

**ÚZEMNÍ PLÁN PÍSTY
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 06/2022-06/2026
ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
(NÁVRH)**



Pořizovatel Zprávy o uplatňování a Zadání územního plánu:

Městský úřad Nymburk
Odbor výstavby
Ing. arch. Lucie Damec
Náměstí Přemyslovců 163/20
288 02 Nymburk
T: +420 325 501 454
E: lucie.damec@meu-nbk.cz

Určený zastupitel:

Hynek Fandák

Září 2026

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	3
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)	6
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	7
D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	10
E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	10
F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	10
G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	13

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT.....	15
B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	17
C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	18
D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	20
E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	20
F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ.....	21
G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	22
H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	22
I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	22
J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	22
K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	22
L) POŽADAVKY VYPÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	22

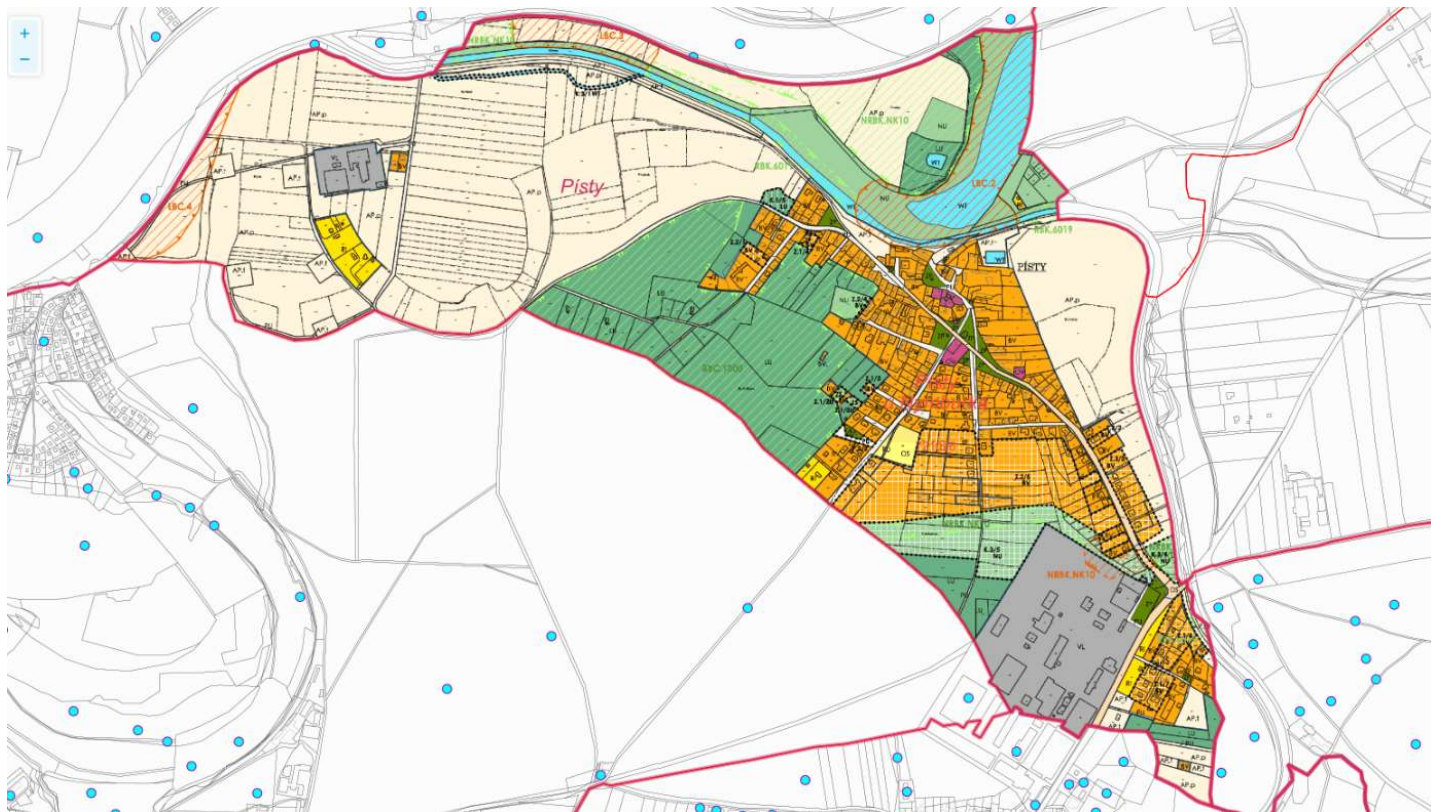
Seznam zkratk:

BPEJ	Bonitované půdně ekologické jednotky
EVL	Evropsky významné lokality
CHLÚ	Chráněné ložiskové území
NKP	Národní kulturní památka
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	Ochranná pásma
ORP	Obec s rozšířenou působností
PO	Ptačí oblasti
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
RP	Regulační plán
SEA	Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
URÚ	Udržitelný rozvoj území
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VVN/VN	Velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a z Vyhlášky č. 457/2025 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci (dále „ÚPD“) a jednotném standardu, v platném znění.

V souladu s tímto ustanovením přistoupil úřad územního plánování Městského úřadu Nymburk, jako pořizovatel územního plánu Písty (dále „ÚP“), ke zpracování návrhu této zprávy. ÚP Písty nabyl účinnosti dnem 11.04.2006. Dne 19.01.2012 nabyla účinnosti Změna č. 1 ÚP, dne 05.01.2018 nabyla účinnosti změna č. 2 ÚP a dne 01.07.2024 nabyla účinnosti Změna č. 3 ÚP. ÚP řeší správní území obce Písty (KÚ 537667). **Součástí zprávy o uplatňování je zadání územního plánu.**

Návrh Zprávy o uplatňování, zpracovaný v součinnosti s určeným zastupitelem, bude před předložením zastupitelstvu obce ke schválení, projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem.



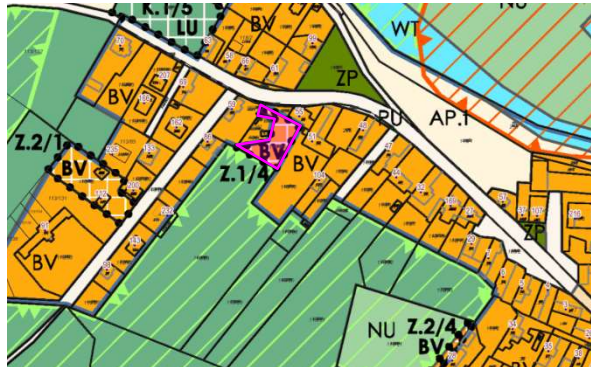
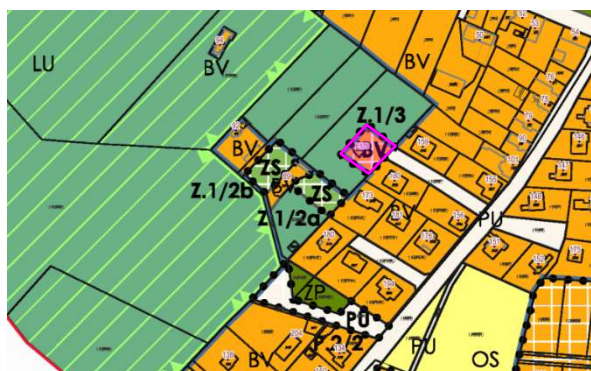
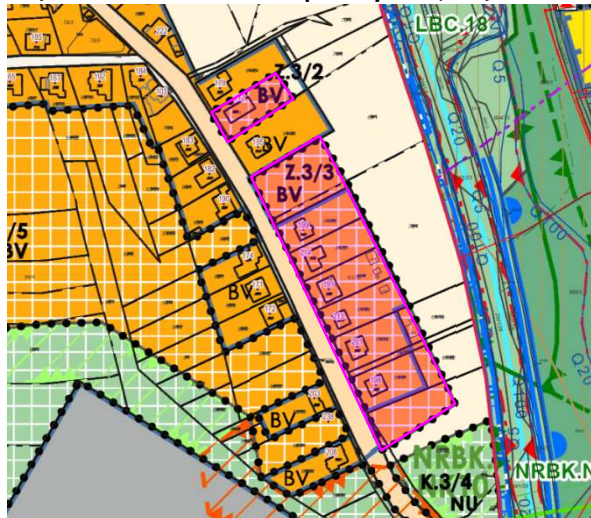
A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

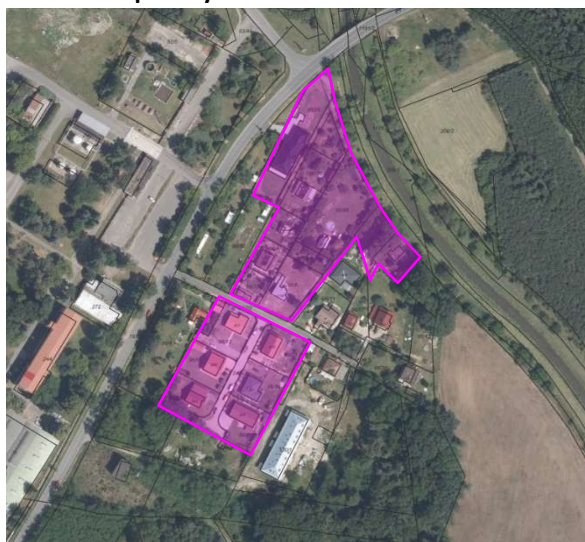
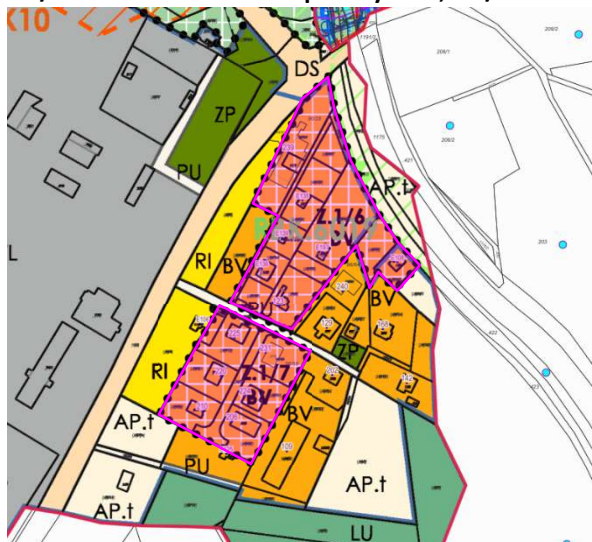
Územní plán vymezil v katastrálním území Písty dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení venkovského typu BV. Jedná se o plochy Z.2/1, Z.1/4, Z.2/4, Z.1/3, Z.3/2, Z.1/6 a Z.2/5.

Plochy Z.2/1, Z.1/4, Z.2/4, Z.1/3 a Z.1/6 jsou plně využity. Plocha Z.3/2 je využita z cca 68 %. Plocha Z.2/5 je využita z cca 44 %. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem neshledal důvodné vymezení dalších zastavitelných ploch v novém ÚP.

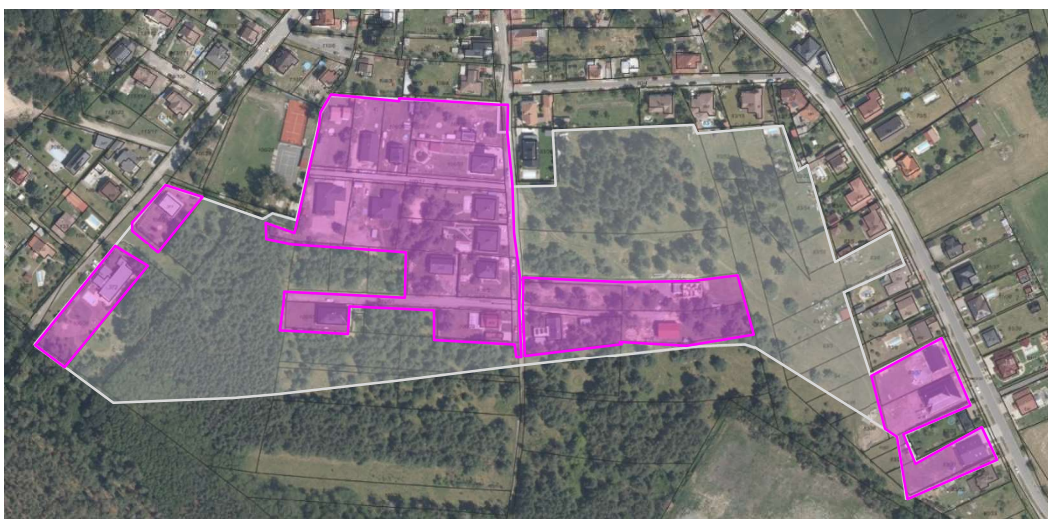
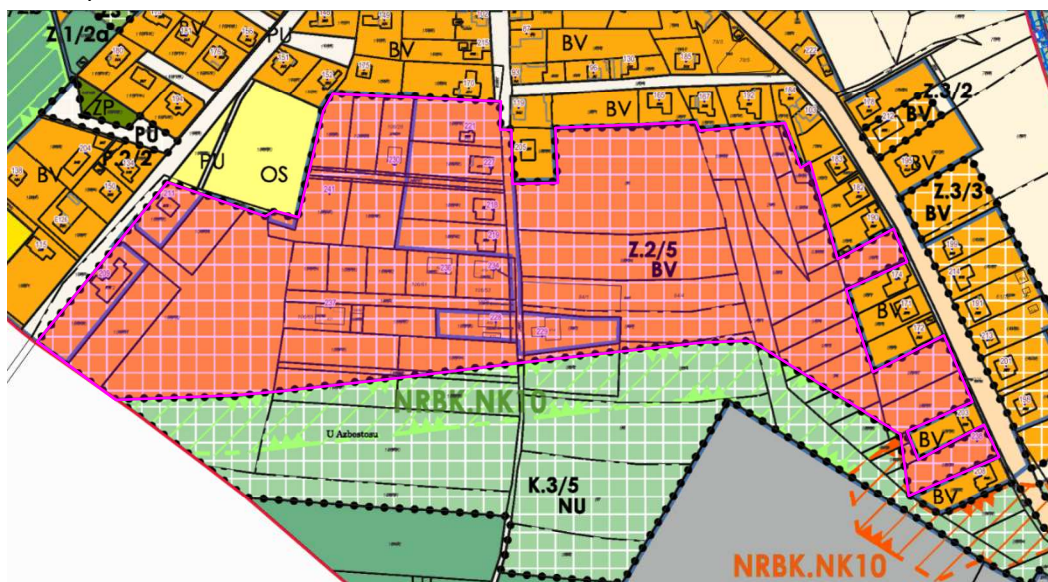
Z.2/1 – BV – cca 1422 m² – plně využito



Z.1/4 – BV – cca 630 m² – pozemek pro 1 RD – nevyužito**Z.2/4 – BV – cca 437 m² – plně využito****Z.1/2a a Z.1/2b – ZS, Z.1/3 – BV – cca 550 m² – plně využito****Z.3/2 – BV – cca 1055 m² – plně využito, Z.3/3 – BV – cca 11160 m², částečně využito cca 7640 m² (cca 68 %)**

Z.1/6 – BV – cca 5690 m² – plně využito, Z.1/7 – BV – cca 5495 m² – plně využito**Z.2/5 – BV – cca 81105 m², částečně využito cca 35820 m² (cca 44 %)**

Nový územní plán stanoví podmínku územní studie pro zastavitelnou plochu Z.2/5, kde vlivem absence podmínky územní studie došlo k nekoncepčnímu dělení plochy na stavební pozemky a k chaotické zástavbě cca 44 % této plochy. Zástavba tak reálně vzniká pouze podél místní komunikace a zadní část pozemků je nevyužita. Územní plán rovněž stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy.



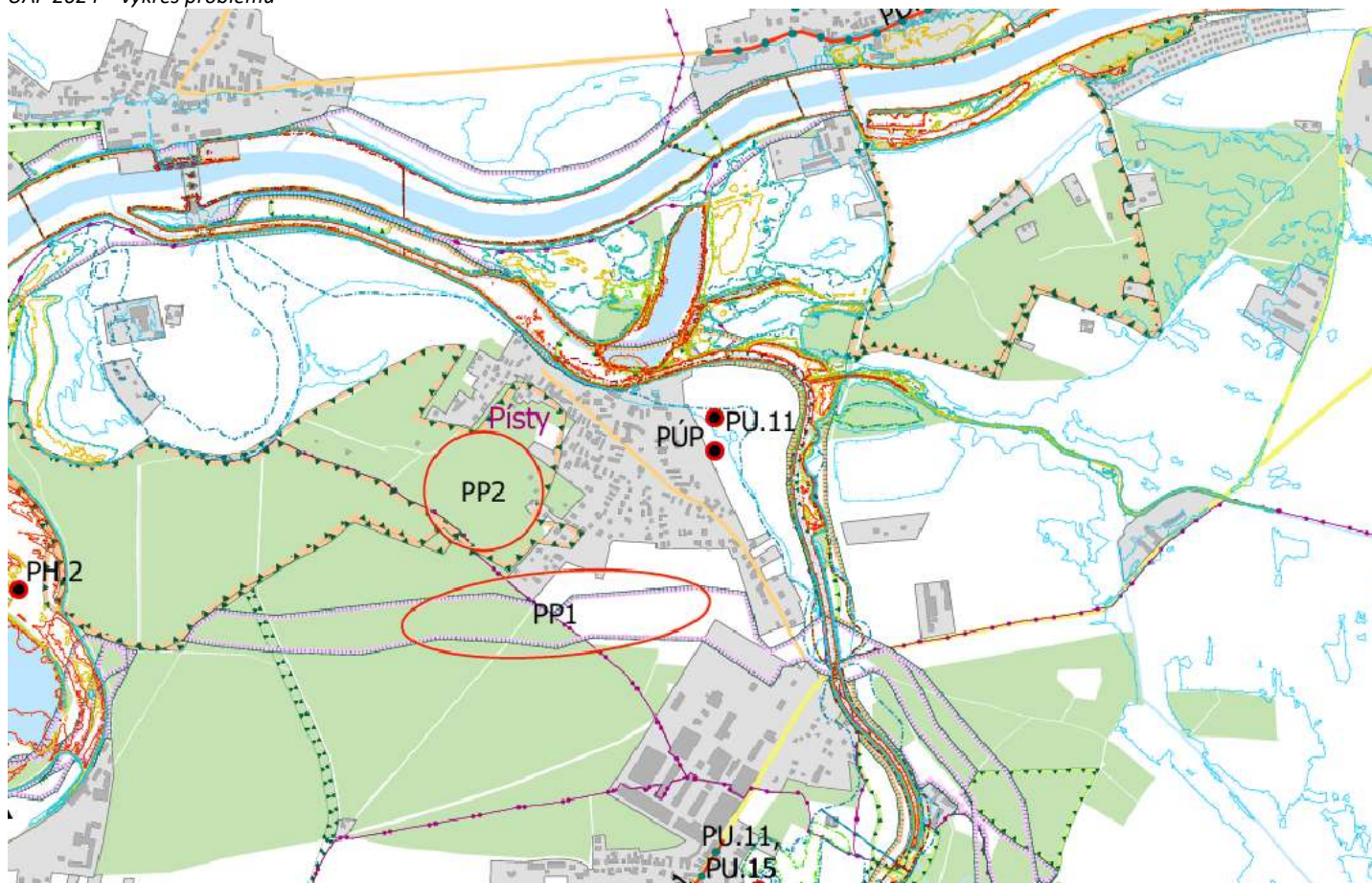
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)

Dle poslední aktualizace ÚAP z roku 2024 byly pro obec Písty, po vyhodnocení vzájemné vyváženosti územních podmínek, stanoveny problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále „ÚPD“) – viz tabulka níže.

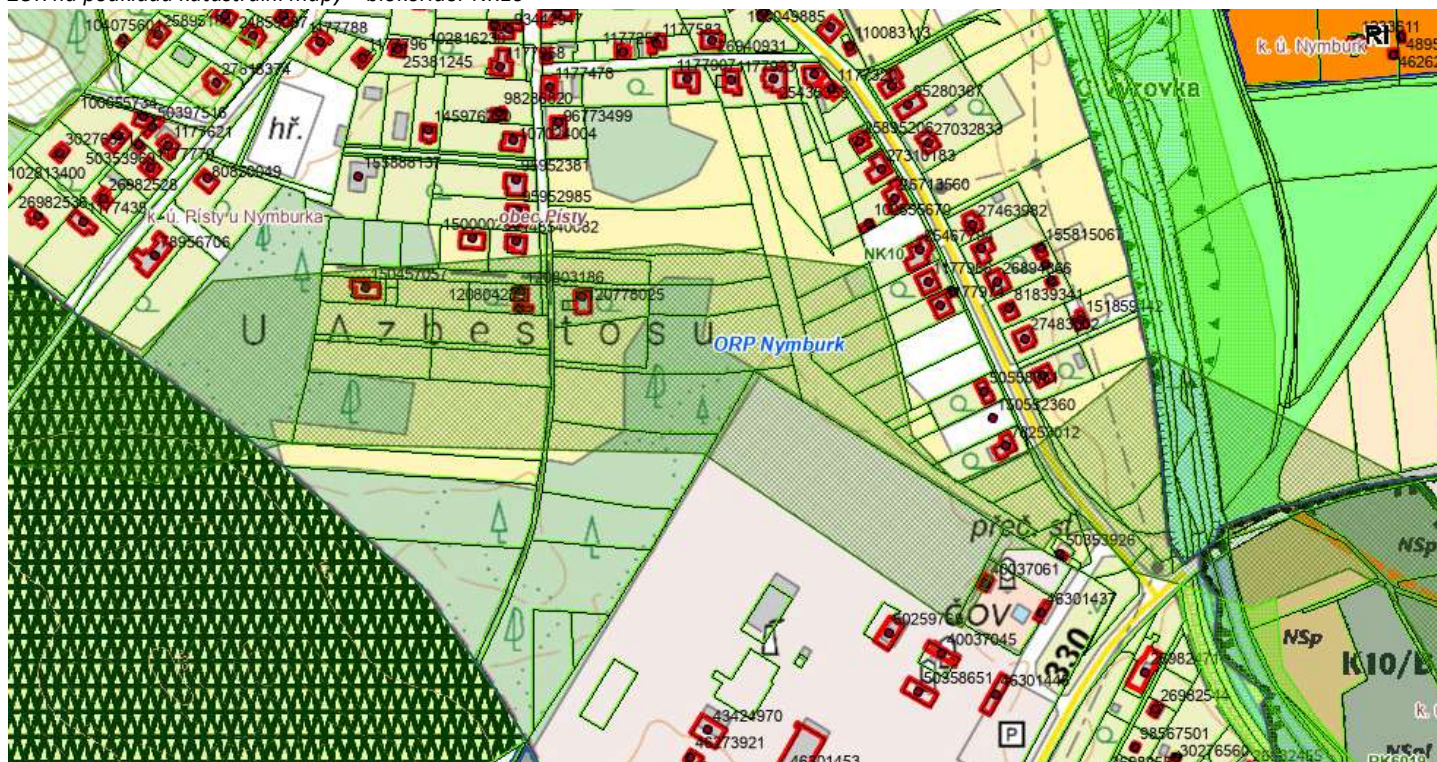
Zjištěný problém je vždy za obec označen identifikačním kódem, stručnou charakteristikou daného problému a příznakem, jednalo-li se o problém nadregionální, k řešení v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (Z) nebo místní, k řešení v územním plánu (UP), případně jednalo-li se o problém obce, který však není řešitelný pomocí ÚP nebo ZUR, pak je tento problém označen (V).

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	LOKALIZACE	PROBLÉM DEFINOVANÝ V ROCE 2020	VYMEZENÍ K ŘEŠENÍ
PU.11	Nedostatečná občanská vybavenost	Obec bez zdrav. zařízení, školy, pošty	ano	UP
PÚP	Platnost ÚPD obce pouze do 31.12.2028	celé území obce	ne	UP
PP1	Kolize z hlediska širších územních vztahů v oblasti ÚSES mezi obcí Písty a městem Sadská, NK10 prochází zastavěným územím a není s ohledem na jeho funkčnost zcela vhodně trasován	Nadregionální biokoridor NK10 je v katastrálním území Písty vymezen mezi areálem firmy Temac a pozemky rodinných domů v nedostatečné šířce, místy je šířky pouhých 10 m.	ano	UP/Z
PP2	Nesoulad ÚPD obce se ZÚR ve vymezení ÚSES RC1000	západní část obce	ano	UP

ÚAP 2024 – výkres problémů



ZÚR na podkladu katastrální mapy – biokoridor NK10



C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje ČR ve znění Změny č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7, č.9 a Změny č. 8 účinné dnem 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR“):

K.ú Písty nespádá do rozvojové oblasti republikového významu ani rozvojové osy republikového významu. Dle PÚR území obce i celého ORP spadá do následujících specifických oblastí:

1. SOB9 – Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování: V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

2. SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. (bez obcí v severovýchodní části)

Úkoly pro územní plánování: V rámci navazující územně plánovací činnosti obcí:

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

3. SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (bez obcí v severovýchodní části).

Úkoly pro územní plánování: V rámci navazující územně plánovací činnosti obcí:

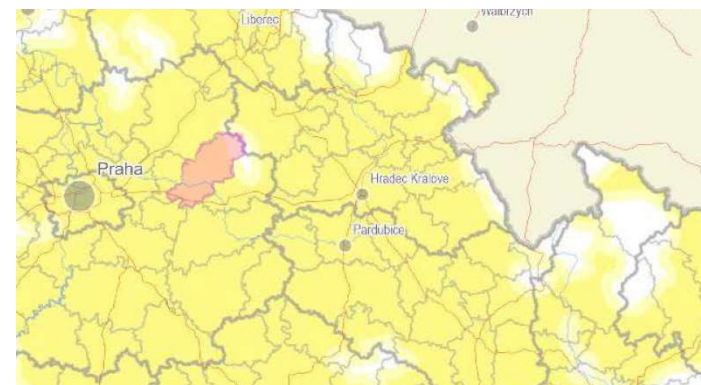
- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Soulad s celostátními prioritami PÚR je podrobněji rozveden v Zadání územního plánu a bude prověřen v návrhu územního plánu.

PÚR – SOB9 – ORP Nymburk



PÚR – SOB10 – ORP Nymburk

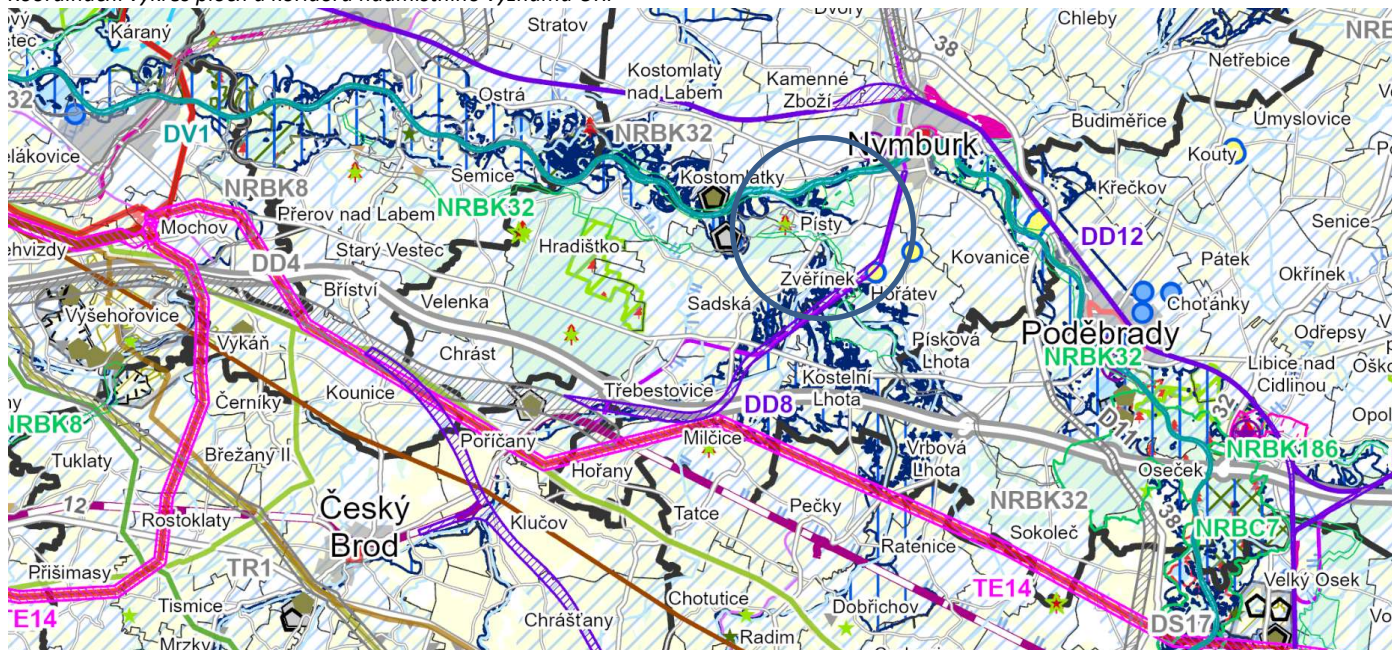


PÚR – SOB11 – ORP Nymburk



Územní rozvojový plán ve znění Změny č. 1a účinné dnem 18.07.2026 (dále jen „ÚRP“):

Řešené území nespadá do zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů určený pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy, vymezených v ÚRP. ÚRP vymezuje na území obce nadregionální biokoridor NRBK32 Stříbrný roh – Polabský luh.

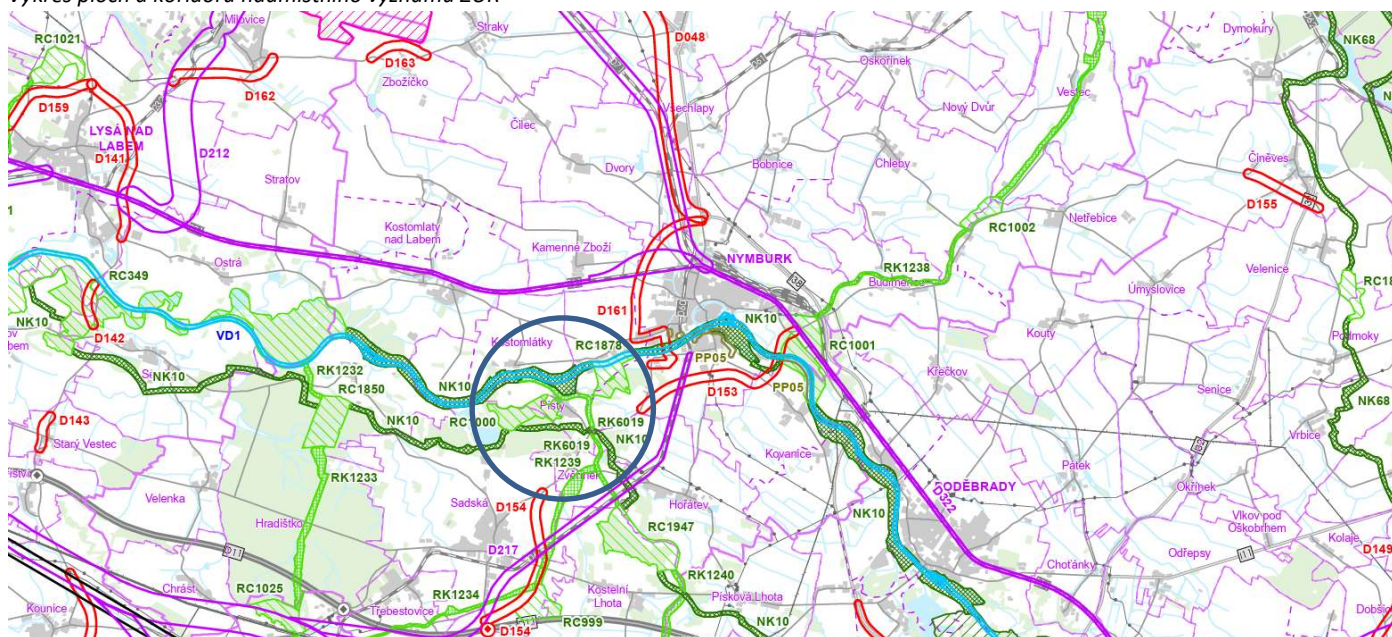
Koordinační výkres ploch a koridorů nadmístního významu ÚRP

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3, č.6, č.7, č.8, č.9, č.10, č.11, č. 12, č.14 a Aktualizace č. 15 a č. 16 účinných dnem 26. 6.2025 (dále jen "ZÚR")

Podle ZÚR se řešené území nachází v rozvojové ose OS4 větev Praha – Hradec Králové / Pardubice (podél dálnice D11) – Trutnov – hranice ČR / Polsko (– Wrocław); větev Praha – Kolín – Chvaletice – Pardubice (podél železničního spojení Praha – Kolín – Pardubice), přičemž pro rozvojovou osu OS4 současně platí zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování formulované v rámci rozvojové oblasti nadmístního významu OBK1 Střední Polabí v rozsahu území obcí ve správních obvodech ORP Nymburk, ORP Poděbrady a ORP Kolín, uvedených ve článku (23) písm. f) až h) ZÚR.

Řešeným územím procházejí koridory nadmístního významu a nadregionální prvky územního systému ekologické stability (dále jen "ÚSES"): nadregionální biokoridor NK10 Stříbrný roh – Polabský luh. ÚP zpřesnil vedení koridoru ve Změně č. 2 ÚP. Na území jsou dále evidovány další plochy a koridory RC 1000 Bory, RK 6019 Borky – K10. Území se dále nachází v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská. Řešené území spadá do typu krajiny N10 – krajiny výrazně polyfunkční.

Soulad s krajskými prioritami obsaženými v ZÚR je podrobněji rozveden v Zadání územního plánu a bude prověřen v návrhu územního plánu. Územní plán prověří vymezení cyklostezky v souladu s „Konceptí rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024–2030“.

Výkres ploch a koridorů nadmístního významu ZÚR

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Obec Písty je rozlohou malá obec v ORP Nymburk s nízkým počtem obyvatel zastoupených především starousedlíky. Poloha obce v přírodně hodnotném prostředí, kdy oproti ostatním obcím v ORP Nymburk je zde vysoké zastoupení zeleně a lesů, krajina se zde mění z typického zemědělské krajiny v podobě polí na lesní krajinu s atraktivními přírodními prvky (Písečný přesyp, lesní cesty), zajišťuje atraktivitu obce jak pro nově přichozí obyvatele, tak pro turistický ruch.

Obec disponuje občanským vybavením v podobě mateřské školy s kapacitou cca 24 dětí, malého obchodu a hostince fungujícího v pozdních odpoledních hodinách a o víkendech. Dopravní dostupnost obce je zajištěna silniční dostupností Města Nymburk a také Města Sadská s napojením na dálnici D11. Autobusové spojení je v obci nedostatečné. Obec protíná cyklostezka Poděbrady – Nymburk – Sadská. Pracovní příležitosti jsou umožněny výše zmíněnou dobrou dopravní dostupností Města Nymburk, Sadská a Hlavního města Prahy po dálnici D11. Další pracovní příležitosti může nabídnout blízký technologický park na pomezí obcí Zvěřínek a Hořátek. Nutnost dojížděky do větších měst za občanskou vybaveností a prací, absence občanského vybavení oslabuje hospodářský rozvoj obce a také minimalizuje soudržnost obyvatel v produktivním věku. Díky atraktivitě přírody a krajiny v obci je zde však patrný mírný nárůst obyvatel.

Územní plán navrhl poměrně rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení, zejména plochu Z.2/5, která je využita jen ze 44 %. Se změnou č. 2 ÚP došlo u této plochy ke zpřesnění hranice mezi zastavitelnou plochou pro bydlení a plochou přírodní K.3/5 s nadregionálním biokoridorem NK10 Stříbrný roh – Polabský luh. Trasa koridoru byla zpřesněna a vzhledem k existující zástavbě je biokoridor mezi areálem firmy Temac a pozemky rodinných domů vymezen v nedostatečné šířce, místy jen 10 m. K přesunu biokoridoru na pozemek areálu Temac byl podán i podnět na změnu ÚP, který byl však pořizovatelem a určeným zastupitelem vzhledem k již současně oslabené funkčnosti koridoru vyloučen z prověření.

Od vydání územního plánu do současnosti nebyly zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu se nestanovují žádná opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území. Nový územní plán uvede území do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vzhledem k již nedostatečné šířce koridoru NK10 budou prvky ÚSES v ÚP zachovány ve stávající podobě.

Nový územní plán by měl rovněž reagovat na ochranu urbanistické hodnoty sídla obce, především centra obce Písty s kaplí, návsi s Hostincem U Kyselů. Nový územní plán stanoví podmínku územní studie a uzavření plánovací smlouvy pro zastavitelnou plochu Z.2/5, kde vlivem absence podmínky územní studie došlo k nekoncepčnímu dělení plochy na jednotlivé stavební pozemky a k chaotické zástavbě cca 44 % této plochy.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Dle § 322 odst. 1 stavebního zákona „Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 01.01.2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028“. Změna č. 3 ÚP převedla územní plán do souladu s jednotným standardem ÚPD, avšak ÚP nabyl účinnosti 11.04.2006, tedy před 01.01.2007, tudíž je nutné uvést ÚP do souladu s aktuálními právními předpisy a zaktualizovat zastavěné území.

Pořizovatel vzhledem k výše uvedenému doporučuje pořízení nového ÚP v souladu s aktuálními právními předpisy (stavební zákon, Vyhláška č. 457/2025 Sb., v platném znění). Návrh zadání územního plnu je součástí zprávy o uplatňování.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Pořizovatel obdržel usnesení obce ze dne 13.02.2026, kde bylo schváleno pořízení nového ÚP. Pořizovatel prostřednictvím určeného zastupitele obdržel podněty vlastníků k prověření v novém ÚP. Podněty neobsahovaly náležitosti podle § 109 odst. 3 stavebního zákona (stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stanovisko k posuzování návrhu změny ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí), z tohoto důvodu pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem v souladu s § 109 odst. 5 stavebního zákona vyhodnotil podněty ve Zprávě o uplatňování a součástí Zprávy o uplatňování je návrh zadání ÚP.

Podněty byly vyhodnoceny na základě umístění v zastavěném/nezastavěném území, na základě návaznosti na zastavěné území a umístění v ploše přírodní, v nadregionálním koridoru NK10 a lokálních biocentrech LBC.2 a LBC.3. Část podaných podnětů se týkala zastavitelné plochy Z.2/5 (podněty vyznačeny oranžově), kde nový územní plán stanoví podmínku územní studie a uzavření

plánovací smlouvy. Ze zprávy o uplatňování vyplynulo, že ve stávajícím ÚP je vymezeno dostatek zatím nevyužitých ploch pro bydlení. Z výsledného vyhodnocení podnětů pořizovatelem a určeným zastupitelem vyplynulo prověření v novém ÚP pouze podnětu č. 22, kdy pozemek navazuje na zastavitelnou plochu a napojení na komunikaci je již v jednání s obcí.

Tabulka podnětů vyhodnocených ve zprávě o uplatňování

pozemky v ploše BV – bydlení venkovské

pozemky v ploše AP.p. – plochy zemědělské – pole, pozemky v ploše AP.t – plochy zemědělské – trvalý travní porost

pozemky v ploše NU – ploše přírodní

pozemky v ploše LU – lesní všeobecné

Označení	Parcelní číslo	Výměra/m ²	Stávající stav dle ÚP	Popis podnětu	Vyhodnocení prověření	Zdůvodnění pořizovatele a určeného zastupitele
01.	61/19, 61/22	1083, 1164	částečně v ploše Z.3/3 - BV – bydlení venkovské, většina v ploše Ap.p. – plochy zemědělské – pole	pozemky pro 2 rodinné domy	ne	pozemek v druhém plánu, nevhodné rozšíření zastavitelné plochy k Výrovce, na hranici s katastr. územím Nymburk – nevhodné srůstání sídel, nedostačující kapacita ČOV pro další plochy
02.	98/5	3722	v ploše Ap.p. – plochy zemědělské – pole	zastavitelná plocha pro rodinný dům	ne	pozemek mimo sídlo, bez návaznosti na zastavěné území, téměř na hranici s katastr. územím Zvěříněk – nevhodné srůstání sídel, nedostačující kapacita ČOV pro další plochy
03.	106/32	13208	v ploše BV – bydlení venkovské, v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor NK10	propojující komunikace	ne	pozemek je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
04.	98/4	1118	v ploše Ap.t. – plochy zemědělské – trvalý travní porost	zastavitelná plocha pro rodinný dům	ne	pozemek mimo sídlo, bez návaznosti na zastavěné území, na hranici s katastr. územím Zvěříněk – nevhodné srůstání sídel, nedostačující kapacita ČOV pro další plochy
05.	106/38	1394	v ploše BV – bydlení venkovské	plocha pro bydlení	ne	pozemek je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
06.	106/31	3080	v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor NK10	zastavitelná plocha pro venkovské bydlení	ne	pozemek v ploše K.3/5 – NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné, mimo zastavěné území, biokoridor NK10
07.	62	17163	v ploše AP.p. – plochy zemědělské	zastavitelná plocha pro venkovské bydlení	ne	pozemek mimo sídlo v druhém plánu, bez návaznosti na zastavěné území, nevhodné rozšíření zastavitelné plochy směrem k Výrovce, nedostačující kapacita ČOV pro další plochy
08.	50/2	2313	v ploše NU – ploše přírodní, u LBC.2 a vodní nádrže	území rekreace individuální	ne	pozemek v ploše K.3/5 – NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné, mimo

						zastavěné území, u LBC.2 a vodní nádrže
09.	93/4	1035	v ploše BV – bydlení venkovské	plocha pro bydlení	ne	pozemek je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
10.	249	1734	v ploše BV – bydlení venkovské	plocha pro bydlení	ne	pozemek je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
11	126/12	4778	v ploše Ap.p. – plochy zemědělské, LBC.3		ne	pozemek mimo sídlo, bez návaznosti na zastavěné území, v lokálním biocentru LBC.3
12.	70/4, 70/6	80, 1171	v ploše Ap.p. – plochy zemědělské – pole	zahrada	ne	pozemek v druhém plánu, nevhodné rozšíření zastavitelné plochy k Výrovce, nedostačující kapacita ČOV pro další plochy
13.	93/3	1119	v ploše BV – bydlení venkovské, roh v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor NK10	plocha pro bydlení	ne	pozemek je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
14.	106/30	8503	v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor NK10	zastavitelná plocha pro venkovské bydlení	ne	pozemek v ploše K.3/5 – NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné, mimo zastavěné území, biokoridor NK10
15.	83/38	755	většina v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor, roh pozemku v ploše BV – bydlení venkovské	napojení na komunikace	ne	většina pozemku v ploše K.3/5 – NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné, mimo zastavěné území, biokoridor NK10
16.	83/46	875	1/2 v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor, 1/2 v ploše BV – bydlení venkovské	napojení na komunikace	ne	polovina pozemku v ploše K.3/5 – NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné, mimo zastavěné území, biokoridor NK10, polovina je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
17.	61/23	5360	malá část v ploše v ploše BV – bydlení venkovské, část v ploše Ap.p. – plochy zemědělské – pole, 1/2 v ploše NU – ploše přírodní, biokoridor NK10	zastavitelná plocha pro venkovské bydlení, podnikání a zahrada	ne	V části plochy BV lze stavět, většina pozemku v ploše K.3/4 – NU – plochy přírodní – přírodní všeobecné, biokoridor NK10
18.	83/52	759	v ploše BV – bydlení venkovské	plocha pro bydlení	ne	pozemek je již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS
19.	83/54, 93/5, 94	898, 2240, 1043	v ploše BV – bydlení venkovské	plocha pro bydlení	ne	pozemky 83/54, 93/5 a část pozemku 94 jsou již v zastavitelné ploše Z.2/5 - BV – bude ÚS

20.	92/3	-	VL – Výroba lehká	přesunutí nadregionálního biokoridoru do výrobního areálu Temac	ne	žadatel není vlastníkem pozemku – nelze žádat o změnu na cizím pozemku (vlastník pozemku Kolín Business Park a.s., Nymburská 53, 28913 Zvěřínek), biokoridor NK10 je v současnosti vymezen v nedostatečné šířce, místy jen 10 m, přesunutí koridoru na zaplacený pozemek je nežádoucí
21.	113/37	2187	V ploše LU – lesní všeobecné	část zastavitelná plocha pro venkovské bydlení a část ostatní plocha	ne	v ploše lesa, nevhodné vymezování zastavitelné plochy uprostřed lesa
22.	96/2	4419	v ploše Ap.t. – plochy zemědělské – trvalý travní porost	zastavitelná plocha pro venkovské bydlení – 4 RD včetně plochy pro přístupovou komunikaci k pozemku	ano	navazuje na zastavitelnou plochu, napojení na komunikaci v jednání
23.	164	2617	v ploše Ap.p. – plochy zemědělské – pole	území rekreace	ne	V nezastavěném území, v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně
24.	98/1	5537	v ploše Ap.p. – plochy zemědělské – pole	zastavitelná plocha pro rodinný dům	ne	pozemek mimo sídlo, bez návaznosti na zastavěné území, na hranici s katastr. územím Zvěřínek – nevhodné srůstání sídel, nedostačující kapacita ČOV pro další plochy
25.	96/8	2463	V ploše LU – lesní všeobecné	zastavitelná plocha pro rodinný dům	ne	pozemek mimo sídlo v ploše lesa, bez návaznosti na zastavěné území, na hranici s katastr. územím Zvěřínek – nevhodné srůstání sídel

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Nejsou žádné podněty na aktualizaci ZÚR či PÚR.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (NÁVRH)

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Územní plán bude zpracován v rozsahu správního území obce Písty o rozloze 174,6 ha (dále jen „řešené území“). Řešené území tvoří jedno katastrální území Písty (537667). Obec Písty má k 01.01.2025 evidováno 445 obyvatel.

Požadavky vyplývající z PÚR

Území obce není dle PÚR součástí rozvojové oblasti republikového významu ani rozvojové osy republikového významu. Dle PÚR je území obce a ORP součástí SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Dle PÚR řešené území spadá do SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

(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 užitné hodnoty.

Návrh územního plánu nepředpokládá vymezení nových zastavitelných ploch velkého rozsahu. Základním požadavkem na koncepci územního plánu bude ochrana urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby jádra obce a krajinného rázu.

(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. *V území bude zachován stávající způsob využití krajiny. Územní plán nebude vymezovat zastavitelné plochy na kvalitní orné půdě I. a II. třídy ochrany ZPF.*

(20) 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, 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. *Záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, nejsou v území předpokládány. Bude prověřeno vymezení ÚSES a bude věnován zvláštní zřetel podmínkám ochrany krajinného rázu.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů. *Území sídla je migračním biotopem velkých druhů savců, územní plán převezme a zpřesní prvky ÚSES. Návrh územního plánu se vyvaruje návrhu rozvojových ploch směrem k obci Zvěřínek a Městu Nymburk, aby nedošlo ke srůstu obou sídel.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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). *Tato priorita směřuje k podpoře rekreačního potenciálu území a zvýšení prostupnosti krajiny. Naplněním této priority bude spočívat především ve zvýšení prostupnosti okolí sídel pro pěší a cyklisty, v přiměřeném rozvoji a ochraně charakteru sídla a umožnění podnikatelských aktivit podporujících rekreační aktivity v území.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami. *Podél toku Výrovka jsou vybudovány protipovodňové valy. Ty budou územním plánem respektovány a nebude do nich zasahováno způsobem, který by snížil jejich odvodňovací funkci. Umožněna bude revitalizace koryt a vytvoření zavlažovacích kanálů umožňující rozliv vody při povodních do okolních zemědělských pozemků.*

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. *Územní plán nebude umisťovat zastavitelné plochy do aktivního záplavového území.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. *Územní plán prověří případně navrhne/doplní kapacity veřejné občanské vybavenosti s ohledem na demografickou prognózu. Současně bude prověřena struktura veřejných prostranství, případné deficity veřejných prostranství budou řešeny doplněním nových veřejných prostranství. U veřejné vybavenosti i u veřejných prostranství bude zohledněna jejich (pěší) dostupnost.*

(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. *Územní plán vymezovat rozsáhlé zastavitelné plochy. Bude prověřena kapacita ČOV v rámci územní studie pro již zastavitelnou plochu Z.2/5 a pro novou plochu určenou k prověření (podnět č. 22).*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi. *Přednostně bude instalace fotovoltaických panelů doporučena na střeších stávajících či nových objektů. Územní plán prověří vymezení ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s ohledem na hodnoty a charakter území.*

Požadavky vyplývající ze ZÚR

Řešené území se nachází v rozvojové ose OS4 větev Praha – Hradec Králové / Pardubice (podél dálnice D11) – Trutnov – hranice ČR / Polsko (– Wrocław); větev Praha – Kolín – Chvaletice – Pardubice (podél železničního spojení Praha – Kolín – Pardubice) a v rozvojové oblasti nadmístního významu OBk1 Střední Polabí.

Řešeným územím procházejí koridory nadmístního významu a nadregionální prvky ÚSES: nadregionální biokoridor NK10 Stříbrný roh – Polabský luh. Na území jsou dále evidovány plochy a koridory RC 1000 Bory, RK 6019 Borky – K10.

Ze stanovených priorit obsažených v ZÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

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.

- 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 – *územní plán přebírá a zpřesňuje prvky systému ÚSES a stanoví obecné požadavky pro změny v krajině (revitalizace vodních toků, zakládání zavlažovacích kanálů, zakládání mimolesní zeleně podél účelových a místních komunikací).*
- 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 – *územní plán podpoří zkvalitnění krajinného rázu výsadbou liniové zeleně podél vodních toků, místních a účelových komunikací, územní plán se soustředí především na dostavbu proluk, vymezení nové zastavitelné plochy bude řádně odůvodněno.*
- uplatnění mimoprodukčních funkcí zemědělství v krajině, zajištění účelného členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminující erozní poškození – *správné území obce v současnosti nemá zpracovanou komplexní pozemkovou úpravu, v případě zpracování úprav bude územní plán závazným podkladem.*
- 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 – *územní plán prověří přiměřenost záměrů rozvojových ploch s ohledem na limity využití území, kapacitu občanské vybavenosti a technické infrastruktury.*
- 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 – *územní plán navrhne obecné požadavky na přestavby objektů v zastavěném území a případné podmínky pro zástavbu v prolukách.*
- intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – *územní plán prověří vymezení cyklostezky v souladu s „Koncepcí rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024–2030“, bude požadován rozvoj každodenní krátkodobé rekreace uvnitř sídla prostřednictvím stávajících ploch veřejných prostranství a jejich další revitalizace.*

- 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 – *územní plán prověří v rámci vymezení nových ploch kapacitu stávající dopravní obsluhy a tech. vybavenosti; v návaznosti na plánovaný objem výstavby na zastavitelných plochách a v zastavěném území navrhne eventuální posílení kapacity technické vybavenosti.*

Požadavky vyplývající z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně z doplňujících průzkumů a rozborů (dále jen „ÚAP“):

Dle poslední aktualizace ÚAP z roku 2024 byly pro obec Písty, po vyhodnocení vzájemné vyváženosti územních podmínek, stanoveny problémy k řešení v ÚPD. ÚP zachová stávající plochy pro občanskou vybavenost a trasu biokoridoru NK10 ve stávající poloze.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

V platném územním plánu není charakterizovaná dosavadní urbanistická koncepce obce.

Z průzkumů provedených pořizovatelem vyplývá, že stávající zástavbu lze rozdělit na 2 typy zástavby – jádro obce a novější zástavbu podél komunikace navazující na silnici Nymburskou spojující obec s městem Nymburk.

Jádro obce tvoří náves s objektem mateřské školy, z které se rozbíhají komunikace obklopeny zástavbou původních venkovských domů charakteristických pro Střední Polabí, tzn. stavení na půdoryse úzkého obdélníku, orientovaných štítem do návsi, zastřešených sedlovou střechou vyššího sklonu 40–45 °. Domy jsou charakteristické také barevným a materiálovým řešením: světlá omítka, střecha pálená taška cihlových až hnědých odstínů.

I přes nevhodné přestavby některých stavení je jádro obce z urbanistického i architektonického hlediska hodnotným sídlem s památkovou hodnotou.

Další požadavky:

Územní plán prověří případné vhodnost vymezení další zastavitelné plochy především ve vazbě na zastavěné území – viz požadavky obce a veřejnosti.

V maximální možné míře bude podpořeno využití proluk v zastavěném území. V případě proluk ve stávající zástavbě bude úkolem územního plánu zejména stanovení obecných požadavků prostorového využití při respektování historických a urbanisticky – architektonických hodnot stávající zástavby. Budou stanoveny obecné požadavky na soulad s charakterem stávající zástavby. Územní plán stanoví max. zastavěnost pozemku a max. výškovou hladinu staveb.

Lokality pro rozvoj obce (plochy změn) budou navrženy tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu.

Požadavky vyplývající z PÚR

Dle PÚR je území obce a ORP součástí SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Dle PÚR řešené území spadá do SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Začlenění území do výše uvedených oblastí a s tím související úkoly pro územní plánování budou v návrhu územního plánu prověřeny.

Požadavky vyplývající ze ZÚR

Návrh nového územního plánu bude zpracován v souladu s ZÚR.

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Územní plán zohlední požadavky vyplývající z ÚAP.

Další požadavky:

Požadavky na ochranu památek:

V území se nenachází památky zapsány do Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP).

V území obce jsou evidovány archeologické nálezy:

ID SAS 9880 - neurčený areál Za Humny, kategorie ÚAN II

ID SAS 35589 - pohřebiště, kategorie ÚAN I

Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy, kdy při provádění jakýchkoliv zemních prací v těchto oblastech 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.).

Požadavky obce a veřejnosti

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil podněty na změnu územního plánu ve Zprávě o uplatňování.

Vzhledem k tomu, že řada podnětů se týkala již zastavitelné ploše Z.2/5 byly tyto podněty včetně podnětů v plochách zemědělských, přírodních a lesních a mimo zastavěné území vyloučeny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem rozhodl o prověření podnětu č. 22 na pozemku č. 96/2.

Pro nový územní plán jsou stanoveny následující úkoly k řešení:

1. Návrh nového územního plánu v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.
2. Návrh nového územního plánu v souladu s nadřazenou ÚPD.
3. Aktualizace zastavěného území.
4. Stanovení podmínky územní studie a uzavření plánovací smlouvy pro stávající zastavitelnou plochu Z.2/5.
5. Prověření změny regulativu na pozemku parc.č. 96/2 v k.ú. Písta o výměře 4 419 m² z plochy AP.t na zastavitelnou plochu pro bydlení venkovské pro výstavbu 4 rodinných domů včetně prověření vymezení plochy pro přístupovou komunikaci k pozemku.
6. Stanovení podmínky min. velikosti pozemku v zastavitelných plochách na 800 m².
7. Prověření stanovení min. zastavěnosti pozemků pro zastavitelné plochy cca 30 % pro plochy bydlení venkovské a plochy rekreace.
8. Prověření stanovení max. výškové hladiny pro plochy bydlení a plochy rekreace pro celé katastrální území – výšky objektu od rostlého terénu.
9. Stanovení obecných podmínek pro stavby v prolukách, po demolcích a pro rekonstrukce stávajících objektů s ohledem na charakterem stávající zástavby.

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu:

Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Konkrétní požadavky na koncepci veřejné dopravní infrastruktury z PÚR a ZÚR nevyplývají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- dopravní systém silnic a místních komunikací zůstane zachován, plošným vymezením komunikací bude zajištěna možnost odstranění drobných dopravních nedostatků a závad,
- u případných návrhových lokalit bude minimalizována potřeba vjezdů na silniční síť,
- vybrané změny komunikační sítě budou zařazeny do VPS (veřejně prospěšné stavby),
- prověřit kapacity dopravy v klidu
- v území budou respektovány trasy stávajících místních komunikací a prověřeno navržení tras pro pěší a nových cyklostezek a podporovat krátkodobou rekreaci a turistiku v sídle a okolí
- nevytvářet bariéry nevhodně pojatou, zejména dopravní infrastrukturou

Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu

Požadavky vyplývající z PÚR

Dle PÚR řešené území spadá do SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030

z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Územní plán prověří vymezení ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s ohledem na hodnoty a charakter území.

Požadavky vyplývající ze ZÚR

Konkrétní požadavky na koncepci veřejné technické infrastruktury ze ZÚR nevyplývají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

- pro řešené území bude stanovena potřeba pitné vody (v souladu s požadavky přílohy č. 12 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., v platném znění),
- srážkové odpadní vody budou na co největším rozsahu ploch zvládnuty zejména s použitím vsaku nebo s použitím akumulačních 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,
- koncepce vypouštění odpadních vod bude stanovena tak, aby navržené řešení splňovalo požadavky nařízení vlády ČR č. 61/2003 Sb., bude prověřena kapacita stávající ČOV pro již zastavitelnou plochu Z.2/5 a pro novou plochu určenou k prověření,
- do ploch určených pro rozvoj obytného území budou rozšířeny 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,
- pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení v prostoru místních komunikací bude v návrhu stanoven požadavek na dodržení platných norem a prováděcích předpisů. Sítě vedené v souběhu s místními komunikacemi budou přednostně realizovány v tělesech komunikací tak, aby nebyly zasíťovány zelené pásy podél komunikací a znemožněna výsadba zeleně. 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.
- prověřit možnosti kapacity sítí technické infrastruktury a navrhnout úseky k případnému posílení.
- v územním plánu bude řešeno zásobování vymezených zastavitelných a přestavbových ploch elektrickou energií na úrovni sítě VN.
- Při všech činnostech v řešeném území platí požadavek na zajištění trvalé použitelnosti zdrojů vody pro hašení požárů a funkce objektů požární ochrany nebo požárně bezpečnostních zařízení (dle §29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů).
- pro plánované rozvojové lokality bude stanoven požadavek na zajištění potřeby vody k hasebním účelům.

Požadavky na veřejnou zelenou infrastrukturu

Dle PÚR se území obce nachází ve SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Územní plán navrhne vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině atd.

Požadavky na veřejné občanské vybavení

Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Konkrétní požadavky na veřejné občanské vybavení z PÚR a ZÚR nevyplývají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

ÚAP správního obvodu ORP Nymburk, v návrhu VI. aktualizace z roku 2024 uvádí výčet problémů k řešení v ÚPD – viz kapitola B zprávy o uplatňování územního plánu. Veřejná občanská vybavenost je v současné době realizovaná v podobě mateřské školky a obecního úřadu. Vzhledem ke stávající velikosti obce a navrhovaným plochám pro výstavbu obytných domů bude vhodné pracovat s případnou dostavbou a rozšířením stávajících objektů, případně přestavbou stávajících nefunkčních objektů. Územní plán prověří potřebu nových ploch pro vybavenost veřejně prospěšného charakteru či rozšíření nebo dostavby stávajících objektů občanského vybavení.

Požadavky na veřejná prostranství

Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Konkrétní požadavky na veřejná prostranství z PÚR a ZÚR nevyplývají.

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně zahrnující návesní prostranství a také plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch zahrnující komunikační systém v zastavěném území. Nová veřejná prostranství budou navrhována pro zpřístupnění navrhovaných zastavitelných ploch.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Konkrétní požadavky na veřejné občanské vybavení z PÚR a ZÚR nevyplývají. Návrh územního plánu prověří soulad prvků ÚSES vymezený v ÚP s ÚSES vymezeným v ZUR (RK1238, RC1002).

Upřesnění požadavků vyplývajících z ÚAP, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Stávající ÚP vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky). Do řešeného území zasahuje nadregionální a regionální ÚSES – nadregionální biokoridor NK 10 Stříbrný roh – Polabský luh a regionální biocentrum RC 1000 Bory. V území jsou evidovány hodnoty v území (viz kapitola a)), které mají vliv na koncepci uspořádání krajiny.

Další požadavky

Požadavky na ochranu zemědělského a lesního půdního fondu

V odůvodnění územního plánu bude provedeno zdůvodnění a vyhodnocení navrhovaných záborů zemědělských půd (v rozsahu a náležitostmi danými zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a Vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF).

Pro BPEJ v řešeném území bude uveden stupeň přednosti v ochraně dle Vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany ZPF, ze dne 8. 3. 2011.

Údaje o PUPFL v řešeném území budou zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve platném znění.

Požadavky na ochranu přírodních léčivých zdrojů a léčebných lázní

Území se nachází v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská, vyhlášeném Usnesením vlády ČR č. 127 ze dne 2. 6. 1976 (dle zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech, v platném znění). Záměry v územním plánu nebudou mít vliv na tento limit.

Požadavky na ochranu před povodněmi

Na území obce jsou vymezena záplavová území, která se nacházejí mimo zastavěná území. Případná nová zástavba bude umístěna v lokalitách, které nejsou ohroženy povodněmi. Pro snížení možnosti ohrožení zastavěných částí sídla bude stanoven požadavek na sledování a zajištění dostatečné funkčnosti stavebních opatření na stávajících vodních dílech (např. stabilita hráze, průchodnost zatrubněných částí vodních toků).

Požadavky na protipožární ochranu

Při všech činnostech v řešeném území platí požadavek na zajištění trvalé použitelnosti zdrojů vody pro hašení požárů a funkce objektů požární ochrany nebo požárně bezpečnostních zařízení (dle §29 odst. 1 písmeno k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů).

Pro plánované rozvojové lokality bude stanoven požadavek na zajištění potřeby vody k hasebním účelům.

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán vymezí plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro nezbytný rozvoj dopravní a technické infrastruktury. Pro liniové stavby technické infrastruktury bude stanovena možnost omezení vlastnického práva věcným břemenem, pro ostatní stavby možnost vyvlastnění.

Pro vymezení dalších prvků ÚSES bude prověřena možnost a potřebnost vyvlastnění. V případě dalších veřejně prospěšných opatření, tj. pro zvyšování retenčních schopností území, ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami a pro ochranu archeologického dědictví, bude využití možnosti vyvlastnění individuálně posouzeno a bude navrhováno pouze v nejnutnějších rozsahu.

Asanace se nepřepokládají.

POŽADAVKY NA OBRANU A BEZPEČNOST STÁTU budou doplněny po projednání návrhu zadání.

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR

Z PÚR ani ZÚR nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

Požadavky obce:

Bude stanovena podmínky územní studie a uzavření plánovací smlouvy pro zastavitelnou plochu Z.2/5, kde vlivem absence podmínky územní studie došlo k nekonceptnímu dělení plochy na jednotlivé stavební pozemky a k chaotické zástavbě cca 44 % této plochy.

Cíle a účel pořízení územní studie

Důvodem pro stanovení požadavku na pořízení studie a plánovací smlouvy je zejména nutnost další koordinace dopravního řešení a technické obsluhy území se zájmy vlastníků pozemků. Územní studie navrhne, prověří a upřesní takové uspořádání území, aby vznikla vyvážená a funkční plocha s odpovídající technickou a dopravní infrastrukturou, včetně pěších propojení.

Zpracovaný návrh územní studie bude dle § 68 odst. 4 stavebního zákona předložen zastupitelstvu obce k projednání. Neprojednali zastupitelstvo obce návrh územní studie ve lhůtě 90 dnů ode dne jejího předložení, platí, že s návrhem souhlasí. Po schválení územní studie pořizovatelem bude postupováno dle § 68 odst. 5 (schválení využití územní studie a vložení do Národního geoportálu územního plánování) a § 69 stavebního zákona (prověření aktuálnosti územní studie).

Rozsah řešeného území, popis plochy

Plochou pro návrh územní studie je zastavitelná plocha Z.2/5, kde bude navrženo funkční využití:

- bydlení venkovské (BV)
- doprava silniční (DS)

Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie stanoví dopravní řešení plochy s ohledem na již zastavěné pozemky v možných dvou variantách:

1. Propojující komunikace s obratištěm v rámci plochy.
2. Průjezdná komunikace spojující dotčené pozemky.

Územní studie dále navrhne dělení plochy na pozemky s min. velikostí 800 m².

Územní studie prověří stanovení stavební čáry a max. zastavěnosti pozemků cca 30 %. Územní studie dále stanoví základní principy plošného a prostorového uspořádání včetně stanovení max. výšky hladiny zástavby od rostlého terénu.

Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Obsah územní studie – minimální rozsah:

- Textová část
- Grafická část:
- výkres širších vztahů (může být součástí textové části)
- vlastnické vztahy (může být součástí textové části)
- urbanistická kompozice (může být součástí textové části)
- příklady možného řešení jednotlivých objektů (může být součástí textové části) včetně oplocení
- uliční profil a výšková regulace objektů
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- event. vizualizace, perspektivy (pohledy na navržené hmoty možné zástavby, náhledové perspektivy)

Grafická část bude zpracována na podkladě katastrální mapy v měřítku 1:1000.

Čistopis studie bude odevzdán ve 2 paré, součástí každého bude tištěné vyhotovení a datový nosič obsahující grafickou i textovou část včetně dat. Data územní studie budou předána ve strojově čitelném formátu podle požadavků stanovených v příloze č. 25 Vyhlášky č. 457/2025 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění.

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nestanovují.

H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Požadavky na zpracování variant se nestanovují.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu nestanovují.

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Tato kapitola bude doplněna po projednání návrhu zadání.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Územní plán Písty bude navržen v souladu s aktuálními právními předpisy (stavební zákon, Vyhláška č. 457/2025 Sb., v platném znění), včetně aktualizace rozsahu zastavěného území.

Pro společné a pro veřejné projednání bude návrh předán 1 × v digitální podobě, v tištěné verzi pak bude předán 2 x Koordinační výkres a 2 x textová část.

Čistopisy vydání územního plánu budou odevzdány po kontrole pořizovatelem 2 × v digitální podobě a 2 × v tištěné podobě. Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny územního plánu budou zpracovány v souladu s přílohou č. 10 a 14 k vyhlášce č. 457/2025 Sb. Součástí odůvodnění s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. bude prokázání souladu s Vyhláškou č. 457/2025 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění. Doklad z elektronického kontrolního nástroje je možno zařadit jako přílohu a v textu odůvodnění na něj na výše uvedeném místě odkázat.

L) POŽADAVKY VYPÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Tato kapitola bude případně doplněna po projednání návrhu zadání.