

# **DOLNÍ CHVATLINY**

## **ÚZEMNÍ PLÁN NÁVRH**

### **OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY**

## **Textová část**

Pořizovatel : Městský úřad Kolín

vypracovala : ing.arch. Hana Vokrouhlecká, ČKA 00856  
Čajkovského 7. , Praha 3. , tel. 222 36 26 77  
a kolektiv

červen 2015  
upraveno březen 2016

**OBSAH :**

## Územní plán Dolní Chvatliny

**Textová část:**

- a. Vymezení zastavěného území
- b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
- 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 povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.
- f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
- 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
- h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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 § 5 odst. 6 stavebního zákona
- i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- k. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- l. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- m. 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
- n. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- o. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /
- p. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt

**Grafická část :**

- |     |   |                |
|-----|---|----------------|
| 1.a | Výkres základního členění území             | měř. 1 : 5 000 |
| 1.b | Výkres základního členění                   | měř. 1 : 5 000 |
| 2.a | Hlavní výkres                               | měř. 1 : 5 000 |
| 2.b | Hlavní výkres                               | měř. 1 : 5 000 |
| 3.a | Koncepce dopravy a technické infrastruktury | měř. 1 : 5 000 |
| 3.b | koncepce dopravy a technické infrastruktury | měř. 1 : 5 000 |
| 4.  | Výkres veřejně prospěšných staveb           | měř. 1 : 5 000 |

## Odůvodnění územního plánu

### Textová část odůvodnění

- a) přezkoumání souladu návrhu s PÚR a ÚPD vydanou krajem
- b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- c) přezkoumání s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- d) přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- f) vyhodnocení splnění požadavků zadání, včetně vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu a o jeho obsahu
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- i) výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa
- k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### Grafická část odůvodnění

- |     |                        |                 |
|-----|------------------------|-----------------|
| 1.a | Koordinační výkres     | měř. 1 : 5 000  |
| 1.b | Koordinační výkres     | měř. 1 : 5 000  |
| 2.  | Výkres širších vztahů  | měř. 1 : 50 000 |
| 3.  | Vyhodnocení záboru ZPF | měř. 1 : 5 000  |

## NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ CHVATLINY

### a. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu (dále též ÚP) je vymezena hranice zastavěného území k 1. 2. 2015 v rozsahu zákresu vyznačeném ve výkr. č. 1 Výkres základního členění území.

### b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### Zásady rozvoje obce, ochrany a rozvoje jejích hodnot :

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- Ochranu hodnot území provázat s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje s principy udržitelného rozvoje.
- Zamezit fragmentaci území vymezováním zastavitelných ploch ve volné krajině, územní rozvoj obce soustředit do území navazujících na zastavěné území, s ohledem na stávající okolní využití území, s cílem zajištění kvalitních životních podmínek obyvatel
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení a zemědělská výroba, řemeslná výroba a služby budou rozvíjeny v rozsahu, který je pro obec rentabilní.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech, kam bude zejména soustředována bytová výstavba, jsou vymezeny ve vnitřní části sídel.
- Vymezují se plochy bydlení v RD venkovské, plochy smíšeného území, kde vedle bydlení je možné využívat hospodářského zázemí pro nerušivé formy podnikání. Jedná se o malovýrobu v oblasti zemědělské, chovatelské, administrativní a pod. Žádná z těchto činností nesmí negativně ovlivňovat okolní plochy bydlení.
- Rozvoj obce je situován do všech tří sídel, což jsou Horní a Dolní Chvatliny a Mančice.
- Nevymezují se nové plochy pro individuální pobytovou rekreaci, nové stavby pro tento účel jsou nepřipustné; přípustný je rozvoj nepobytové rekreace.
- Stávající zahrádkářské kolonie jsou respektovány, ale nové nebudou povolovány.
- Podporována je výstavba sportovišť zvláště dostavba stávajících sportovních ploch a doplňujících zařízení, včetně okolní zeleně.
- Stávající plochy pro zemědělskou výrobu zůstanou zachovány, jedná se o plochy ve všech sídlech, bude v nich umožněna i drobná nerušící výroba. Nebyla pro ně vyhlášena ochranná pásma.
- Nedojde ke zvýšení podílu ploch pro rozvoj hospodaření na zemědělské půdě, nebudou vymezovány nové plochy pro rozvoj živočišné výroby.
- Občanské vybavení je stabilizováno na stávajících plochách. Nové nejsou vymezovány, nebyly by využity.
- Občanského vybavení je možné povolovat na nově vymezených plochách, kde to umožňují podmínky využití ploch.

- Z hlediska koncepce dopravy nedochází ke změnám. Všechny silnice a komunikace zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě
- Obec připravuje realizaci veřejného vodovodu a kanalizace pro všechna svá sídla. V územním plánu jsou zakresleny plochy pro čistírnu odpadních vod a vodojem a dále hlavní řady vodovodu a kanalizace, které budou vedeny v souběhu.
- Koncepce ochrany hodnot území vymezuje v návaznosti na právní stav ochrany přírodních a kulturních hodnot plochy a podmínky k ochraně hodnot, které musí být při rozhodování respektovány.
- Nejvýznamnější plochy lesní zeleně se nacházejí v údolí podél Bečvářky na jihu území, není do nich zasahováno.
- Plochy krajinné zeleně jsou vymezeny podél silnic a účelových komunikací a dále uvnitř sídel .
- Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny ve středu sídel, většinou u občanské vybavenosti.
- Pro vymezená místa v obci Dolní Chvatliny jsou navrhovány protierozní opatření, která zabrání vnikání vody s bahnem do sídla. Vhodné řešení bude předmětem další projektové dokumentace.
- Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost a předmět ochrany dle příslušného obecně závazného předpisu. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo, se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.
- Územní plán respektuje krajinný ráz, kde prioritou je ochrana a obnova krajiny, především její charakteristické uspořádání, tzn. urbanistické, architektonické, civilizační a přírodní hodnoty území.
- Územní plán zajišťuje územní ochranu nemovitých kulturních památek ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a chrání je před negativními dopady nové zástavby. V obci se vyskytují:
  - kostel Petra a Pavla
 Územní plán vytvořil podmínky pro zajištění ochrany nemovitých kulturních památek, kde veškeré stavební a jiné činnosti budou podřízeny jejich ochraně.
- Některé části stávající zástavby a jejich urbanistické řešení je možné označit za hodnotné. Jedná se o původní stavby lidové architektury, které jsou územním plánem a jeho regulativy ošetřeny.
- Celé řešené území spadá do oblasti možných archeologických nálezů.
- V řešeném území se nachází ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103 – letecká stavba vč. ochranného pásma. Za vymezené území se považuje celé správní území obce.
- Obec je součástí Mikroregionu Kouřimsko.

**c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce stanovená vymezením ploch s rozdílným způsobem využití ploch je zakreslena v hlavním výkrese, výkres č. 2.

Celkovou urbanistickou koncepcí určuje členění sídla na jednotlivé funkční plochy, pro které jsou navrženy podmínky pro jejich plošné a prostorové využití sloužící k usměrňování rozvoje výstavby. S výjimkou nových zastavitelných ploch se při stanovení podmínek vychází ze současného převažujícího využití území, není-li dále stanoveno jinak.

Zásady urbanistické koncepce jsou:

- Rozvíjet funkce bydlení, občanského vybavení, sportu, výroby a veřejné infrastruktury pouze v návaznosti na zastavěné území
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech, kam bude zejména soustředována bytová výstavba, jsou vymezeny uvnitř sídel.
- Zachovat promíšenost funkční struktury a pokračovat v přiměřeném rozvoji zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území
- Je možné připouštět rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírody a krajiny. Podporovat cyklostezky a cyklotrasy.
- V hospodaření na plochách zemědělských upřednostňovat činnosti, směřující k údržbě krajiny
- je žádoucí propojení kostry sídelní zeleně se zelení krajinnou

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují:

- na plochy stabilizované, plochy změn návrhové a plochy přestavbové
- na plochy zastavěné, nezastavěné a zastavitelné

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

**Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v obci Dolní**

**Chvatliny :**

- |    |        |                                 |
|----|--------|---------------------------------|
| a) | ZDCh 1 | plocha bydlení venkovského typu |
| b) | ZDCh 2 | plocha bydlení venkovského typu |
| c) | ZDCh 3 | plocha smíšená obytná venkovská |
| d) | ZDCh 4 | plocha bydlení venkovského typu |
| e) | ZDCh 6 | plocha rekreace pobytové        |

**Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v k.ú. Horní**

**Chvatliny :**

- |    |        |                                 |
|----|--------|---------------------------------|
| a) | ZHCh 3 | plocha bydlení venkovského typu |
| b) | ZHCh 4 | plocha smíšená obytná venkovská |
| c) | ZHCh 5 | plocha bydlení venkovského typu |
| d) | ZHCh 6 | plocha bydlení venkovského typu |

**Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v k.ú. Mančice :**

- |    |      |                                 |
|----|------|---------------------------------|
| a) | ZM 2 | plocha bydlení venkovského typu |
| b) | ZM 3 | plocha bydlení venkovského typu |
| c) | ZM 4 | plocha bydlení venkovského typu |

**Plocha přestavby**

je vyznačena v grafické části. Je vymezena ve středu sídla Mančice, označena P 1 a cílem je změnit dosavadní využití, které již není funkční. Na plochu přestavby bude zpracována územní studie.

**Nově se vymezuje následující plocha přestavby :**

**P 1** jedná se o plochu stávajícího zemědělského areálu v sídle Mančice, který již není funkční. Navrhuje se vymežit pro funkční využití plocha smíšená obytná venkovská

**d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

**Dopravní infrastruktura**

**Silnice a místní komunikace**

- Vedení silniční sítě je stabilizováno a nebude měněno.
- Obcí procházejí silnice III. třídy č. 33 337 , III/ 33 339 a III/ 12 538. V území se dále vyskytují silnice III/33 331 a III/ 33 340.
- Silnice III/ 33 337 ( od Mančic do Dolních Chvatlin a do Svojšic je silnicí, která zajišťuje dopravní vazby mezi oběma sídly správního území. V území je vedena vcelku v příznivých směrových poměrech a jako dopravní závady lze hodnotit především zúžení a klikatost v Dolních Chvatlinách. Vede po ní cyklistická trasa. Tato silnice je dlouhodobě stabilizována ve své současné trase.
- Silnice III/ 33 336 ( z Dolních Chvatlin do Horních Chvatlin a do Zásmuk se v řešeném území uplatňuje jako místně obslužná. Slouží převážně k cílové dopravě. Je bez dopravních závad a je ve své trase plně stabilizována. Vede po ní cyklotrasa od Zásmuk do Polních Voděrad.
- Silnice III/ 33 339 ( z Bečvár přes Horní Chvatliny do Toušic přes Mlékovice ) je silnicí , která vede rovinatou částí obce a nejsou na ní závady. Je dlouhodobě stabilizována. Je méně využívána.
- Silnice III/ 12 538 ( z Červeného Hrádku přes Pučery do Polních Voděrad ) Jedná se o silnici stabilizovanou, bez šířkových závad, využívanou.
- Územím nejsou vedeny pěší a turistické cesty, protože území není vhodné pro pobytovou rekreaci. Je zde mnoho orné půdy a málo ekologicky stabilních prvků. Pouze u vodního toku Bečvárka jsou dobré podmínky pro odpočinek.
- Územím jsou vedeny cesty pro obsluhu jednotlivých polností a následně dojde k jejich úpravám při řešení pozemkových úprav, které se připravují. Na celém území je možné obnovovat účelové komunikace zpřístupňující jednotlivé zemědělské pozemky.

- Nové místní komunikace jsou vymezeny v grafické části s ohledem na předpokládaný rozvoj zástavby v rozsahu, který umožňuje rozvoj těchto území a zároveň zlepšuje přístup ke stávajícím objektům. Vymezení silnic a místních komunikací je součástí tohoto územního plánu jen v rozsahu území obce.
- Pro ZDCh 1 a ZM 3 platí, že je možné začít s výstavbou po vybudování přístupové komunikace
- Územím nevedou cyklostezky a cyklotrasy, je možné využívat málo frekventovaných silnic III. třídy.

### **Železniční doprava**

- Železniční doprava je v území stabilizována bez dalších územních nároků.
- Správním územím obce prochází železniční trat lokálního charakteru - trať č. 013 Zásmuky - Bečváry
- V územním plánu je zakreslen výhledový koridor pro vysokorychlostní trať č. 230 dle ZÚR.

### **Letecká a vodní doprava**

Nejsou v území zastoupeny.

Na celé území zasahuje ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku. Pro vydání závazného stanoviska k výstavbě je třeba žádat pro vyjmenované stavby Vojenskou ubytovací a stavební správu Pardubice.

### **Technická infrastruktura**

#### **Vodní hospodářství**

- Obec Dolní Chvatliny nemá zavedený vodovod. Pouze do stávajícího zemědělského areálu je ze studně na východní straně sídla přivedena pitná voda. Obyvatelé obce jsou zásobováni vodou z vlastních studní. V každém sídle je na veřejném místě studna s pitnou vodou.
- V obci není zavedena kanalizace.
- Územní plán navrhuje plochu pro čistírnu odpadních vod nad hřištěm v Dolních Chvatlinách s tím, že se bude jednat o uzavřený objekt bez ochranného pásma. Tato čistírna bude sloužit i pro Horní Chvatliny a Mančice.
- Obec požádala na základě zpracované projektové dokumentace pro veřejný vodovod do všech sídel a na odkanalizování sídel do čistírny odpadních vod v Dolních Chvatlinách o stavební povolení, které obdržela. Územní plán přebírá tyto dokumentace.
- Pitná voda bude jímána ze stávajícího vrtu do vodojemu, který bude umístěn vedle ČOV. Na vrt bylo vyhlášeno ochranné pásmo I. a II. stupně, které je zakresleno.
- Dešťové vody v obci jsou odváděny částečnou dešťovou kanalizací, která je vedena středem obce a ústí do vodních nádrží a potoků. Další dešťové vody jsou zachycovány na soukromých pozemcích a používány na zalévání. Cílem je omezit odtok dešťových vod z území a posílit retenční schopnost krajiny. Dešťové vody jsou zpracovávány na



soukromých pozemcích vsakováním. Je důležité upřednostnit likvidaci dešťových vod vsakováním v místě vzniku nebo akumulací a následným využíváním.

- Některé jižní plochy Dolních Chvatlin jsou zaplavovány při přivalových deštích vodou s ornici. Navrhuje se opatření ve smyslu vybudování mezí s výsadbou stromů nebo rychle rostoucích křovin ve směru vrstevnic tak, aby se zpomalila záplavová voda.

#### **energetická vedení a trafostanice**

- Pro posílení zásobování elektrickou energií jsou navrženy nové trafostanice blíže vymezené v grafické části.
- Elektrická vedení jsou na území obce stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených pro jednotlivé plochy.

#### **4.2.3. zásobování plynem a teplem**

- obec není zásobována teplem
- obec není plynofikována a v budoucnu se s gazifikací nepočítá

#### **4.3. Koncepce veřejného občanského vybavení**

- Školství je v obci stabilizováno, nové plochy a objekty se pro tuto činnost v územním plánu nenavrhují..
- Síť zdravotnických zařízení se nachází v okolních větších sídlech a v Kolíně a Kutné Hoře.
- Kulturní zařízení se nachází v Bečvárech, Zásmukách a v Kolíně a Kutné Hoře.
- Veřejná správa v obci sídlí v novém objektu a s jejím rozšířením se neuvažuje.
- Ochrana obyvatelstva je řešena v rámci civilní obrany, viz příslušná kapitola.

#### **4.4. Veřejná prostranství**

- Stávající veřejná prostranství v Dolních Chvatlinách i v okolních sídlech jsou stabilizována. Jedná se o plochy veřejné sídelní zeleně, dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.
- Nové plochy dopravní a technické infrastruktury jsou navrhovány v souvislosti s novou výstavbou.
- Nové veřejné prostranství se v obci nenavrhuje.

#### **Odpadové hospodářství**

- územní plán nenavrhuje změny v koncepci likvidaci odpadů, platí vyhl. Č. 1/2007
- obec řeší sběr komunálního odpadu svozem 1x týdně

#### **Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

- územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření, protože v rámci pořizování územního plánu nebyla jejich potřeba prokázána.
- koncepce varování a vyrozumění obyvatelstva zůstává beze změny - používá se rozhlas a mobilní telefony zástupců sídel
- koncepce ukrytí a ubytování evakuovaných osob se nemění - pro shromažďování bude použito prostor obecního úřadu, pro ubytování původní školy
- evakuace obyvatelstva - bude organizována od obecního úřadu

- hromadná stravovací zařízení a vývařovny - v obci se nenacházejí
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - bude zajištěno v objektech, patřících obci
- zdravotnické zabezpečení obyvatelstva - v obci není zdravotnické zařízení, nejbližší je v Kolíně a Zásrukách
- zdroje nebezpečných látek v území - nenacházejí se
- nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou - bude zajištěno podle možnosti ze soukromých studní, bude použito balené vody
- nouzové zásobování obyvatelstva elektrickým proudem - v obci není nezávislý zdroj elektrické energie, je možné použít jen mobilní generátory
- plochy pro řešení bezokladných pohřebních služeb - bude použit hřbitov v Lošanech
- plochy pro likvidaci uhynulých zvířat - likvidaci řídí okresní nálezová komise

### Požární ochrana

- při navrhování zástavby bude prokázáno, že jejich řešení zajišťuje předcházení požáru
- požární zbrojnice je v Dolních Chvatlinách a Mančicích, její rozšíření se nevylučuje
- zdroje vody k hašení jsou vodní plochy a toky na celém řešeném území

**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 povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.**

### Ochrana krajinného rázu :

- Respektovat základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny dle ZUR.
- Koncepce řešení krajiny vychází z jejich historických a současných funkcí. Návrh územního plánu preferuje ochranu přírodních hodnot území, veškeré rozvojové aktivity jsou navrhovány s ohledem na prvky ochrany přírody.
- V řešeném území se nenachází žádné chráněné území přírody.
- Území je chudé na ekologicky stabilní prvky. Sídla jsou obklopena ornou půdou a pouze podél potoků se vyskytuje krajinná zeleň, která bude zachována.
- Na jihu území je situována lesní plocha podél vodního toku Bečvárka.
- V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability. V řešeném území se vyskytují regionální biokoridor RK 1291 s vloženými lokálními biocentry a lokální prvky územního systému ekologické stability, které na sebe vzájemně navazují. Systém obnovy a údržby těchto prvků je popsán v příslušné dokumentaci.
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.
- Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území všech sídel v plochách, kde to podmínky jejich využití nevylučují.
- Nové plochy s možností výstavby rekreačních chat se nevymezují s výjimkou jedné v Dolních Chvatlinách.

### Koncepce :

- Do krajiny nejsou navrhovány nové stavby, stávající přírodní stav je zachován. Nové objekty a zastavitelné plochy navazují na zastavěné území obce.

- Územní plán svým řešením podporuje stávající ekologicky stabilní plochy, což jsou trvalé travnaté porosty, lesy, vodní plochy, krajinná zeleň. Koeficient ekologické stability je velmi nízký, jedná se o intenzivně využívané území. Dle ZUR je krajina zařazena do krajiny polní s výraznými předpoklady zemědělské produkce.
- Je třeba stabilizovat sídelní zeleň uvnitř zastavěného území. Návrh ÚP doplňuje krajinnou zeleň u místních komunikací, procházejících krajinou o rostliny v krajině obvyklé. Ve stromovém patře je to dub, také buk, bříza, někde lípa. V keřovém jeřáb, osika.
- stabilizovat a rozvíjet enklávy lesní a nelesní zeleně a nenarušit krajinné horizonty
- snižovat intenzitu využití ploch a výškovou hladinu směrem od centra sídel k jeho okraji

Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití :

Plochy podle způsobu využití jsou znázorněny v hlavním výkrese. Podmínky pro plochy podle způsobu využití jsou stanoveny v bodě f.)

Na území obce Dolní Chvatliny (ORP Kolín, Středočeský kraj) byly vymezeny územní systémy ekologické stability (ÚSES) v následujících hierarchických úrovních:

Územím prochází funkční regionální biokoridor č. 1291 od Mlékovického rybníka po potoce Bečvárka až po RBC Podbečvárecký mlýn. Tento regionální biokoridor obsahuje lokální biocentra, která jsou funkční.

Lokální biokoridor LBK 12 je vymezen na Voděradském potoce a je zčásti funkční, zčásti je navržený. Jsou do něho vložena lokální biocentra LBC 1 a LBC 2. LBC 1 je funkční a je vymezeno na lesních pozemcích. Druhé biocentrum leží na východním okraji správního území v místě zamáčených půd a je navržené.

Na regionálním biokoridoru leží dvě lokální biocentra RBC 5 a RBC 6. Jedná se o funkční a navržené biocentrum na loukách.

### **Koncepce ochrany**

- novou zástavbou se nevstupuje do vymezených prvků. Nelze oplocovat, nová technická infrastruktura bude vedena nejkratší cestou přes plochy. Na plochách zahrnutých do ÚSES se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, odvodňování, těžby nerostů a jiné narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch.
- V prvcích ÚSES u vodoteče budou založeny keřové a stromové porosty na vyvýšených březích v šíři 3 m, v lokalitách volně přístupných břehových partií budou vytvořeny podmínky pro posílení zeleně.
- V prvcích ÚSES vymezených na orné půdě budou vytvořeny podmínky pro realizování porostů přirozených druhů stromů a keřů.

### **Průchodnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, rekreace**

- vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci intenzivně zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a realizací a údržbou prvku ÚSES
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.

- Při zemědělském a lesnickém obhospodařování budou dodržovány zásady pro zajištění práv volného pohybu v krajině. V případě nutnosti oplocování uceleného území musí být zajištěna prostupnost technickými prvky.
- V rámci územního řízení řešit případné křížení tras biokoridorů se silnicemi a cestami
- Územní plán navrhuje protierozní opatření. Na mírně svažitéch terénech jsou dostačující metody podélného řádkování. Na východě Dolních Chvatlin dochází při prudkých deštích k zaplavování sídla. Je navržen zatravněný biokoridor, případně s keřovou zelení jako zábrana proti splachu z polí za prudkých dešťů.
- Protipovodňová opatření nejsou navrhována, protože nedochází k povodním.
- Dle konkrétních územních podmínek se nevyklučuje prověřování ploch pro realizaci vhodných protipovodňových opatření (zejména charakteru polderu a činností zvyšujících retenční schopnost krajiny) v rámci příslušné vodohospodářské dokumentace.
- Při návrhu ploch v blízkosti vodotečí je podmínkou zachování pruhu o šířce 6 m jako přístupu k vodnímu toku. Podél vodoteče je navržena zeleň v šířce 3 m.
- Obec Dolní Chvatliny nepatří ke klasickým rekreačním oblastem. Nejsou zde chaty, k rekreaci jsou využívána původní stavení. Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území obou sídel na plochách, kde to podmínky jejich využití nevyklučují. Nové plochy pro rekreace se nevyklučují.
- Rekreace sportovní se provozuje na hřišti na rozhraní obou katastrálních území.

Dobývání nerostů se nenavrhuje.

**f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části územního plánu Dolní Chvatliny v hlavním výkrese.

Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují pro celé správní území obce Dolní Chvatliny.

#### **Specifikace ploch s rozdílným způsobem využití :**

##### **plochy bydlení**

plochy bydlení v bytových domech

##### **kód plochy**

**BH**

plochy bydlení venkovského typu	<b>BV</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>	
plochy smíšené obytné venkovské	<b>SV</b>
<b>Plochy rekreace</b>	
plochy rekreace sportovní	<b>RS</b>
plochy rekreace pobytové	<b>RP</b>
<b>Plocha zahrádkářské kolonie</b>	
plocha zahrádkářské kolonie	<b>ZZ</b>
<b>Plochy občanského vybavení</b>	
plochy občanského vybavení	<b>OV</b>
plochy občanského vybavení – hřbitov	<b>OH</b>
<b>Plochy výroby a skladování</b>	
plochy zemědělské výroby	<b>ZV</b>
plochy manipulační	<b>PM</b>
<b>Plochy zeleně</b>	
Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	<b>ZS</b>
plochy krajinné zeleně	<b>ZK</b>
plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň	<b>ZP</b>
<b>plochy lesní</b>	
plochy lesní	<b>NL</b>
<b>plochy vodní a vodohospodářské</b>	
plochy vodní a vodohospodářské	<b>W</b>
<b>Plochy zemědělské</b>	
plochy zemědělské – orná půda	<b>PO</b>
plochy zemědělské - louky	<b>LO</b>

V území řešeném územním plánem Dolní Chvatliny je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

V podmíněně přípustném využití se stanovují podmínky, při jejichž splnění je využití plochy možné.

V části nepřípustné využití ploch jsou stanoveny funkce, které se v území vylučují.

Pro ochranu a rozvíjení hodnot území se stanovuje koncepce prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kterou tvoří :

- typ struktury zástavby
- maximální podlažnost zástavby
- koeficient zeleně

Pro části řešeného území – funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití,  
přípustné využití,  
podmíněně přípustné využití,  
nepřípustné využití.

## Plochy bydlení

### Plochy bydlení v bytových domech

**BH**

#### hlavní využití

- bydlení v bytových domech,

#### přípustné využití

- sekundární funkcí může být komerční i nekomerční občanská vybavenost,
- plochy okrasné zeleně,
- zatravněné plochy,
- drobné objekty doplňující zezeň – altány, kašny, terasy, patia, odpočinkové plochy, opěrné zdi a zídky a pod.
- dopravní a technická infrastruktura

#### nepřípustné využití

- jakékoli stavby, jejichž primární funkcí není bydlení nebo bydlení nepodmiňují (dopravní a technická infrastruktura),
- stavby individuální rekreace,
- intenzivní zemědělské využívání pozemku, zemědělská velkovýrobní činnost,
- jakákoli výroba nebo činnost, která svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo zhoršuje životní prostředí pro bydlení,
- využívání pozemku pro skladování materiálu,
- chovatelství zvířectva,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.
- umístování dočasných staveb.

### Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- procento ozelenění pozemku při rekonstrukcích a dostavbách smí být snižováno jen v odůvodněných případech
- min. plocha zeleně 60 %
- max. procento zastavění se stanovuje na 30 %
- výška zástavby se stanovuje na max. 3 nadzemní podlaží

- parkovací stání musí být zajištěna na záchytných parkovištích podél příjezdových komunikací
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na inženýrské sítě,
- provozovny občanského vybavení, nebo drobných živností mohou být umísťovány pouze ve vhodných prostorách domu, nejlépe v přízemí, případně jinde v provozně oddělených částech se samostatnými vstupy

## **Plochy bydlení venkovského typu**

**BV**

### **hlavní využití**

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku

### **přípustné využití**

- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, možnost doprovodných staveb / skleníků a pod. /
- dětská hřiště
- drobné stavby - kolna, stodola, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán,
- zemědělské využívání části pozemku (pole, sad), vymezená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou,
- zpracování zemědělských produktů,
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech,
- využívání objektů pro individuální rekreaci,
- obchodní a malovýrobní činnost, která neovlivňuje nad přípustnou mez životní prostředí
- drobné ubytovací zařízení - cca 2 pokoje v RD obyvatelů obce

### **nepřípustné využití**

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku,
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravárství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- procento zastavění se stanovuje 25 %
- min. plocha zeleně 50 %
- výška zástavby může být max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím
- min. velikost nově vytvořeného pozemku je 1 000 m<sup>2</sup>

- možná je zástavba na okrajových či zbytkových pozemcích, také na pozemcích uvnitř zástavby s tím, že musí být zachovány odstupové vzdálenosti
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- provozovny živností mohou být umístovány pouze v provozně oddělených částech ve vhodných prostorách domu ( v přízemí, ve zvýšeném suterenu, v samostatně přístupném křídle apod.)
- pokud budou na pozemku zřizovány, kromě hlavního objektu obytného ještě objekty pro doplňkové funkce, budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu obce
- architektonické řešení staveb a zařízení technické vybavenosti musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- nezbytné je zajištění dopravní obslužnosti včetně zásahových vozidel hasičských
- nezbytné je připojení na veřejné inženýrské sítě, pokud jsou v místě navrženy
- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců/,

## **Plochy smíšené obytné venkovské**

**SV**

### **hlavní využití**

- bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností, chovem dobytka a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání

### **přípustné využití**

- zemědělské využívání objektů a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci,
- podnikatelská činnost, včetně provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí nad přípustnou mez,
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny nad přípustnou mez,
- domácí malovýroba, která nemá negativní vliv na sousední stavby pro bydlení nebo rekreaci,
- malá ubytovací zařízení – penziony, s max. 5 pokoji pro hosty a trvalým bydlením majitele nebo provozovatele
- individuální rekreace ve stávajících domech určených pro trvalé bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací,
- přilehlé zahrady s převažující funkcí užitkovou,



- na pozemcích tohoto území je možné umisťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností.

#### **nepřípustné využití**

- při provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele využívání pozemků převážně pro skladování materiálu,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- chovatelství zvířectva, narušující zápachem, hlukem a jinak nad přípustnou mez objekty pro bydlení nebo rekreaci,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů,

#### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- min. procento zeleně 40 %
- výška zástavby může být max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím
- přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení
- kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou mez
- území budou zastavována směrem od současně zastavěného území sídla
- doporučená minimální velikost nově vytvářeného pozemku je min. 1 000 m<sup>2</sup>, limitem je zastavěnost pozemku, která činí 30 %.
- při změnách staveb nebo dostaveb do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb

#### **Plochy rekreace sportovní hlavní využití**

**RS**

- otevřené plochy pro provozování sportovních aktivit na úrovni rekreační i závodní,

#### **přípustné využití**

- doprovodné služby pro sportovní zařízení, např. podnikatelská činnost, víceúčelové využití sportovních ploch pro kulturní a zábavní podniky, herny i denní rekreaci včetně stravování
- doplňkové služby – sauna, masáže, obchod se sportovními potřebami apod.,
- doplňkové hygienické vybavení pro sport (šatny, sprchy a.t.p.),
- drobné přístřešky, altány,
- služební byt správce
- dětské hřiště včetně bazénku,
- oplocení
- zeleň všeho druhu

#### **nepřípustné využití**

- výrobní a chovatelské činnosti,
- bydlení (s výjimkou uvedenou v přípustném využití)
- stavby individuální rekreace,
- umisťování solitérních prodejních stánků,
- činnosti, které ovlivňují nad přípustnou mez plochy pro sport, bydlení či rekreaci.

## Požadavky na prostorové uspořádání území včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- nestanovují se, budou posuzovány v dalším stupni projektové dokumentace

### Plochy rekreace pobytové hlavní využití

**RP**

- stavby pro individuální rekreaci, které nejsou určeny pro trvalé bydlení

#### přípustné využití

- drobné stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, přístřešek),
- údržba
- drobné přístavby či nástavby pro zajištění doplňkových funkcí
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- připojení na inženýrské sítě,
- oplocení pozemků,

#### nepřípustné využití

- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami
- jakékoli podnikání,
- výrobní plochy a sklady,
- chovatelství všeho druhu,
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez,
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek.

### Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- max. jedno nadzemní podlaží a podkroví
- max. procento zastavění 25 %,
- minim. procento ozelenění 60 %

### Plochy zahrádkářské kolonie hlavní využití

**ZZ**

- plochy stávajících zahrádek

#### přípustné využití

- zahrádky s intenzivním využíváním půdy pro pěstování rostlin,
- zahradní domky
- oplocení celého areálu i jednotlivých zahrádek,
- komunikace,
- opěrné zídky a podzemní drobné stavby,
- údržba,

#### nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb pro zásobování elektřinou (rozvodů) a staveb uvedených v přípustném využití
- chov zvířat

- jakékoli jiné investice do území, kromě likvidace následků živelných katastrof, nebo jejich prevence

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění 20 %
- výška hřebene do 5 m

### **Plochy občanského vybavení hlavní využití**

OV

- plochy pro občanské vybavení

#### **přípustné využití**

- stavby a plochy pro kulturu,
- stavby a plochy pro školství,
- stavby a plochy pro zdravotnictví a sociální sféru,
- stavby a plochy pro veřejné instituce a zařízení občanské vybavenosti místního významu,
- stavby a plochy pro činnost církevní, charitativní apod.

#### **nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci,
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami,
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami,
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů,
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení,
- individuální rekreace,

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- obecně se stanoví max. procento zastavění 50%
- obecně se stanoví minim. procento ozelenění 30%
- výška staveb max. 9 m

### **Plochy občanského vybavení - hřbitov**

OH

#### **hlavní využití**

- pohřbívání,

#### **přípustné využití**

- hroby,
- pomníky,
- zařízení pro uložení uren,

- rozptylová loučka,
- sakrální stavby,
- lavičky,
- cesty,
- studny na užitkovou vodu,
- užitkový vodovod,
- zařízení na sběr odpadků z výzdoby hrobů,
- sklad související s údržbou hřbitova,
- kancelář správy hřbitova,
- pietní místnost,
- zeleň;

#### **nepřípustné využití**

- bydlení,
- chov zvířectva,
- restaurační zařízení,
- rekreační zařízení,
- zdravotnická, školská, kulturní, obchodní zařízení a zařízení sociálních služeb,
- užitkové zahrady,
- zařízení průmyslové výroby včetně skladů,
- zařízení zemědělské výroby,
- dopravní zařízení,
- řemeslné provozy,
- liniové stavby s výjimkou vrchních vedení elektro,
- další stavby neuvedené v přípustném využití.

#### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

nestanovují se, budou posuzovány v dalším stupni projektové dokumentace

## **Plochy pro zemědělskou výrobu**

**VZ**

#### **hlavní využití**

- zemědělská výroba, skladové hospodářství, logistika,

#### **přípustné využití**

- výrobně-zemědělská provozovna,
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- komunikace, parkovací a garážové plochy,
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.,
- ochranná zeleň,
- odstavení vozidel na vlastním pozemku,

#### **nepřípustné využití**

- bydlení (s výjimkami uvedenými v přípustném využití),

- individuální rekreace,
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu.

### **Požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. zastavění 60 %, min. plocha zeleně 20 %
- výška zástavby max. 15 m
- pásmo hygienické ochrany ani pachová zóna, vyplývající z činností provozovaných v zóně nesmí zasáhnout lokality urbanizovaného území
- objekty max. dvoupodlažní / vč. podkroví /

## **Plochy manipulační**

**PM**

### **hlavní využití**

- plochy slouží pro časově omezené skladování na volném prostranství

### **přípustné využití**

- skladování různých materiálů ke stavbám, k zemědělské výrobě
- odstavování vozidel jen pokud negativní účinky a vliv na životní prostředí nebude překračovat limity, uvedené v příslušných předpisech nad míru / např. zvýšená prašnost, exhalace z výfukových plynů, zvýšený hluk apod. /

### **nepřípustné využití**

- jakákoliv výstavba

## **Plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň**

**ZV, PV**

### **hlavní využití**

- zeleň veřejných prostranství, parků

### **přípustné využití**

- keřové, stromové, květinové a travní porosty,
- souvislé plochy vysoké zeleně,
- hospodářské využití luk, sklizeň sena,
- drobné plochy pro sport - dětská hřiště,
- pasivní a aktivní každodenní rekreační pobyt,
- odpočinkové plochy vybavené venkovním sezením,
- drobné vodní plochy, prvky drobné zahradní architektury,
- pěší cesty, případně vyznačené cyklostezky,
- místní komunikace
- stavby pro obchod a služby / trafika /
- účelové stavby pro obsluhu plochy - drobná architektura / altány, pomníky, lavičky /
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu / dětská hřiště /
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- zařízení technické infrastruktury

**nepřípustné využití**

- bydlení,
- výrobní či skladová činnost,
- průjezdná silniční doprava,
- zemědělská výroba,
- hospodářská těžba dřeva.

**Plochy zeleně soukromé a vyhrazené****ZS****hlavní využití**

- zahrady oplocené bez přístupu veřejnosti, sady.

**přípustné využití**

- zahrady,
- ovocné sady,
- záhony – pěstování květin,
- drobná zemědělská produkce,
- louky, travní porosty,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné,
- stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- výstavba liniových staveb,
- cesty,

**nepřípustné využití**

- veškeré stavby s výjimkou uvedených v hlavním a přípustném využití,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů, s výjimkou kompostů,
- převod pozemků do kultury orná půda.

**Plochy technické infrastruktury****hlavní využití**

plochy slouží k umístění staveb a zařízení technického vybavení a staveb sloužících pro údržbu těchto zařízení. Jde o zařízení energetiky a spojů, stavby pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod, stavby pro zneškodňování odpadů, sběrný odpadových surovin, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, hasičské zbrojnice apod.,

**přípustné využití**

- výhradně stavby uvedené v hlavním využití,
- trvalé travní porosty,
- zeleň,

## **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - NEZASTAVĚNÉ,**

### **Plochy lesní**

**NL**

#### **hlavní funkce**

- lesy na řešeném území

#### **přípustné využití**

- pouze stavby a zařízení pro lesní hospodářství,
- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury,
- vodní díla
- cesty,
- krmelce,
- posedy,
- rekreace nepobytová,
- územní systém ekologické stability,

#### **nepřípustné využití**

- nenávratné poškození půdního povrchu, s výjimkou přípustného využití,
- skládky a zneškodňování odpadů,
- provádění terénních úprav,
- jakákoliv výstavba nesouvisející s lesním hospodářstvím, dle hlavního a přípustného využití.
- převod pozemků do kultur orná půda

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

#### **hlavní využití**

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,

#### **přípustné využití**

- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy,
- vodohospodářské stavby a zařízení /jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod./
- územní systém ekologické stability,
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- přemostění,
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou:
  - stavba a zařízení pro správu a provoz,
  - stavby a zařízení technického vybavení /liniová vedení, měřicí stanice apod./
  - účelové komunikace.
- ochrana přírody – území evropsky významné lokality

### **Plochy zemědělské – orná půda**

**PO**

#### **hlavní využití**

- plochy slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu,

**přípustné využití**

- zemědělská prvovýroba, včetně intenzivních forem na pěstitelských plochách.
- ochranná a izolační zeleň,
- mezní porosty,
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- vodní díla
- budování nutných, přiměřeně dimenzovaných účelových cest,
- zalesnění svažitých pozemků,
- změny kultury
- doprovodná zeleň na mezích, při vodotečích a cestách,
- v nezastavěném území lze umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny
- umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- územní systém ekologické stability,
- revitalizace vodních toků a výstavba malých nádrží v neurbanisovaném území
- zalesňování zemědělských pozemků v neurbanisovaném území
- oplocení pouze stavbou dočasnou

**nepřípustné využití**

- jakákoli nová výstavba kromě uvedené v hlavním a přípustném využití,
- stavby a zařízení pro zneškodňování jakýchkoli odpadů a zřizování skládek,
- zřizování zahrádek a kůlen.

**Plochy zemědělské - louky****LO****hlavní využití**

- zemědělská půda, trvalé travní porosty

**přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň,
- stávající meze s porosty, většinou ostatní plochy
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- dopravní a technická infrastruktura
- vodní díla
- v nezastavěném území lze umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny
- umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,
- oplocení formou ohradníků
- územní systém ekologické stability -
- zemědělské stavby např. pro uskladnění sena a slámy
- umisťování dočasných staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, mobilní včelíny apod.,

**podmíněně přípustné využití pro umístění zemědělských staveb**

- až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu, naopak zohledňuje významné



krajinné prvky, a kulturní dominanty krajiny.

### **Požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- maximální zastavění zemědělských staveb pro uskladnění sena a slámy 200m<sup>2</sup>
- přístřešky do výše max. 4 m v údolních partiích krajiny

### **Plochy krajinné zeleně**

**ZK**

#### **hlavní využití**

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy. Tyto plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat - jde se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí,

#### **přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň,
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru,
- doprovodné porosty podél cest, mezí a vodních ploch v šíři 3 m,
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- stavba liniových staveb,
- vodní díla
- les, možnost zalesnění
- biokoridory i biocentra,
- krmelce a posedy,

#### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby s výjimkou liniových staveb,
- těžba dřeva a jiné produkční činnosti,
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů,
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů,
- převod pozemků do kultur orná a lesní půda,

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území má statut možných archeologických nálezů. Dle sdělení Archeologického ústavu je třeba před započítím zemních prací oznámit tuto skutečnost s předstihem.

**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**

Veřejně prospěšné stavby pro obranu a bezpečnost státu

- nejsou navrhovány.

Plochy pro asanace

Plochy pro asanace se v územním plánu nevyskytují.

**h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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 § 5 odst. 6 stavebního zákona**

**Veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :**

#### **A.1. Stavby pro dopravní infrastrukturu**

označení plochy	katastrální území
<b>WD III.</b> místní komunikace u lok. ZHCh 4	Horní Chvatliny
<b>WD IV.</b> místní komunikace k lok. ZDCh 1	Dolní chvatliny
<b>WD V.</b> komunikace k ZM 3	Mančice

#### **A.2. Stavby pro technickou infrastrukturu**

<b>WT I.</b> trasa vodovodu	Dolní a Horní Chvatliny, Mančice
<b>WT II.</b> trasa kanalizace	Dolní a Horní Chvatliny, Mančice
<b>WT III.</b> plocha pro ČOV	Dolní Chvatliny
<b>WT V.</b> plocha pro trafostanici včetně kabel. vedení	Mančice
<b>WT VI.</b> plocha pro trafostanici včetně kabel. vedení	Mančice
<b>WT VII.</b> Plocha pro vodojem	Dolní Chvatliny

**Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :**

označení plochy	katastrální území
<b>WU I.</b> lokální biocentrum č. 2	Dolní Chvatliny
<b>WU II</b> lokální biokoridor podél Voděradského potoka	Dolní Chvatliny
<b>WU III.</b> lokální biocentrum č. 6	Horní Chvatliny
<b>WU IV.</b> protierozní opatření	Dolní Chvatliny

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebylo stanoveno.

**j. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

**Textová část:**

Návrh územního plánu :

- v rozsahu 28 stran textu

**Grafická část:**

Návrh územního plánu

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny
3. Koncepce dopravy a technické infrastruktury
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

**k. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

V územní plánu nejsou navrženy územní rezervy

**l. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Pořízení dohody o parcelaci není stanoveno.

**m. 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**

Plochy, pro které je pořízení územní studie, její schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti podmínkou pro rozhodování v území, jsou vyznačeny v grafické části územního plánu ve výkrese č. 1 - Výkres základního členění území.

Územní studie zohlední specifické podmínky daného území:

- budou sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz, zajistí napojení lokalit na komunikační síť.
- budou řešit vnitřní dopravní obsluhu, vyřeší technickou infrastrukturu (odkanalizování splaškových vod – pokud bude realizován a odvedení dešťových vod z místních komunikací, likvidaci srážkových vod v rámci jednotlivých stavebních pozemků, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii ), zajistí vyřešení vnější požární vody - pro navrhované plochy musí být dodrženy přístupy a příjezdy pro požární vozidla, při navrhování rozvodů vody bude vodovod/ pokud bude realizován/ sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty), musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb při navrhování staveb, musí být respektovány požadavky vyplývající z právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení.
- Územní studie budou koncepčně řešit etapizaci výstavby tak, aby byl zajištěn její

postup od současně zastavěného území obce. Součástí územní studie budou bližší regulativy výstavby a upřesnění funkčního členění ploch (stanovení typu, průběhu a šíře komunikací, ploch veřejné zeleně a dalšího veřejného prostranství, průběhu stavební čáry, způsobu oplocení, vyčlenění ploch technického vybavení území v rámci lokality).

Jedná se o následující lokality :

- P 1** plocha přestavby v Mančicích na plochu smíšenou obytnou venkovskou  
**ZM 3** plocha bydlení venkovského charakteru

Pro uvedené plochy se stanovují tyto lhůty pro pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti:

- P 1 do 31. 12. 2019.  
 ZM 3 do 31. 12. 2019.

**n. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Zpracování regulačního plánu nebylo v územním plánu obce Dolní Chvatliny stanoveno.

**o. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /**

Etapizace není stanovena.

Zástavba zastavitelných ploch bude postupovat od hranice zastavěného území směrem k okrajům zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly osamocené stavby vně existující zástavby a nezastavěné pozemky mezi pozemky nově povolovaných staveb pro bydlení a hranicí zastavěného území.

Podmínkou výstavby v některých lokalitách je vybudování místních komunikací a napojení na technickou infrastrukturu .

**p. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt**

Není stanoveno.

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ CHVATLINY

### **a) přezkoumání souladu návrhu s PÚR a ÚPD vydanou krajem**

Pro územní plán vyplývají požadavky z **POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky**, schválené 20. 7. 2009 pod č. 929. Politiku pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj v mezích §5 odst. 5 podle §31 – 35 a § 186 zák. č. 183/2006Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu / stavební zákon /. Na základě Zprávy o uplatňování PÚR ČR 2008 rozhodla vláda ČR svým usnesením č. 596 ze dne 9.8.2013 o zpracování aktualizace PÚR ČR.

Vláda schválila první aktualizaci PÚR dne 15.4.2015.

V tomto dokumentu jsou mimo jiné definovány priority územního rozvoje na úrovni republiky. Jedná se zejména o vyváženost vztahu územních podmínek pro zdravé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Dále je kladen důraz na zlepšování vazeb zkvalitňováním dopravní infrastruktury a na ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Aktualizací PÚR ČR bude na základě aktualizovaných ÚAP zjišťováno, zda důvody pro jednotlivé rozvojové záměry nepominuly a zda není vhodné vymezit jiné.

Akceptují specifické cíle strategie rozvoje regionu Střední Čechy, což je zvýšení využití přírodního a kulturního potenciálu kraje a posílení místních příjmů z rozvoje cestovního ruchu.

Návrh územního plánu je v souladu s tímto dokumentem. Naplňuje požadavek z Politiky, týkající se ochrany nezastavěného území.

Návrh územního plánu se dotýká některých kapitol uvedených v Politice územního rozvoje v části 2.2 **REPUBLIKOVÉ PRIORITY** a naplňuje je:

Článek 14 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území a je v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce. Brání nedostatku lidských zásahů tím, že vytváří vyvážený všestranný rozvoj. Návrhy byly provedeny s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce; za účelem zachování rázu urbanistické struktury města

Článek 14a/ dbá na rozvoj primárního sektoru při zohledňování ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny

Článek 15 nevytváří urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Nově vymezené zastavitelné území je přiměřeného rozsahu a v žádném případě nemůže negativně ovlivnit sociální soudržnost obyvatel.

Článek 16 ÚP hledá rozvoj ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli, na jejichž požadavky reaguje s tím, že po posouzení konkrétního záměru bylo navrženo komplexní řešení prospěšné území. Řešením se nevytvářejí předpoklady, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území, jsou v souladu s charakterem oblasti. Obec neleží v žádné republikové rozvojové ose ani oblasti.

Článek 16a/ Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území a koordinovat časová, odvětvová a prostorová hlediska. Platí při zpracování větších celků ve městech a regionech.

Článek 17 změna se nedotýká.

Článek 18 změna se nedotýká.

Článek 19 v řešeném území nejsou opuštěné areály, které by bylo vhodné využít pro polyfunkční využívání. ÚP není v rozporu s požadavky bodu (19) PÚR, neboť je především naplněn cíl tohoto ustanovení, kterým je účelné využívání uspořádání území úsporného v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie při koordinaci veřejných a soukromých zájmů na využívání území. Návrh zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území a skutečnost, že se jedná o účelné využívání území, které nebude vyvíjet neadekvátní tlak na veřejné rozpočty, lze doložit skutečností, že plochy lze dobře dopravně obsloužit a napojit na inženýrské sítě. Navržené zastavitelné plochy tak vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Problematika hospodárného využívání zastavěného území, je pak podrobněji popsána v kapitole Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracované ve smyslu ust. § 53 odst. 5, pís. f) stavebního zákona.

Řešení územního plánu podporuje výstavbu hlavně v zastavěném území obce (dotvoření osad zástavbou hlavně v prolukách). Vymezují se nové plochy k zástavbě vždy s ohledem na navazující území a po jejich prověření vhodnosti na zemědělské půdě. Je naplněno účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, nedochází ke zhoršování kvality prostředí, jsou minimalizovány důsledky suburbanizace. Zachovává se veřejná zeleň a nenarušuje se její fragmentace. Nedochází ke srůstání jednotlivých sídel tak, aby se vytvořily bariéry pro volný pohyb zvěře nebo zhoršení možnosti nepobytové rekreace v území.

Článek 20 neovlivňuje se charakter krajiny, plochy se nenavrhují do konfliktních lokalit. ÚP ve veřejném zájmu chrání biologickou rozmanitost, územní systémy ekologické stability a není v konfliktu s cílovou charakteristikou a typem krajiny. Návrh ÚP není zásahem do významného krajinného prvku dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Návrh ÚP nemá zásadní vliv na celkovou koncepci uspořádání krajiny a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz. Plochy jsou přilehlé k zastavěnému území a nevybíhají do volné krajiny. Navrhovaným řešením není dotčena funkce územního systému ekologické stability.

Článek 20a/ vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti pro volně žijící živočichy a pro člověka. Týká se při navrhování dopravní a technické infrastruktury. Omezit nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Změna navrhuje malé plochy k zástavbě a proto k omezení migrace nedochází.

Článek 21 ÚP vymezuje a chrání před zastavěním pozemky veřejné zeleně, které suplují v sídlech plochy pro každodenní rekreaci, zároveň přispívá k zachování prostupnosti krajiny

- Článek 22 ÚP přispívá k posílení funkce pro formu cestovního ruchu. Jedná se podporu regionálního záměru v oblasti cestovního ruchu.
- Článek 23 ÚP akceptuje stávající dopravní infrastrukturu, vedení nových komunikací směřuje k odstupu od obytné zástavby.
- Článek 24 ÚP vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy a ochrany veřejného zdraví – před hlukem, exhalacemi
- Článek 24a/ týká se podmínek při překračování imisních limitů, netýká se Dolních Chvatlin
- Článek 25 ÚP vytváří územní podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před riziky a přírodními katastrofami s cílem minimalizovat případné škody zejména umístěním zástavby a opatřeními při využívání dešťové vody pro zalévání
- Článek 26 ÚP nenavrhuje zastavitelné plochy do záplavových území
- Článek 27 ÚP koordinuje umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj s ohledem na účelné využívání území.
- Článek 28 ÚP nevytváří předpoklady pro nevhodné řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech. ÚP vytváří podmínky pro zajištění kvalitního života obyvatel, ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru.
- Článek 29 ÚP sleduje různé druhy dopravy a snaží se o stejnou dostupnost pro obyvatele
- Článek 30 Návrh koncepce veřejné infrastruktury je součástí kvalitního prostředí i života.
- Článek 31 Návrh koncepce technické infrastruktury umožní rozvoj energie z obnovitelných zdrojů.
- Článek 32 ÚP urbanistickou koncepcí a stanovením podmínek pro výstavbu vytváří základní podmínky pro kvalitní strukturu sídel, a pro zdravé životní prostředí.

Republikové priority, vyplývající z Politiky územního rozvoje pro zajištění udržitelného rozvoje, jsou v předkládaném územním plánu zohledněny.

### **3. ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY**

Rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou stanoveny v územích, v nichž na základě soustředění republikových priorit jsou zvýšené požadavky na změny v území.

- Článek 39 ÚP přispívá k zachování charakteru území, rozvoj veřejné infrastruktury je součástí řešení
- Článek 40 Obec Dolní Chvatliny není součástí žádné rozvojové oblasti či osy.

### **4. SPECIFICKÉ OBLASTI**

Netýká se území obce Dolní Chvatliny.

### **5. KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

- územím obce prochází návrh tratě vysokorychlostního koridoru č. 230 , vymezený v PÚR jako C – E61, jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D 212

### **6. KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ**

- územím obce prochází návrh tratě vysokorychlostního koridoru č. 230 , vymezený v PÚR jako C – E61, jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D 212

## 7. DALŠÍ ÚKOLY PRO MINISTERSTVA, JINÉ ÚSTŘEDNÍ SPRÁVNÍ ÚŘADY A PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Netýká se území obce Dolní Chvatliny.

## 8. VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A SPECIFICKÝCH OBLASTÍ

Netýká se území obce Dolní Chvatliny.

**ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE Středočeského kraje / ZÚR /** byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011. Jedná se o krajský dokument, jehož prioritou je vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj kraje, založený na příznivém životním prostředí, na stabilním hospodářském rozvoji a na sociální soudržnosti obyvatel. ZÚR mají stanoveny úkoly a podmínky pro pořizování územních plánů, pro které jsou závazným dokumentem. V současné době dokument prochází projednáváním jeho 1. aktualizace.

Správní území obce Dolní Chvatliny není zahrnuto do rozvojové oblasti republikového významu, neleží v rozvojové ose republikového významu.

Na základě úkolů ZÚR byl ověřen na území obce Dolní Chvatliny rozsah zastavitelných ploch v sídlech a byl stanoven směr jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, limity rozvoje území a ochranu krajiny. Byly vytvořeny podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel. Územní plán zohlednil veškeré požadavky, vyplývající z nadřazené dokumentace.

ZÚR stanovují základní zásady péče o krajinu při plánování změn a rozhodování o nich. Chránit a rozvíjet funkčnost a vzhled krajiny, respektovat zvlášť chráněné typy krajiny, rozvíjet retenční schopnost krajiny, rozvíjet cestovní ruch, při umisťování staveb nenarušovat krajinný ráz. Správní území obce bylo v ZÚR začleněno do krajinného typu – krajina polní. Jedná se o krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce. Pro tento typ krajiny stanovují ZÚR zásady :

- zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření
- neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci

Vyhodnocení :

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje

(01) Územní plán je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje. Návrhem se nenarušují podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje. Nenarušuje se příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj ani sociální soudržnost obyvatel.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodních a republikově významných záměrů – jedná se o vysokorychlostní železniční koridor č. 230, který prochází řešeným územím



- (03) netýká se území obce Dolní Chvatliny
- (04) netýká se území obce Dolní Chvatliny
- (05) Vytvářet podmínky pro umístění potřebných staveb pro zlepšení dopravní dostupnosti - netýká se území obce
- (06) Územní plán nevytváří možnosti pro změny přírodních, kulturních a civilizačních hodnot na území kraje
  - a) zachovává se rozmanitost kulturní krajiny a nenarušuje se její stabilita.
  - b) nenarušuje se krajinný ráz
  - c) dochází k citlivému doplnění zástavby v sídlech a nenarušuje se venkovská urbanistická struktura a architektonické a přírodní dominanty nevhodnou zástavbou . Nevhodně se nezasahuje do fragmentace krajiny.
  - d) Obec Dolní Chvatliny je včleněna do cílové charakteristiky krajiny jako krajina polní. Jedná se o krajinu s dobrými předpoklady zemědělské produkce.
  - e) ÚP neovlivňuje využívání přírodních zdrojů.
- (07) ÚP vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj.
  - a) akceptuje přirozený rozvoj obce a nemá negativní vliv na stávající urbanistické a architektonické řešení sídel.
  - b) vychází z platné dokumentace územního plánu obce, navrhuje minimum ploch pro výstavbu mimo zastavěné území, zajišťuje využívání objektů v zastavěném území
  - c) dochází k podpoře cestovního ruchu
  - d) netýká se území obce Dolní Chvatliny
  - e) nevytváří se záměry, které by mohly zhoršit funkci zemědělství v krajině. Krajinné prvky podporující ekologickou stabilitu se samostatně nevymezují, jsou součástí platné dokumentace. ÚP řeší protierozní opatření.
  - f) netýká se území obce Dolní Chvatliny, lesních porostů je minimum, rekreace není vhodná
  - g) nové plochy pro technickou infrastrukturu budou mít vliv na hospodářský rozvoj a technickou vybavenost celého území obce.
- (08) Obec neleží ve specifické oblasti kraje.
- (09) netýká se obce Dolní Chvatliny

## 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008

- 2.1. Obec se nenachází v rozvojové oblasti republikového významu .
- 2.2. Obec neleží v rozvojové ose republikového významu.
- 2.3. Obec neleží v rozvojové oblasti krajského významu.
- 2.4. Obec neleží v rozvojové ose krajského významu.
- 2.5. Obec není zařazena do center osídlení.

## 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezení v PÚR a vymezení specifické oblasti krajinného významu

- 3.2. Obec neleží v oblasti krajinného významu.

## 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

- 4.1.1.1. Silniční doprava – netýká se
- 4.1.1.2. Železniční doprava – týká se vysokorychlostního železničního koridoru, který je

vyznačen

4.1.1.3. , 4.1.1.4 a 4.1.1.5 netýká se.

4.1.2. Plochy a koridory nadmístního významu

4.1.2.1. netýká se

4.1.2.2. nedotýká se

4.1.2.3. , 4.1.2.4 a 4.1.2.5 se netýká

4.2. Plochy a koridory technické infrastruktury

Netýká se oblasti elektroenergetiky, plynárenství, vodovodů, kanalizací ani protipovodňové ochrany. Rovněž není zasaženo územní rezervou pro akumulaci povrchových vod.

ZÚR nenavrhuje v řešeném území plochy a koridory pro umístění vodovodních staveb nadmístního významu.

ZÚR nenavrhuje plochy a koridory pro umístění staveb kanalizace nadmístního významu.

4.3. Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů na životní prostředí – nenavrhují se stavby s výše uvedenými vlivy

4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability:

- na území jsou vymezeny regionální a lokální prvky ÚSES, interakční a významné prvky

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

5.1. Obec Dolní Chvatliny není součástí vymezených přírodních hodnot kraje.

5.2. Obec Dolní Chvatliny není součástí vymezených kulturních hodnot kraje.

5.3. Obec Dolní Chvatliny není považována za významné civilizační hodnoty kraje.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Obec Dolní Chvatliny je zařazena do cílové charakteristiky typu krajina polní. ZÚR stanovuje zásady pro plánování změn v území a to :

- zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření
- neohrožit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci

Tyto zásady jsou navrženým ÚP dodrženy, navrhované řešení nenarušuje charakter krajiny, nově zastavitelné plochy navazují bezprostředně na zastavěné území obce. Územní plán není v rozporu se stanovenými zásadami v ZUR.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

7.1. Veřejně prospěšné stavby v oblasti silniční dopravy – netýká se Dolních Chvatlin, v oblasti železniční dopravy se jedná o koridor VRT

7.2. oblast energetiky, 7.3 oblastní plynárenství , 7.4. dálkovodů, 7.5. vodovodů a

7.7. protipovodňové ochrany - území obce Dolní Chvatliny není dotčeno, je navrženo protierozní opatření v Dolních Chvatlinách

7.8. Veřejně prospěšná opatření – navržené regionální a lokální biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. - není požadováno

V koordinačním výkrese předkládaného územního plánu jsou zakresleny limity, převzaté ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Jsou to :

- návrh trasy vysokorychlostního koridoru železnice č. 230
- regionální biokoridor s vloženými lokálními biocentry
- ochranné pásmo lomu Libodřice

**Z ÚAP Kolín** vyplývá, že podmínky pro příznivé životní prostředí jsou v obci Dolní Chvatliny velmi nepříznivé. Příčinou je poloha obce uprostřed polností bez zelených ploch. Také územní podmínky pro hospodářský rozvoj jsou jedny z nejhorších v okrese Kolín.

V ÚAP byla hodnocena vyváženost územních podmínek pro udržitelný rozvoj, kde obec Dolní Chvatliny neměla ani jeden hodnocený jev v pořádku.

Na tyto závěry reaguje návrh územního plánu tím, že nenavrhuje nová zastavitelná území na kvalitní zemědělské půdě. Zároveň eliminuje střety s limity v území. ÚP navrhuje plochy zeleně v místech, kde je to příznivé vzhledem ke kvalitní orné půdě, která obklopuje všechna sídla.

#### **b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Územní plán řeší celé správní území obce Dolních Chvatlin, které obsahuje 3 katastrální území a to Dolní Chvatliny, Hodní Chvatliny a Mančice. Hranice řešeného území je zakreslena ve všech výkresech.

Obec Dolní Chvatliny leží v západní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Kolín. Vzdálenost do Kolína je 12 km. Obec leží mimo hlavní dopravní tahy v klidové části okresu Kolín. Vzhledem k blízkosti velkého města se dá očekávat případný zájem o stavební pozemky.

Z hlediska širších vztahů je možné konstatovat, že okolní sídla jsou podobné velikosti a nacházejí se v přibližně stejných podmínkách. Tedy neovlivní ani neomezí plánovaný rozvoj obce Dolní Chvatliny. Problémem těchto obcí je jejich ekonomický útlum po r. 1989, kdy došlo k omezení zemědělské výroby a výroby vůbec a kdy se zvýšila dojízdka za prací do Kolína, který je z hlediska nabídky pracovních příležitostí pro obec atraktivní.

Územní plán vytváří územní podmínky pro koordinaci pěší a cyklistické dopravy ve smyslu zajištění prostupnosti území ve vazbách na volnou krajinu. Hlavní pěší a cyklistické trasy vedou po místních komunikacích a účelových cestách, které mají malou četnost dopravy, procházejí celým územím a navazují na okolní krajinu.

Technická infrastruktura není v území realizována, obec nemá veřejný vodovod ani kanalizaci. Vzhledem k tomu, že je v letních měsících nedostatek vody, obec přistoupila k řešení veřejného vodovodu a kanalizace. Obec je závislá na přívodu elektrické energie zvenku, stávající trafostanice jsou napájeny z nadřazené soustavy, která neprochází územím.

Návrh řešení územního plánu obce Dolní Chvatliny nemá na sousední katastrální území žádný vliv. Také neexistuje žádný územně technický vliv sousedních obcí na řešené území. Výjimku tvoří ÚSES a doprava.

**c) přezkoumání s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Za uplynulé období byla veškerá stavební činnost v obci řízena koncepcí platného územního plánu. Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona. Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, což je územním plánem naplňováno. ÚP využívá potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona a zajišťuje koordinaci zájmů veřejných i soukromých podle § 18 odst. 3 téhož zákona.

Územní plán obce Dolní Chvatliny naplňuje požadavek na soulad s cíli územního plánování vytvořením komplexního názoru na urbanistické řešení správního území vymezením a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněním podmínek pro využití jednotlivých lokalit, definováním podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu a stanovení podmínek pro nezastavitelné území a pro ochranu krajinného rázu a přírody. Je zajištěna ochrana hodnot území, návrh tyto hodnoty neovlivňuje buď vůbec, nebo jen v malé míře. To se týká hlavně ochrany krajiny a nezastavěného území.

Koncepce územního plánu je v souladu s aktivitami, vyplývajícími z republikových a regionálních souvislostí. Koncepce rozvoje území ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví.

Ochrana hodnot území :

- Historické a kulturní hodnoty, urbanistické hodnoty

První písemná zmínka o obci Dolní Chvatliny pochází z r. 1250, tvrz byla postavena ve z. polovině 14. století. Jedná se tedy o velmi stará sídla. Obec má tři sídla - Dolní Chvatliny, Horní Chvatliny a Mančice, sídla s funkcí obytnou a zemědělskou.

Pro obec je významnou hodnotou dlouhodobě rozvíjená urbanistická struktura sídel a vazby na okolní krajinu. Urbanistické hodnoty spočívají právě v členění, návaznosti a vlastnostech prostorů a staveb a v členitosti různorodé zástavby. Urbanistické hodnoty tkví v uspořádání jednotlivých sídel, bude zachována stávající zástavba se všemi svými dominantami, charakter sídla a hladina zástavby. Jedná se o návesní typ sídel s nízkými venkovskými stavbami se zčásti využívanými hospodářskými staveními. Sídla jsou kompaktně zastavěná, většinou drobnými usedlostmi a chalupami, případně staršími rodinnými domy s hospodářským zázemím. Původní velké statky s velkými hospodářskými dvory a zázemím zahrad se nacházejí ve středu Dolních Chvatlin. V obci byl v r. 1966

stanoven intravilán, který dává prostor pro využití některých návrhových ploch v zastavěném území.

V obci se vyskytuje nemovitá kulturní památka a to kostel sv. Petra a Pavla. Na různých místech jsou umístěny kapličky, křížky a památníky, které nejsou zapsány v seznamu nemovitých kulturních památek, ale jsou respektovány. V blízkosti těchto staveb platí omezení tak, aby nedošlo k jejich výraznému ovlivnění. Jedná se hlavně o měřítko staveb a o jejich objem, ostatní detaily budou řešeny v následných dokumentacích.

Celé správní území je územím s možnými archeologickými nálezy. Lze tedy konstatovat, že řešením územního plánu nejsou dotčeny historické, kulturní ani urbanistické hodnoty území.

- Přírodní hodnoty území
- menší vodní toky a vodní plochy
- zeleň v sídlech
- velmi kvalitní zemědělská půda

Řešené území leží v oblasti velmi kvalitní zemědělské půdy, kde polnosti obklopují sídla ze všech stran. Zeleň se vyskytuje pouze v rámci soukromých zahrad a na veřejných prostranstvích, nebo v malé míře podél polních cest. Jedná se o ekologicky velmi nestabilní území, bez hodnot jako jsou lesní porosty, vodní plochy a toky a trvalé travní porosty. Územím protéká potok Bečvárka, v jižní části a sídlem Dolní Chvatliny protéká Voděradský potok.

Na území obce se nenacházejí chráněná území přírody ani zde není vyhlášena Natura 2000 – evropsky významná lokalita. Na území obce Dolní Chvatliny jsou vymezeny prvky ÚSES regionálního a lokálního významu.

Přírodní hodnoty nejsou územním plánem dotčeny, nevytvářejí se nové zastavitelné plochy ve volné krajině. Nově navržené plochy nejsou zásadního významu, jedná se o plošné doplnění, kterým nedojde k negativnímu ovlivnění hodnot území. Nenavrhují se nové druhy funkčního využití, které by byly v nesouladu s venkovským prostředím. Nejedná se o zásah, který by ohrožoval podmínky života budoucích generací.

Řešení územního plánu neovlivňuje urbanistické ani architektonické hodnoty území, využívá potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona a sleduje koordinaci veřejných a soukromých zájmů. Zároveň respektuje přírodní hodnoty území a volnou krajinu.

Na území obce se nevyskytují plochy pro dobývání ložisek nerostů. Do správního území zasahuje limit chráněného ložiskového území 02260000 Libodřice, který je v severovýchodní části správního území obce vyznačen ve výkresové části.

Návrh řešení účelného využití a prostorového uspořádání území sleduje :

- sociální pilíř

Návrh řešení územního plánu přispívá návrhem ploch pro bydlení a s ním spojených služeb občanského vybavení k rozvoji společenského potenciálu. To může zlepšit věkovou strukturu obyvatelstva, hlavně se jedná o mladé rodiny a seniory, kteří budou mít možnost žít ve zdravém životním prostředí.

- hospodářský pilíř

Návrhem nových ploch pro podnikání, vymezených na plochách smíšeného území je podporována možnost nových pracovních příležitostí, které v obci chybí.

- environmentální pilíř

Ochrana životního prostředí a krajiny patří mezi zásady územního plánování. Na nezastavěných a nezastavitelných plochách se mohou stavět jen následující stavby :

- umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- umístování technické infrastruktury způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání dotčených ploch
- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu

Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy na plochy pozemků, určených pro plnění funkce lesa.

#### **d) přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Návrh územního plánu obce Dolní Chvatliny je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a § 12 a 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v jejich aktuálních zněních.

Obsah územního plánu je v souladu s přílohou č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. - I. obsah územního plánu, II. odůvodnění územního plánu.

Na rozdíl od vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území jsou v územním plánu stanoveny plochy s jiným využitím, jako na př. plochy pro bydlení jsou specifikovány na plochy venkovského bydlení a plochy se smíšenou funkcí. Toto rozdělení je výhodné pro konkrétnější náplň využití. Dále je používán pojem plochy zahrad v zastavěném území. Jedná se o zahrady, patřící k objektu bydlení a tvořící základ ke stávající zástavbě. Většinou se jedná o větší plochy, které jsou využívány pro pěstitelství nebo pro každodenní odpočinek. V obci, která je obklopena polnostmi tvoří zahrady oázy zeleně, které je v okolí velmi málo. Proto je potřeba je zachovat.

Lze konstatovat, že :

- návrh územního plánu obce byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu obce rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu obce byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona a byl schválen zastupitelstvem obce;
- nebyly vzneseny požadavky na zpracování variant řešení;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody k zadání nevyplýnul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Grafická část územního plánu je členěna dle platného stavebního zákona .

**e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Návrh územního plánu obce Dolní Chvatliny je zpracován s požadavky zvláštních právních předpisů.

**Ochrana veřejného zdraví**

V území se nevyskytují žádné negativní jevy, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel. Procházející silnice III. třídy vzhledem k malé četnosti dopravy negativně neovlivní zdraví obyvatel hlukem nebo prachem.

**Radonové riziko**

Obec Dolní Chvatliny spadá do kategorie nízkého radonového indexu z geologického podloží. Pro územní a stavební řízení je nutný protiradonový průzkum předmětného pozemku.

**Ochrana území před povodněmi**

Řešené lokality nejsou ohrožovány povodněmi.

**Ochrana území před erozí**

Plochy ohrožované erozí se vyskytují na východě a jihu sídla Dolní Chvatliny. Splachy orné půdy pronikají do stávající zástavby a ohrožují čistotu vody ve studni, která zásobuje zemědělský areál. V územním plánu je navržena dostatečná plocha pro řešení tohoto problému. Bude se zřejmě jednat o zatravnění s výsadbou dřevin, které zabrání pronikání vody s hlínou při prudkých deštích.

**Ochrana ložisek nerostných surovin**

V území se nevyskytují ložiska nerostných surovin, poddolovaná území, území sesuvů půdy ani jiné rizikové jevy, které by představovaly omezení pro rozvoj obce.

**Ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředí**

V území se nachází ochranné pásmo, které zasahuje na východní část správního území obce. V něm lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o následující druhy výstavby :

- objekty a zařízení, tvořící dominanty v území
- nebytové objekty / továrny, haly, skladové a obchodní komplexy, stavby s kovovou konstrukcí
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii / ZS radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren/
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN
- změny využití území

- nové trasy pozemních komunikací, jejich přeložky, rekonstrukce, čerpací stanice PHM
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních
- výstavba nových letišť
- zřizování vodních děl/ přehrady, rybníky /
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny
- říční přístavy
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich
- železniční stanice
- stavby vyšší než 15 m nad terénem, pokud není výše uvedeno jinak
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO

#### Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

V obci nejsou umístěny plochy ani objekty pro obranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. Ve správním území obce Dolní Chvatliny nejsou skladovány žádné nebezpečné látky; umístění takové skládky se nenavrhuje. Skladování materiálu civilní ochrany je v současné době zajištěno v objektu hasičské zbrojnice.

V obci není vybudovaný veřejný vodovod. V případně potřeby bude nouzové zásobování obyvatel pitnou vodou řešeno dovozem pitné vody ze zdrojů mimo území obce. Nouzové zásobování obyvatel elektrickou energií lze zajistit využitím jedné z linek venkovního vedení 22 kV, zůstane-li při mimořádné situaci v provozu, nebo použitím náhradních zdrojů elektrické energie – mobilních agregátů.

#### Požární ochrana - rámcové posouzení požárního rizika

Řešení požární ochrany navrhovaných staveb v tomto stupni dokumentace stanoví rámcové zásady pro další stupeň, ve kterém budou posuzovány konkrétní navrhované objekty. Zároveň se v tomto stupni dokumentace stanoví vnější vztahy a zařízení pro požární zásah.

#### Posouzení přístupových komunikací

Všechny části obce, ve stávající zástavbě i v nově navrhované zastavitelné ploše, jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnici III. třídy a po stávajících obslužných komunikacích. Zastavitelné plochy mají zajištěn odpovídající příjezd po stávajících komunikacích.

Řešení požárních odstupů jednotlivých objektů, jejich požární zatížení a nároky na požární vodu v souladu s ČSN 730873 a 730802 budou předmětem dokumentace k územnímu řízení a ke stavebnímu řízení jednotlivých stavebních objektů.

#### **f) vyhodnocení splnění požadavků zadání, včetně vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu a o jeho obsahu**

Zadání územního plánu bylo po projednání předloženo zastupitelstvu obce ke schválení. Zastupitelstvo obce Dolní Chvatliny schválilo konečnou verzi zadání na svém zasedání dne 19. 11. 2009 zápisem č. 2009/08. Podmínky pro zpracování územního plánu



popsané v zadání jsou návrhem respektovány.

MŽP požaduje zakreslení limitu chráněného ložiskového území 02260000 Libodřice, které zasahuje do správního území obce na severovýchodní straně - je zakresleno

VUSS požaduje zakreslit ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku - splněno, je zakresleno

HZS požaduje zpracovat do dokumentace část týkající se ochrany obyvatel a požární ochrany podle vyhl. 380/2002 Sb. - je zpracováno.

V územním plánu jsou vyznačeny pozemky pro zachycení zeminy, které omezí splavování půdy za přívalových dešťů. Jedná se o několik mezí s rozstupem 12 m, které jsou osázeny buď vzrostlou zelení nebo keři.

V zadání byla vyznačena plocha pro výstavbu pod hřbitovem, která nebyla do návrhu územního plánu zařazena. Důvodem byla špatná dopravní obslužnost této plochy a také po jednání v obci její nadbytečnost.

Návrh územního plánu obce je zpracován v souladu se schváleným zadáním.

## **g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

### **g 1) Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území**

Základní koncepcí rozvoje řešeného území je obnova a udržení kvality původní urbanistické struktury a skladby sídla a charakteru volné krajiny. To předpokládá nezahušťování stávajících sídel, ale jejich logické doplňování novými rozvojovými plochami s ohledem na případnou rehabilitaci veřejných prostranství. Důsledně bude chráněno nezastavěné a nezastavitelné území. Bude chráněna volná krajina, nebudou zde vznikat nové samoty či seskupení nových staveb. Jednotlivá sídla budou rozvíjena s respektem k okolní krajině a ke kvalitě přírodního prostředí. Ve všech případech zastavitelného území se jedná o plochy v návaznosti na zastavěné území nebo v zastavěném území.

### **Údaje o obyvatelstvu :**

První zmínka o Dolních Chvatlinách pochází z r. 1250, kdy zde byla postavena tvrz.

Vývoj počtu obyvatel je sledován od r. 1869, kdy měla obec 890 trvale bydlících obyvatel. V r. 1900 to bylo již 1080 obyvatel, ale pak je zaznamenán pokles až na 431 obyvatel v r. 1991. Od té doby se počet obyvatel stabilizoval až na dnešních 452 obyvatel. Věková struktura obyvatelstva je příznivá, v průměru je věk 39,2. Počet mužů a žen je přibližně stejný, trochu více je mužů. Ekonomicky aktivních je 90 žen a 125 mužů, většinou vyjíždějí za prací. V zemědělství pracuje 18,1% obyvatel, v průmyslu 27,9 %, ve stavebnictví 8,4 % a v obchodě 6,5 % obyvatel.

V současné době je v obci 136 domů a 166 trvale obydlených bytů. K rekreaci slouží 11 domů. V posledním roce nebyl dokončen žádný rodinný dům, ale od r. 1991 do současnosti bylo postaveno 40 rodinných domů.

Prognóza potřeby bytů : Výhledově se dá předpokládat, že počet obyvatel do r. 2030 dosáhne 460 - 480 trvale bydlících obyvatel. Územní plán nabízí plochy pro 38 rodinných domů, což je poněkud více, než lze předpokládat, že bude využito. Obec se touto různorodou nabídkou snaží přilákat investory, kteří možnostmi různých pozemků za lukrativní ceny by mohli některý pozemek využít pro výstavbu.

## **g 2) Urbanistická struktura a koncepce rozvoje obce**

Základní urbanistická koncepce ÚP Dolní Chvatliny zohledňuje ochranu hodnot území a rozvojové potřeby obce. Návrh uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovené územně technické podmínky zajistí koordinaci veřejných a soukromých záměrů v území, ovlivňujících hospodářský a společenský rozvoj území.

Urbanistická struktura center sídel zůstává zachována, je jen vhodně doplněna novými zastavitelnými plochami uvnitř sídel. Zastavitelné lokality jsou vymezeny v polohách, které negativně neovlivní celkové panorama obce.

Návrh základní urbanistické koncepce v Dolních Chvatlinách potvrzuje výraznou funkci bydlení a zemědělské výroby. Podružná je funkce drobných řemesel a služeb. Sídla obce si zachovala venkovský charakter daný druhem a měřítkem zástavby. Územní plán obce vytvořil dobré základní podmínky pro vyvážený vztah rozvoje území, kvalitních životních podmínek a sociálních podmínek, tedy podmínek pro trvale udržitelný rozvoj. Územní plán obce respektuje všechny přírodní hodnoty v řešeném území.

Zařízení občanské vybavenosti se vyskytují v omezené míře, jedná se o nový objekt obecního úřadu, o objekt původní školy, ve kterém funguje mateřská školka, o sportovní hřiště a hřbitov. Tyto aktivity jsou dostačující a nebudou měněny ani rozšiřovány, nebyly by prosperující. Občané využívají obchodní síť v okolních sídlech jako jsou Zásmuky, Bečváry a Kolín.

Dopravní obsluha území je po silnicích III. třídy, které vykazují závady v šířce komunikací. Místní silnice a komunikace obsluhují jednotlivé objekty. Trasy pro pěší a cyklisty vedou po stávajících komunikacích, které jsou dopravně velmi málo zatížené. Územím nevede cyklostezka, jedna prochází severně od řešeného území přes Polní Voděradý , Libodřice do Křečhoře.

Autobusová doprava bude zachována ve stávajícím rozsahu, je vyhovující. Problematika odstavování vozidel není řešena. Parkovací místa jsou na místních komunikacích nebo na soukromých pozemcích. V obci nejsou problémy s parkováním.

V oblasti technické infrastruktury jsou dominantní záměry hlavně v oblasti vodohospodářské. V obci není zaveden veřejný vodovod ani kanalizace. Obec připravuje realizaci čistírny odpadních vod a kanalizaci pro všechna sídla. Dlouhodobě je uvažováno s vybudováním veřejného vodovodu.

Plochy přestavby se v území vyskytují v zastavěném území. Jedná se o přestavbovou lokalitu P 1, kde původní areál pro zemědělskou výrobu je mimo provoz a bude přeměněn na smíšené území. Je určeno zpracování územní studie.

Za veřejná prostranství jsou podle § 34 zák.č. 128/2000 Sb. ( zákon o obcích ) považovány všechny komunikace, náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, přístupné každému bez omezení. V obci je systém veřejných prostranství tvořen komunikacemi, místními komunikacemi i cestami pro pěší i cyklisty a dále plochami veřejné zeleně ve středu sídel. Tato zeleň by měla tvořit zelenou kostru sídel s tím, že se jedná o zeleň podél vodních nádrží, komunikací, vodních toků, která navazuje na systém zeleně v krajině. Té je na území obce velmi málo a proto územní plán ho posiluje návrhem ozelenění podél komunikací. Je třeba počítat i se zelení v uzavřených prostorách, kde veřejnou sídelní zeleň budou suplovat zahrady.

Urbanistická koncepce obce Dolní Chvatliny nenaruší přírodní a krajinné hodnoty území. Pro ochranu krajinného rázu stanovuje podmínky pro regulaci intenzity využívání ploch a výškové hladiny zástavby. Tam je potřeba brát v úvahu polohu obce v mírně sníženém dolíku.

K základním složkám krajiny patří půda, vodstvo, klima, zvířena a člověk. Rozeznáváme krajinu přírodní, což je území jen velmi málo ovlivněné člověkem, kde dominují přírodní prvky. A krajinu kulturní, která vzniká přetvořením původní krajiny člověkem, a této krajiny je v řešeném území nejvíce. Územní plánování má zajistit územní ochranu znakům v přírodní krajině a stanovit pravidla pro pohyb v kulturní krajině. Podle ZÚR se správné území obce Dolní Chvatliny řadí do krajiny polní, což je krajina s dobrými předpoklady pro zemědělskou produkci. Zahrnuje oblasti s vysokým podílem zemědělské půdy, které mají příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy. Základní charakteristikou je konzervativnější přístup ke změnám v území. Tyto změny nesmí ohrozit podmínky pro vysokou zemědělskou produkci. V obci Dolní Chvatliny se polní krajina vyskytuje na celém území. Terén vytváří v místě Dolních Chvatlin sníženinu, která pokračuje do Mančic. Horní Chvatliny jsou mírně výše, ale nejsou velké výškové rozdíly mezi plochami. Obec se nachází v nadmořské výšce 295 nad m. Na území obce se nevyskytuje krajinná dominanta, která by byla hodnocena z krajinářského hlediska. Na území obce se nenachází chráněné území přírody, není zde evidována žádná chráněná lokalita.

Prostupnost krajiny je pro obyvatele nutná pro zajištění přímého komunikačního napojení jednotlivých sídel v krajině, pro správné hospodaření a údržbu částí krajiny, ale i pro zachování vztahu obyvatel ke krajinnému prostředí bez ohledu na vlastnické vztahy. Veškerá činnost v krajině je podřízena podmínkám platné legislativy, t.j. podmínkách orgánů ochrany přírody a krajiny. Pro postupnost krajiny slouží účelové komunikace.

Průzkum v krajině zaznamenal problémy s erozí na polích východním a jižním okraji sídla Dolní Chvatliny. Za prudkých lijáků dochází ke splavování orné půdy na soukromé pozemky zastavěného území sídla. Proto je navržena přiměřená plocha k řešení situace. Je třeba posoudit intenzitu splachu a odborně navrhnout řešení. V územním plánu je vymezena

plocha, která bude postačující pro zatravnění, případně osázení křovinami tak, aby zachytila splavovanou ornou půdu.

Územní systém ekologické stability je krajinnotvorný program, jehož úkolem je zvýšení ekologické stability území. V území jsou :

**Regionální ÚSES:**

Územím prochází funkční regionální biokoridor č. 1291 od Mlékovického rybníka po potoce Bečvářka až po RBC Podbečvárecký mlýn. Tento regionální biokoridor obsahuje lokální biocentra, která jsou funkční.

**Lokální biokoridor :**

Lokální biokoridor LBK 12 je vymezen na Voděradském potoce a je zčásti funkční, zčásti je navržený. Jsou do něho vložena lokální biocentra LBC 1 a LBC 2. LBC 1 je funkční a je vymezeno na lesních pozemcích. Druhé biocentrum leží na východním okraji správního území v místě zamáčených půd a je navržené.

Na regionálním biokoridoru leží dvě lokální biocentra RBC 5 a RBC 6. Jedná se o funkční a navržené biocentrum na loukách.

Cílem vymezení biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry a proto jsou zde širší možnosti hospodářského využití. V lesních porostech se pak jedná o zachování stávajících částí lesa s přirozenou a přírodě blízkou strukturou porostů. Je snaha ekologicky hodnotné části lesa udržovat do vysokého věku, podporovat jejich přirozenou obnovu. U ostatních porostů podpořit odpovídající druhovou skladbu dřevin a prohlubovat věkovou diferenciaci. Principy ochrany lesa musí být v souladu s oblastním plánem rozvoje lesů. Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech je přípustným využitím příčné vedení liniových inženýrských staveb nebo umístění drobných technických objektů (menší ČOV, RS apod.).

Jako součást systému jsou interakční prvky a významné prvky, které podporují působnost prvků ÚSES. Další ÚSES nebyly v území vymezeny. Plochy ÚSES je třeba chránit před degradací, před znečištěním složek životního prostředí a kultivací. Platí pro ně stavební uzávěra pro nové stavby, omezení turistických a sportovních aktivit, regulace hospodaření s důrazem na druhovou skladbu rostlin a pro vlastníky pozemků dodržování pravidel při jejich obhospodařování.

### **g 3) Přehled a charakteristika vybraných zastavitelných a rozvojových ploch v území**

V obci Dolní Chvatliny jsou územním plánem navrhovány následující plochy :

**k.ú. Dolní Chvatliny :**

**ZDCh 1 plochy bydlení venkovského typu cca 4 RD**

Lokalita je umístěna na jižním okraji sídla a od silnice je odcloněna stávající zástavbou.

Nachází se v zastavěném území obce. Západním okrajem plochy prochází stávající cesta, která v současné době není udržovaná, ale může být po rozšíření a úpravě povrchu využita

pro obsluhu nové zástavby. Zároveň lze umožnit přístup ze severu okolo bytových domů. Zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí vrtaných studní, odkanalizování po vybudování ČOV do kanalizačního systému.

**ZDCh 2 plocha bydlení venkovského typu 1 RD**

Lokalita uvnitř zástavby je určena pro max. 2 rodinné domy. Je přístupná z místní obslužné komunikace a bude možné jí napojit na inženýrské sítě.

**ZDCh 3 plocha smíšená obytná venkovská**

Jedná se o původní statek, který je ve velmi špatném technickém stavu. Jeho umístění ve středu obce je příznivé a je zájem o jeho obnovu.

**ZDCh 4 plocha bydlení venkovského typu 2 RD**

Jedná se o lokalitu na západním okraji sídla, která je přístupná z místní komunikace. Zčásti leží na meliorovaných pozemcích a proto je nutná úprava průchodnosti tohoto zařízení. Pozemky jsou přístupné po místní komunikaci, kterou by bylo potřeba rozšířit. Napojení na inženýrské sítě bude možné.

**ZDCh 6 plocha rekreace pobytové**

Jedná se o malou plochu na severu sídla, přístupnou po místní cestě. Majitel pozemku má zájem o jeho rekreační využívání.

**V Horních Chvatlinách :**

**ZHCh 3 plocha bydlení venkovského typu 1 RD**

Plocha ve středu sídla u silnice. Objekty nebudou umístěny v ochranném pásmu silnice, zde je navržena zahrada. Doporučuje se odclonění od komunikace nízkou i vzrostlou zelení. Lokalita s dobrou orientací a možností napojení na inženýrské sítě.

**ZHCh 4 plocha smíšená obytná venkovská 2 RD**

Plocha na severu sídla, nyní zahrada, přístupná po nově navržené místní komunikaci o šířce 8 m. Dobře orientovaná na světové strany v klidném prostředí. Napojení na inženýrské sítě bude možné.

**ZHCh 5 plocha bydlení venkovského typu 1 RD**

**ZHCh 6 plocha bydlení venkovského typu 1 RD**

Plochy v jihovýchodní části sídla, nyní zahrady slouží pro účelovou zástavbu. Nacházejí se v zastavěném území. ZHCh 5 sousedí se zemědělským areálem, proto je na části ponechána zahrada.

**V Mančicích :**

**ZM 2 plocha bydlení venkovského typu 1 RD**

Plocha na jihu sídla, nyní zahrady u místní obslužné komunikace. Nachází se v zastavěném území obce. Napojení na sítě bezproblémové.

**ZM 3 plocha bydlení venkovského typu 3 RD**

Jedná se o plochu zahrad, které nemají dopravní napojení na stávající komunikace. Navrženo je ze silnice III. třídy. Jinak vhodná lokalita, příznivě osluněná, s mírným sklonem k severu. Nachází se v zastavěném území obce. Na tuto lokalitu je předepsáno zpracování územní studie, která upřesní dopravní situaci a dělení pozemků. Zajistí návrh na napojení na technickou infrastrukturu.

**ZM 4 plocha bydlení venkovského typu 4 RD**

Jedná se o lokalitu na východním okraji sídla, nyní zahrady, která je dopravně obsloužena místní komunikací. Nachází se v zastavěném území obce.

Funkčnímu využití musí odpovídat způsob využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn jejich užívání.

V obci **Dolní Chvatliny** je malý zájem o novou výstavbu rodinných domů, přestože jsou stavební pozemky levnější a výstavba není tak náročná jako ve městech. Územní plán staví na stabilizované urbanistické koncepci platného územního plánu a protože návrhové plochy nebyly vyčerpány, jsou převzaty do nového územního plánu. ÚP umožňuje obnovu a rozvoj území ve všech jeho složkách při respektování limitů využití území.

**Celkem je ve správním území obce navržena plocha pro cca 20 rodinných domů, všechny v zastavitelném území.**

Tento výčet je nepřesný z pohledu velikosti pozemků. Podle dosavadního vývoje jsou počty ploch dostačující. Obec má zájem nabídnout investorům pozemky k výběru a proto počet převyšuje limit, odhadovaný na základě demografického vývoje.

**h) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebyla v zadání požadována.

**i) výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

V územním plánu obce Dolní Chvatliny se nevyskytují náležitosti nadmístního významu, které by měly být vymezeny.

**j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Součástí návrhu územního plánu, podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu ( č. 334/92 Sb. , § 5 ) je vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného urbanistického řešení na zemědělský půdní fond. Příloha ZPF k územně plánovací

dokumentaci předkládá vyhodnocení předpokládaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ( v souladu s § 9, zák. č. 334/92 Sb.) a doplňuje údaje dle vyhl. č. 13/1993 Sb. Dále byla respektována vyhl. č. 48/2011 o stanovení tříd ochrany a Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy ze dne 1. 10. 1996. k odnímání půdy ze ZPF.

Hlavní půdní jednotka představuje účelové seskupení půdních forem příbuzných vlastností. Na území obce Dolní Chvatliny lze identifikovat následující jednotky :

## TABULKA ZÁBORU

### Plochy bydlení :

k.ú. č.lok.	způsob využití plochy	zábor celk. v ha	zábor ZPF dle kultur			zábor dle tříd ochrany					investice do půdy
			orná	za hrady	tr.tra v. poro sty	I.	II.	III.	IV.	V	
<b>Plochy pro dopravu v celém správ. území</b>											
<b>Rozšíření komunikace k lok. ZDCh 1</b>		<b>0,23</b>	0,23			0,23					ne
<b>Komunikace k lok. ZHCh 4</b>		<b>0,19</b>	0,19			0,19					ne
<b>Plochy pro dopravu celkem</b>		<b>0,42</b>	0,42			0,42					
<b>Celkem zábor pro správní území obce Dolní Chvatliny</b>		<b>0,42</b>	0,42			0,42					

**Celkový zábor pro obec Dolní Chvatliny činí 0,42 ha .**

Jedná se o zábor na půdách nejvyšší kvality, t.j. na půdách I. stupně ochrany a orné půdě, kde se zabírá 0,42 ha. Orná půda zasahuje až k zastavěnému území sídel, při návrhu nových ploch se nelze kvalitním půdám vyhnout. Nové lokality pro zástavbu jsou navrženy pouze v zastavěném území. Výše uvedený zábor je vyčíslen pro komunikace, které zpřístupní plochy pro bydlení.

### Investice do půdy, meliorace

V grafické části jsou vyznačeny meliorované plochy. Navržené lokality do odvodněných ploch nezasahují.

Urbanistické řešení stabilizuje a posiluje současný stav osídlení, kde hlavní funkcí je bydlení a zemědělská výroba. Navržené plochy k zástavbě jsou umístěny v zastavěném území a zábor zemědělské půdy je pro místní komunikace.

V Dolních Chvatlinách je počet obyvatel stabilizovaný, obyvatel dlouhodobě nepřibývá, ale je poměrně dobrá věková struktura. V obci není dostatečná veřejná vybavenost, není zde dostatečný počet pracovních míst, ale vedení obce se stará o soudržnost obyvatel pořádáním veřejných akcí společenského a sportovního charakteru. Dbá na to, aby obec mohla případným zájemcům nabídnout pozemky pro výstavbu rodinných domů. Obec má zájem podpořit nové stavebníky a tím si zvyšovat počty obyvatel. Obec připravuje k realizaci veřejný vodovod a kanalizaci s čistírnou odpadních vod. Pro obyvatele je to výrazné zlepšení v oblasti hospodaření s vodami a zlepšení životního prostředí v obci.

V území obce Dolní Chvatliny se vyskytují malé plochy lesního porostu v jižní části řešeného území. Návrh územního plánu se netýká ploch lesních, nezasahuje do nich novou výstavbou ani jinak.

#### **k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Návrh urbanistické koncepce řešeného území vychází z jeho historicky vzniklé a dochované funkční a prostorové organizace. V kompozici krajiny hraje dominantní úlohu terén se střídajícími polnostmi v okolí všech sídel.

Území obce Dolní Chvatliny se dle PÚR a ZÚR nenachází v rozvojové ose republikového významu. Nenachází se v rozvojové oblasti a ose krajského významu. Není centrem osídlení, nespadá do specifické oblasti. Území obce bylo zařazeno do krajiny polní. Jedná se o krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce. Pro tento typ krajiny stanovují ZÚR zásady : zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření a neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Na podkladě demografického vývoje obyvatel v obci je zřejmé, že v minulých 20ti letech počet obyvatel kolísal, ale ustálil se na počtu okolo 440 trvale bydlících obyvatelích. V obci by mohl být zájem o bydlení díky blízkosti okresního města Kolína. Z toho lze usuzovat, že dojde také k nárůstu zájmu o výstavbu rodinných domů. Sídla jsou na rozdíl od jiných území České republiky kompaktně zastavěná, většinou menšími zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím a chalupami, případně staršími rodinnými domy s malým hospodářským zázemím. Z toho pak plyne, že uvnitř zastavěného území sídel nejsou velké plošné rezervy pro další stavební rozvoj. Nelze využít ani pozemky po opuštěných a zchátralých starých objektech, protože se zde vyskytují v minimálním množství. Většinou bývají po úpravách využity k rekreačním účelům jako rekreační chalupy, v některých případech jako hospodářské zázemí jejich majitelů a odkladiště nepotřebných předmětů.

Vzhledem k nezbytné stabilizaci osídlení jsou navrhovány rozvojové plochy bydlení ve všech třech sídlech a to v takovém rozsahu, aby umožnily stabilizovat osídlení. Ve většině případů za těmito návrhy stojí požadavky vlastníků pozemků, aby byly zařazeny do zastavitelných ploch a využity následně pro potřeby jejich rodin a to možná i ve vzdálenějším časovém horizontu. Právě respektováním takových požadavků může docházet



k žádoucí stabilizaci obyvatelstva a tím i osídlení. Jiný nástroj pro naplnění tohoto cíle neexistuje. Není až tak důležité zvažovat, zdali se na navrhovaných plochách postaví trvale obydlené rodinné domy, nebo domy, které budou zpočátku sloužit jen rekreačním účelům a teprve později trvalému bydlení majitele - stavebníka, nebo členů jeho rodiny. Důležité je udržet v krajině již vytvořené kulturně historické fondy a lokality sídel, které vznikly před staletími. Velmi důležité je navrhovat zástavbu tak, aby vznikaly dostatečně velké pozemky uspokojující potřebu bydlení ve venkovském prostředí, to znamená při parcelaci nevytvářet stavební pozemky o výměře menší než 1 000 m<sup>2</sup>. To platí zejména v případech ploch určených pro bydlení venkovské – smíšené, kde se předpokládá i možnost malého hospodářského zázemí pro nerušivé formy podnikání. Tam by se velikost pozemků měla pohybovat okolo 2 000 m<sup>2</sup>.

Při platnosti územního plánu cca 20 let představuje nabídka zastavitelných ploch výstavbu přibližně 1 – 2 RD za rok, což by mohlo být schůdné.

Řešením územního plánu nedochází k nadměrnému rozšiřování zastavitelných ploch, ve velké většině jsou plochy převzaty z nyní platného územního plán, protože nebylo potřeba měnit koncepci, navrženou v původním plánu. Nové plochy pro výstavbu rodinných domů jsou umístěny do zastavěného území a jejich počet je dostačující. Tímto řešením je naplněna ochrana zemědělského půdního fondu dle §17a zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.