

# N á v r h z a d á n í

## ÚZEMNÍHO PLÁNU Činěves

Řešené správní území zahrnuje k.ú. Činěves

**Pořizovatel:**

**Městský úřad Poděbrady**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Martina Uhrová, DiS.

adresa:

Městský úřad Poděbrady  
odbor výstavby a územního plánování  
Úřad územního plánování  
Jiřího náměstí 20/I  
290 31 Poděbrady  
tel.: 325 600 262  
e-mail.: [uhrova@mesto-podebrady.cz](mailto:uhrova@mesto-podebrady.cz)

**Správní orgán vydávající územní plán:** Zastupitelstvo Obce Činěves

adresa:

Obec Činěves  
Obecní úřad Činěves  
Činěves 250  
289 01 Dymokury

zastoupená: Ing. Zuzana Bittmanová, starostka

Odborná pomoc a spolupráce: **Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123**

5. května 61/1143, 140 00 Praha 4  
tel./fax: 737 778 952,  
email: [paff@post.cz](mailto:paff@post.cz)

## SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schváleno Zastupitelstvem obce Činěves  
dne ....., číslo usnesení .....

Zadání územního plánu zpracovala Martina Uhrová DiS., ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce Činěves Ing. Zuzanou Bittmanovou a s Ing. arch. Ladislavem Barešem (odborná spolupráce při zadání a zpracovatel ÚP).

Zpracováno únor 2021, ke schválení upraveno dne ..... ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona.

(razítko „obce“)

Ing. Zuzana Bittmanová  
starostka

Mgr. Zuzana Sýkorová  
místostarostka

## **NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČINĚVES, STŘEDOČESKÝ KRAJ**

Zpracováno podle ustanovení §47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a ustanovení §11 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **OBSAH:**

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**
  - a.1) **Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**
  - a.2) **Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**
  - a.3) **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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona**
  - a.4) **Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu)**
- b) **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
- c) **Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
- d) **Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**
- e) **Požadavek na zpracování variant řešení**
- f) **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
- g) **Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Shora uvedené body zahrnují:

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
- další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle §55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

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

**a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Území obce Činěves není součástí rozvojové osy OS4 Praha-Hradec Králové / Pardubice – Trutnov – hranice ČR (v souladu s vymezením uspořádání území kraje dle ZÚR Středočeského kraje), která prochází jižně od řešeného území.

OS4 Rozvojová osa Praha–Hradec Králové/Pardubice (podél dálnice D11)–Trutnov–hranice ČR/Polsko(–Wroclaw). Další větev rozvojové osy je Praha–Kolín–Chvaletice–Pardubice (podél železničního spojení Praha–Kolín–Pardubice).

Z Politiky územního rozvoje (PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1) pro územně plánovací dokumentaci dále vyplývají zejména tyto obecné požadavky na prosazování priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Návrhem změny ÚP budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje stanovené v PÚR 2008 a v odůvodnění změny bude uvedeno, jak byly jednotlivé republikové priority týkající se řešeného území naplněny.

Pozn.:

Vláda ČR schválila Usnesením č. 929 z 20. července 2009 Politiku územního rozvoje

České republiky 2008, která stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje rozvojové oblasti a osy, vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu a stanovuje ve vymezených oblastech kritéria a podmínky pro rozhodování. Na základě Zprávy o uplatňování PÚR ČR 2008 rozhodla vláda ČR svým usnesením č. 596 ze dne 9. 8. 2013 o zpracování aktualizace, která byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276.

### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

V ZÚR SK (Středočeského kraje) je upřesněn rozsah rozvojové osy celorepublikového významu (OS4), která prochází jižně od řešeného území, do které je vložena rozvojová oblast krajského významu (OBk1 Střední Polabí).

Řešené území není součástí rozvojové osy celorepublikového významu (OS4) a není zahrnuto do rozvojové oblasti krajského významu OBk1 Střední Polabí.

V řešeném území jsou ZÚR Středočeského kraje vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření:

- nadregionální biokoridor NK 68 (Řepínský důl - Žehuňská obora, lesní a hájová osa), včetně ochranné zóny,
- koridor pro umístění stavby D155 – silnice II/330: Činěves, obchvat

ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území uvedeny priority pro širší zájmové území s možnými důsledky pro řešené území:

- (1) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.
- (6) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, soustředit se zejména na:
  - zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
  - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu; zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- (7) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje. Přitom se soustředit zejména na:
  - posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
  - vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
  - intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace;

- rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
- na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Pozn.:

Řešené území je zahrnuto do oblasti, pro kterou byly vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 8. 9. 2011 opatřením obecné povahy č. ZK/22/1564/2011, a aktualizovány 1. Aktualizací Zásad Středočeského kraje, vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. 7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK.

Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23. 6. 2014 a 27. 6. 2014 rozhodlo o pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o jejím vydání (vyjma doplnění mimoúrovňové křižovatky Odolena Voda na dálnici D8). Bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu §42c stavebního zákona a 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

### **Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Pro ORP Poděbrady, jehož součástí je území obce, byly pořízeny územně analytické podklady, které byly využity jako podklad pro zpracování zadání. Z územně analytických podkladů vyplývají zejména aktualizované záměry ochrany zájmů dopravy, technické vybavenosti, kulturních a přírodních hodnot.

V území jsou evidovány tyto limity využití území a hodnoty území, které mají vliv na koncepci řešení změny (např. trasy technické a dopravní infrastruktury procházející územím s navrženou změnou, včetně ochranných pásem):

- významné krajinné prvky - lesy, vodní plochy, vodní toky, mokřady (dle §3 odst. b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění),
- hranice 50 m od okraje lesa,
- kategorie lesa: lesy zvláštního určení (subkategorie 31b),
- zemědělské půdy v I. a II. stupni přednosti v ochraně ZPF
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti - plošné meliorace a hlavní meliorační zařízení (HMZ),
- ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská,
- provozní pásmo pro údržbu vodního toku,
- záplavové území (Q100),
- sesuv (aktivní),
- archeologická naleziště,
- nemovité kulturní památky,
- prvky drobné architektury (sochy, pamětní kříže, zvoničky ap.),
- pamětní místa (pomníky padlým ap.),
- železniční trať (regionální) s ochranným pásmem,
- silnice I., II. a III. třídy s ochranným pásmem,
- cyklotrasy,
- autobusové zastávky a parkoviště osobních automobilů,

- čerpací stanice pohonných hmot (PHM),
- ochranné pásmo letiště,
- stoky splaškové kanalizace,
- čistírna odpadních vod (ČOV),
- vodovod pro veřejnou potřebu včetně technologických objektů pro zásobování pitnou vodou,
- nadzemní vedení elektro VN 22 kV a trafostanice,
- kabelové (podzemní) vedení elektro NN, nadzemní vedení elektro NN,
- telekomunikační kabely včetně dalších technologických zařízení,
- trasy radioreléového spoje, ochranné pásmo trasy radioreléového spoje,
- území vymezené AČR dle §175 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění,
- ochranné pásmo radaru Nepolisy,
- objekty požární ochrany (Hasičská zbrojnice ap.),
- požární nádrže,
- ochranné pásmo veřejného pohřebiště.

Řešené území sousedí s obcemi (všechny Středočeský kraj):

<u>obec</u>	<u>ORP</u>
Úmyslovice	Poděbrady
Velenice	Poděbrady
Městec Králové	Poděbrady
Záhornice	Poděbrady
Dymokury	Poděbrady
Křinec	Nymburk
Vestec	Nymburk
Netřebice	Nymburk

Územně analytickými podklady jsou definovány tyto hlavní problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- chybí plynofikace obce,
- nízký podíl vodních ploch,
- silnice II. třídy č. 330 prochází centrem obce.

V územně analytických podkladech jsou zjištěny a vyhodnoceny hlavní silné a slabé stránky, resp. příležitosti a hrozby (Rozbor udržitelného rozvoje území) ve vztahu k řešenému území:

Oblast	Pozitiva	Negativa
Širší územní vztahy	▶	▶
Prostorové a funkční uspořádání území	▶	▶
Sociodemografické podmínky a bydlení	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Příznivé saldo migrace (+17)</li> <li>▶ Rozvojové plochy pro bydlení</li> <li>▶ Hodnotné přírodní prostředí pro bydlení</li> <li>▶ Převaha bydlení v rodinných domech</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pokles počtu obyvatel (-5)</li> <li>▶ Podíl seniorů 21,47 %</li> <li>▶ Nízký podíl obyvatel s VŠ vzděláním (3,5 %)</li> </ul>
Příroda a krajina	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Natura 2000 – ptačí oblast</li> <li>▶ Natura 2000 – evropsky významná lokalita</li> <li>▶ Významné krajinné prvky – nivy, rybník a lesy</li> <li>▶ Nadregionální biokoridor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nefunkčnost některých prvků ÚSES</li> <li>▶ Nízký podíl TTP 0,8 %</li> <li>▶ Nízký koeficient ekologické stability 0,26 - území nadprůměrně využívané se</li> <li>▶ Zřetelným narušením přírodních struktur</li> </ul>

Oblast	Positiva	Negativa
Vodní režim a horninové prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Jakubský rybník, rybník Zásadník, Velenický, Činěveský a Zásadnický potok</li> <li>▶ Meliorační kanál Ze Sytné</li> <li>▶ Ochranné pásmo vodního zdroje</li> <li>▶ Ochranné pásmo II. stupně přírodního léčivého zdroje</li> <li>▶ Retenční nádrž, požární nádrž, návesní rybník</li> <li>▶ Není zde poddolované území</li> <li>▶ Území není dotčeno těžbou</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Území je zranitelnou oblastí</li> <li>▶ Nízký podíl vodních ploch 1,4 %</li> </ul>
Kvalita životního prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nízké až střední radonové riziko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vytápění převážně tuhými palivy</li> </ul>
Zemědělský fond a pozemky určené k funkci lesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vhodné podmínky pro zemědělskou výrobu</li> <li>▶ Vysoký podíl ZPF z celkové výměry 75,1 %</li> <li>▶ Vyšší podíl lesních pozemků z celkové výměry 17,5 %</li> <li>▶ Provedeny meliorace</li> <li>▶ Komplexní pozemková úprava připravena k zahájení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nízký podíl TTP ze ZPF 0,7 %</li> </ul>
Občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ MŠ(1)</li> <li>▶ Sokolovna, knihovna, společenská místnost v budově Fary</li> <li>▶ Klub důchodců, dům s pečovatelskou službou</li> <li>▶ Obchody – potraviny, pekárna, maso a uzeniny</li> <li>▶ Pohostinské zařízení</li> <li>▶ Dětské hřiště</li> <li>▶ Kadeřnictví, masáže, kosmetika, pedikúra</li> <li>▶ Rybářský spolek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Absence ZŠ</li> <li>▶ Obvodní lékař pouze 2. a 4. středa v měsíci</li> </ul>
Dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vybudován veřejný vodovod</li> <li>▶ Vybudovaná splašková kanalizace s napojením do ČOV</li> <li>▶ Silnice I. a II. třídy</li> <li>▶ Regionální železniční dráha Chlumeck nad Cidlinou – Křinec</li> <li>▶ Retenční nádrž u rybníka Zásadník</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Chybí plynofikace obce</li> </ul>
Ekonomické a hospodářské podmínky	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pracovní příležitosti v blízkých sídlech</li> </ul>	
Rekreace a cestovní ruch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hodnotné přírodní prostředí pro rekreaci a turistiku</li> <li>▶ Národní kulturní památka – Fara</li> <li>▶ Kostel sv. Václava</li> <li>▶ Lokalita Zásadník (retenční nádrž, bytování)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Územím neprochází žádná turistická stezka</li> <li>▶ Rekreace pouze formou chalupaření</li> </ul>
Bezpečnost a ochrana obyvatel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Dostupnost všech složek IZS do 10 min.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶</li> </ul>

### Požadavky na rozvoj území obce

Řešené území tvoří území obce Činěves (katastrální území: Činěves - 623920). Území je součástí okresu Nymburk (Středočeský kraj), obcí s rozšířenou působností jsou Poděbrady. Západní část řešeného území tvoří rovinný terén Nymburské kotliny, která přechází do výše položené Královéměstské tabule. Předěl tvoří terénní zlom, procházející přes sídlo, táhnoucí se ve směru sever-jih. Nejbližším sídlem vyššího významu jsou Poděbrady, vzdálené cca 15 km.

Krajina řešeného území je intenzivně zemědělsky využívána. Většinu území tvoří velké bloky orné půdy, které jsou členěny procházejícími trasami dopravní infrastruktury a odvodňovacími kanály a využívány převážně pro pěstování obilovin. Krajinná zeleň se

vyskytuje převážně ve formě doprovodné zeleně v blízkosti vodních toků.

Lesy, jejichž zastoupení je v rámci širšího území nadprůměrné, jsou soustředěny do rozsáhlého komplexu Kanovnického lesa v západní části řešeného území. Další lesy se vyskytují ve formě menších polních lesíků. Zastoupeny jsou bory, z listnatých stromů pak např. jasan, olše, duby a akáty.

Do západní části řešeného území zasahuje záplavové pásmo vodního toku Mrlina, zastavěné části území však nejsou přímo ohroženy. Odvodnění území je zajištěno drobnými vodními toky, z nichž nejvýznamnější je Velenický potok, na které navazuje síť několika umělých odvodňovacích kanálů.

Sídlo se rozkládá v těžišti řešeného území a je založeno kolem rozsáhlé ulicové návsi založené podél terénního zlomu. Strukturu zástavby kolem ní tvoří uzavřené statky se zahradami po okrajích. Další zástavba byla rozvíjena podél silničních a místních komunikací. Část nové výstavby byla umístěna do prostoru návsi. Na návrší nad vsí se nachází dominantní areál kostela a fary. Nejnovější zástavba (od I. poloviny 20. století) má charakter spíše izolovaných domů v menších zahradách a je rozvíjena v prolukách původní historické zástavby.

Ve střední části sídla se nachází budova Obecního úřadu (pomník padlým a další pamětní kříže, sochy a prvky drobné architektury), Mateřská škola, Klub důchodců a Dům s pečovatelskou službou. Sportovní areál (s budovou Sokolovny TJ Činěves) na jižním okraji sídla je vybaven fotbalovým travnatým hřištěm a zpevněným víceúčelovým hřištěm. Nad střední částí sídla se nachází areál kostela sv. Václava se hřbitovem a bývalá fara (rekreační zařízení s možností ubytování, knihovna). V sídle se nachází několik areálů komerční občanské vybavenosti se zastoupením výrobních a skladovacích provozů (auto centrum s čerpací stanicí pohonných hmot, servis automobilů a auto centrum, pekárna s prodejem potravin, prodej potravin a smíšeného zboží, pohostinství, sklad potravin, sběrné místo, areál kovovýroby). Samostatně se nacházejí dva areály výroby v západní části sídla (zemědělská výroba, truhlárna). Areál výroby a prodeje dřevěného uhlí, briket z dřevěného uhlí a krbového dříví se nachází v severovýchodní části řešeného území u Kanovnického lesa. Ve střední části sídla se nachází areál výroby se zastoupením zemědělské výroby a výrobních služeb (výroba nábytku, prodej autodílů).

Základním požadavkem pro koncepci navržené územním plánem Činěves bude zajištění, zachování nebo posílení rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel.

#### Stanovení priorit pro řešení koncepce rozvoje obce:

- Střední část sídla, v rozsahu historické zástavby s uspořádáním do hospodářských dvorů, bude vymezena jako polyfunkční smíšené území se zastoupením ploch občanského vybavení, nerušící výroby a veřejně přístupné zeleně.
- Zbývající části zastavěného území se zastoupením obytné zástavby budou vymezeny jako plochy bydlení. V zastavěném území tak bude, v částech sídla bez zastoupení staveb výroby a občanského vybavení, podpořen převažující obytný charakter zástavby s požadavkem na klidový charakter území.
- Jako plochy občanského vybavení budou vymezeny zejména stavby plnící funkce veřejné infrastruktury (Obecní úřad a další vybrané stavby). Další zařízení, u nichž je možný různorodější způsob využití, budou zahrnuty do smíšených a obytných ploch nebo do ploch občanského vybavení komerčního charakteru.
- Územní plán navrhne základní regulaci činností ve výrobních areálech, které musí odpovídat jejich umístění v zástavbě. U areálů mimo vlastní sídlo jde o zastavení jejich dalšího chátrání a tedy umožnění co největší variability využití, za podmínky ochrany okolní obytné zástavby před nadměrnou zátěží z provozu.
- Územní plán vymezení plochy veřejné zeleně a zajistí tak jejich ochranu. Vzhledem k odlesněnému charakteru krajiny s převažujícím zemědělským využitím (v části území), plní tyto plochy nenahraditelnou funkci pro rekreaci a odpočinek obyvatel obce.

- Plochy zahrad, které mají charakter zeleně ochranné (v těsné blízkosti staveb výroby) budou vymezeny jako plochy sídelní zeleně.

### **Plochy přestavby v zastavěném území**

Plochy přestavby jsou území, kde koncepce územního plánu navrhne možnost dostavby na nezastavěných pozemcích (zejména se jedná o zahrady a další zemědělské pozemky přiléhající k stávajícím obytným stavbám, které svojí plochou a možností dopravní obsluhy umožňují umístění stavby pro bydlení).

### **Zastavitelné plochy**

Koncepcí územního plánu je zejména rozšíření obytné zástavby v zastavitelných plochách po obvodu zastavěného území. Kapacita těchto ploch bude odpovídat rozvojovým možnostem obce a celkové dynamice rozvoje. Není záměrem vymezovat zbytečně velké zastavitelné plochy, které budou dlouhodobě blokovat možnosti přizpůsobení koncepce rozvoje vzniklým podmínkám (změny majetkových vztahů, vzniklé důsledky rodinných událostí, celkový vývoj ve společnosti - vnější vlivy). Proto bude možné lokality dále členit a navrhovat etapy výstavby, případně část ploch zařadit do územní rezervy.

Zastavitelné plochy jsou území, kde koncepce územního plánu navrhne rozšíření zastavěného území do krajiny. Předpokládaný rozsah, který bude prověřen v návrhu územního plánu:

ozn.:	funkce:	popis, hlavní střety s limity využití:
1	(BV, ZV)	bydlení - venkovské, veřejná zeleň (plocha: 4,43 ha)
2	(SV)	smíšené obytné (plocha: 0,62 ha)
3	(SV)	smíšené obytné (plocha: 0,45 ha)
4	(BV)	bydlení - venkovské (plocha: 0,26 ha), výstavba omezena podmínkami ochranného pásma silnice
5	(BV)	bydlení - venkovské (plocha: 0,80 ha), výstavba omezena podmínkami ochranného pásma silnice
6	(BV, ZV)	bydlení - venkovské, veřejná zeleň (plocha: 5,07 ha), lokalitou prochází trasa vedení VN s ochranným pásmem, ochranné pásmo hřbitova Lokalita navazující na exponovanou část historické zástavby za areálem kostela Sv. Václava bude řešena tak, aby regulativy v co nejvyšší míře zajišťovaly ochranu historických hodnot tohoto území. Není možné umožnit zde dnes obvyklou zástavbu charakteristickou malými parcelami s izolovanými jednopodlažními domy s valbovými střechami o malém sklonu. Stanovení návrhové velikosti lokality bude také ovlivněno poměrně nízkou kapacitou příjezdových komunikací. Jako vhodným prostředkem pro ověření rozvojových možností lokality se nabízí pořízení územní studie, jako podmínky pro rozhodování v území.
7	(SV)	smíšené obytné (plocha: 0,77 ha), lokalitou prochází trasa vedení VN s ochranným pásmem
8	(BV)	bydlení - venkovské (plocha: 0,27 ha)
9	(BV)	bydlení - venkovské (plocha: 1,46 ha), lokalitou prochází těleso býv. drážky
10	(V)	výroba (plocha: 1,95 ha)

### **Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí)**

Základem plošného uspořádání řešeného území bude jeho členění na zastavěné území (s vymezenými plochami přestaveb), zastavitelné plochy a nezastavěné území (krajina s vymezenými plochami opatření nestavební povahy). Zastavěné území je vymezeno v souladu s ustanovením §58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Funkční členění řešeného území bude vymezeno v souladu s vyhláškou č. 501/2006

Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zejména na:

- plochy smíšené obytné (plochy obytné zástavby s podílem zařízení občanského vybavení a nerušící výroby), dle charakteru zástavby zejména v částech sídla se zachovanou historickou zástavbou,
- plochy bydlení (zejména plochy rodinných domů včetně souvisejících zahrad a plochy bytových domů včetně souvisejících veřejných prostranství),
- plochy občanského vybavení (hlavní samostatné areály nezahrnuté do ploch smíšených obytných),
- plochy výroby a skladování (hlavní samostatné areály zemědělské a další výroby a skladování, které nemohou být zahrnuty do ploch smíšených obytných),
- plochy dopravní infrastruktury (silnice, vybrané místní komunikace, např. sloužící k dopravnímu připojení ploch výroby a skladování, ploch občanského vybavení a dalších zastavěných ploch),
- plochy technické infrastruktury,
- plochy veřejných prostranství (veřejně přístupná zeleň a místní komunikace),
- plochy sídelní zeleně (plochy zemědělského půdního fondu v zastavěném území, na kterých bude vzhledem k existenci limitů využití území a další požadavkům ochrany území omezeno umístování staveb),
- plochy přírodní (plochy hodnotných území přírody),
- plochy lesní (pozemky určené k plnění funkcí lesa),
- plochy krajinné zeleně (plochy s krajinnou a doprovodnou zelení, které mají význam pro krajinný ráz nebo slouží k zajištění vymezení územního systému ekologické stability a zajišťují protierozní a další funkce, které nejsou slučitelné s jejich zařazením do ploch zemědělských nebo jiných),
- plochy zemědělské (stavby zemědělské výroby nezahrnuté do ploch výroby a skladování umístěné v krajině, pozemky zemědělského půdního fondu: orná půda, trvalé travní porosty a zahrady a sady nezahrnuté do jiných ploch),
- plochy vodní a vodohospodářské.

Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4-19 vyhlášky, bude vymezení těchto zdůvodněno v odůvodnění ÚP.

Prioritou řešení bude z hlediska vymezení jednotlivých ploch funkčního využití:

- Vymezit části sídla historického charakteru jako plochy smíšené obytné tak, aby bylo možné co nejširší využívání těchto částí sídla pro zajištění funkcí s charakterem bydlení, občanské vybavenosti i výroby. V nejstarších částech sídla sledovat prostorové regulativy, které umožní rehabilitaci historického jádra s historicky cennými stavbami. Stavební činnost v těchto částech sídla bude tvarově vycházet z tradiční venkovské architektury.
- Vymezením ploch bydlení chránit klidový charakter těchto území, chráněny budou stávající i navržené plochy veřejné zeleně. Vymezení dostatečných ploch veřejně přístupné zeleně je jednou z priorit řešení.
- Podél hlavních komunikačních os řešeného území vymezit plochy pro podnikání (občanská vybavenost - služby, výroba a skladování).
- Územní plán zajistí vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES).
- Územní plán podpoří ochranu a novou výsadbu doprovodné a krajinné zeleně, zejména pak na zemědělsky využívaných plochách.
- Územní plán podpoří možnost revitalizace vodních ploch a toků v území.
- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

### **Kulturní hodnoty**

Návrhem územního plánu nebudou dotčeny kulturní památky (dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění).

Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy. Při provádění jakýchkoliv zemních prací je investor povinen podle §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, již v rámci územního řízení oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, případně i oprávněné organizaci (např. muzeu, Národnímu památkovému ústavu, archeologickému oddělení, atd.) a při provádění těchto prací je povinen se řídit podmínkami stanovenými organizací oprávněnou k archeologickým výzkumům.

## **a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

### **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje (PÚR ČR) pro územně plánovací dokumentaci dále vyplývají tyto obecné požadavky na prosazování priorit v oblasti dopravní a technické infrastruktury:

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- (25) V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

ZÚR Středočeského kraje, kromě obecného požadavku na rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, stanovují v řešeném území tyto úkoly (požadavky na vymezení koridoru nadmístního významu):

- koridor pro umístění stavby D155 - silnice II/330: Činěves - obchvat.

### **Požadavky na rozvoj území obce - ochrana a rozvoj dopravní infrastruktury**

- stávající dopravní systém zůstane zachován, plošným vymezením komunikací bude zajištěna možnost případného odstranění drobných dopravních nedostatků a závad, u návrhových lokalit bude minimalizována potřeba vjezdů na silniční síť,
- vybrané změny komunikační sítě budou zařazeny do VPS (veřejně prospěšné stavby),
- bude prověřen stav odstavných a parkovacích stání a v případě deficitu těchto ploch bude řešen odpovídajícím návrhem,
- v území budou respektovány trasy stávajících místních komunikací a prověřeno navržení tras pro pěší a cyklisty zejména pro zajištění propojení s okolními sídly a pro zajištění rekreačních funkcí.

### **Požadavky na rozvoj území obce - ochrana a rozvoj technické infrastruktury**

- návrh územního plánu bude respektovat koncepci zásobování pitnou vodou a likvidace splaškových vod v místní čistírně odpadních vod, pro vymezené zastavitelné plochy bude navrženo možné rozšíření těchto sítí,
- pro řešené území bude stanovena potřeba pitné vody (v souladu s požadavky přílohy

- č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., v platném znění),
- koncepce vypouštění odpadních vod bude stanovena tak, aby navržené řešení splňovalo požadavky nařízení vlády ČR č. 61/2003 Sb.,
  - srážkové odpadní vody budou na co největším rozsahu ploch zvládány zejména s použitím vsaku nebo s použitím akumulčních prvků (s následným využíváním např. pro zavlažování zeleně). Zbývající nevsáknuté srážkové vody, zejména z komunikací, budou do nejbližších recipientů odváděny systémem rigolů a propustků a stávající nebo navrženou oddílnou dešťovou kanalizací,
  - do vymezených zastavitelných ploch určených pro rozvoj obytného území budou rozšířeny i další stávající sítě technické infrastruktury v zastavěném území (elektro, telekomunikační připojení ap.),
  - v případě zjištění potřeby umístění nových trafostanic budou pro jejich výstavbu stanoveny obecné podmínky,
  - koncepce řešení územního plánu z hlediska rozvoje plynovodní sítě nevyloučí možnost zajištění plošné plynofikace sídla (v předpokládaném směru od sídla Velenice),
  - pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru místních komunikací bude v návrhu stanoven požadavek na dodržení platných norem a prováděcích předpisů. Síť vedené v souběhu s místními komunikacemi budou přednostně realizovány mimo tělesa komunikací.

#### **Požadavky na rozvoj území obce - ochrana a rozvoj občanské vybavení**

Územní plán musí vytvořit předpoklady pro rozvoj a zachování zařízení občanské vybavenosti, které mají podstatný vliv na životní úroveň a sociální soudržnost obyvatel obce. Stávající zařízení občanského vybavení budou zachována, v rámci smíšených ploch bude možno (za uvedených podmínek) umísťovat i nová zařízení občanské vybavenosti.

Koncepce územního plánu stanoví regulativy pro omezení umísťování staveb a zařízení pro přechodné ubytování (jako jsou ubytovny, penziony ap.) v obytném a smíšeném obytném území.

#### **Požadavky na rozvoj území obce - veřejná prostranství**

Územní plán vymezí hlavní plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně a zajistí tím jejich územní ochranu. Nová veřejná prostranství v zastavitelných plochách budou doplněna v souladu s §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné bude stanoven požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Požadavky na rozvoj území obce - nakládání s odpady**

V řešení územního plánu bude stanoveno, že při všech činnostech v řešeném území musí být splněny požadavky na likvidaci odpadů vyplývající z obecně platných právních předpisů (zákon č. 185/2001 Sb., v platném znění) i obecně závazné vyhlášky obce Činěves, o nakládání s odpady.

V řešení územního plánu bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území a nebudou navrhovány plochy pro skládky odpadu.

### **a.3) 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**

#### **Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR**

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 se požaduje respektovat zejména zásady stanovené v následujících bodech:

- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

#### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Pro řešené území ze Zásad územního rozvoje vyplývají zejména požadavky na ochranu přírody, krajinného rázu a trvale udržitelného rozvoje území a obecné požadavky na koordinaci řešení technické a dopravní infrastruktury s ochranou přírody a krajiny. Z požadavků uvedených v Zásadách územního rozvoje vyplývají pro krajinu tyto priority:

- zachování a obnova rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; ochrana pozitivních znaků krajinného rázu (území je definováno jako krajina polní);
- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel v krajině (s cílem nenarušovat cenné venkovské urbanistické struktury a dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny),
- vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů;
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES;
- uplatnění mimoprodukčních funkcí zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

ZÚR Středočeského kraje vymezují řešené území z hlediska krajinného typu jako krajinu polní (O04). Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v zachování regionálně významných komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, tj. zejména regionálně významná koncentrace kvalitních či specifických půdních poměrů.

Podmínky pro následné rozhodování: Změny využití území nesmí ohrozit či znehodnotit dané komparativní přírodní předpoklady a podmínky území pro vysokou nebo specifickou zemědělskou produkci.

#### **Požadavky na rozvoj území obce - ochrana ÚSES a krajinné zeleně**

V řešeném území jsou ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky nadregionálního systému ekologické stability, které budou návrhem ÚP respektovány a upřesněny:

- nadregionální biokoridor NK 68 (Řepínský důl - Žehuňská obora, lesní a hájová osa), včetně ochranné zóny.