulační podmínky pro výstavbu na pozemcích ve **funkčních celcích D, E, F** s podmínkou, že v tomto funkčním celku je možné realizovat pouze rekreační chaty.

Přípustné využití území :

- výstavba rekreačních chat, drobných staveb s doplňkovou funkcí pro rekreační chaty

Podmínečně přípustné využití území :

- nerušící služby

Nepřípustné využití území :

- všechny činnosti a funkce, které nesplňují podmínky přípustného a podmínečně přípustného využití území

f.7) Funkční celek G

Do tohoto funkčního celku patří pozemky, na kterých stojí motorest „Ohio“. Jedná se o lokalitu v Kerském lese u silnice II/611. Podle platného územního plánu pozemek s motorestem nepatří do žádné definované zóny a ani pro něj nejsou stanoveny podmínky pro možný budoucí rozvoj. Z tohoto důvodu majitel motorestu podal žádost o vytvoření vlastní funkční zóny a pro stanovení regulačních podmínek.

Regulační podmínky :

1. na pozemcích v tomto funkčním celku je možné realizovat dvoupodlažní objekty s třetím ustupujícím podlažím po obvodu stavby a s podkrovím.
2. zastavěná plocha staveb pro stravování, ubytování a skladování může být maximálně 75% z celkové plochy pozemku.

Přípustné využití území :

- provozovny pro rychlé občerstvení, stravovací zařízení, ubytovací zařízení hotelového typu, drobný prodej, pořádání společenských akcí

Podmínečně přípustné využití území :

- nerušící služby

Nepřípustné využití území :

- všechny činnosti a funkce, které nesplňují podmínky přípustného a podmíněčně přípustného využití

f.8) využití, podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

f.8a) Oblast Hradištka

Charakter zástavby v oblasti Hradištka je venkovský a ráz obce je zachovalý. Domy jsou vesměs postaveny v uliční frontě podél silnice a podél místních komunikací. Zástavba je nízkopodlažní se sklonitými střechami a působí jednotným dojmem. Ve změně č.1 územního plánu obce Hradištka nedochází k zásadním změnám ani úpravě platných funkčních celků A, B, C v části Hradištka. Nemění se ani zásadním způsobem regulační podmínky. To platí i pro plochy pro novou výstavbu, která se postupně realizuje ve funkčních celcích 1 až 6. Regulační podmínky pro tyto celky jsou rovněž z velké části zachovány. Pro chatovou osadu Hradištka, pro chatovou osadu podél Labe, pro rekreační území Tillerovy vily, pro chatovou výstavbu u Tillerovy vily a pro hřebčín u Tillerovy vily se regulační podmínky rovněž nemění. Nově jsou definovány regulační podmínky pro rozvoj bývalého zemědělského areálu, který se přeměnil na masokombinát. V současné době je již masokombinát nefunkční.

f.8b) Oblast Kerska

Do oblasti Kerska směřuje většina podaných žádostí o změnu územního plánu. V Kerském lese byla již od doby první republiky v minulém století postupně budována rekreační oblast s lázeňským charakterem a službami. Původně kompaktní les byl postupně rozdělován na velké parcely, na kterých pak byly realizovány od padesátých let minulého století převážně rekreační chaty. Postupem času byly rekreační chaty různě upravovány, zvětšovány a přeměňovány na rodinné domy pro trvalé bydlení. Tento trend se v posledních letech projevuje stále intenzivněji a z tohoto důvodu většina žádostí na změnu územního plánu požaduje možnost výstavby rodinného domu na pozemku, kde bylo zatím možné realizovat pouze chatu pro rekreační účely. Nové regulační podmínky, které jsou součástí této změny č.1, definují proto takový způsob zástavby v nově definovaných funkčních celcích, který umožní žadatelům realizovat na svých pozemcích rodinné domy pro trvalé bydlení a touto realizací přitom nedojde k narušení současného krajinného rázu Kerska. Maximální celková zastavěná plocha je určena tabulkou č.1 s koeficienty zastavěné plochy, které jsou stanoveny podle velikosti pozemku. Tabulka č.1 s koeficienty včetně podrobného komentáře a příkladů použití je součástí přílohy č.1.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění

Ve změně č.1 územního plánu obce Hradištka jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS) pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle odstavce a) článku 1), §170 STZ a zároveň dle § 101 získat předkupní právo pro obec Hradištka. Jedná se o stavby veřejné dopravní (VD) a technické infrastruktury (VT) jako např. místní komunikace a veřejné rozvody inženýrských sítí (pitného vodovodu, kanalizace, rozvody plynu, slaboproudé rozvody a distribuční rozvody el. energie vč. jejich dalších zařízení). Vzhledem k charakteru změn bude nutné vybudovat přístupové komunikace u změny **ZM2/I**.

VD 01 komunikace u ZM2/I

vymezení : pozemky 1571/1, 1570

popis : nová místní komunikace spojující na západní straně pozemku stávající slepé obslužné komunikace. Komunikace vede severojižním směrem v délce přibližně 105 m.

VD 02 komunikace u ZM2/I

vymezení : pozemky 748/1, 747

popis : nová místní komunikace vedoucí prostředkem pozemku a spojující stávající slepé obslužné komunikace. Komunikace vede severojižním směrem v délce přibližně 120 m. Další nová místní komunikace povede na jižní straně pozemku 748/1 ve východozápadním směru v délce přibližně 174 m a spojí hlavní Kerskou silnici III/2723 s novou místní komunikací vedoucí přes pozemek 748/1.

VD 03 nová místní komunikaci pro stávající pozemky

vymezení : pozemek 1306, 1330/1, 1330/3

popis : pozemek 1330/3 vzniknul rozdělením pozemku 1330/1. Přístup k oběma těmto pozemkům vede lesní cestou přes pozemek 1306. Tato cesta nemá vlastní parcelní číslo. Z tohoto důvodu majitel pozemků požaduje začlenit tuto cestu do změny územního plánu č.1.

VD 04 nová místní komunikaci pro stávající pozemky

vymezení : pozemek 1300/1, 1300/14, 1305

popis : právně je nedořešený přístup na pozemky 1300/1 a 1300/14. Lesní cesta vedoucí přes pozemek 1305 nemá vlastní parcelní číslo a po právní stránce neexistuje. Je to přitom jediný možný přístup pro ubytovací zařízení Bungalovy Kersko. Proto bude nutné v rámci změny č.1 tento problém dořešit.

VD 05 nová místní komunikaci pro obec Třebestovice

vymezení : pozemek 1576/2, 1576/3

popis : tato VPS je vyvolána změnou územního plánu č.1 obce Třebestovice. Trasa komunikace začíná jako nové křižovatkové rameno se silnicí II/330 vstřícně k rampě osmičkové křižovatky D11 (Exit 25 – Sadská). Je vedena východním směrem a podchází železniční trať Poříčany – Nymburk. Do katastrálního území obce Hradištko tato komunikace zasahuje pouze v délce cca 175 m.

VD 06 nová místní komunikaci pro Hrabalovu stezku

vymezení : 1665/1, 1332

popis : tato VPS je vyvolána požadavkem na vytvoření souvislé Hrabalovy stezky. Tato stezka prochází přes pozemky 1665/1, 1332 v délce přibližně 35 m a propojuje lesní cestu na pozemku 1623 s polní cestou vedoucí podél Labe na pozemku 1336. Obec Hradištko předpokládá na tomto místě vybudovat stojany pro kola a malé zázemí pro cyklisty.

Návrh nového vodovodního řadu a stoky splaškové kanalizace

Za VPS je považována i navržená kanalizace a vodovod. Hlavní kanalizační stoka a vodovodní řad jsou umístěny převážně na okraji lesních cest – alejí.

Po odsouhlasení zastupitelstvem obce Hradištko je součástí změny č.1 územního plánu obce Hradištko nově navržený vodovodní řad a stoka splaškové kanalizace. Vodovodní řad bude spojit Hradištko s obcí Velenka a bude procházet Kerskem. V souběhu s vodovodním řadem bude položena splašková kanalizace, která bude napojena na ČOV v Hradištku. Podrobnější technický popis řešení je uveden v odstavci 6 a dále bude řešeno v projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí.

VT 07 koridor pro vedení řadu veřejného vodovodu

VT 08 koridor pro vedení stoky splaškové kanalizace

vymezení : pozemky 969, 918, 919, 884, 843, 770, 748/1, 747, 685, 585, 556, 1627, 1629/1, 1369/7.

popis : jedná se o komunikace, které jsou tvořeny převážně lesními cestami. Přibližná délka vodovodního řadu a stoky splaškové kanalizace bude 5500 m. Podrobnější popis a návrh řešení řadu veřejného vodovodu a stoky splaškové kanalizace jsou uvedeny v bodě **d.2b)** a **d.2c)**.

Jednotlivé veřejně prospěšné stavby jsou znázorněny ve výkresu č. 6 Výkres veřejně prospěšných staveb.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností uplatnění předkupního práva

Ve změně č.1 územního plánu nejsou obsaženy žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezená pouze podle §101.

i) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií

Změna č.1 územního plánu obce Hradištko navrhuje v zastavěném území i mimo zastavěné území několik změn, které mění funkční využití ploch z plochy lesa, zahrad, ovocných sadů a sportovních ploch na plochy pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o změny **ZM2/I, ZM4/I**. Tyto lokality budou rozčleněny na stavební pozemky a to tak, aby byly splněny společné regulativy i regulativy určené pro jednotlivé funkční celky. Dále musí být zajištěna koordinace požadavků vlastníku pozemků a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu obce. Rozsah ploch těchto změn je uveden ve výkrese změn. Vzhledem k malé velikosti pozemků a minimální velikosti stavebních pozemků 2800 m² v oblasti Kerska není požadováno vypracování územních studií. Parcelaci pozemků provede jejich majitel v souladu s regulačními podmínkami pro dané lokality v územním a stavebním řízení.

j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

Počet listů textové části: 24 listů + 1 list Příloha č.1
Počet výkresů grafické části: 4 výkresy

číslo přílohy	název	měřítko
I.1	výkres základního členění	1:5 000
I.2	hlavní výkres	1:5 000
I.3	výkres veřejně prospěšných staveb	1:5 000
I.4	koordinační výkres Hradištko	1:5 000