

# **Územní plán Kostomlaty nad Labem**

## **ZADÁNÍ**

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

Zadání územního plánu zpracovala Ing. Alena Morávková, ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce Kostomlaty nad Labem Ing. Romanou Hradilovou, starostkou obce.

Ke schválení upraveno 08/2021 ve smyslu ustanovení §47 odst. 4 stavebního zákona.

## Důvody pro pořízení územního plánu

Obec Kostomlaty nad Labem má platný územní plán obce (ÚPO Kostomlaty), který nabyl účinnosti dne 15.5.2003. Jeho platnost dle aktuálního znění stavebního zákona končí dne 31.12.2022. Zastupitelstvo obce Kostomlaty nad Labem dne 28.4.2016 pod č. usnesení 34/2016 rozhodlo o pořízení nového územního plánu.

Dalším důvodem pro pořízení nového územního plánu je potřeba reagovat na aktuální územní požadavky a stanovení celkové koncepce rozvoje území obce

Pořídít nový územní plán je nezbytné rovněž z důvodů koordinace využívání území s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentace, územně analytických podkladů a ostatních oborových dokumentů a podkladů.

## Řešené území

Obec Kostomlaty nad Labem s rozlohou 1805 ha se skládá ze tří katastrálních území, pěti částí obce a pěti základních sídelních jednotek.

K 1. lednu 2018 zde dle Ministerstva vnitra žilo 1873 obyvatel a hustota osídlení tak činila 103 obyvatel na km<sup>2</sup>, což je mírně pod průměrem hustoty osídlení Česka. Obcí s pověřeným obecním úřadem, obcí s rozšířenou působností i okresním městem je Nymburk.

Obec se nachází ve středovýchodní části Středočeského kraje přímo na hranici mezi ORP Nymburk a Lysá nad Labem. Fyzickogeografickým určujícím prvkem je poloha ve Středolabské tabuli, tedy rovinatém, velmi úrodném geomorfologickém celku při středním toku řeky Labe. Nadmořská výška řešeného území se pohybuje kolem 200 m n. m.

Poloha obce v těsné vazbě na rozvojové oblasti republikového i krajského významu (OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, OBk1 – Střední Polabí) je zásadním sociogeografickým momentem ovlivňujícím rozvojový potenciál obce. Dalším aspektem je přímá vazba na železniční koridor Praha – Lysá nad Labem – Nymburk (žel. trať č. 231).

Obec sousedí celkem s osmi samosprávami (viz následující tabulka).

Obec	ORP
Ostrá	Lysá nad Labem
Stratov	
Milovice	
Zbožíčko	
Čilec	Nymburk
Kamenné Zboží	
Kostomlátky	
Hradištko	

Dostupnost do správních center i dalších socioekonomicky vyšších center je velmi pozitivně ovlivněna výše zmíněnými základními fyzicko- i sociogeografickými charakteristikami. Tento fakt je jedním z důležitých argumentů pro rozvojový potenciál obce.

Jižní hranici obce tvoří tok řeky Labe v úseku mezi Nymburkem a Lysou nad Labem, doprovázený nadregionálním biokoridorem NK10 Stříbrný roh – Polabský luh a regionální biocentrum RC 349 Niva Labe u Semic a Ostré.

Místní část Kostomlaty je napojena na skupinový vodovod Poděbrady, Nymburk, Městec Králové, prostřednictvím vodovodního řadu Nymburk – Sadská. V Kostomlatech je vybudována oddílná kanalizace vyústěná na ČOV.

## **Hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Územního plánu**

Zastupitelstvo obce Kostomlaty nad Labem stanovuje pro zpracování Územního plánu Kostomlaty nad Labem, v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o Územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, následující cíle a požadavky na zpracování návrhu Územního plánu:

**Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Územní plán ověří a upřesní závazné úkoly vyplývající z Politiky Územního rozvoje České republiky – Aktualizace č. 1 – schválená vládou ČR 15. 4. 2015 (PÚR ČR) a z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad Územního rozvoje Středočeského kraje – Aktualizace č. 1 – nabytí účinnosti 26. 8. 2015 (ZÚR SK). *Dne 26.4 2018 byla vydána 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Nejedná se však o aktualizaci úplnou, náplní je úprava částí platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje podle § 42 odstavce 6, Stavebního zákona, které byly zrušené Nejvyšším správním soudem. Z obdobných důvodů byla vydána i aktualizace č. 1 (úprava vedení trasy koridoru pro dálnici D3). Vzhledem k tomu, že ani jedna aktualizace se z výše vypsaných důvodů netýká řešeného území, ale pouze specifických, z právního hlediska kolizních míst, bude ÚP Kostomlaty nad Labem de facto vycházet ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. Územní plán rovněž zohlední veškerou platnou územně plánovací dokumentaci na úrovni obcí vztahující se k řešenému území.*

Územní plán zajistí plnění úkolů vyplývajících z vydaných a schválených strategických nebo koncepčních dokumentů, jejichž závěry lze v územním plánu řešit. ÚP je však těmito dokumentům nadřazen, a může tedy přinést modifikace jejich závěrů a úkolů z nich vyplývajících.

Územní plán bude vycházet ze zjištění, analýz, rozborů a požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů – ÚAP SO ORP Nymburk – Aktualizace č. 4 – prosinec 2016 (ÚAP Nymburk).

### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje**

Územní plán v souvislostech řešeného území a v podrobnosti Územního plánu upřesní republikové priority Územního plánování stanovené v PÚR ČR.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Územní plán v souvislostech řešeného území a v podrobnosti Územního plánu upřesní priority Územního plánování kraje stanovené v ZÚR SK.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Nymburk**

V rámci ÚAP Nymburk bude Územní plán v obecné rovině reagovat zejména na výskyt hodnot a limitů vztahujících se k řešenému území.

### **Požadavky obce**

Základní koncepce rozvoje území obce bude stanovena s ohledem na identifikované hodnoty, záměry a problémy v území vyplývajících zejména z nadřazených dokumentací a územně analytických podkladů ÚAP Nymburk. Územní plán vytvoří obecné podmínky pro udržitelný rozvoj území, bude chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

### **Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán bude členit území na plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Při vymezování ploch bude využita aktuální verze metodiky minimálního standardu pro digitální zpracování Územních plánů v GIS pro Středočeský kraj (MINIS).

### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje**

Ve vztahu k urbanistické koncepci řešeného území budou zohledněny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 14 – 32. a úzká vazba na rozvojové oblasti republikového významu – OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, OBk1 – Střední Polabí. Dalším podstatným efektem je v případě Kostomlat nad Labem spolupůsobení center Lysá nad Labem, Nymburk, Poděbrady.

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území je z hlediska požadavků na urbanistickou koncepci nutno sledovat zejména:

- rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- řešení revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, apod.), účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Ve vztahu k urbanistické koncepci řešeného území budou zohledněny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území č. 01 – 09.

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území v rozvojové ose je z hlediska požadavků na urbanistickou koncepci nutno zohlednit zejména následující body:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Nymburk**

Ve vztahu k urbanistické koncepci řešeného území budou kromě standardizovaných sledovaných jevů, prověřeny následující záměry a problémy:

- vedení el.sítě NN (Kostomlaty nad Labem)
- plynovod STL (Kostomlaty nad Labem)
- vodovod (Lány, Hronětice Rozkoš, Vápensko)
- kanalizace (Hronětice, Rozkoš, Vápensko)

### **Požadavky obce**

V celém řešeném území bude v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy vymezeno zastavěné území. Územní plán bude členit území na plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji dělit dle ustanovení § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Při vymezování ploch bude využita aktuální verze metodiky minimálního standardu pro digitální zpracování Územních plánů v GIS pro Středočeský kraj (MINIS). Součástí odůvodnění ÚP bude vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektován a posílen stávající charakter sídel. Zvláštní zřetel bude brán na zvýšený urbanizační tlak zapříčiněný vysokou atraktivitou území a jeho dopady na dosud nezastavěné území.

Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně rozvíjely s cílem omezit nevhodný zásah do krajiny. Je nutné brát zřetel na postupné vyčerpávání prostoro-rozvojového potenciálu obce (limity využití území X socioekonomická atraktivita území).

ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

### **Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

V Územním plánu bude koncepce veřejné infrastruktury navržena v souladu s požadavky na rozvoj obce a požadavky na urbanistickou koncepci, které jsou uvedeny v předchozích kapitolách zadání a na koncepci uspořádání krajiny, která je uvedena v kapitole následující. Koncepce dopravní a technické infrastruktury bude respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Zvláštní pozornost bude ÚP věnovat lokalizaci, podpoře a kooperaci z hlediska veřejné infrastruktury jednotlivých urbanizačních jader (historické jádro obce (Vápensko) X nová zástavba. Územní plán jednoznačně definuje jejich význam a pozici ve struktuře obce.

## Dopravní infrastruktura

### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje**

Nad rámec výše zmíněných obecných priorit a vazeb PÚR ČR je třeba v případě koncepce dopravní infrastruktury sledovat zejména:

- možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
- minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Nad rámec výše zmíněných obecných priorit a vazeb ZÚR SK je třeba v případě koncepce dopravní infrastruktury zohlednit zejména následující body:

- rozvoj bydlení sledovat zejména do Kostomlat nad Labem s vazbou na železniční trať Praha – Lysá nad Labem – Nymburk.
- ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Nymburk**

Ve vztahu ke koncepci dopravní infrastruktury řešeného území budou kromě standardizovaných, ze zákona sledovaných jevů, prověřeny následující záměry a problémy:

- prověřit potřebu přeložky silnice II/331 (jižního obchvatu Kostomlat nad Labem)

### **Požadavky obce**

Územní plán kromě výše uvedených úkolů dále prověří možnosti zvýšení prostupnosti v podobě obnovy a rozvoje historické komunikační sítě.

Zvláštní důraz bude kladen na možnosti řešení mimoúrovňového křížení železniční tratě v souladu s připravovanou „Modernizací traťového úseku Nymburk – Lysá nad Labem“.

## Technická infrastruktura

### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje**

Nad rámec výše zmíněných obecných priorit a vazeb PÚR ČR je třeba v případě koncepce technické infrastruktury sledovat zejména:

- možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,
- ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,
- minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Nad rámec výše zmíněných obecných priorit a vazeb ZÚR SK je třeba v případě koncepce technické infrastruktury zohlednit zejména body:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Nymburk**

Ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury řešeného území budou kromě standardizovaných, ze zákona sledovaných jevů, prověřeny následující záměry a problémy:

- prověřit a případně umožnit realizaci:
  - distribuční transformační stanice
  - vedení el. Sítě VN – ve vazbě na distribuční transformační stanice

### **Požadavky obce**

Územní plán bude řešit zásobování vodou a čištění odpadních vod v souladu se schváleným PRVK Středočeského kraje. Zvláštní pozornost zaměří na koncepční řešení odkanalizování místních částí Vápensko a Rozkoš v souladu se studií splaškové kanalizace (IKKO Hradec Králové).

Územní plán bude respektovat, případně aktualizovat stávající koncepci zásobování elektrickou energií a plynem.

### Občanské vybavení a veřejná prostranství

### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje**

Nad rámec výše zmíněných obecných priorit a vazeb PÚR ČR je třeba v případě koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství sledovat zejména:

- možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Nad rámec výše zmíněných obecných priorit a vazeb ZÚR SK je třeba v případě koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství zohlednit zejména následující body:

- rozvoj bydlení sledovat zejména do Kostomlat nad Labem, s vazbou na provozované systémy dopravní a technické infrastruktury
- ověřit rozsah zastavitelných ploch a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Nymburk**

Ve vztahu ke koncepci technické infrastruktury řešeného území budou kromě standardizovaných, ze zákona sledovaných jevů, prověřeny následující záměry a problémy:

- nedostatečná občanská vybavenost místních částí – Rozkoš, Vápenko

#### **Požadavky obce**

Územní plán nebude zásadně měnit koncepci občanského vybavení ani umístění ploch veřejných prostranství. Budou respektovány stávající plochy a zohledněny případné nové požadavky.

#### **Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Krajina bude v Územním plánu členěna na části (lokality) na základě typických znaků, v členění dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Budou definovány především stabilizované plochy, v nichž nebudou navrhovány změny stávajícího způsobu využití a případně plochy změn v krajině, vymezené za účelem změny využití nebo prostorového uspořádání.

Urbanizace volné krajiny je z hlediska ochrany hodnot území nežádoucí. Územní plán prověří, zda a za jakých podmínek je možné v dané konkrétní lokalitě umožnit zástavbu. Kromě hledisek urbanistických budou posouzena i hlediska sociální a ekonomická.

#### **Požadavky vyplývající z Politiky Územního rozvoje**

V rámci PÚR ČR nejsou z hlediska koncepce uspořádání krajiny na řešené území kladeny zvláštní nároky nad rámec výše zmíněných republikových priorit.

#### **Požadavky vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje**

Nad rámec obecných priorit a vazeb ZÚR SK je třeba v případě koncepce uspořádání krajiny zohlednit zejména následující body:

- chránit vysoce hodnotný zemědělský půdní fond,
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

Do řešeného území zasahují prvky ÚSES nadregionálního a regionálního významu:

- biokoridor NK10 Stříbrný roh – Polabský luh
- regionální biocentrum RC 349 Niva Labe u Semic a Ostré

Pro územní plán platí tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování:

- respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny,
- stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině,
- zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.



Řešené území spadá v rámci krajinných typů vymezených ZÚR SK do krajiny polní (O04). Pro Územní plán platí tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování:

- zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;
- neohrožit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

#### **Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Nymburk**

Ve vztahu ke koncepci uspořádání krajiny řešeného území budou kromě standardizovaných, ze zákona sledovaných jevů, prověřeny následující záměry a problémy:

- záplavové území prochází částí obce – omezen rozvoj obce
- zemědělská půda I. a II. tř. ochrany ZPF

#### **Požadavky obce**

Územní plán vyhodnotí a navrhne možnosti dalšího prostorového rozvoje zástavby ve vztahu k okolnímu nezastavěnému území (pozemky zařazené do I. a II. třídy ZPF, záplavová území Labe a Vlkavy).

Územní plán prověří síť místních a účelových komunikací a navrhne jejich případné doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, cykloturistiky a pěší turistiky. Budou umožněna protierozní opatření, včetně návrhu převodu vybraných lokalit orné půdy do trvalých travních porostů. Rovněž bude umožněno posílení retenční schopnosti území.

Územní plán vymezí a zpřesní prvky územního systému ekologické stability lokální úrovně (dále jen „ÚSES“).

Územní plán plošně umožní výsadbu vhodné zeleně podél stávajících vodotečí a polních cest v úsecích, kde dosud chybí. Zaměří se na možnosti revitalizace zaniklých prvků v krajině.

Územní plán prověří možnost vymezení ploch, ve kterých bude vyloučena možnost umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

#### **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Územní plán prověří potřebu a možnosti vymezení ploch a koridorů Územních rezerv a stanoví případně podmínky pro jejich využívání. Jedná se zejména o koridor pro přeložku silnice II/331 (jižní obchvat Kostomlat nad Labem).

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

Územní plán v případě potřeby vymezí veřejně prospěšné stavby a opatření zejména pro veřejnou infrastrukturu a stavby a opatření pro snižování ohrožení přírodními katastrofami a zvyšování retenčních schopností území.

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

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačních plánů.

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním Územní studie:**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií.

**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:**

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohod o parcelacích.

## **Požadavek na zpracování variant řešení**

Nepožaduje se zpracování variant řešení.

## **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán bude zpracován v souladu se stavebním zákonem, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a s ostatními právními předpisy. Územní plán bude zpracován rovněž v souladu s metodikou Minimálního standardu pro digitální zpracování Územních plánů nad katastrální mapou měřítko 1:5000.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních. Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh ÚP upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem. Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace.

Výkresy budou zpracovány nad aktuální digitální katastrální mapou, ve vektorové podobě (SHP, DGN) a v této podobě také budou předány po vydání Územního plánu.

### Územní plán bude obsahovat:

- textová část
- grafická část
  - Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - Hlavní výkres 1 : 5 000
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

### Odůvodnění Územního plánu bude obsahovat:

- textová část
- grafická část
  - Koordinační výkres 1 : 5 000
  - Výkres širších vztahů 1 : 100 000
  - Výkres předpokládaných záborů PF 1 : 5 000

## Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje, oddělení ochrany přírody, ve svém stanovisku ze dne 8.4.2019 vyloučil významný vliv koncepce územního plánu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku ze dne 16.8.2021 k doplněnému zadání územního plánu nepožaduje posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí a nepožaduje posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí, tzv. SEA.

## Souhrn problémů k řešení v územním plánu

urbanistická závada k řešení v ÚP	lokalizace
rozvojový potenciál obce mimo významné plošné limity využití území	Kostomlaty nad Labem
plocha nebo objekt brownfield	Kostomlaty nad Labem
absence základního občanského vybavení a služeb v malých sídlech	Vápenisko, Rozkoš
slabé vazby mezi jádrovým sídlem a místními částmi	Vápenisko
liniová bariéra železniční trati rozdělující území a narušující vzájemné vazby mezi sídly a propojení sídel s krajinou	celé území
vymezení ÚSES ve stabilizovaných plochách bydlení	Kostomlaty nad Labem
dopravní závada k řešení v ÚP	lokalizace
dopravní zátěž silnice II/331 v zastavěném území sídla Kostomlaty nad Labem	Kostomlaty nad Labem
nepřehledná křižovatka u kostela křižovatka silnic II/331 a III/3319	Kostomlaty nad Labem
kolizní místa úrovněvého křížení železniční trati a silnice	Kostomlaty nad Labem, Rozkoš
nedostatečně zajištěná pěší prostupnost území včetně propojení	celé území

sídel a krajiny	
<b>technická závada k řešení v ÚP</b>	<b>lokalizace</b>
absence veřejného vodovodu v malých sídlech	Lány, Hronětice, Rozkoš, Vápenko
špatná kvalita pitné vody (obyvatelé připojení na veřejný vodovod se potýkají se špatnou kvalitou vody) – nelze řešit v ÚP	celé území
absence veřejné kanalizace a systémů na likvidaci a odstraňování odpadních vod v malých sídlech	Rozkoš, Vápenko
absence plynovodu v malých sídlech	celé území vyjma Kostomlat nad Labem
<b>přírodní a krajinná závada k řešení v ÚP</b>	<b>lokalizace</b>
zaměření na intenzivní zemědělské hospodaření v krajině a nízký podíl ekologicky stabilních ploch	celé území
nezbytnost koordinace vymezení prvků ÚSES se sousedními obcemi	celé území

## Střety v území

<b>střet záměru s limitem využití území k řešení v ÚP</b>	<b>lokalizace</b>
střet vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území	Kostomlaty nad Labem
střet záměru územní zastavovací studie s půdami I. a II. třídy ochrany ZPF	Kostomlaty nad Labem
<b>střet záměru s jiným záměrem k řešení v ÚP</b>	<b>lokalizace</b>
střet zastavitelné plochy s lokálním skladebním prvkem ÚSES	Kostomlaty nad Labem

## Rizika a ohrožení

<b>rizika a ohrožení k řešení v ÚP</b>	<b>lokalizace</b>
zastavěné území a objekty k bydlení dotčené záplavovým územím a aktivní zónou (Labe, Vlkava)	Kostomlaty nad Labem

## Záměry k prověření v územním plánu

Lávka pro pěší a cyklisty přes Labe mezi Kostomlaty nad Labem a Hradištěm

Síť cyklostezek v návaznosti na koncepci cyklodopravy Středočeského kraje

Regulační a zastavovací studie na rodinnou bytovou zástavbu

Rekonstrukce lávky přes potok Vlkava v Kostomlatech

Rekonstrukce areálu školního hřiště Kostomlaty nad Labem

Splašková kanalizace Vápenko a Rozkoš

Vodovod pro veřejnou potřebu Lány, Hronětice

---

Plynofikace území obce

---

Pěší propojení ulic 9. května a stávající trasy mezi nádražím a obecním úřadem

---

Řešení veřejných prostranství a dopravy v souvislosti s modernizací traťového úseku Nymburk Lysá nad Labem