

ZMĚNA č. 1

územního plánu

DOLNÍ CHVATLINY

NÁVRH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Zpracovatel :

Ing.arch. Hana Vokrouhlecká

pořizovatel :

Obecní úřad
Dolní Chvatliny
zastoupený starostou
p. Ladislavem Beranem
oprávněná úřední osoba
pořizovatele :

Ing. Karel Fousek

03/2019

OBSAH DOKUMENTACE :

NÁVRH :

- 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).

ODŮVODNĚNÍ .

1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Dolní Chvatliny
2. Soulad návrhu změny s PÚR a ÚPD vydanou krajem
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
8. Výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení
9. Vyhodnocení splnění požadavků navrhované změny územního plánu
10. Rozhodnutí o připomínkách a námitkách a jejich odůvodnění
11. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

OBEC DOLNÍ CHVATLINY

Č.j.

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ CHVATLINY VYDANÁ FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Dolní Chvatliny, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb. správní řad a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Dolní Chvatliny,

kterou se mění Územní plán Dolní Chvatliny takto:

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je stanovena územním plánem Dolní Chvatliny. Vymezené zastavěné území se nemění, ale bylo prověřeno a aktualizuje se k 1.12.2018.

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

nemění se, doplní se :

- Vzhledem k nedostatku pracovních míst je v obci podporován rozvoj ploch pro výrobu. Nově je navržena výrobní plocha v místě bývalé skládky, v platném ÚP manipulační plochy na západním okraji Dolních Chvatlin.

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

kapitola se doplní :

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

- a) **ZDCh 5** plocha výroby a skladování

V platném územním plánu se jedná o manipulační plochu, která se mění na plochu pro výrobu a skladování.

d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
nemění se

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.

nemění se

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).

Kapitola se doplní o stanovení podmínek pro využití ploch :

Plochy výroby a skladování

PVS

hlavní využití

- plochy pro drobnou výrobu a skladování

přípustné využití

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika
- provozovny řemeslného charakteru
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- dům majitele nebo správce
- parkovací a garážové plochy, garáže
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.
- ochranná zeleň
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití

- stanovuje, že na základě prokázání budou dodrženy hygienické limity hluku
- v rámci navazujícího správní řízení bude prokázáno, že pásmo hygienické ochrany, vyplývající z činností provozovaných na plochách výroby a skladování nezasahuje plochy bydlení

nepřípustné využití

- chovatelství
- zemědělská výroba
- provozy a činnosti, které by svým rozsahem spadaly do procesu povolování EIA
- 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. procento zastavění bez omezení, min. plocha zeleně 20 %
- max. výška zástavby včetně hal do max. výšky 9 m

Údaje o počtu listů změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č. 1 ÚP Dolní Chvatliny obsahuje :

textovou část :

počet stran formátu A 45

grafickou část :

výkres základního členění - výřez v měř. 1 : 5 000

hlavní výkres – výřez v měř. 1 : 5 000

koordináční výkres - výřez v měř. 1 : 5 000

Ostatní kapitoly textové části územního plánu / výroku / zůstávají beze změny.

ODŮVODNĚNÍ

1. Postup při pořízení změny č. 1 územního plánu Dolní Chvatliny

Zastupitelstvo obce Dolní Chvatliny rozhodlo o pořízení změny č. 1 ÚP na základě požadavku na změnu funkčního využití na poz. č. 417, 288/1, 288/2 a 288/5 z manipulační plochy na plochu pro výrobu a skladování 22.6.2018.

Pořizovatelem změny je Obecní úřad Dolní Chvatliny, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků na projednávání změny č. 1 uzavřením smlouvy o výkonu územně plánovacích činností s fyzickou osobou Ing. Karlem Fouskem.

Změna je pořizována zkráceným postupem. Pořizovatel před započítáním prací na dokumentaci změny požádal o stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který posoudil záměr s ohledem na ochranu přírody, vyloučil vliv předloženého návrhu na evropsky významné lokality a na ptačí oblasti. Zároveň sdělil, že nepožaduje vypracování vyhodnocení vlivu změny č. 1 ÚP Dolní Chvatliny na životní prostředí.

Vzhledem ke kladnému stanovisku bylo započato zpracování návrhu změny č. 1.

2. Soulad návrhu změny s PÚR a ÚPD vydanou krajem

Změna č. 1 územně plánovací dokumentace Dolní Chvatliny je v souladu s republikovými prioritami územního plánování, které plně respektuje. Územní plán vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanoví podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Změna č. 1 územního plánu byla zpracována a vyhodnocena s ohledem na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje / ZÚR /. Je možné konstatovat, že obec leží mimo rozvojové osy, které jsou navrženy v ZÚR. Obec Dolní Chvatliny leží v sousedství rozvojové oblasti krajského významu Střední Polabí. Úkoly pro územní plánování stanovené pro tuto oblast se však nevztahují k územním plánům jednotlivých obcí.

Obec leží v oblasti výborných podmínek pro zemědělství, ale kde je nedostatek ekologicky stabilních ploch, což není příznivé pro životní prostředí stálých obyvatel. Obec není určena k rozvoji nových ekonomických aktivit, není ohrožena nepříznivými klimatickými vlivy, ale dle ZÚR prochází středem obce navržená trasa železničního koridoru, kterou je nutno respektovat.

Tento limit nevytváří žádné střety s navrhovanou plochou změny č. 1.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v §19 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. Cílem změny je vytvořit dobré předpoklady pro výstavbu zařízení, které umožní zvýšení zaměstnanosti v obci.

Z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot v území jsou v dokumentaci stanoveny podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou členěny na hlavní využití, přípustné a nepřípustné a jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů jsou v procesu pořizování změny č. 1 územního plánu Dolní Chvatliny plně respektovány a splněny.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Dle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 27.11.2018 č.j. 146946/2018KUSK lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast. Odbor životního prostředí nepožaduje vypracování vlivů z hlediska životního prostředí dle zák. č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu změny č. 1 územního plánu, protože nebylo požadováno. Změna nenavrhuje takové plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Krajský úřad vydal stanovisko dle § 50 odst. 5 stavebního zákona, ve kterém nepožaduje zpracování vlivu změny na životní prostředí.

8. Výčet náležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ) s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna územního plánu Dolní Chvatliny neřeší žádné plochy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

9. Vyhodnocení splnění požadavků navrhované změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Dolní Chvatliny rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu zkráceným postupem a zároveň rozhodlo o jejím obsahu. Předmětem změny je změna

funkčního využití pozemku č. 288/1, 288/2 a 288/5 z manipulační plochy na plochu pro výrobu a skladování. Část plochy bude určena pro výstavbu truhlárny. Plocha se nachází na okraji sídla Dolní Chvatliny u komunikace III. třídy. Na východě sousedí s plochou bydlení, jinak okolní plochy jsou v kultuře trvalé travní porosty. Nejedná se o vynětí ze zemědělské půdy, plochy jsou vedeny jako ostatní.

10. Rozhodnutí o připomínkách a námitkách a jejich odůvodnění

Bude řešeno po veřejném projednání.

11. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu

textová část odůvodnění 3 listů

K textové části odůvodnění je přiložena Příloha č. 1 - NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ CHVATLINY po změně č. 1 s vyznačením navrhovaných změn

NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ CHVATLINY po změně č. 1 s vyznačením navrhovaných změn

Rušené části textu jsou vyznačeny ~~takto~~, doplněné části jsou vyznačeny **takto / mimo nadpisy /**.

Obsah územního plánu

Textová část

1. Vymezení zastavěného území
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídlení zeleně
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
5. 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 nerostů a pod.
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
7. 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
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
12. Stanovení pořadí změn v území / etapizace /
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt
14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

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.

Změna č. 1 prověřila hranici zastavěného území a aktualizuje jí k 1. 12. 2018.

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 vymezením 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.
- Vymezuje 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 vymezeny nové plochy pro rozvoj živočišné výroby.
- Občanské vybavení je stabilizováno na stávajících plochách. Nové nejsou vymezeny, 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 koncepci 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 5 | plocha výroby a skladování |
| f) | 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 vymezit 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 Zásruk 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 Zásruk 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 Zásmyky - Bečváry
- V územním plánu je zakreslen výhledový koridor pro vysokorychlostní trat 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 vyzoomění 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 Zásnukách
- 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 nevyklučuje
- 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 žádná chráněná 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 nevyklučují.

- 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 Bečvářka 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 :

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

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 nepřipustné 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 zeleň – 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.
- umísťování 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. autoopravárenství, 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 m²
- možná je zástavba na okrajových či zbytkových pozemcích, také na pozemcích uvnitř zástavby s tím, že musí být zachována vzdálenost
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání (včetně garáží), kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- provozovny živností mohou být umísťovány 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 přílehlým 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,
- přílehlé 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 m², limitem je zastavěnost pozemku, která činí 30 %.
- při změnách staveb nebo dostaveb do stávající zástavby vycházet z hmotového rozsahu okolních staveb

Plochy rekreace sportovní

RS

hlavní využití

- 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,
- umístování 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

RP

hlavní využití

- 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

ZZ

hlavní využití

- 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

OV

hlavní využití

- 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 výroby a skladování

PV

hlavní využití

- plochy pro drobnou výrobu a skladování

přípustné využití

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika
- provozovny řemeslného charakteru
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- dům majitele nebo správce
- parkovací a garážové plochy, garáže
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.
- ochranná zeleň
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- dopravní a technická infrastruktura

podmíněně přípustné využití

- stanovuje, že na základě prokázání budou dodrženy hygienické limity hluku
- v rámci navazujícího správní řízení bude prokázáno, že pásmo hygienické ochrany, vyplývající z činností provozovaných na plochách výroby a skladování nezasahuje plochy bydlení

nepřípustné využití

- chovatelství
- zemědělská výroba
- provozy a činnosti, které by svým rozsahem spadaly do procesu povolování EIA
- 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. procento zastavění bez omezení, min. plocha zeleně 20 %
- max. výška zástavby včetně hal do max. výšky 9 m

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,
- odstavování 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 umístování 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 svažitéch 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 200m²
- 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 zajištění 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.

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

A.1. Stavby pro dopravní infrastrukturu

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

A.2. Stavby pro technickou infrastrukturu

WT I. trasa vodovodu	Dolní a Horní Chvatliny, Mančice
WT II. trasa kanalizace	Dolní a Horní Chvatliny, Mančice
WT III. plocha pro ČOV	Dolní Chvatliny

WT V. plocha pro trafostanici včetně kabel. vedení	Mančice
WT VI. plocha pro trafostanici včetně kabel. vedení	Mančice
WT VII. Plocha pro vodojem	Dolní Chvatliny

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

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

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

Tyto plochy nebyly do územního plánu zařazeny.

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.