

ÚZEMNÍ PLÁN CHOŤOVICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1



ZPRACOVATEL:

ING. ARCH. MILAN VOJTĚCH

POŘIZOVATEL:

NERUDOVA 77, 533 04 SEZEMICE

OBJEDNATEL:

OBEC CHOŤOVICE

DATUM:

OBEC CHOŤOVICE

01/2020

Zastupitelstvo obce Choťovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následující zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, dne

vydává

ve smyslu ustanovení § 54 odst. 2 stavebního zákona

ZMĚNU Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOŤOVICE

formou opatření obecné povahy

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č.1

I. ÚZEMNÍ PLÁN PO ZMĚNĚ Č.1

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 <u>urbanistické kompozice</u> , vymezení <u>ploch s rozdílným způsobem využití</u> , zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její u umístění, <u>vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</u>	9
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch <u>s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině</u> a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti kraje, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů <u>ložisek nerostných surovin</u> 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 vymezování 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, <u>s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona</u>	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 |

I. ÚZEMNÍ PLÁN PO ZMĚNĚ Č.1

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni ~~30.09.2013~~ 31.12.2019.

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 vymezit 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 solitérní 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 ZELENĚ

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**
- občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (funkční plocha OS): **Z9**

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.
Z9	Rozloha plochy: 0,34 ha Funkční využití: OS Plocha se nachází na severozápadním okraji obce v návaznosti na stávající zastavěné území a stávající vodní plochu. Lokalita bude sloužit pro sportovní aktivity navazující vodní plochu. Plocha bude napojena na řady vody, kanalizace a elektrické energie jejich prodloužením.

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 krajínotvorné 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 JEJICH UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

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 TEPEM 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 S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACIE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny respektuje oblast krajinného rázu NO9 – krajina relativně vyvážená s relativně pestrou 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 zbořeniště 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

Převážná 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 Cidlina, které bude respektováno.

V rámci protierozních 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, uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m
- struktura zástavby – izolované domy, maximálně dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání
- výměra stavebních pozemků min. ~~800~~ 600 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, uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m

-struktura zástavby – izolované domy, maximálně dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání

- výměra stavebních pozemků min. ~~800~~600 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, uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m

- 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, **uliční oplocení bude výšky max. 1,75 m**
- 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 návsí, 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 ÚSES
- 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 převáží ekonomika realizace stavby nad ochranou lesa

r) W - plochy vodní a vodohospodářské

zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převážující 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 nepřipustnou.

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 pestroutou 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, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

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,
- stanovní 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~~ do 4 let od vydání změny č.1

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 |

Poučení:

Proti Změně č.1 Územnímu plánu Choťovice vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád)

Milan Petrášek
místostarosta obce

Petra Nováková
starostka obce

Vyvěšeno dne: ..

Sejmuto dne: