P.M. konsorcium

projektová, inženýrská a poradenská kancelář

Praha 10, Donská 15, 101 00

Územně plánovací dokumentace

Návrh územního plánu sídelního útvaru

CHOŤÁNKY

textová část

Hlavní projektant: **RNDr. Radim PERLÍN**

autorizace ČKA 01 139

Spolupráce: Ing. Radomír BARTOŇ

Ljuba Dousková - vodovod, kanalizace

Ing. Pavel CINGROŠ - doprava

Petr DVOŘÁK - elektro

Ing. Jiří KŘÍŽ - slaboproud

Ljuba Dousková - plyn

Praha, prosinec 1996

Územní plán sídelního útvaru Choťánky
schválilo obecní zastupitelstvo obce Choťánky
usnesením č. 3/99 ze dne 1.7.1999
Závazná část Územního plánu sídelního útvaru byla vyhlášena vyhláškou obce Choťánky 1/99 ze dne 17.7.1999
vedoucí odboru výstavby Městského úřadu Poděbrady

ing. Radomír Bartoň
projektová, inženýrská a poradenská kancelář
Bělehradská 34
120 00 Praha 2
tel./fax: 71742619
0603/214585

Obsah

1. ÚVOD 4

2. POLOHA OBCE, PŘÍRODNÍ PODMÍNKY 6

3. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ 8

4. BYDLENÍ A URBANISMUS 12

4.1 ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉHO NÁVRHU 12
4.2 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE 13
4.3 PAMÁTKOVÁ OCHRANA 18
4.4 PLOCHY PRO NOVOU VÝSTAVBU 20

5. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 29

5.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ 29
5.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM 30
5.3 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ 31
5.4 ZÁSOBOVÁNÍ SLABOPROUDEM 37
5.5 LIKVIDACE KOMUNÁLNÍHO ODPADU 38

6. DOPRAVA 39

6.1 STÁVAJÍCÍ STAV KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ 39
6.2 NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ 41

7. OBČANSKÉ VYBAVENÍ 45

8. ZEMĚDĚLSKÁ A LESNÍ PŘÍLOHA 47

8.1 CELKOVÝ PŘEHLED 47
8.2 UMÍSTĚNÍ A POPIS LOKALIT URČENÝCH PRO ROZVOJ 48

9. LESNÍ PLOCHY 51

10. REKREACE 52

11. KRAJINA 53

11.1 POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 53
11.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY 54
11.3 FUNKČNÍ CELKY VE VOLNÉ KRAJINĚ 57

12. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY 61

DOPLNĚK

13. ÚVOD 63

14. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ 63

15. DEMOGRAFIE 64

16. URBANISTICKÁ STRUKTURA 65

16.1 ČLENĚNÍ FUNKČNÍHO CELKU 10 NA JEDNOTLIVÉ ČÁSTI. 67
16.2 FUNKČNÍ CELEK LOUDA 69

17. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA 70

17.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU 70
17.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ 72
17.3 ZÁSOBOVÁNÍ SLABOPROUDEM. 72
17.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM 73
17.5 SKLÁDKOVÁNÍ 73

18. DOPRAVA 73

19. ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA 73

20. LESNÍ PŘÍLOHA 75

21. OCHRANA PŘÍRODY 75

22. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY 75

1. Úvod

Předložený územní plán je zpracován na základě objednávky obecního úřadu v Choťánkách a řeší jak zastavěné území obce, tak i katastrální území obce. V katastrálním území obce se nachází kromě samotného sídla Choťánky také část obce Vrčení a část obce Vystrkov. Obě části sídla leží na silnici II/611.

Územní plán je připraven jako základní rozvojový dokument pro obec a je připraven v souladu se zákonem o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 50/1976 Sb. ve znění zákona č. 262/1992 Sb. a dále vyhlášky č. 84/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 377/1992 Sb. V rámci práce byly proto vymezeny regulační prvky, které jsou připraveny tak, aby po jejich zpřesnění sloužily jako základ pro závaznou část územního plánu resp. pro vyhlášku obecního úřadu o územním plánu.

Územní plán pro obec Choťánky byla vypracován pro období 1996 - 2010. Po vydání obecně závazného právního předpisu - vyhlášky obce je nutné respektovat regulace v ní uvedené a případné změny a doplňky k této regulaci je nutné provést jako změny a doplňky k územně plánovací dokumentaci podle zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších změna a doplňků.

Pro lepší identifikaci závazných prvků byly v rámci již této etapy práce identifikovány závazné prvky územního plánu, které by měly být předmětem schvalování v rámci zpracování čistopisu ÚPD SÚ.

Pro řešené území ani pro jeho části nebyly v minulosti zpracovány žádné urbanistické dokumenty.

Při zpracování urbanistické studie jsme vycházeli jednak ze zjištění přímo na místě, z diskusí s představiteli obce a jednak z podkladů a informací od jednotlivých správců sítí, konzultací s pracovníky okresního úřadu a z jednání s dalšími správci sítí, kteří mají dotčené zájmy na katastru obce. V průběh zpracování jsme navrhované řešení konzultovali s představiteli obce a dále jsme koordinovali širší vztahy s řešením územního plánu pro Poděbrady i s urbanistickou studií Pátek.

Po projednání urbanistické studie pověřený městský úřad Poděbrady - referát výstavby vypracoval souborné stanovisko k této studii a pověřil P.M. Konsorcium vypracováním návrhu územního plánu sídelního útvaru Choťánky.

Územní plán sídelního útvaru je vypracován v mapách 1 : 2880 pro zastavěné území obce. Krajina a vnější vztahy jsou řešeny v měřítku základní mapy ČR 1:10 000. Širší vztahy jsou dále zpracovány na podkladu mapy 1 : 25 000.

Hlavním impulsem pro zpracování návrhu územního plánu je snaha představitelů obce identifikovat základní rozvojové problémy v obci a připravit území na možný rozvoj rodinné výstavby

v souvislosti se zaváděním hypotečních úvěrů do naší finanční praxe. Obec se proto rozhodla prověřit podmínky a možnosti rozvoje bytové zástavby v území na těsném dotyku s Poděbrady a ve velmi příznivé dopravní poloze vůči Praze.

Návrh územního plánu se předkládá jako podklad pro jednání obecního zastupitelstva, dotčených orgánů státní správy v území a po projednání a vypracování připomínek bude na základě stanoviska pořizovatele a stanoviska nadřízeného orgánu územního

plánu schválena vyhláška o závazných částech územního plánu pro obec Choťánky. Tento dokument je základní podklad pro stavební úřad Poděbrady při rozhodování podle stavebního řádu (územní rozhodnutí, stavební povolení).

Poděkování patří především p. Loubkovi - starostovi obce Choťánky, který nám poskytl mnohé cenné podněty při naší práci.

Regulační prvky:

1. Časový horizont platnosti regulačních prvků uvedených v územním plánu Choťánky je stanoven k roku 2010.

2. Poloha obce, přírodní podmínky

Obec Choťánky leží v okrese Nymburk na východním okraji lázeňského města Poděbrady, se kterým má společnou hranici. Protože obec leží v blízkostí významné dopravní komunikace, má vynikající postavení vzhledem k síti dálnic a silnic I. třídy. Katastrem obce prochází silnice I/32 Poděbrady - Jičín, která je jednou z hlavních komunikačních os ve směru Praha - Krkonoše a 2 km od obce je prozatím ukončena dálnice D11 Praha - Hradec Králové, takže i spojení do Prahy je po této dálnici bezkolizní. Izochora Praha, Černý most - Choťánky je v době normálního provozu 40 min.

Choťánky mají i vlakové spojení na trati Praha - Velký Osek - Hradec Králové a je možné využít vlakového spojení v Poděbradech, kde projíždí nebo začíná celkem 54 vlakových spojení a je odtud rychlíkové spojení do Prahy i do dalších měst v ČR.

Autobusové spojení je zajišťováno autobusy ČSAD a je směrováno jak do Poděbrad tak i do okresního města.

Celé katastrální území obce orograficky spadá do Středolabské tabule, která je částí České tabule. Řešené území se nachází na rozhraní Nymburské plošiny a Terezínsko - Kolínského úvalu.

Nadmořská výška obce je 190 m nad mořem. Poloha obce v polabské nížině ovlivňuje i geomorfologické členění krajiny, kdy relativní převýšení mezi nejmenším a nejvyšším místem na katastrálním území obce je zanedbatelné. Terén lze tedy označit za rovinatý.

Hydricky je území odvodňováno celou řadou různě propojených a navazujících melioračních kanálů, nevýrazné rozvodí tvoří silnice II/611. Z Vrčení vytéká meliorační kanál, který tvoří soustavu dalších melioračních rýh, a je přítokem Sánského kanálu. Jižní polovina katastru je odvodněna celou řadou nevýrazných rýh směrem k Labi. Zamokřené louky jižně od Choťánek také tvoří nadregionální biocentrum proto je nutné zachovat jejich charakter a nepřipustit intenzivnější využití.

Vzhledem k vysoké hladině spodní vody a rovinatém terénu byla na katastru obce dlouhodobě budovány různé meliorační kanály a orná půdy byla meliorována. Všechny kanály a strouhy jsou v současné době ve správě Okresní meliorační správy Nymburk.

Klimaticky patří toto území mezi spíše nejteplejší v ČR s roční průměrnou teplotou vzduchu 8.9 ^{0}C, průměrná lednová teplota vzduchu je -1.3 ^{0}C, průměrná červencová teplota vzduchu je 18.8 ^{0}C. Katastrální území obce Choťánky je množstvím srážek normální s ročním průměrným úhrnem srážek v rozmezí 550 - 570 mm, kdy nejbližší meteorologická stanice Poděbrady uvádí v dlouhodobém průměru 559 mm srážek ročně, přičemž měsíčního maxima je dosahováno v červenci a minima v únoru běžného roku. Maximum je přitom 2.5 násobkem měsíčním průměrných minimálních srážek.

Geologické podloží tvoří především prvohorní horniny České tabule (opuka, slíny), které jsou vesměs překryty jílovohlinitými černozeměmi a vystupují pouze v místech terénních hřbetů. Struktura půdního fondu je, jak je patrno i z dále uvedených BPEJ velmi kvalitní.

V minulosti bylo v souvislosti s rozvojem zemědělství celé území značně odlesněno, takže v současnosti je zachován pouze menší lesní celek u silnice směrem na Pátek. Další souvislejší lesní celky jsou v na jižním okraji katastru v rámci Polabského luhu

V souvislosti s prováděnými melioracemi byly zachovány nevýznamné zbytky vyššího křovinného patra především podél některých otevřených melioračních rýh, stromová zeleň ve volné krajině zcela chybí

Polní cesty v okolí obce jsou zrušeny a to i území,kde nedošlo k jejich rozorání. V krajině byla zachována pouze cesta spojující silnici Pátek Vrčení se silnicí II/611 u Vystrkova.

Zemědělsky využívaná krajina je prakticky neprůchodná. V jižní části katastru je větší množství cest, z nich většina je i zpevněných, které umožňují dobré propojení obce směrem k toku Labe nebo i s Poděbrady.

V krajině nebyly vybudovány žádné účelové zemědělské komunikace.

3. Demografický vývoj

Na rozdíl od sídel v periferní poloze nebo sídel v původním Sudetském osídlení nedošlo v Choťánkách k dramatickému úbytku počtu obyvatelstva po II. sv. válce. Vývoj počtu obyvatel a počtu domů v Choťánkách je uveden v následující tabulce.

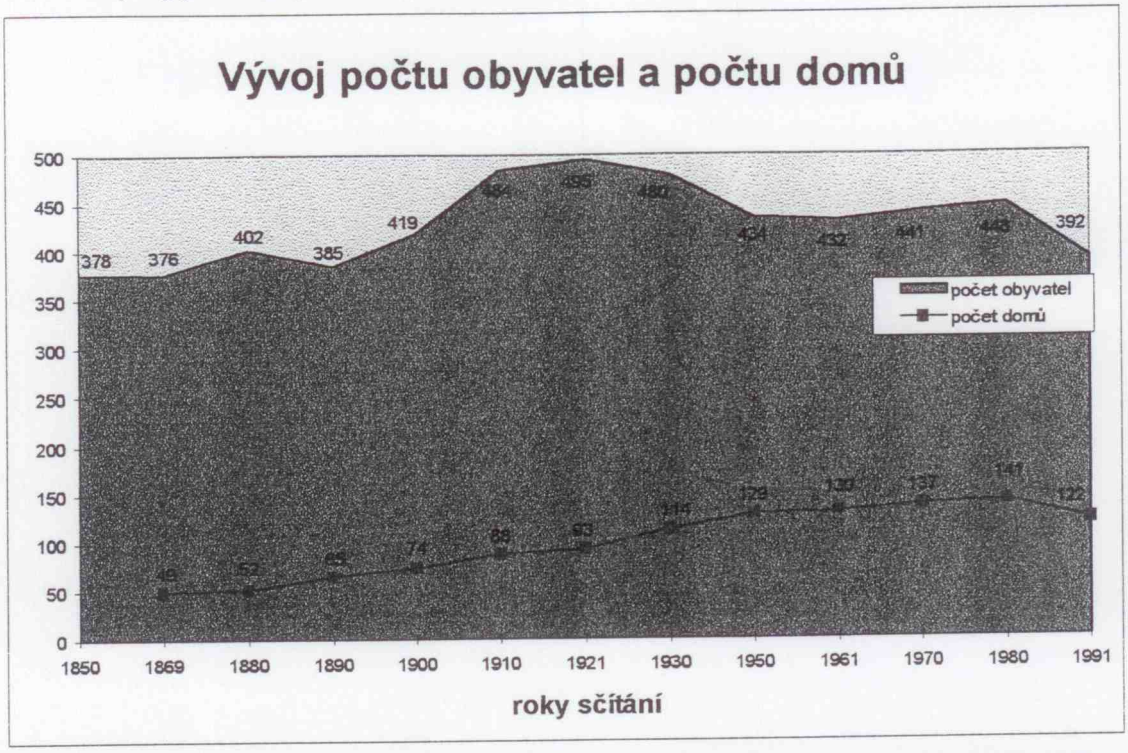
Tab. 1. Vývoj počtu obyvatel a počtu domů

roky šetření	počet obyvatel		počet domů	
	abs	v proc.	abs	v proc.
1850	378	96,4		
1869	376	95,9	49	40,2
1880	402	102,6	52	42,6
1890	385	98,2	65	53,3
1900	419	106,9	74	60,7
1910	484	123,5	88	72,1
1921	495	126,3	93	76,2
1930	480	122,4	114	93,4
1950	434	110,7	129	105,7
1961	432	110,2	130	106,6
1970	441	112,5	137	112,3
1980	448	114,3	141	115,6
1991	392	100	122	100

Počet obyvatel obce byl po celé období moderních sčítání v ČR relativně vyrovnaný. Jak vyplývá z tabulky 1 i z grafu 1 nejvyšší počet obyvatel v obci byl zaznamenám v roce 1921, kdy počet obyvatel dosáhl zatím mezní hodnoty 425 obyvatel, zatímco nejmenší počet byl zaznamenán v roce 1869 s počtem obyvatel 376 osob. Absolutní i relativní rozdíl mezi minimálním a maximálním počtem obyvatel (119 osob), stejně tak i další statistické metody potvrzují, že vývoj počtu obyvatel byl po celé sledované období velmi vyrovnaný.

Vývoj počtu domů odrážel dva navzájem protichůdné trendy. Významný nárůst počtu domů oproti počtu obyvatel v období 1921 - 1930 je způsoben poklesem počtu členů cenzové domácnosti, kdy poklesl především počet dětí v rodině a bylo pro nově zakládané domácnosti nutno vystavět nové domy a dalším trendem je velmi mírný pokles počtu obyvatel v období 1950 - 1970 a současně zvyšující se počet domů ve stejném období. To bylo dále způsobeno snižujícím se počtem osob v cenzové domácnosti. Mnohé starší domácnosti se staly dvoučlené nebo jednočlené.

obr. 1. Vývoj počtu obyvatel a počtu domů



Vývoj věkové struktury a struktury ekonomicky aktivních ve srovnání cenzů 1991 a 1980 je uveden v následují tabulce.

tab. 2. Věková struktura, ekonomická aktivita 1980, 1991, 2010 (odhad) - absolutní údaje

Základní socioekonomické ukazatele absolutní hodnoty			
	Choťánky		
	1980	1990	2010
počet obyvatel			
celkem	448	392	600
ženy	246	202	
předproduktivní	105	78	150
produktivní	230	230	330
poproduktivní	113	93	120
ekonomicky aktivní			
celkem	236	204	330
vyjíždějící	176	156	210
v zemědělství a lesnictví	58	58	50
v průmyslu	73	60	115
ostatní	163	144	165
trvale obydlené domy	141	122	
trvale obydlené byty	150	126	
z toho v RD	143	120	
chaty a chalupy		27	

tab. 3. Věková struktura, ekonomická aktivita 1980, 1991, 2010 (odhad) - relativní údaje

Základní socioekonomické ukazatele relativní hodnoty			
	Choťánky		
	1980	1990	2010
počet obyvatel			
celkem	100	100	
ženy	54,9	51,5	
předproduktivní	23,4	19,9	25,0
produktivní	51,3	58,7	55,0
poproduktivní	25,2	23,7	20,0
ekonomicky aktivní			
celkem	100	100	55,0
vyjíždějící	74,6	76,5	63,6
v zemědělství a lesnictví	24,6	28,4	15,2
v průmyslu	30,9	29,4	34,8
ostatní	69,1	70,6	50,0
trvale obydlené domy	100	100	
trvale obydlené byty	100	100	
z toho v RD	95,3	95,2	

Z absolutních, ale především z relativních hodnot je patrné, že v deceniu 1980 - 1990 došlo výrazné změně v demografické struktuře obyvatelstva obce. Zatímco v roce 1980 tvořil počet obyvatel v předproduktivním věku 23.6 % populace, v roce 1991, kdy populace z demografického boomu v počátku 70. let již vstoupila do kategorie produktivních, poklesl počet předproduktivních na 19.9 % a počet produktivních naopak stoupal až na 58.7 % populace.

Počet poproduktivních osob i nadále zůstal relativně stejný.

Při předpokládané nové výstavbě v obci, která by do obce přitáhla i další migranty,, lze s jistotou prohlásit, že tento příznivý trend by pro Choťánky znamenal další omládnutí populace, protože výstavbu nebo koupi nového domu by realizovali především mladí obyvatelé, kteří by současně měli i děti.

Pro výhledový počet obyvatel Choťánek jsme v závislosti na nové výstavbě stanovili budoucí počet obyvatel na celkem 600 osob, přičemž nárůst počtu obyvatel bude realizován především migrací do obce v souvislosti s novou výstavbou rodinných domů. K tomuto údaji jsou také vztaženy výpočty kapacit sítí technické infrastruktury.

Hodnocení rozdělení ekonomicky aktivních do základních ekonomických kategorií vypovídá o výrazném nárůstu počtu ekonomicky aktivních v zemědělství (priméru) mezi roky 1980 a 1991. Tento nárůst je pravděpodobně způsoben umístěním sídle JZD Choťánecká blata do obce a administrativním připojením celé řady ekonomicky aktivních, kteří pracovali v kanceláři nebo byli s družstvem spojeni jinak, mezi zemědělce. Po rozpadu ZD došlo velmi pravděpodobně k významnému poklesu počtu ekonomicky aktivních v priméru v Choťánkách a dále tento počet klesá. V budoucnosti předpokládáme, že v Choťánkách bude pracovat v zemědělské prvovýrobě max. 15 % ekonomicky aktivní populace.

Pokles počtu ekonomicky aktivních v zemědělství bude kompenzován nárůstem u kategorie zaměstnanců služeb, maloobchodu a nevýrobní sféry, kde po roce 1991 velmi rychle narostl počet zaměstnanců.

Ve výhledu k horizontu zpracování tohoto územního plánu se můžeme domnívat, že bude v souladu s celoevropským trendem pokračovat transformace zaměstnanců v zemědělství do sektoru služeb (terciér) a to i přes výraznou zemědělskou produkční oblast, ve které Choťánky leží.

Proto jsme si dovolili odhadnout, že v roce 2010 bude při výhledovém počtu 600 obyvatel 55% osob ze všech obyvatel ekonomicky aktivní a tyto osoby budou rozděleny do základních kategorií tak, jak je uvedeno v procentech v tabulce 3. Také absolutní hodnoty jsou uvedeny ve zmíněné tabulce.

Vzhledem k poloze obce v blízkosti Poděbrad a na velmi dobrém komunikačním napojení na okolní sídla se lze domnívat, že i počet vyjíždějících z obce bude stabilní a bude se pohybovat v blízkosti hodnot 65% ze všech ekonomicky aktivních. Centry dojížďky jsou a také zůstanou především Poděbrady, kam dojíždí 70 % všech vyjíždějících, kromě ostatních center v okolí (Nymburk, Kolín, Pečky) lze ve výhledu uvažovat i Praze jako o potenciálním centru dojížďky pro některé obyvatele obce.

Národnostní složení obyvatelstva v obci je stabilní a nepředpokládáme výrazné změny v relativních hodnotách a podílu ostatních národností mezi trvale bydlícími obyvatelstvem Choťánek.

Stejně tak i poprvé po 40 letech vykazovaná příslušnost k církvi zaznamenala v obci výsledky, které jsou v souladu s hodnotami pro tuto velikostní kategorii obcí na českém venkově.

Regulační prvky:

1. Maximální počet obyvatel obce byl v horizontu zpracování návrhu územního plánu stanoven na 600 obyvatel obce, jako rezerva byl stanoven výhledový počet obyvatel na 800 osob.