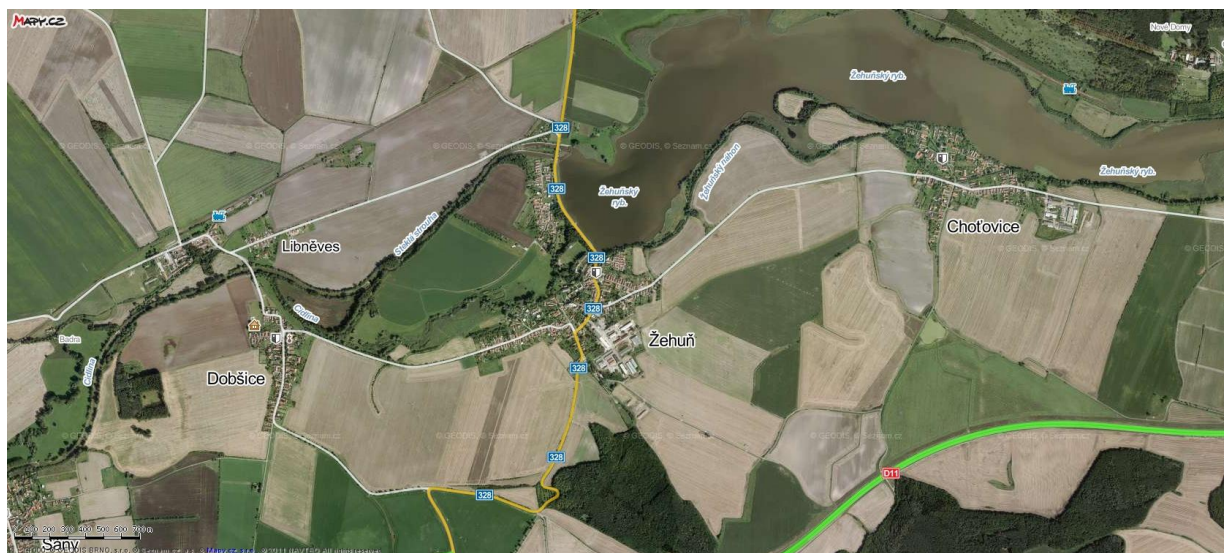


ÚZEMNÍ PLÁN CHOŤOVICE



ZPRACOVATEL:

ING. ARCH. MILAN VOJTĚCH

NERUDOVA 77, 533 04 SEZEMICE

POŘIZOVATEL:

MĚSTSKÝ ÚŘAD KOLÍN

OBJEDNATEL:

OBEC CHOŤOVICE

DATUM:

01/2015

Obec Choťovice
PSČ: 289 05, e-mail: info@obec-chotovice.cz

Č.j.:

V Choťovicích dne

Věc: Veřejná vyhláška - oznámení zastupitelstva obce

OPATŘENÍ OBECNÉ PŮVAHY

Zastupitelstvo obce Choťovice podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

v y d á v á

v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona, s § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.,

územní plán Choťovice.

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Vymezení zastavěného území	5
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro jejich umístění	9
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost kraje, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.	10
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití ploch (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	13
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	23
CH. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	24
I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho ověření	24
J. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	24
K. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona	24
L. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	24

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Výkres základního členění území	M 1 : 5 000
2. Hlavní výkres	M 1 : 5 000
3. Výkres koncepce technické infrastruktury	M 1 : 5 000
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, VPO a asanací	M 1 : 5 000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. Postup při pořízení územního plánu. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.....	25
3. Vyhodnocení splnění zadání	26
4. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR (§43 odst. 1 stavebního zákona) s odůvodněním potřeby jejich vymezení	28
5. Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 50 odstavce 4 SZ.	28
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	28
7. Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 SZ.....	29
8. Stanovisko, jak bylo stanovisko podle §50 odst.5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.	29
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, včetně souladu s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů.	29
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	41
11. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.	43
12. Rozhodnutí o námitkách.....	44
13. Vyhodnocení připomínek.	45

B.GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

5. Koordinační výkres	M 1 : 5000
6. Detail koordinačního výkresu	M 1 : 2 880
7. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1 : 5 000
8. Výkres širších vztahů	M 1 : 50 000

I. ÚZEMNÍ PLÁN

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni 30.09.2013.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- zohledňovat republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel,
- chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturně – civilizační hodnoty (kulturní památky, památky místního významu, archeologické dědictví),
- vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny,
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického, přírodního a archeologického dědictví,
- umožnit rozvoj zejména v oblasti venkovského bydlení ve správním území obce. (navržené plochy pro bydlení navazují na stávající zástavbu obce a umožňují rozvoj obce v několikaletém časovém úseku, z pohledu zachování krajinného rázu při výstavbě rodinných domů při respektování typického architektonického a hmotového uspořádání stávající venkovské zástavby by nemělo docházet k porušení tohoto rázu),
- v oblasti výroby vymežit územní podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit, v území se předpokládá zejména rozšíření zemědělské výroby, rozvoj drobné a řemeslné výroby a služeb výrobního charakteru,
- umožnit rozvoj občanské vybavenosti, veřejných prostranství, technické infrastruktury a ploch zeleně, to vše ve snaze o zlepšování životních podmínek a kvality životního prostředí v obci,
- zajistit bezkonfliktní rozvoj funkčních složek zastavěného i nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel a v souladu s ochranou hodnot území a respektováním limitů využití území,
- eliminovat nežádoucí funkce a činnosti v území - zejména tam, kde ohrožují či znehodnocují obytnou a rekreační funkci, popř. chráněné hodnoty v území,
- vytvářet předpoklady pro nové využití opuštěných či neadekvátně využívaných objektů a ploch,
- chránit přírodně cenné složky území, zemědělský a lesní půdní fond; vytvářet podmínky pro uchování tradičního krajinného rázu a celkové zkvalitňování extravilánové složky území,
- posilovat ekostabilizační funkci krajinného zázemí obce (vč. vymezení ÚSES a příp. interakčních prvků), vytvářet předpoklady pro uchování původního krajinného rázu; hledat citlivé formy,
- v souladu s ochranou příslušných hodnot zlepšit rekreační využitelnost přírodního zázemí obce, prostupnost krajiny apod.

B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ OBCE

- celé území obce rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tj. při respektování urbanistických, architektonických, kulturně-historických a přírodních kvalit řešeného území. Umisťování jednotlivých staveb je nutno podřídít prostředí, do kterého

budou vsazovány, tj. musí mít přiměřené architektonické, prostorové a objemové parametry, účinky jejich provozu pak nesmí narušovat hodnoty okolního prostředí. Kromě hodnot chráněných právními předpisy a rozhodnutími příslušných orgánů je územním plánem stanovena nutnost ochrany a rozvoje následujících hodnot:

Hodnoty urbanistické, architektonické, kulturně - historické

- kostel Narození P. Marie, mohylník, tvrz Na hradě.
- chránit prostorové uspořádání obce včetně historické dominanty kostela, chránit charakter zástavby a měřítko obce,
- chránit místní hřbitov, drobnou architekturu a orientační body v území - kříže, boží muka, atd.,
- chránit intaktně zachovalé stavby a areály lidové architektury (selské statky se zachovalým původním vzhledem příp. dispozicí, včetně hospodářských objektů)
- novou rodinnou výstavbu a přestavbu realizovat v duchu přírodní vesnické urbanistické struktury, zachovávající charakter a měřítko obce,
- celé správní území obce je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví. Na území s archeologickými nálezy mají stavebníci uloženou ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, oznamovací povinnost k záměru stavební činnosti a to Archeologickému ústavu Akademii věd ČR, v.v.i.

Hodnoty přírodní a krajinné

- NPP Žehuňský rybník, EVL Žehuňsko (CZ0214050), EVL Kosí hůra (CZ0210022), EVL Domanovický les (CZ0214010), ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky (CZ0211011).
- lokální, regionální a nadregionální biocentra a biokoridory
- plochy v územním plánu vymezené jako plochy přírodní – NP a plochy smíšené nezastavěného území – NS
- významné prvky sídlení zeleně (veřejná zeleň na veřejných prostranstvích, uliční stromořadí, významnou soliterní zeleň)
- urbanistická a krajinářská funkce vodních toků

Hodnoty přírodně – civilizační, civilizační

- prostupnost krajiny – stávající cestní síť v krajině, cyklotrasy
- občanskou vybavenost veřejného charakteru
- technickou infrastrukturu
- obslužnost hromadnou autobusovou a železniční dopravou
- prvky meliorační soustavy

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Správní území obce Choťovice je tvořeno vlastní obcí Choťovice. Řešené území zahrnuje katastrální území Choťovice o celkové výměře 905 ha.

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh urbanistického rozvoje obcí vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí. Při navrhování ploch pro novou výstavbu je nutné respektovat stávající urbanistickou strukturu, krajinářskou a rekreační hodnotu území. Požaduje se zachovat charakter vesnické zástavby s odpovídající architekturou RD – převážně jednopodlažní zástavba s obytným podkrovím.

C.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V územním plánu jsou navrženy následující zastavitelné plochy:

- bydlení v rodinných domech - venkovské (funkční plocha BV): **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5**
- občanská vybavenost – komerční zařízení malá a střední (funkční plocha OM): **Z6**
- výroba a skladování – zemědělská (funkční plocha VZ): .. **Z7**
- dopravní infrastruktura - silniční (funkční plocha DS): .. **Z8**

Vymezení zastavitelných ploch:

Plocha	Popis plochy
Z1	Rozloha plochy: 0,25 ha Funkční využití: BV Plocha se nachází na jihozápadním okraji obce. Lokalita bude napojena na místní komunikaci sjezdem. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizace a elektrické energie.
Z2	Rozloha plochy: 0,45 ha Funkční využití: BV Plocha se nachází na jihozápadním okraji obce. Lokalita bude napojena na místní komunikaci sjezdy. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizace a elektrické energie.
Z3	Rozloha plochy: 0,74 ha Funkční využití: BV Plocha se nachází na jižním okraji obce při místní komunikaci. Lokalita bude napojena na místní komunikaci sjezdy. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizace a elektrické energie. Podmínka: respektování vrchního vedení VN včetně ochranného pásma.
Z4	Rozloha plochy: 2,80 ha Funkční využití: BV Plocha se nachází na jižním okraji obce. Lokalita bude napojena ze stávající komunikace novou komunikací (plocha Z8). Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie (výhledově teplovodem na bioplynovou stanici) jejich prodloužením. Podmínka: Pro lokalitu bude zpracována územní studie za účelem vymezení ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu, veřejného prostranství, stanovení regulativů pro zástavbu (stavební čára, podlažnost, tvar střechy).
Z5	Rozloha plochy: 1,37 ha Funkční využití: BV Plocha se nachází na jižním okraji obce. Lokalita bude napojena ze stávající komunikace novou komunikací (lokalita Z8). Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie (výhledově teplovodem na bioplynovou stanici) jejich prodloužením.

	Podmínka: v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.
Z6	Rozloha plochy: 0,93 ha Funkční využití: OM Plocha se nachází na jihovýchodním okraji obce v návaznosti na bioplynovou stanici. Plocha bude sloužit pro výstavbu občanské vybavenosti navazující na zemědělskou farmu. Lokalita bude napojena ze stávající komunikace novou komunikací (lokalita Z8). Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie (výhledově teplovodem na bioplynovou stanici) jejich prodloužením. V ploše bude řešeno protipovodňové opatření – příkop, nádrž.
Z7	Rozloha plochy: 3,02 ha Funkční využití: VZ Plocha se nachází na východním okraji obce v návaznosti na stávající zemědělský areál. Lokalita bude sloužit pro zemědělskou rostlinnou výrobu – skleníky s využitím tepla z bioplynové stanice. Lokalita bude napojena na stávající zemědělský areál a silnici III. třídy. Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie (výhledově teplovodem na bioplynovou stanici) jejich prodloužením.
Z8	Rozloha plochy: 1,63 ha Funkční využití: DS Plocha se nachází na jižním okraji obce v návaznosti na lokality Z3, Z4 a Z5. Lokalita bude sloužit jako místní komunikace a účelová komunikace pro zemědělské obhospodařování okolních pozemků. Součástí komunikace bude po jedné straně zelený pás bez inženýrských sítí.

V rámci územního a stavebního řízení k jednotlivým záměrům budou preferována nebo přímo vyžadována taková architektonická a technická řešení staveb, která by omezila nebo přímo vyloučila jejich případné nepříznivé vlivy na ovzduší, na kvalitu povrchových a podzemních vod a na odtokové poměry dotčených lokalit.

Plochy přestavby

Plocha	Popis plochy
P1	Rozloha plochy: 0,47 ha Funkční využití: BV Plocha se nachází na východním okraji zastavěného území obce. Lokalita je určena pro výstavbu RD, dnes zahrada. Lokalita bude napojena na silnici III. třídy sjezdem. Plocha bude napojena na stávající řady vody, kanalizaci a elektrické energie. Podmínka: Respektovat ochranné pásmo silnice.
P2	Rozloha plochy: 0,53 ha

	Funkční využití: BV Plocha se nachází ve střední části obce při silnici III. třídy. Plocha je určena pro přestavbu na plochu pro bydlení. Lokalita bude napojena na silnici III. třídy, vodovod, kanalizaci a elektrickou energii.
--	---

C.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní plán respektuje stávající plochy veřejné resp. vnitrosídelní zeleně v sídle a chrání je tím, že je vymezuje jako samostatnou funkční plochu – plochy sídelní zeleně – plochy zeleně na veřejných prostranstvích, plochy zeleně soukromé a vyhrazené, případně veřejných prostranství s doplňkovou charakteristikou – zeleň na veřejných prostranstvích.

Významné plochy vnitrosídelní zeleně se nacházejí na návsi kolem kostela s hřbitovem, podél stávající vodoteče. Územní plán navrhuje upravit plochy zeleně v prostoru návsi. Nedílnou součástí systému sídelní zeleně jsou plochy vyhrazené zeleně (zahrad), které jsou územním plánem většinou zahrnuty do funkčních ploch bydlení.

V rozvojových plochách budou zachovány pokud možno veškeré vzrostlé dřeviny jako dělicí, ochranné a krajinné prvky a budou doplněny i výsadbou nových dřevin. Základní kostrou sídelní zeleně jsou lesní plochy, plochy doprovodné zeleně podél vodních toků.

Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z4 je větší než 2 ha, bude v rámci územní studie pro tuto lokalitu, vymezena plocha veřejných prostranství v rozsahu 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelného území.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

D.1. DOPRAVA

Doprava silniční

Stávající dopravní kostra dálnice D11 a silnice III. třídy je zachována. Nové lokality budou napojeny na stávající silnici III. třídy a místní komunikace. Požaduje se respektovat ochranná pásma stávající silnic.

D.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

D.2.1. Zásobování vodou

V obci bude zachován stávající systém zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu. V nových rozvojových lokalitách budou navrženy zaokruhované zásobovací řady. Pro odběry požárního zásahu je třeba zajistit a dle potřeby upravit a udržovat odběrná místa u hydrantů, vodotečí, rybníků a požárních nádrží.

D.2.2. Kanalizace

Zachován bude stávající stav likvidace splaškových vod na čistírně odpadních vod v Žehuni, do které jsou svedeny splaškové vody tlakovou kanalizací.

Dešťové vody z RD budou zasakovány na pozemcích RD, případně svedeny do dešťové kanalizace. Dešťové vody z komunikací budou svedeny do stávající dešťové kanalizace (v místech, kde kanalizace existuje), která je zaústěna do vodoteče. V řešeném území je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry na povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou.

D.3. ELEKTROROZVODY

Zajištění dodávky elektrické energie pro výstavbu jednotlivých RD ve stávající zástavbě a zvýšení příkonu stávajících odběrů je možno pokrýt ze stávajících trafostanic a rozvodů. Při umístění připravovaných staveb je nutno v plném rozsahu respektovat stávající rozvodná energetická zařízení ČEZ a.s., včetně jejich ochranných pásem.

D.4. TELEKOMUNIKACE

Nově navržené lokality je možné připojit na stávající kabelové telekomunikační rozvody či vrchní vedení.

D.5. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

S plynofikací obce se neuvažuje vzhledem k tomu, že v blízkosti obce není plynovodní síť.

D. 6. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zachován bude stávající způsob nakládání s odpady.

D.7. OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Vzhledem k velikosti obce nelze očekávat výrazný rozvoj občanské vybavenosti. Drobné stavby občanské vybavenosti spojené např. s bydlením lze situovat do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající veřejná prostranství budou zachována a postupně upravována dle dílčích projektů.

Rekreační využití krajiny je v územním plánu navrhováno jako krátkodobé zejména pro trvale bydlící obyvatele. Rekreační objekty individuálního charakteru nebudou nově zakládány.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇEMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny respektuje oblast krajinného rázu NO9 – krajina relativně vyvážená s relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků. Lesní hospodaření bude směřováno k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur; zastavitelné plochy mimo zastavěná území obce nejsou navrhovány. Zábor PUPFL není navrhován, eliminováno je riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb zejména vertikálních a liniových.

Rozvoj obce se předpokládá jak uvnitř zastavěného území (ZÚ) rekonstrukcemi, modernizací, úpravou uspořádání včetně doplnění jednotlivých objektů apod., tak mimo ZÚ, převážně v jeho blízkosti.

Respektovány jsou přírodní hodnoty území, břehové porosty kolem vodních ploch a vodotečí, plochy vymezených skladebných prvků územního systému ekologické stability a veškeré plochy ekologicky významné (remízky, plochy a linie vzrostlé zeleně, mokřady, trvalé travní porosty apod.), lesní plochy.

Plochy změn v krajině

Plocha	Popis plochy
K1	Rozloha plochy: 2,81 ha Funkční využití: plochy zemědělské - sady Plocha se nachází v jižní části řešeného území při dálnici. Navazuje na stávající plochy ovocných sadů.
K2	Rozloha plochy: 3,61 ha Funkční využití: plochy přírodní Plocha se nachází v jižní části řešeného území při dálnici mezi dálnicí a plochy ovocných sadů.
K3	Rozloha plochy: 0,12 ha Funkční využití: plochy smíšené nezastavěné Plocha se nachází v místě zboženiště při dálnici. Plocha je určena k přestavbě na plochy smíšené nezastavěného území.

Přírodní hodnoty, které je nutno chránit a respektovat:

- NPP Žehuňský rybník včetně OP
- EVL CZ0214050 Žehuňsko
- EVL CZ0210022 Kosí hůra
- EVL CZ0214010 Dománovický les
- Ptačí oblast CZ0211011 Žehuňský rybník - Obora Kněžičky
- významné krajinné prvky dané ze zákona

Nezastavitelné území je rozděleno na následující krajinné funkční plochy, pro které jsou stanoveny regulativy pro využití území:

- **Plochy zemědělské (NZ)** – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci zemědělskou, které nejsou limitovány jinými funkcemi.
- **Plochy zemědělské-sady (NZ-S)** – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci pěstování ovoce - sadů, které nejsou limitovány jinými funkcemi.
- **Plochy lesní (NL)** – plochy s přírodními a terénními podmínkami pro převažující funkci lesní produkce, které nejsou limitovány jinými funkcemi. Jako takové jsou v území tvořeny uceleným lesním komplexem v jižní části území
- **Plochy přírodní (NP)** – tvořené stávající i navrhovanou ekologickou kostrou území, zde představovanou prvky systému ekologické stability krajiny regionálního a lokálního charakteru. Jedná se o plochy, kde je jednoznačně nad všechny ostatní zájmy postaven zájem ochrany přírody a krajiny;
- **Plochy vodní a vodohospodářské (W)** v řešeném území jsou zastoupeny drobnými vodními toky a vodními plochami.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS)** - plochy s polyfunkčním využitím území, kde žádná funkce není výrazně dominantní, přírodní ekosystémy jsou v rovnocenném postavení s hospodářským využíváním. V územním plánu tyto plochy zahrnují zejména plochy niv vodních toků v návaznosti na prvky systému ekologické stability krajiny.

V řešeném území jsou ve smíšených plochách zastoupeny následující funkce:

z – zemědělská – v území je zastoupena mezi jinými funkce zemědělské prvovýroby, nejedná se o intenzivní formy, v těchto územích plní zemědělství často i mimoprodukční funkce;

p – přírodní – v území je zastoupena mezi jinými přírodní funkce, ochrana přírody musí být respektována i v případě zastoupení dalších funkcí

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

V řešeném území jsou upřesněny prvky nadregionálního, regionálního a lokálního systému ekologické stability.

- NC 6
- RK 1271
- RC 2, RC 4
- lokální biokoridory a biocentra

Prevažná část prvků SES je funkční. Realizace prvků ÚSES je řešena v souvislosti s komplexními pozemkovými úpravami (schválen plán společných zařízení).

PROSTUPNOST KRAJINY

Dopravní prostupnost

Komunikace a polní cesty, které umožňují přístup na jednotlivé pozemky a zajišťují tak průchodnost řešeného území, jsou vymezeny v krajině. Návrh účelových komunikací a cesta vychází z KPÚ. Pro účel dopravní prostupnosti turistického a rekreačního charakteru – značené pěší turistické trasy a značené cyklotrasy – bude nadále využívána síť pozemních komunikací, kterou je třeba akceptovat a nadále rozvíjet jak v úrovni vymezených úseků místních komunikací, tak ostatních veřejných komunikací.

Biologická prostupnost

Prostupnost krajiny není v území narušena. Podél vodních toků jsou zachovány nezastavitelné pásy o šíři min. 6 m. V území jsou navrženy podél polních cest interakční prvky, lokální biokoridory.

Pro zachování prostupnosti krajiny se navrhuje mezi oplocením pozemků ovocných sadů zachovat průchod o šířce min. 10 m v maximální vzdálenosti od sebe 200 m.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V řešeném území je vyhlášeno záplavové území toku Cidliny, které bude respektováno.

V rámci protieročních opatření je navržen příkop podél navrhované účelové komunikace (lokalita Z8), který bude sveden do stávající vodoteče a do nové dešťové kanalizace zaústěné do vodoteče. Dále je navržena dešťová kanalizace v lokalitě Z4 a Z5 zaústěná do akumulární nádrže na okraji zemědělské farmy.

PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, PŘÍRODNÍ LÁZEŇSKÉ ZDROJE

V řešeném území nejsou evidována CHLÚ, ložiska nerostných surovin, dobývací prostory. Sesuvná území se nacházejí za hranicí řešeného území.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ PLOCH (HLAVNÍ VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),)

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

a) BV - bydlení v rodinných domech - venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, výjimečně bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Součástí plochy bydlení venkovského typu mohou být pozemky dalších staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé
- bydlení v bytových domech
- stavby a zařízení související občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací – pouze pensiony, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu), služby nevýrobního charakteru
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže
- ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, svobodárny, internáty, kempy, skupiny chat nebo bungalovů vybavených pro poskytování přechodného ubytování

Podmíněně přípustné:

- u ploch bydlení v rodinných domech (Z5), které mohou být dotčeny hlukem, bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech.
- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve

vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – u staveb pro bydlení a rekreaci výška staveb nepřesáhne 10 m, max. 2.NP a podkroví, u staveb ostatních výška nepřesáhne 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- struktura zástavby – izolované domy, maximálně dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání
- výměra stavebních pozemků min. 800 m², intenzita jejich využití celkem – max. 40%

b) SV – smíšené obytné venkovské

zahrnují zejména pozemky rodinných domů, souvisejících hospodářských objektů a objektů řemeslné a drobné výroby, zemědělské výroby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech spojené se zemědělskou a drobnou výrobou

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé
- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, stavby zemědělské výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu)
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, domovní a sídlištní ČOV, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení
- dětská hřiště, veřejná zeleň
- stavby pro rodinnou rekreaci

Nepřípustné:

- bytové domy
- stavby pro průmyslovou výrobu
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné a řadové garáže

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – u staveb pro bydlení a výrobu výška staveb nepřesáhne 10 m, max. 2.NP a podkroví, u staveb ostatních výška nepřesáhne 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- struktura zástavby – izolované domy, maximálně dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání
- výměra stavebních pozemků min. 800 m², intenzita jejich využití celkem – max. 40%

c) OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící zejména pro veřejnou správu, vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné

Hlavní využití:

- stavby pro občanskou vybavenost

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro veřejnou správu, tělovýchovu a sport, zdravotní služby, sociální služby, vzdělávání, kulturu
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- sportovní plochy a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti, zeleň veřejná a ochranná
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání
- intenzita využití stavebního pozemku celkem – max. 70 %

d) OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

Hlavní využití:

- stavby pro občanskou vybavenost

Přípustné:

- stavby a zařízení pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, zdravotní služby
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- sportovní plochy a zařízení jako součást areálů občanské vybavenosti, zeleň veřejná a ochranná
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné:

- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby

- hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání
- intenzita využití stavebního pozemku celkem – max. 70 %

e) OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

Hlavní využití:

- stavby a plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
- stavby a zařízení pro ubytování, stravování pro obsluhu území, veřejná zeleň
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství
- služební byty správců a majitelů zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby rodinných domů, bytových domů
- stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby
- stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- struktura zástavby – stavby musí respektovat urbanistickou strukturu

f) OH – občanské vybavení - hřbitovy

zahrnují plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Hlavní využití:

- hřbitovy

Přípustné:

- veřejná a vyhrazená pohřebiště, kolumbária
- plochy veřejné zeleně, parkoviště

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- nejsou stanoveny podmínky

g) VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba

zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu

Hlavní využití:

- zemědělská výroba

Přípustné:

- stavby pro zemědělskou výrobu, agroturistiku, skladování zemědělských výrobků
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu
- služební byty a RD správců a majitelů zařízení, ubytování v rámci agroturistiky, správní objekty, sportovní plochy související s hlavní činností

Nepřípustné:

- stavby rodinných domů, bytových domů, rodinné rekreace, které nesouvisí s hlavní činností
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, pro obchodní prodej

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby max. 12 m, kromě staveb technické infrastruktury
- intenzita využití stavebního pozemku celkem max. 70 %

h) VS – výroba specifická

zahrnují pozemky pro stavbu zejména bioplynových stanic a souvisejících zařízení

Hlavní využití:

- bioplynové stanice

Přípustné:

- plochy areálů specifické výroby zahrnující stavby pro výrobu elektrické energie, tepla v bioplynových stanicích, plochy výroby nebudou negativně ovlivňovat stávající chráněné venkovní prostory či chráněné venkovní prostory staveb nadlimitními hladinami hluku, zápachem, emisemi

- související zemědělská výroba
- související technická a dopravní infrastruktura, oplocení
- vegetační úpravy, izolační zeleň

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby – max. 15 m, kromě staveb technické infrastruktury
- intenzita využití stavebního pozemku celkem – max. 70 %

ch) PV - veřejná prostranství**Hlavní využití:**

- veřejně přístupné zpevněné i nezpevněné plochy

Přípustné využití:

- komunikace, chodníky, zpevněné plochy návší, plochy dopravy v klidu
- vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport
- prvky drobné architektury a mobiliáře pro relaxaci
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby – max. 5 m nad upravený terén

i) ZV - veřejná prostranství – veřejná zeleň

zahrnují zejména plochy veřejných prostranství sloužící jako plochy zeleně veřejně

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně

Přípustné:

- přírodní i uměle založené plochy zeleně, umělé a přírodní vodní plochy
- hřbitovy, ochranná, izolační zeleň
- přírodní a dětská hřiště, sportovní zařízení
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu a veřejných prostranství

Nepřípustné:

- rodinné domy, bytové domy, stavby pro výrobu, skladování, zemědělství zdravotní péči, sociální služby, vzdělávání a výchovu, veřejnou správu, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, stavby pro rodinou rekreaci
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro výrobu, skladování

Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby – max. 5 m nad upravený terén

j) DS - dopravní infrastruktura – silniční

zahrnuje pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

Hlavní využití:

- stavby pro silniční dopravu

Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace, cesty, chodníky, cyklistické stezky

- odstavné a parkovací plochy, zastávky autobusů včetně přístřešků
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné, informační zařízení – reklamní tabule

k) DZ dopravní infrastruktura – železniční

zahrnuje pozemky staveb a zařízení drážní dopravy

Hlavní využití:

- stavby pro železniční dopravu

Přípustné:

- železnice, železniční zastávky, nádraží, odstavné a parkovací plochy sloužící železniční dopravě
- zpevněná veřejná prostranství, drobné plochy zeleně
- technická infrastruktura

Nepřípustné:

- všechny ostatní stavby

l) NZ - plochy zemědělské

zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu

Přípustné využití:

- zemědělské obhospodařování, stavby pro skladování krmiv, stavby pro dočasný chov zvířat – např. salaše, oplocené výběhy zvířat, oplocené pastviny
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) kromě zalesnění jen dle ÚSES, vodní plochy
- stavby a zařízení pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická informační centra apod.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím
- sady

Podmíněně přípustné:

- zalesnění pozemků za podmínky nenarušení veřejných zájmů

- těžba nerostných surovin v rámci stanovených dobývacích prostorů, po ukončení těžby bude provedena rekultivace vytěžených ploch

m) NZ – S - plochy zemědělské - sady

zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu sloužící jako sady a související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- sady

Přípustné využití:

- trvale travnaté plochy, orná půda, zařízení a stavby pro zavlažování, studny, vodní nádrže
- manipulační plochy, cyklostezky, hygienická zařízení
- opatření nestavební povahy pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) kromě zalesnění, vodní plochy

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, rekreaci a cestovní ruch

Podmíněně přípustné:

- oplocení sadů za podmínky zajištění prostupnosti v krajině

n) NP - plochy přírodní

zahrnují zpravidla pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- ochrana přírodního prostředí

Přípustné využití:

- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle ÚSES
- lesní plochy, mokřady, vodní plochy, rašeliniště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- zemědělské obhospodařování při respektování podmínek ochrany přírody
- zemědělské účelové komunikace v rámci KPÚ
- veřejná dopravní a technická infrastruktura za podmínky nalezení technického řešení, které nenaruší ekologickou stabilitu

o) NS - plochy smíšené nezastavěného území

zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- ochrana stávajících přírodních ploch
- krajinářské, zemědělské a lesní využití
- liniová výsadba, výsadba remízů, stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin

Přípustné využití:

- lesní plochy, stavby a zařízení lesního hospodářství, stavby a zařízení technické vybavenosti související s lesním hospodářstvím
- zemědělské obhospodařování, liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle USES
- vodní plochy a toky, pozemky určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická informační centra apod.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

p) NL- plochy lesní

zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Hlavní využití:

- zajištění podmínek pro využití pozemků pro les a jeho údržbu

Přípustné využití:

- lesní plochy
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby a zařízení technické a dopravní vybavenosti související s lesním hospodářstvím

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- veřejná technická infrastruktura za podmínky, že převládá ekonomika realizace stavby nad ochranou lesa

r) W - plochy vodní a vodohospodářské

zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Hlavní využití:

- vodohospodářské využití

Přípustné využití:

- vodní plochy a toky, pozemky určené pro vodohospodářské využití
- vodohospodářské stavby, další stavby související s hlavním využitím území
- liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.) jen dle ÚSES

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení, plochy a činnosti nesouvisející s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- stavby veřejné technické infrastruktury za podmínky nalezení technického řešení, které nenaruší ekologickou stabilitu

Území řešené územním plánem je rozděleno do funkčních ploch, pro něž jsou stanovená přípustná využití a nepřípustná využití, případně podmíněně přípustné využití.

Stavby a činnosti, které jsou v souladu s hlavním využitím a jsou definovány jako přípustné využití, lze v území umisťovat, pokud jsou v souladu s obecně závaznými předpisy a právními rozhodnutími.

U stávajících staveb, jejichž funkce není v souladu s návrhem funkčního využití plochy, ve které leží, mohou být prováděny pouze udržovací práce, změny užívání. Jakékoli stavební úpravy či stavební změny stávající stavby spočívající zejména v nástavbě, přístavbě, mohou být prováděny pouze tehdy, pokud se v konkrétním případě neomezí funkční využití navazujících území, nedojde k zásadnímu navýšení objemu a kapacity stavby a její funkce, a pokud nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. V opačném případě jde o stavbu nepřípustnou.

Při umisťování staveb musí být zajištěna využitelnost navazujících území, jejich možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury a efektivita urbanistického řešení. K tomu slouží územní studie. Pokud není pro území zpracována, posuzuje koncepci využití území a potřeby zajištění přístupnosti a návaznosti technické infrastruktury stavební úřad po projednání s pořizovatelem územního plánu. Pokud je v území stanovena uliční a stavební čára, nebo ji stanoví územní studie, případně stavební úřad, je povinností stavebníka při návrhu umístění staveb tuto stavební a uliční čáru respektovat.

Pro umisťování staveb v blízkosti lesních pozemků je nutno respektovat ochranné pásmo lesa.

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Na území obce bude respektována oblast krajinného rázu NO9 – krajina relativně vyvážená s relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků.

Pro využití všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se proto stanovují tyto podmínky:

- při výstavbě respektovat současnou prostorovou kompozici města s tím, že výšková hladina zástavby nesmí výrazně narušit současný krajinný ráz,
- do volné krajiny neumisťovat zařízení narušující harmonická měřítko krajiny (výškové stožáry, zařízení pro ustájení zvířat a objekty pro skladování či odstavování zemědělské techniky apod.),

- do projektových dokumentací jednotlivých záměrů zahrnout jejich začlenění do krajiny (jednotlivé záměry budou respektovat urbanistický charakter území, harmonické měřítko) a navrhnout ozelenění,
- inženýrské sítě umisťovat přednostně pod zem,
- při výstavbě budov i výsadbě zeleně dbát na zachování tradičních a vytváření nových výhledů a průhledů, zejména na výškové dominanty města (kostel, základní škola),
- v ZÚ a v zastavitelných plochách se na střechách budov nevylučuje umisťování fotovoltaických systémů,
- zvyšovat pestrost krajiny, zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky, aleje apod.),
- zvyšovat propustnost krajiny rozšiřováním, obnovou a údržbou cestní sítě.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V rámci územního plánu jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření k založení prvků ÚSES:

Veřejně prospěšná opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi:

VK 01 – založení protipovodňového příkopu včetně doprovodných staveb, k.ú. Choťovice

Veřejně prospěšná opatření k založení prvků ÚSES:

VU 01 - vymezení RK 1271 – k.ú. Choťovice

VU 02 - vymezení RC 2 - k.ú. Choťovice

VU 03 - vymezení RC 4 - k.ú. Choťovice

VU 04 - vymezení LK 5 - k.ú. Choťovice

K zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou navrženy žádné stavby a opatření. Plochy pro asanaci nejsou navrženy.

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V rámci územního plánu nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva.

CH. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDIE DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Územní plán vymezuje plochy, kde bude nutné prověřit možnost jejich využití územní studií:

Lokalita Z4

Podmínky pro její pořízení - Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání plochy:

- funkční řešení lokality, podrobné rozdělení do funkčních ploch,
- struktura zástavby – parcelace, šířka uličního prostoru, vymezení plochy veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou,

- zásady dopravní a technické infrastruktury – trasování komunikací, jejich šířkové a směrové uspořádání, trasování a parametry komunikací pro pěší, řešení parkovacích a odstavných ploch (zásady dopravy v klidu), vymezeny budou koridory pro vedení inženýrských sítí, budou stanoveny zásady pro řešení inženýrských sítí včetně napojovacích bodů,

- stanoví podmínky prostorového uspořádání – vymezeny budou stavební a uliční čáry, plochy pro umístění staveb hlavních a doplňkových, typ zastřešení, výšková hladina, koeficient zastavění.

Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence ÚPD: do 28.02.2019.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní rezervy nejsou vymezeny.

J. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V územním plánu není stanovena etapizace.

K. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V územním plánu nejsou stanovena kompenzační opatření.

L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

NÁVRH:

A. Textová část – 24 listů

B. Grafická část:

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. – Výkres základního členění území | M 1 : 5 000, počet listů – 2 |
| 2. – Hlavní výkres | M 1 : 5 000, počet listů – 2 |
| 3. – Výkres koncepce technické infrastruktury | M 1 : 5 000, počet listů – 2 |
| 4. – Výkres VPS, VPO a asanací | M 1 : 5 000, počet listů – 2 |

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Choťovice požádala dne 01.10.2012 Odbor regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín jako pořizovatele podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona o pořízení územního plánu. Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek.

Zadání územního plánu Choťovice bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 23.08.2013, přičemž nebylo uloženo zpracování variantního řešení návrhu územního plánu. Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu včetně odůvodnění a bylo taktéž oznámeno místo a doba konání společného jednání, které se uskutečnilo dne 13.01.2014 v Kolíně a ze kterého byl sepsán záznam.

Dne 24.02.2014 byly pořizovatelem odeslány podklady pro vydání stanoviska podle § 50 odst. 7 stavebního zákona k návrhu územního plánu na Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje. Kladné stanovisko pořizovatel obdržel dne 10.03.2014 a v souladu se správním řádem zahájil oznámením veřejnou vyhláškou dne 24.10.2014 řízení o vydání návrhu územního plánu formou opatření obecné povahy. Zároveň byl oznámen termín veřejného projednání podle § 22 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 26.11.2014 v Choťovicích a ze kterého byl sepsán záznam.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008

Správní území obce Choťovice nachází v rozvojové ose republikového významu OS4 – Praha – Poděbrady – Hradec Králové.

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07.2009, vyplývá požadavek na ochranu koridoru dálnice D11, což je respektováno. Respektovány jsou dále nadregionální biocentrum N6 Žehuňská obora, regionální biokoridor RK 1271, lokalita NATURA – EVL Žehuňsko, lokalita EVL Kosí hůra, EVL Domanovický les, lokalita NATURA – ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžíčky, NPP Žehuňský rybník.

V souladu s čl. 14 PÚR ČR 2008 (ochrana civilizačních a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví) jsou navrženy zastavitelné plochy v prolukách uvnitř zastavěného území, na okraji zastavěného území bez výrazných zásahů do volné krajiny. Dle čl. 24 PÚR jsou v územním plánu vytvořeny dostatečné podmínky pro zlepšování dostupnosti území – blízkost dálnice D11 a silnice č. I/11.

Dle čl. 25 jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Územní plán Choťovice zohledňuje výše uvedené republikové priority územního plánování, které jsou stanoveny tak, aby bylo dosaženo vyváženého vztahu územních

podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011.

Návrh ÚP Choťovice respektuje záměry kraje obsažené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, a to vymezení a územní ochranu a upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES – nadregionálního biocentra N6 Žehuňská obora a regionálního biokoridoru rk 1271. Dále je respektována ochrana lokality NATURA EVL Žehuňsko, EVL Kosí hůra, EVL Dománovický les a lokalita NATURA 2000 – ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPP Žehuňský rybník včetně ochranného pásma.

Dále jsou respektovány priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje kraje, které jsou stanovené zejména v čl. 06 a 07 ZÚR Středočeského kraje.

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Správní území obce Choťovice je tvořeno vlastní obcí Choťovice. Řešené území zahrnuje katastrální území Choťovice o celkové výměře 905 ha.

Obec leží na východní hranici Středočeského kraje (sousedí s Královéhradeckým krajem, okres Hradec Králové), asi 20 km východně od Poděbrad a cca 15 km severně od Kolína. Obec sousedí s obcemi Polní Chrčice, Dománovice, Radovesnice II, Žehuň a Žiželice v okrese Kolín, s obcí Lovčice v okrese Hradec Králové.

Obec je součástí území ORP Kolín, leží na severním okraji okresu Kolín, na trase dálnice D11. Vlivem dobrého dopravního spojení má obec vazby na vyšší střediska osídlení Kolín, Poděbrady, Praha.

Tato dobrá poloha nahrazuje nedostatečnou občanskou vybavenost a pracovní příležitosti v obci a s dobrým životním prostředím vytváří předpoklady pro výstavbu nových RD. Obec Choťovice je sídlo s převažující funkcí obytnou a významnou funkcí zemědělskou. Bydlení lze charakterizovat jako bydlení venkovské. Podíl občanského vybavení a výrobních aktivit je přiměřený velikosti obce, neočekává se jejich výrazné rozšíření.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Požadavky uvedené v zadání jsou zpracovány do návrhu územního plánu takto:

A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

- požadavky vyplývající z PÚR ČR 2008 a ZÚR Středočeského kraje jsou zpracovány do návrhu ÚP. Vymezeny a chráněny jsou skladebné části ÚSES – nadregionální biocentrum N6 Žehuňská obora, regionální biokoridor RK 1271, RC 2 a RC 4, lokality NATURA EVL Žehuňsko, EVL Kosí hůra, EVL Dománovický les a lokalita NATURA 2000 - ptačí oblast Žehuňský rybník – Obora Kněžičky, NPP Žehuňský rybník včetně ochranného pásma,
- z hlediska širších vztahů je provedena koordinace s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- požadavky vyplývající z ÚAP jsou zpracovány do návrhu ÚP, respektovány jsou limity a hodnoty vymezené v ÚAP, řešeny jsou problémy uvedené v zadání,

- z doplňujících průzkumů jsou řešeny tyto požadavky – vymezeno rozšíření zemědělské výroby na východním okraji pro výstavbu skleníků, vymezení stávající bioplynové stanice a plochy pro občanskou vybavenost – pension, vymezeny jsou stávající i nové plochy sadů se samostatnými regulativy.

C. Požadavky na rozvoj území obce

- požadavky na rozvoj v území jsou zapracovány do návrhu ÚP, vymezeno je zastavěné území a zastavitelné a přestavbové plochy v souladu s požadavky obce.

D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- navržena je urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Při návrhu urbanistické koncepce zastavitelných ploch je respektováno stávající urbanistické uspořádání, zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Při návrhu koncepce uspořádání krajiny jsou respektovány přírodní hodnoty v území.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- požadavky na veřejnou infrastrukturu jsou splněny, zastavitelné plochy jsou napojeny na veřejnou infrastrukturu. V oblasti silniční a železniční dopravy nejsou nové požadavky na zastavitelné plochy. Obec je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci zakončenou na ČOV v Žehuni S plynofikací obce se neuvažuje. Respektovány jsou stávající trasy technické a dopravní infrastruktury včetně OP.
- cestní síť v krajině je vymezena v souladu se komplexními pozemkovými úpravami (schválen plán společných zařízení)

F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- stávající hodnoty (kulturní, přírodní, civilizační) jsou chráněny a nejsou dotčeny návrhem územního plánu.

G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- byla prověřena nutnost vymezení VPS, VPO či asanací. Jako VPO byly vymezeny opatření k založení prvků USES. Jako VPS je vymezen protipovodňový příkop na jižním okraji obce.

H. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy)

- ochrana veřejného zdraví je řešena – plochy výrobní jsou odděleny od ploch pro bydlení plochami občanské vybavenosti. Požadavky vyplývající z civilní obrany, obrany státu jsou respektovány. Do záplavového území nejsou rovněž navrhovány zastavitelné plochy.

I. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- hlavní střety a problémy jsou v návrhu ÚP řešeny – ochrana bytové zástavby v blízkosti výrobních ploch, vymezení sadů na zemědělských plochách atd.

J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

- vymezeny jsou dostatečné zastavitelné plochy s ohledem na polohu obce v rozvojové ose republikového významu OS4 – Praha – Hradec Králové/ Pardubice – Trutnov – hranice ČR/Polsko (-Wroclav).

K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

- vymezeny jsou plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií – Z4.

L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

- nejsou vymezeny.

M. Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

- na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje, odboru ŽP nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

- koncept nebylo nutné zpracovat.

O. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

- po dohodě s pořizovatelem bude měřítko zpracování výkresů 1: 5 000 z důvodů čitelnosti výkresů a je doplněn výřez z koordinačního výkresu v měřítku 1: 2 880.

4. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR (§43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V územním plánu nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR.

5. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE §53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje 2011, cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a se stanovisky dotčených orgánů veřejné správy.

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě stanoviska KÚSK **není požadováno posouzení vlivů územně plánovací dokumentace (koncepte) na životní prostředí** podle § 10i a přílohy č. 9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění.

Územní plán Choťovice je určen k soustavnému zhodnocování území, ke zvyšování

jeho celkového užitku při zachování jeho nenahraditelných hodnot. Veřejný zájem je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nevratného procesu jeho přeměny. Udržitelný rozvoj obce Choťovice je daný vyváženým vztahem územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost.

V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení, zachování zemědělské výroby, realizaci územního systému ekologické stability. Podpora trvalého využívání zastavěného území zamezuje chátrání a degradaci stávajícího zastavění zvláště pak je omezen zábor zemědělského půdního fondu na rozsah odpovídající potřebám obce.

Územní plán vytváří předpoklady pro rozvoj ekonomického potenciálu v obci jak v zastavitelných plochách, tak na plochách stávajících. Drobné výrobní aktivity řemeslné povahy jsou soustředěny za určitých podmínek do obytného území.

V rámci sociální soudržnosti jsou vytvořeny podmínky pro trvalý progresivní vývoj počtu obyvatel obce, vedle nových ploch pro bydlení jsou dány požadavky na optimální využívání stávajícího bytového fondu. Stávající občanské vybavení je považováno za přiměřené velikosti obce, přesto jsou vytvořeny podmínky pro vznik nových drobných aktivit v komerční i nekomerční sféře. V rámci technické a dopravní infrastruktury je kladen důraz na napojení zastavitelných lokalit na stávající síť.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5

Nezpracovávalo se vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

8. STANOVISKO, JAK BYLO STANOVISKO PODLE §50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Nezpracovávalo se vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY SZ A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ, S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

9.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení § 18 a 19 zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je vymezena plocha potřebná pro uspokojení potřeb rostoucího počtu obyvatel, dále jsou vymezeny přiměřené plochy pro občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

9.2. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Územní plán je zpracováván v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních i urbanistických hodnot řešeného území. Na základě schváleného zadání územního plánu nejsou v návrhu ÚP řešeny varianty rozvoje.

9.2.1. Základní principy rozvoje obce:

- vytvářet předpoklady pro trvalý a plnohodnotný rozvoj celého administrativního území obce vzhledem k její populační základně a hierarchii v systému osídlení,

- respektovat již založenou urbanistickou strukturu obce a jejich částí, v obcích ponechat plochy veřejné zeleně, veřejných prostranství,
- většina zastavěného území obce je zařazena do funkce *plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)*, které představuje plochy bydlení venkovského typu s integrací doplňkových funkcí – občanská vybavenost, hospodářské objekty, služby, drobné řemeslné provozovny,
- orientovat rozvoj obytné funkce do představbových ploch a na okraj zastavěného území podél místních komunikací a silnice III. Třídy,
- nová výstavba bude svým měřítkem a prostorově-hmotovým řešením respektovat okolní zástavbu,
- podporovat kvalitativní zlepšování života v obci vymezením rozvojových lokalit umožňujících rozvoj zejména obytné výstavby a dalších souvisejících funkcí, zlepšováním životního prostředí a krajinného zázemí obce,
- zajistit bezkonfliktní rozvoj funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s hledem na potřeby obyvatel a v souladu s ochranou hodnot území a respektováním limitů využití území,
- kromě bydlení je v území výrazně zastoupena zemědělská výroba, drobná řemeslná výroba
- chránit přírodně cenné složky přírody, zemědělský a lesní půdní fond; vytvářet podmínky pro celkové zkvalitňování extravilánové složky území,
- umožnit přirozené propojení zastavěného území a krajiny; posilovat krajinné zázemí obce a vytvářet předpoklady pro obnovu původního krajinného rázu a pro rekreační využívání krajiny v souladu s její ochranou před negativními vlivy,
- podporovat zachování historického jádra sídla (včetně jeho prostorové a funkční role), chránit a rozvíjet stávající urbanistické, historické a kulturní hodnoty,
- v zastavěném území a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro ochranu a rozvoj ploch veřejné zeleně.

9.2.2. Urbanistická koncepce

Obec Choťovice je sídlo s převažující funkcí obytnou a zemědělskou. Bydlení lze charakterizovat jako bydlení venkovského typu v samostatných domech a většími zahradami. Podíl občanského vybavení a výrobních aktivit je přiměřený velikosti obce, neočekává se jejich výrazné rozšíření.

Obec se nachází na severovýchodním okraji okresu Kolín na břehu Žehuňského rybníka. Obec je rozložena podél silnice č. III/32815 spojující Žehuň a Končice. Zastavěné území obce přiléhá severní hranicí k Žehuňskému rybníku. Centrální část obce je tvořena návsi s kostelem a veřejnou zelení kolem hřbitova. Občanská vybavenost je soustředěna do prostoru návsi a vyústění návsi k silnici III/32815. Občanská vybavenost je tvořena obecním úřadem, s knihovnou, kostelem, prodejnou potravin, hostincem. Na východním okraji obce se nachází areál zemědělské výroby s novou bioplynovou stanicí, přes silnici je malé travnaté hřiště. Obytná zástavba je tvořena přízemními domy, bývalými statky, staveními, chalupami. Na východním okraji řešeného území se nachází Korecký dvůr. Na pravém břehu rybníka v Žehuňské oboře leží letní sídlo hraběte Kinského

K výrazné výškové a architektonické dominantě patří kostel Narození P. Marie. Přestavěný v roce 1860 v pseudogotickém stylu.

Bydlení - zdůvodnění návrhu:

Návrh zastavitelných ploch logicky navazuje na zastavěné území obce, neboť v zastavěném území nejsou větší plochy přestaveb vhodných pro bydlení. Rozvoj bydlení je možný při jižní a západní hranici zastavěného území, neboť severní hranice zastavěného území je lemována Žehuňským rybníkem, východní okraj zemědělskou výrobou.

Pro stavby pro bydlení v lokalitách navrhovaných územním plánem bude přípustná forma bydlení v izolovaných domech, které budou měřítkem, formou i materiály

přízpůsobeny poměrům v lokalitě. Preferovány budou střechy sedlové, resp. sedlové s polovalbou, výjimečně sklonité. Objekty budou max. dvoupodlažní s obytným podkrovím.

Výroba - zdůvodnění návrhu:

Pro výrobu a skladování – zemědělská výroba je navržena zastavitelná plocha (**Z7**), která se nachází na okraji zemědělského areálu, jehož zbývající část zůstává zachována pro zemědělskou výrobu. V lokalitě Z7 se předpokládá výstavba skleníků, které by byly vytápěny z bioplynové stanice.

Občanská vybavenost, sport - zdůvodnění návrhu:

Pro občanskou vybavenost je vymezena plocha Z6 při hranici s areálem zemědělské výroby a stávající plochou občanské vybavenosti. Pro sport nejsou navrženy nové zastavitelné plochy, neboť stávající zastoupení sportovních ploch je dostatečné a nepředpokládá se její větší rozvoj.

Rekreace:

V současné době je rekreace omezena na využívání chalup a rekreačních chat pro krátkodobou rekreaci. Nové plochy pro rekreaci nejsou navrhovány.

Zeleň:

Obec Choťovice nachází v zemědělské krajině na břehu Žehuňského rybníka. V jižní části řešeného území jsou zastoupeny lesní pozemky. V zemědělské krajině je minimální zastoupení krajinné a rozptýlené zeleně. Jedná se o porost podél rybníka.

V obci je poměrně velké množství obecních ploch zeleně, a to zejména na návsi kolem kostela.

Významnou složkou vnitrosídelní zeleně jsou i plochy zahrad a vyhrazené zeleně, které mají významnou úlohu především na okrajích sídla, kde vytvářejí přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tento systém je dotvářen zelení předpokládanou k založení v rámci všech vymezených zastavitelných ploch včetně ploch zeleně na veřejných prostranstvích a plochou veřejné zeleně na jižním okraji zastavěného území. Tento systém bude navazovat na zeleň krajinnou, zastoupenou jak stabilizovanými, tak i navrhovanými plochami přírodními - plochami prvků ÚSES.

9.2.4. Ochrana kulturních, historických a přírodních hodnot území

V řešeném území se nacházejí tyto nemovité kulturní památky

Číslo rejstříku	uz	Sídelní útvar	čp.	Památky	Umístění
101790	P	Choťovice		kostel Narození P. Marie	
18261 / 2-895	S	Choťovice		mohylník, archeologické stopy	Žiželický les
19524 / 2-896	S	Choťovice	čp.15	tvrz Na hradě, archeologické stopy	

Územní systém ekologické stability

NC 6 Žehuňská obora

Rozloha: cca 1680 ha v řešeném území

Popis: nadregionální biocentrum významné zoologicky, botanicky, krajinářsky, lesnickosemenářsky. Nacházejí se zde bylinná vodní a pobřežní vegetace, rákosiny, ostricové mokřady, mokřadní a pobřežní křoviny, hydrofilní a mezofilní travníky šípákové a subxerofilní doubravy, dubohabřiny, vegetace skla a suti, senixerotermní a xerotermní travníky a lesy, křoviny a lesní kulturozozy.

RC 2**Rozloha:** 3,01 ha**Popis:** vložené lokální biocentrum do regionálního biokoridoru RK 1271. Polní cesta lemovaná sady.**Cílová společenstva:** lesní společenstvo**Návrh opatření:** vysázení dlouhověkových dřevin, víceetapného porostu.**RC 4****Rozloha:** 3,6 ha**Popis:** vložené lokální biocentrum do regionálního biokoridoru RK 1271. Polní cesta lemovaná sady.**Cílová společenstva:** lesní společenstvo**Návrh opatření:** vysázení dlouhověkových dřevin, víceetapného podrostu.**RK 1271****Délka:** 1 913 m v řešeném území**Popis:** regionální biokoridor propojující nadregionální biocentrum NC 6 a nadregionální biokoridor K72. Biokoridor prochází okrajem sadů a EVL Dománovický les.**Návrh opatření:** zatravnění orné půdy, vysázení dlouhověkových dřevin, víceetapného porostu pyramidálního tvaru s přechodem na bylinné patro. Skladbu dřevin volit s ohledem na sousední ovocný sad. Cílový stav – lesoluční společenstva. Celková šířka BK min. 40m.**LC 7****Rozloha:** min. 3 ha**Popis:** vložené lokální biocentrum do lokálního biokoridoru. Vodní plocha doplněná křovinami a keř.**Cílová společenstva:** lesoluční společenstvo**Návrh opatření:** nově realizované biocentrum v rámci KPÚ.**LC 6****Rozloha:** min. 4,28 ha**Popis:** funkční vložené lokální biocentrum do lesa Bažantnice. Lesní porost bohaté habrové doubravy válečkové ve věku 47 let a složení dub, buk, habr, smrk 20%, lípa, borovice 10%.**Cílová společenstva:** lesní**Návrh opatření:** funkční biocentrum v rámci KPÚ.**LC 5****Rozloha:** min. 5,48 ha**Popis:** funkční vložené lokální biocentrum v části Žiželického lesa, začleněno do regionálního RK 1271. Lipová doubrava svízelová v porostní skupině 206 B7 ve stáří 71 let a složení dub 65%, habr 10% a bříza 20%.**Cílová společenstva:** lesní**Návrh opatření:** funkční biocentrum v rámci KPÚ.**LK 3****Délka:** 1 910 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor spojující Bažantnici se Žiželickým lesem. V délce 230 m prochází biokoridorem polní cesta C11. Část LK tvoří přeložka spojující RK 1271 s LC 13-23-11/5 v k.ú. Končice.

Návrh opatření: na orné půdě založit lesní porost charakteru lipové doubravy, v lesních porostech mimo oddělení 204 B6, 204 C7, 204 D4, 204 D5 preferovat dřeviny odpovídající lipové doubravě.

Cílový stav – lesní společenstva. Celková šířka LK cca 20m.

LK 4

Délka: 900 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor procházející podél stávající polní cesty, částečně úzký pruh bývalého sadu, podél je situován odvodňovací kanál.

Návrh opatření: vymezení parametru na orné půdě, převedení do drnového fondu a vytvoření souvislého pásu dřevin a křovin v pyramidálním uspořádání – ve funkci větrolamu.

Cílový stav – břehové porosty a luční společenstva. Celková šířka LK cca 20m.

LK 5

Délka: 1000 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor procházející po orné půdě s odvodňovacím příkopem. Bývalý zdroj vody se vzrostlými břízami, smrky a borovicí.

Návrh opatření: vymezení parametrů v orné půdě, založení lesních porostů. Doplnění dřevinami a keři v pyramidálním tvaru ve funkci větrolamu.

Cílový stav – lesoluční společenstva. Celková šířka LK cca 20m.

LK 6

Délka: 880 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor v lese Bažantnice.

Návrh opatření: preferovat růst dubu, habru, lípy a břízy na úkor jehličnanů.

Cílový stav – lesní společenstva. Celková šířka LK cca 20m.

LK 9

Délka: 830 m v řešeném území

Popis: lokální biokoridor procházející podél dálnice v trase zeleného pásu. Propojuje RC 4 s LC 13-23-11/14 v k.ú. Končice.

Návrh opatření: využít ochranný zelený pás.

Cílový stav – lesní společenstva. Celková šířka LK cca 30m.

Interakčních prvků se v řešeném území nenachází příliš. Liniová zeleň se nachází v místech historických cest, které nebyly udržovány a zarostly náletem a buřením. Dále se liniová zeleň nachází podél stávajících cest ve formě doprovodné zeleně (od jednořadé po souvislý porost svahů úvozů). Minimálně se nachází liniová zeleň v mezích a remízcích, odrážející historické obhospodařování pozemků a vlastnické hranice. Neopomenutelnými interakční prvky jsou porosty podél vodních toků.

Z hlediska ekologické stability jsou vysoce cenné a významné porosty na okrajích lesních bloků zejména u hospodářských lesů. Původem jsou tyto společenstva buď z náletu anebo vznikly rozrůstáním lesa.

Ochrana nerostných surovin

V řešeném území nejsou evidovány plochy pro dobývání ložisek nerostů, chráněná ložisková území, poddolovaná území.

Sesuvné území Choťovice – klíč 1906 aktivní plocha, k.ú. Kněžičky se nachází při severní hranici řešeného území.

9.2.5. Koncepce dopravní a technické infrastruktury

9.2.5.1. Doprava:

V širším zájmovém území je zastoupena doprava silniční, železniční, cyklistická a pěší.

Podél severní hranice řešeného území prochází železniční trať celostátního významu Hradec Králové – Velký Osek, č. 020. Trať je jednokolejná, elektrifikovaná. Nejbližší železniční stanice je v Choťovicích.

Jižním okrajem území prochází dálnice D11. Územím ve směru západ – východ prochází silnice č. III/3285, která je pátevní komunikací řešeného území.

Silnice č. III/3285 Žehuň - Choťovice. Je dvoupruhová, povrch živičný je v dobrém stavu.

Na silnici III. třídy jsou napojeny místní komunikace, které zajišťují přístup k okolní zástavbě. Na místních komunikacích (kategorie C) je smíšený provoz, jedná se o cesty šířky od 3,5 do 5 m, které mají živičný kryt. Komunikace jsou v dobrém stavu.

Návrh:

Pro jednotlivé nově navržené rozvojové lokality budou zřízeny, resp. prodlouženy místní komunikace, které naváží na stávající dopravní systém. Trasy navržených komunikací vycházejí z plánu společných zařízení KPÚ Choťovice.

Způsob napojení je nutno řešit v souvislosti se způsobem zástavby jednotlivých, zejména rozsáhlejších lokalit zástavby, vedení komunikací uvnitř zastavovaných lokalit bude odvislé od konkrétního zastavovacího plánu a provedené parcelace.

Navržené zastavitelné lokality budou napojeny pouze na silnice III. třídy a místní komunikace. Místní komunikace v rámci jednotlivých rozvojových lokalit budou předmětem řešení navazujících dokumentací, územních studií. V rámci územního plánu je vymezena plocha Z8 pro obsluhu lokalit Z4, Z5, Z6 a Z7 a přilehlých zemědělských pozemků. Respektována budou ochranná pásma silnic.

Při konkrétním návrhu parcelace pozemků je bezpodmínečně nutno nejdříve stanovit dostatečný veřejný prostor pro vedení komunikací, chodníků a inženýrských sítí. Šířka tohoto veřejného pozemku by neměla klesnout pod 8,0 m mezi oploceními. Při návrhu je též nutno respektovat požadavky na plochy k vyvinutí křižovatek (napojení) a potřebných rozhledových polí v křižovatkách.

Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace šířky nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby. Dopravní připojení staveb musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Při navrhování a realizaci všech dopravních staveb je nutno dodržet požadované parametry a ustanovení příslušných platných ČSN a souvisejících předpisů.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Hromadná doprava

Hromadná doprava osob je zajišťována v řešeném území autobusovými linkami. Autobusová linka vede po silnici III. třídy. Zastávka je v obci v centru. Autobusovou dopravu provozuje dopravní společnost OAD Kolín (230026).

Pěší a cyklistická doprava

Chodníky v obci jsou částečně podél silnice III. třídy. Podél místních komunikací chodníky převážně scházejí. Mimo obec existují zpevněné cesty pro pěší k zajištění přístupu

do okolní krajiny. Cyklistická doprava je spojená s dopravou silniční.

Doprava v klidu

Protože se jedná o zástavbu především RD je odstavování vozidel zajišťováno v garážích a na vlastních pozemcích. Pro parkování vozidel uvnitř výrobních a komerčních areálů jsou parkoviště uvnitř areálů nebo před objekty.

Dopravní zařízení

Čerpací stanice v řešeném území není.

Ochranná pásma

Ochranné pásmo dle zákona o pozemních komunikacích č.13/1997 Sb. je stanoveno mimo zastavěné území obce.

Silniční ochranná pásma slouží k ochraně silnice a provozu na ní mimo souvisle zastavěné území obcí. Je v nich zakázána nebo omezena stavební činnost, která by mohla ohrozit vlastní komunikaci nebo provoz na ní. Výjimky uděluje v odůvodněných případech příslušný silniční správní orgán. Silničním ochranným pásmem se rozumí prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti **15 m** od osy vozovky pro silnice III. tříd a ve vzdálenosti 100 m od osy vozovky dálnic.

9.2.5.2. Vodní hospodářství:

Vodovod

Obec je připojena na skupinový vodovod Poděbrady přes obec Hradčany, které jsou napojené na výtlačný a zásobní řad Poděbrady – Městec Králové.

Obec je napojena na vodovod v obci Žehuň. Hlavní zásobní řad je z DN 100 mm.

Nouzové zásobování **pitnou vodou** bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Ohaře. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Návrh:

Všechny zastavitelné plochy se nacházejí v těsné blízkosti stávajících řadů.

Kanalizace:

Zájmové území má vyřešenou likvidaci odpadních vod. Odpadní vody jsou sváděny gravitační a tlakovou kanalizací na ČOV Žehuň o kapacitě 700 EO. Obec Choťovice je napojena samostatným výtlačným řadem DN 80 mm.

Návrh

Všechny zastavitelné plochy se nacházejí v těsné blízkosti stávajících řadů kanalizace a lze je napojit jejich prodloužením (gravitačně nebo tlakovou kanalizací). Dešťové vody ze zástavby RD budou zasakovány na pozemcích RD, dešťové vody z komunikací budou svedeny do stávající dešťové kanalizace, případně do stávajících vodotečí.

9.2.5.3. Energetika:

Zásobování elektrickou energií

Nadřazená soustava VN 22 kV č. 280 ZABY řešeným územím prochází jižně od obce. Odbočkami k trafostanicím zasahuje do okrajových částí obcí.

V současné době je v obytné zástavbě elektrická energie využívána převážně pro běžné domácí spotřebiče, stupeň elektrizace domácností je převážně B, s nárůstem stupně elektrizace C (využití el. energie pro vytápění) je možné počítat, neboť se s plynofikací území nepočítá.

Obec je zásobována elektrickou energií ze systému VN-22 kV - vrchní vedení kmenového vedení č. 280 ZABY (Kolín Zálabí – Nový Bydžov). Trafostanice a distribuční kabelové rozvody jsou ve správě ČEZ Distribuce a.s.

K převodu z napětí 22 kV na napětí 380V slouží v obci trafostanice:

TS 0203 Choťovice - obec, příhradová s vrchním přívodem, transformátor do velikosti 400 kVA, osazen je transformátor 160kVA. V majetku ČEZ, je umístěna na jižním okraji obce.

TS 0994 Choťovice – U kostela, kabelová, připojena třemi jednožilovými kabely 22-AXEKVCEY 1x70/16 na paprsku svodem z vrchního vedení – přípojky k PTS č.0203 přes samostatný odpojovač. Transformátor do velikosti 630 kVA, osazen je transformátor 400kVA. V majetku ČEZ, je umístěna na návsi u kostela.

TS 0128 Choťovice - ZD, příhradová s vrchním přívodem, transformátor do velikosti 400 kVA, osazen je transformátor 250kVA. V majetku ČEZ, je umístěna na východním okraji obce.

TS 0967 Choťovice – Korecký dvůr, příhradová s vrchním přívodem, transformátor do velikosti 400 kVA, osazen je transformátor 160kVA. V majetku ČEZ, je umístěna východně obce u Koreckého dvora.

9.2.5.4. Telekomunikace

V obci je provedena plošná kabelizace telefonní sítě. Telefonní účastníci jsou připojeni na digitální telefonní ústřednu v Žehuni, která umožňuje i případné rozšiřování. Řešeným územím neprocházejí radioreléové spoje.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103 - letecká stavba včetně ochranného pásma. Za vymezené území se v tomto případě považuje celé řešené území.

9.2.5.5. Zásobování plynem

Obec není v současné době plynofikována. V řešeném území nejsou plynovodní zařízení. S plynofikací se neuvažuje vzhledem k malému zájmu obyvatel a větší vzdálenosti připojovacího bodu.

9.2.5.6. Nakládání s odpady

Odvoz a zneškodňování tuhých odpadů zajišťuje v obci v oblasti komunálního odpadu společnost NYKOS Ždánice a.s. (Marius Pedersen) Separované složky odpadu – sklo, papír a plast – odváží a likviduje stejná společnost., nebezpečné odpady jsou odváženy 2 x ročně.

9.2.6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V řešeném území je stanoveno záplavové území toku Cidliny. Záplavové území nezasahuje do zastavitelných ploch.

V rámci protierozních opatření je navržen protipovodňový příkop podél navrhované účelové komunikace (lokalita Z8). Příkop bude odvádět přebytečnou povrchovou vodu přitékající z polí nad cestou. Doprovodná zeleň vedená podél cesty nad příkopem bude

částečně vodu zbavovat splavenin, aby nedocházelo k zanášení příkopu. Přebytková voda bude svedena západně do sdružené kanalizace nebo do východně propustkem do dalšího příkopu, který vodu odvede do trubního kanálu DN 800 s vyústěním do Žehuňského náhonu. Při okraji cesty bude příkop doplněn záchytným poldrem či akumulací nádrží (v návaznosti na řešení lokality Z6).

Díky zpevnění vegetačním krytem by příkop měl být schopen bezpečně a bez projevu eroze odvést povrchový odtok. Cesta přeruší svah před mírně sklonitou usazovací zónou a hrozí tak v případě nadměrné eroze pudry zanášení doprovodného příkopu cesty splachy z přilehlého pole. Potenciální smyv lze snížit na únosnou míru organizačními opatřeními jako je vhodný výběr pěstovaných plodin (úzkofádkové plodiny – obilniny, řepka) či protierozní oševní postup.

9.2.7. KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ OCHRANY, POŽADAVKY Z HLEDISKA OCHRANY OBYVATELSTVA, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Zásobení požární vodou je zajištěno z odběrného místa u Žehuňského rybníka a z vodovodní sítě s podzemními a nadzemními hydranty. V nových lokalitách budou budovány přednostně nadzemní hydranty v souladu s platnými vyhláškami a ČSN. V rámci nové výstavby v jednotlivých lokalitách budou zajištěny přístupové komunikace v souladu s platnými vyhláškami a ČSN. Řešené území není ohroženo možným průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Pro potřeby zón havarijního plánování není nutné vymezovat zvláštní plochy. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je rozpracováno v Plánu ukrytí obyvatelstva, který je součástí Rozpracování krizového plánu Středočeského kraje. Stále ukryty na území obce nejsou, improvizované jsou plně v kompetenci OÚ Choťovice. Evakuace - v případě mimořádných událostí, které ohrožují území obce, by se jednalo pouze o dočasné vymístění obyvatelstva z ohrožené oblasti. V případě evakuace je možné jako místo pro shromažďování využít plochy návsi u hostince. Nouzové ubytování je možné v budově obecního úřadu. Materiál humanitární pomoci v případě vzniku závažné mimořádné události by byl realizován v součinnosti s MS ČČK a byl by uskladněn v objektu obecního úřadu, knihovny. V těchto objektech by byl uskladněn i materiál CO. V obci je umístěna siréna zařazená do JSVV. Na území obce se nenacházejí objekty uskladňující nebezpečné látky ani zařízení, u kterých by byla nutná ochrana před vlivy nebezpečných látek. Na území obce nejsou vymezeny prostory určené k dekontaminaci. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostech je možné použít plochy v areálu zemědělské farmy, travnatého hřiště. Nouzové zásobování vodou a elektrickou energií je řešeno v Plánu nouzového přežití obyvatelstva.

Nouzové zásobení vodou pro přímou spotřebu bude řešeno v kombinaci s dodávkami balené vody a vody v cisternách.

Obrana státu

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103 - letecká stavba včetně ochranného pásma. Za vymezené území se v tomto případě považuje celé řešené území.

9.2.8. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V řešeném území existují tyto limity využití území, které je nutno respektovat:

- a) ochranná pásma dopravních tras
 - dálnice, silnice III. třídy – 100, resp. 15 m (dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění zákona č. 347/2009 Sb.)
 - železniční trať – 60 m

b) elektro

Ochranná pásma stanovená do 1.1.1995 dle zákona 79/57Sb:

vrchní vedení:

- VN do 22kV včetně10m od krajního vodiče
- VN 22 -110kV včetně 15 m
- TS objekt 30m od oplocení či objektu
- TS stožárová 10m od oplocení či objektu

Ochranná pásma stanovená od 1.1.1995 dle zákona 222/94Sb a 458/2000Sb:

vrchní vedení volnými vodiči:

- VN nad 1kV do 35kV včetně7m od krajního vodiče
- VN 35-110kV včetně12 m

vrchní vedení izolovanými vodiči:

- VN nad 1kV do 35kV včetně2m od krajního vodiče

Vrchní vedení NN do 1 kV nemá stanoveno ochranná pásma

Kabelové vedení

- do 110kV včetně 1m od krajního kabelu
- objekt energetického zařízení 20m od oplocení či objektu
- TS stožárová 7m od oplocení či objektu
- TS kompaktní 2m od objektu
- TS vestavěná 1m od obestavění

c) vodovody a kanalizace - dle zákona č. 274/2001 O vodovodech a kanalizacích jsou vymezena ochranná pásma vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, - 1,5 m,
- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, - 2,5 m.

d) telekomunikační vedení – 1,5 m od krajního vedení

e) vodní toky (dle zákona č.254/2001 Sb. ve znění zákona č. 20/2003 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

- 6 m od břehové hrany
- 8 m od břehové hrany pro významné vodní toky

e) nemovité kulturní památky

f) záplavová území

g) OP lesa

h) lokality NATURA EVL a ptačí oblast

ch) NPP včetně ochranného pásma

i) ochranné pásmo hřbitova – 100 m

j) celé území je dotčeno ochranným pásmem letištního radiolokačního prostředku České armády

Ostatní omezující vlivy:

- kostra ekologické stability, navržená generelem ÚSES
- z hlediska využitelnosti území je limitem i kvalita zemědělské půdy – půdy třídy ochrany půdy I. a II. lze ze ZPF vyjmout jen výjimečně
- závlahy, resp.meliorace
- území archeologických nálezů

9.2.9. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE §3, Odst. 4 VYHL. 501/2006 SB.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Územním plánem jsou v zastavěném území a zastavitelných plochách tyto plochy podrobněji rozčleněny z důvodů potřeby podrobnějšího vyjádření regulace vzhledem k hodnotám řešeného území a jejich ochraně.

podrobnější členění ploch bydlení, na bydlení v rodinných domech – venkovské, z důvodu převažujícího bydlení v rodinných domech. V plochách pro bydlení v rodinných domech venkovského typu je umožněna výstavba některých objektů občanské vybavenosti, další objekty občanské vybavenosti (např. veřejné stravování) a drobné výroby jsou přípustné podmíněně. Přípustné umístění těchto staveb v plochách pro bydlení je dáno smíšených charakterem venkovské zástavby, kde hlavní funkce bydlení často doplňována i jinými vhodnými funkcemi.

plochy občanského vybavení, na plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, sportovní plochy, hřiště z důvodu jednoznačného vymezení ploch občanského vybavení

plochy výroby a skladování, na plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, zemědělská výroba z důvodu přehlednějšího vyjádření jednotlivých druhů výroby a regulace konkrétního umístění staveb pro výrobu a skladování v území

Řešené území je děleno podle stávajícího a požadovaného způsobu využití na plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití plochy.

9.2.10. VYMEZENÍ POJMŮ

- Pojem stavba je definována stavebním zákonem

- Zařízení je definováno pro potřeby územního plánu jako část stavby, využitá pro jinou funkci než převažující funkce stavby (např. zařízení veřejného stravování v rámci administrativní budovy)

Jedná se o jiný pojem, než je pojem definovaný v § 3 odst. 2) stavebního zákona a pojem definovaný v §3 odst. 2) stavebního zákona zde není použit.

- Rodinný dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (§2 odst. a) vyhl. č. 501/2006 Sb.)

- Bytový dům – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena (§2 odst. a) vyhl. č. 501/2006 Sb.)

- Stavba pro rodinnou rekreaci – stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomu účelu určena, stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví (§2 odst. b) vyhl. č. 501/2006 Sb.)

- Stavba ubytovacího zařízení – stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené, stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci, ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií (§2 odst.c) vyhl. č. 501/2006 Sb.):

- hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty,

vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených

- motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy

- penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem

- ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování

- Stavby pro obchod (§3 odst.c) vyhl. č.268/2009 Sb.) – stavba s prodejní plochou do 2000 m², která musí splňovat požadavky druhé až páté části vyhl. č. 268/2009 Sb., stavba s prodejní plochou nad 2000 m², která musí navíc splňovat zvláštní požadavky uvedené v šesté části výše uvedené vyhlášky

- Maloobchod – rozptýlené prodejny, obchodní centra místní i obvodová, nabízející zboží denní potřeby, specializovaný sortiment přímo spotřebiteli

- Občanské vybavení – slouží k uspokojení potřeb a zájmů občanů a společnosti v místním i širším měřítku. Jde o stavby a zařízení sloužící:

- obchodu, veřejnému stravování, ubytování
- veřejné správě, administrativě, službám
- vzdělávání a výchovu, kultuře
- zdravotním a sociálním službám, péči o rodinu

- Veřejná správa – veřejné budovy sloužící v místním měřítku potřebám občanů a jejich kontaktu se samosprávou a státní správou

- Administrativa – úřady a instituce mimo státní správu a samosprávu – správní budovy a kanceláře firem, samostatných podnikatelů

- Služby – nevýrobní i výrobní, sloužící občanům k zajišťování jejich denních potřeb – kromě řemesel, sezónních a opravárenských služeb také pečovatelské, zdravotní, půjčovny, poradenství...

- Stavba pro výrobu a skladování (§3 odst.e) vyhl. č.268/2009 Sb.) – stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených pod písmenem f), vyhl. č. 268/2009 Sb.

- Výroba průmyslová – výroba, která není přípustná v jiných funkčních plochách především z důvodů vyšší dopravní zátěže (četnost jízd a tonáž vozidel), i z důvodů překračování limitů přípustného zatížení území hlukem, prachem, imisemi, které však nepřesahují hranice areálů. Jde např. o výrobu potravinářskou, textilní, elektrotechnickou, polygrafickou, výrobu stavební a stavebních hmot, dřevozpracující, opravny, strojírenství na bázi výroby spotřebních předmětů

- Řemeslná výroba, služby mající charakter výroby – výroba v malém rozsahu produkce a využívaných ploch, bez velkých nároků na přepravu, bez negativních dopadů na životní prostředí, které nepřesahují hranice jednotlivých areálů (např. truhlářství, klempířství, zámečnictví, sklenářství, výroba lahůdek, malé pekárny apod.)

- Stavba pro zemědělství (§3 odst.f) vyhl. č.268/2009 Sb.) – stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům s výjimkou staveb a zařízení pro včely a ryby, doprovodná stavba pro

hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavba pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin,

- Garáže – jsou v souladu s názvoslovím užívaným v dopravním projektování členěny takto:

- garáže (jednotlivé) – nejvýše tři stání s jedním společným vjezdem
- garáže řadové – objekt s více než třemi stáními buď v jedné řadě, nebo ve dvou řadách za sebou

Jednotlivé a řadové garáže mohou být buď samostatné objekty, nebo vestavěné do objektů sloužících jiným účelům. Podle vztahu k terénu mohou být buď podzemní, nebo nadzemní.

- garáže hromadné – objekt, který slouží k odstavování nebo parkování vozidel a má víc než tři stání a zpravidla jeden vjezd. Jsou buď samostatnými objekty, nebo jsou vestavěny (přistavěny) k objektům s jiným účelem.

- Odstavné plochy: plochy pro odstavování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu, kdy se vozidla nepoužívá (spíš dlouhodobé)

- Parkovací plochy: plochy pro parkování vozidel, tj. pro umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu zaměstnání, nákupu, naložení vozidla.(spíš krátkodobé)

- Dopravní a technická infrastruktura – plochy silniční, drážní, letecké a vodní dopravy včetně souvisejících staveb a zařízení, nadzemní a podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technického vybavení (např. energetická-elektrická silová, plynovodní, tepelná, vodovodní, stokové a telekomunikační vedení, produktovody)

- Drobné hospodářské zvířectvo – drůbež, králíci, holubi, drobná zvířata – psi, kočky, exotické ptactvo

- Agroturistika – stavby pro zemědělskou výrobu (venkovské farmy) spojené s ubytovacím zařízením (převážně penzionem) a doprovodnými službami zaměřené na jezdeckví, rybolov, cykloturistiku, pěší turistiku)

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy se vymezují pro zabezpečení vyváženého rozvoje obce doplněním funkcí bydlení, výroby, s nezbytným rozvojem dopravní infrastruktury a ploch systému sídelní zeleně. Zastavitelné plochy logicky navazují na zastavěné území obce. Vymezeny jsou: **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, P1, P2.**

Pro rozvoj bydlení je vymezeno 5 zastavitelných ploch a 2 přestavbové lokality. V Choťovicích jsou plochy vymezeny na západním a jižním okraji zastavěného území. Rozvojové plochy nezakládají žádné nové enklávy ve volné krajině. Lokality přimykají ke stávající zástavbě. Dosavadní územní rozvoj obce probíhá v souladu se současným územním plánem. Zastavěny byly v prvé řadě menší proluky na okraji zástavby. Větší výstavba dosud nebyla realizována. Celkovou urbanistickou koncepcí dotváří dopravní a technická infrastruktura s cílem zabezpečení udržitelného rozvoje území.

V zastavěném území se předpokládá průběžná obnova stavebního fondu v souladu se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Základním požadavkem obce je stabilizovat stávající počet obyvatel v území a postupně jej zvyšovat.

Z výsledků analýzy demografického vývoje vyplývá, že počet obyvatel v obci se mezi roky 1991 a 2001 snížil, od roku 2001 se zvyšuje.

Vývoj počtu obyvatel za posledních 30 let.

Rok	1991	2001	2013
Počet obyvatel	200	172	203
Počet domů	74	57	66

Přehled zastavitelných a přestavbových ploch pro bydlení

Lokalita	Výměra(ha)	Lokalita	Výměra(ha)
Z1	0,25	Z5	1,37
Z2	0,45	P1	0,47
Z3	0,74	P2	0,53
Z4	2,80		
CELKEM			6,61ha

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se předpokládá 100% bytů v rodinných domech. Vzhledem k charakteru bydlení se předpokládá větší výměra ploch na 1 RD. Na 1 RD se odhaduje cca 1 800 m² plochy (včetně obslužných komunikací a veřejných prostranství).

Odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

- požadavek vyplývající z demografického vývoje	8 b.j.
- požadavek vyplývající z nechtěného soužití	8 b.j.
- požadavek vyplývající z polohy obce v blízkosti města	12 b.j.
Celkem	28 b.j.

Potřeba ploch pro bydlení = 5,04 ha

Závěr: V řešeném území je celková potřeba cca 5,0 ha plochy pro bydlení v rodinných domech. V návrhu územního plánu je vymezeno celkem **6,61 ha** ploch pro bydlení. U některých lokalit se předpokládá větší výměra pozemků, neboť některé lokality mají nepravidelný tvar a budou zde větší zahrady. Přestavbové plochy jsou dnes využívány jako zahrady a mohou být takto využívány a i nadále, což zmenší i výše uvedený rozdíl. Rozdíl mezi navrženou celkovou plochou zastavitelných ploch a potřebnou plochou se sníží i vzhledem k potřebě vymezení veřejného prostranství v lokalitě Z4.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

11.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Z celkové výměry řešeného území 905 ha tvoří orná půda 537 ha, ovocné sady 108 ha, lesy 147 ha a vodní plochy 34ha.

[illegible]

Z6	OM	0,93		0,93	ORNÁ	0,93		0,93	30700	III.	433/1
Z7	VZ	3,02		3,02	ORNÁ	2,816		2,816	30700	III.	433/1,466/116
					VODNÍ TOK	0,051		0,051			436/27
					OSTATNÍ						466/117
Z8	DS	1,63		1,63	ORNÁ	1,63		1,63	30700	III.	433/1
CELKEM		11,19		11,19		10,930		10,930			

11.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V řešeném území jsou lesní plochy zastoupeny podprůměrně, z celkové plochy území 905 ha lesní plochy tvoří 16,2 % (147 ha). Lesní porosty se vyskytují na jižním okraji řešeného území a to v lokalitě Kosí hůra a Dománovický les.

Lesy jsou převážně jehličnaté, kategorie hospodářské. Území se nachází v pásmu ohrožení emisemi C. Žádná z lokalit nezasahuje do ochranného pásma lesa.

V lokalitě **K2** je navržena plocha přírodní v rámci plánu společných zařízení KPÚ Choťovice – etapa I. Výměra plochy je **3,61 ha**.

12. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Námítky Galafruit s.r.o., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1 - Nové Město, uplatněny dne 04.12.2014:

1) Parcelu KN 741, k.ú. Choťovice zařadit do takového funkčního využití, aby bylo možno pozemek zemědělsky využívat jako sad.

Rozhodnutí: Protože námitka byla uplatněna dne 04.12.2014, nepřihlíží se k ní podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

2) Parcely KN 1370,1369, st. 201, k.ú. Choťovice ponechat v plochách smíšeného venkovského bydlení a plochách luk, zahrad, pastvin, sadů.

Rozhodnutí: Protože námitka byla uplatněna dne 04.12.2014, nepřihlíží se k ní podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

3) Parcely KN 734,736,737,1430,1429,1428 k.ú. Choťovice zařadit do ploch zemědělských-sady.

Rozhodnutí: Protože námitka byla uplatněna dne 04.12.2014, nepřihlíží se k ní podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

13. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky Galafruit s.r.o., V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1 - Nové Město, uplatněny 04.12.2014:

1) Parcelu KN 741, k.ú. Choťovice zařadit do takového funkčního využití, aby bylo možno pozemek zemědělsky využívat jako sad.

Vyhodnocení: Protože připomínka byla uplatněna dne 04.12.2014, nepřihlíží se k ní podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

2) Parcely KN 1370,1369, st. 201, k.ú. Choťovice ponechat v plochách smíšeného venkovského bydlení a plochách luk, zahrad, pastvin, sadů.

Vyhodnocení: Protože připomínka byla uplatněna dne 04.12.2014, nepřihlíží se k ní podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

3) Parcely KN 734,736,737,1430,1429,1428 k.ú. Choťovice zařadit do ploch zemědělských-sady.

Vyhodnocení: Protože připomínka byla uplatněna dne 04.12.2014, nepřihlíží se k ní podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Poučení:

Proti Územnímu plánu Choťovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád)

Josef Slaviček
místostarosta obce

Petra Nováková
starostka obce

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Datum nabytí účinnosti: Opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15. dnem po vyvěšení na úřední desce Obecního úřadu Choťovice