

ČESKÁ REPUBLIKA  
STŘEDOČESKÝ KRAJ  
OBEC CHOČNĚJOVICE  
ZAHRNUJÍCÍ KATASTRY – 652083 CHOČNĚJOVICE, 631876 DRAHOTICE  
752606 SOVENICE U MNICHOVA HRADIŠTĚ, 741426 ROSTKOV

## ÚZEMNÍ PLÁN CHOČNĚJOVICE TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

<b>Pořizovatel</b>	Obec Chočnějovice
<b>Správní orgán</b>	Zastupitelstvo obce Chočnějovice číslo jednací .....
	datum vydání .....
	datum nabytí účinnosti .....
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</b>	.....
	podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele .....
<b>Projektant (dodavatel)</b>	Ing. arch. Jiří Maňák Anastázova 22, Praha 6 IČO 4430 4528
číslo zakázky	141 / 2007
datum zpracování	říjen 2008

## Obsah textové části dokumentace

Úvod - Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	str. 4
A Vymezení zastavěného území	str. 4
B Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. 4
C Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str. 7
D Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	str. 14
E Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	str. 22
F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	str. 28
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	str. 57
H Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	str. 61
I Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. 62
J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	str. 62
K 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	str. 62

L	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	str. 62
M	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	str. 62
N	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	str. 63
O	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.	str. 63
P	Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace	str. 63

## **Úvod - Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce**

Řešené území je vymezeno správním územím obce Chocnějovice, které je tvořeno celkem čtyřmi katastrálními území. Jedná se o k.ú. č. 652083 Chocnějovice, k.ú.č. 631876 Drahotice, k.ú.č. 752606 Sovenice u Mnichova Hradiště a k.ú.č. 741426 Rostkov.

Z hlediska státní správy je obec začleněna do Středočeského kraje. Řešené území se nachází na severní hranici Středočeského kraje a Libereckého kraje. Řešené území navazuje na katastrální území Sezemice, Koryta u Mnichova Hradiště, Loukovec, Podolí u Mnichova Hradiště, Mohelnice nad Jizerou, Neveklovice a Strážiště u Jiviny, která spadají do Středočeského kraje. Dále navazuje na katastrální území Přibyslavice, Nesvačily u Všelibic, Benešovice u Všelibic, Podhora u Pěnčína a Kobyly, které spadají do Libereckého kraje.

Řešené území obce má nepravidelný protáhlý tvar s delší osou sever – jih, s řadou hrotitých výběžků, z nichž dva největší jsou na severní hranici. Zastavěné území je rozdrobeno do pěti větších osad (Chocnějovice, Drahotice, Sovenice, Rostkov a Ouč) a řady drobných osad a samot (Horní Mohelnice se třemi nesouvislými plochami, Sovinka, Buda, Křivolačiny, Červenice, chatové osady Buřínko I. a Buřínko III., a dále jednotlivé usedlosti).

Územní plán je řešen v hranicích správního území obce Chocnějovice zahrnující výše zmíněné katastry.

Rozloha řešeného území územním plánem Chocnějovice je 1 334,0 ha.

### **A. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Chocnějovice bylo vymezeno k 30. 6. 2008 v rámci zpracování územního plánu. Vymezené zastavěné území tvoří celkem 52 částí o celkové ploše 68,931 ha a je zobrazeno v části "návrhu územního plánu" na výkresech č. 01A-B, č. 02A-D, č. 03A-D a č. 04A-B, v části "odůvodnění územního plánu" na výkresech č. 01A-D, č. 02 a č. 03A-D, které tvoří grafickou část územního plánu Chocnějovice.

### **B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **B.1. Zásady celkové koncepce rozvoje obce**

Koncepce navrženého řešení územního plánu Chocnějovice vychází ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení zejména městu Mnichovo Hradiště a z hlediska širších územních vztahů i k městům Mladá Boleslav a Turnov. Ostatní sousední obce koncepci navrženého řešení územního plánu neovlivňují. Koncepce rozvoje obce je silně ovlivněna geomorfologií terénu (širší údolí s plochým dnem podél Jizery a Mohelky a úzké rokle s výskytem občasných vodotečí), charakterizovaným velmi strmými až skalnatými svahy. Dále charakterem krajinného prostředí (intenzivně zemědělsky obhospodařované území s vysokým podílem lesních ploch), ochranou jeho hodnot (zemědělská a lesní výroba), uspořádáním zastavěných částí, a především politickou vůlí obecního zastupitelstva zajistit obci, respektive všem místním částím obce, všechny dostupné podmínky pro její další udržitelný rozvoj.

Řešené území, přesněji jeho zastavěné části, se nacházejí cca 10 až 15 km od města Mnichovo Hradiště, které díky dosavadnímu rozvoji, zejména v průmyslu a oblasti služeb, ovlivňuje vývoj sousedních sídel. Dalším, z hlediska obce již méně významným, centrem pracovních příležitostí je město Mladá Boleslav (vzdálenost od zastavěných částí 25 až 30 km). Obě sídla jsou dominantní pro pracovní příležitosti v sekundární a terciální sféře, kde dojížděková vzdálenost není rozhodujícím limitem. Uvedená situace ovlivňuje malá sídla zejména v poptávce po dostupných pozemcích pro výstavbu rodinných domů. Se vzrůstající vzdáleností od center pracovních příležitostí klesá význam komplexnosti sítí technické infrastruktury ve prospěch nižších cen za stavební pozemky a kvalitnější obytné prostředí. Celý tento proces vede k decentralizaci bydlení, kde rozhodujícím faktorem je kvalita přírodního prostředí a finanční dostupnost individuálního bydlení. Město Turnov (vzdálenost od zastavěných částí 25 až 30 km) z hlediska celkové koncepce rozvoje obce má již jen minimální význam a to především v oblasti vyššího odborně zaměřeného školství.

Zastupitelé obce Chocnějovice si uvědomují, že rozvoj obce je závislý na širší nabídce ploch pro bydlení, které spolu s kvalitním životním prostředím přímo ovlivňují ochotu místních mladých obyvatel neodstěhovávat se za prací či vzděláním. Spolu s tím souvisí i možnost reagovat na poptávku po bydlení na venkově pro lidi odcházející z měst a hledající kvalitní obytné a životní prostředí pro své nové bydliště. Dále si jsou vědomi, že pro další udržitelný rozvoj obce bude v jejím případě plnit rozhodující úlohu i vybavení stávajících zastavěných ploch a nových rozvojových ploch dosažitelnými sítěmi technické infrastruktury.

Návrh obsahuje i řešení problematiky cyklistické turistiky. Vzhledem k terénnímu reliéfu a vzdálenostem mezi jednotlivými lokalitami a k centřům pracovních příležitostí, nejsou trasy vhodné jako alternativní způsob dopravy do zaměstnání a cest za vzděláním.

V současné době v řešeném území došlo ke stabilizaci zemědělské prvovýroby. Zemědělská prvovýroba již nadále nebude zdrojem růstu pracovních příležitostí. S rozšiřováním živočišné zemědělské výroby na katastru Chocnějovice se neuvažuje. Stávající neužívané plochy a objekty zemědělské výroby jsou v rámci územního plánu navrženy pro funkce bydlení nebo hromadné rekreace. Stávající plocha průmyslové výroby může být využita jen jako plocha výroby a skladování lehkého průmyslu, neovlivňující životní prostředí. S rozvojem nových ploch pro průmysl a skladování se na území obce neuvažuje.

## **B.2. Hlavní cíle rozvoje**

Vytvořit pomocí územního plánu základní nástroj pro řízení a regulaci funkčního a prostorového uspořádání správního území obce.

Obec Chocnějovice, skládající se z pěti místních částí a z řady ploch rozptýlené zástavby plní funkci nestřediskového sídla trvalého významu. Její rozvojové předpoklady spočívají v zachování stávající zemědělské výroby, soustředěném a cíleném rozvoji bydlení, dále ve využití části rozvojových ploch pro částečné uplatnění pobytové rekreace a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch .

Rozvoj bydlení je v návrhu územního plánu orientován do zastavěného území i mimo něj. Nově navrhované zastavitelné plochy navazují na zastavěná území. Plošně nejrozsáhlejší zastavitelné plochy jsou navrženy v Chocnějovicích, Drahoticích, Sovenicích a Ouči. Drobné zastavitelné plochy doplňují ve vhodných místech rozptýlenou zástavbu. Rozhodující bude výstavba individuálních objektů bydlení venkovského typu. Současně s tím jsou vytypovány plochy pro umístění chybějícího občanského vybavení a denní rekreaci (sportovní plochy a veřejná zeleň).

Stávající občanská vybavenost (obchod se smíšeným zbožím, restaurace apod.) je s ohledem na počet trvale bydlících obyvatel a roztržštěnost zástavby ponechána ve stávajících plochách a neuvažuje se s jejím dalším rozšířením formou specificky určených ploch s rozdílným způsobem využití. Oblast stávajících služeb je orientována na uspokojování potřeb trvale bydlících obyvatel. Pro případné potřeby rozvoje občanské vybavenosti jsou navrženy plochy smíšené obytné venkovské, ty mohou být využity i k funkci hromadné pobytové rekreace.

Oblast výroby s výjimkou dvou ploch pro zemědělské sklady samostatně hospodařících zemědělců, není dále rozvíjena.

Rozvoj obce může pozitivně ovlivnit využití nově navrhované plochy pro hromadnou rekreaci a využití přestavbové plochy bývalého zemědělského areálu v místní části Ouč.

Chatová individuální rekreace není dále rozvíjena. V rámci územního plánu je pro živelně vzniklé lokality (Chocnějovice u Mohelky a Buřínsko I.) řešena jejich dopravní obsluha. V současnosti je řada objektů individuální rekreace bez vyřešeného příjezdu i přístupu.

V případě skutečného využití všech rozvojových ploch bydlení může vzniknout potřeba uspokojit trvale bydlící občany v oblasti služeb, konkrétně zajištění objektu pro předškolní výchovu. Pro tyto účely je možné využít objekt a plochy bývalé školy v Sovenicích. Vzhledem k potřebám a náročnosti provozu předškolního zařízení, celkovému možnému počtu trvale bydlících obyvatel a blízkosti města Mnichovo Hradiště je ekonomicky vhodnější řešit tuto problematiku spolu s problematikou dopravy dětí do základní školy, zajištěním školního autobusového spojení.

### **B.3. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot**

#### **B.3.1. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území**

Hlavním cílem ochrany hodnot území je zachování stávajícího kvalitního životního prostředí. Dnes území obce představuje agroindustriální krajinu se zachovanými lesními porosty ve svahových partiích. I když lze konstatovat, že se jedná o území s vyšší ekologickou stabilitou, rozsáhlé zemědělské plochy orných půd na svahových partiích jsou rizikovým faktorem. Z těchto důvodů obsahuje územní plán řadu opatření – krajinných úprav zvyšujících podíl sadů, zatravněných a zalesněných ploch. Cílem je snížit rychlost odtoku srážkových vod z území a splavování ornice. V rámci územního plánu se počítá také s plošně menším rozvojem ploch sídelní zeleně, ochranné a izolační zeleně a především s výsadbou stromořadí podél komunikací.

Ve specifikaci ploch s rozdílným způsobem využití jsou podrobně definovány požadavky na plošné a prostorové uspořádání zastavitelných ploch a to, jak v rámci zastavěného území tak i na navrhovaných přestavbových a zastavitelných plochách.

#### **B.3.2. Předpokládaný demografický rozvoj**

Sestavování demografických prognóz je založeno na znalostech a zákonitostech dosavadního vývoje a prognózování budoucnosti. Při sestavování předpokládaného demografického vývoje obce Chocnějovice, byly vzaty do úvahy, jednak mírný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel, nižší vybavenost sídla sítěmi technické infrastruktury (stávající

vodovod a rozvody elektrické energie), střední vyjížďková vzdálenost za prací a trvalá nabídka pracovních příležitostí v Mnichově Hradišti či Mladé Boleslavi. Z uvedených informací i vzhledem k dosavadnímu postoji obce Chocnějovice a vlastníků uvažovaných rozvojových ploch lze odvodit předpokládaný demografický vývoj.

V obci Chocnějovice jsou v rámci všech rozvojových ploch navrženy plochy pro rozvoj bydlení v rozsahu maximálně 189 bytů především v rodinných domech. Z toho připadá 53 bytů na katastr Chocnějovice, 33 bytů na katastr Drahotice, 53 bytů na katastr Sovenice, 6 bytů na místní část Rostkov a 44 bytů na místní část Ouč. Při předpokládané průměrné obsazenosti jednoho bytu 2,65 obyv. lze uvažovat s nárůstem o 500 obyvatel. To představuje až 121 % nárůst trvale bydlících obyvatel. Vzhledem k majetkoprávním vztahům k rozvojovým pozemkům a přísným podmínkám realizace lze reálně uvažovat s 50 % nárůstem trvale bydlících obyvatel. Rozčlenění nových rozvojových ploch do více časových etap není nezbytné. Výstavba rozsáhlejších lokalit bude regulována podmínkami výstavby - ochotou investorů vybudovat sítě technické infrastruktury a komunikace na své náklady.

Demografický vývoj obce Chocnějovice bude též závislý na případném rozvoji pobytové rekreace v místní části Ouč a drobných služeb v rámci smíšených obytných venkovských ploch. Umožnění vlastníků pozemků realizovat ubytovací zařízení na vytypovaných plochách může podpořit cestovní ruch a příznivě se projevit i v nabídce pracovních příležitostí. Lze předpokládat i zrovnoměnění demografické skladby vzhledem k uvažované migraci, většina dnešních stavebníků mimo města jsou mladé rodiny s dětmi.

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

Urbanistická koncepce návrhu územního plánu vychází jednak, ze širších územních vztahů, daných polohou vůči významným centrům osídlení a dále z potřeb nabídnout vhodné stavební pozemky potenciálním investorům na územním plánem vytypovaných lokalitách. Rozhodujícím faktorem urbanistické koncepce je charakter krajinného prostředí (agroindustriální krajina s vysokým podílem lesních ploch).

Řešené území lze chápat jako dva samostatné, urbanisticky neprovázané celky. Jeden celek tvoří v podstatě katastry Chocnějovic, Drahotic a Sovenic. Druhý celek katastr Rostkova. Oba celky jsou mezi sebou odděleny údolím Mohelky, které je orámováno velmi strmými svahy. Obdobný charakter přirozené hranice má celek Rostkova i na západ (údolí Malé Mohelky) a na jih. Celek katastrů Chocnějovic, Drahotic a Sovenic je obdobným způsobem na jihu oddělen od Dolní Mohelnice. Na severu a na východě tvoří přirozené předěly urbanistické koncepce zářezy hlubokých roklí a náhorních plošin.

Zástavba v údolí Mohelky tvořená dolní částí Hoření Mohelnice, dolní částí Chocnějovic, lokalitami Buřínsko I. a Buřínsko III. urbanisticky není provázána s výše uvedenými celky a lze je vnímat jen jako samostatné prvky bez urbanistické vazby na zastavěné plochy sídel. Vzhledem k tomu, že tyto lokality nejsou dále rozvíjeny, jsou územním plánem vnímány jen jako stávající urbanistické jevy, které nemají na urbanistickou koncepci žádný vliv.

Celek tvořený katastry Chocnějovic, Drahotic a Sovenic má urbanistickou kostru tvořenu hustou sítí silničních komunikací 3. třídy. Na těchto komunikacích a na jejich křížení se nacházejí zastavěné části území tvořené většími celky jako jsou Chocnějovice, Drahotice a

Sovenice, dále menšími lokalitami jako jsou Horní Mohelnice, Buda a Sovinka, či v podstatě samotami jako jsou Křivolačiny nebo od komunikací více vzdálená lokalita Na Červenici.

Celek tvořený katastrem Rostkova má urbanistickou kostru tvořenu jedinou procházející silnicí 3. třídy č. 2773. Na ní se nachází zastavěné území místní části Rostkov a místní části Ouč.

Mezi dvěma výše zmíněnými urbanistickými celky prochází údolí Mohelky, kterým je vedena silniční komunikace 2.třídy č. 277. Z této komunikace jsou napojeny lokality dolní část Hoření Mohelnice, dolní část Chocnějovic, lokalita Buřínsko I. a Buřínsko III a lokalita Chlístov.

Stávající dopravní řešení vytváří kostru urbanistické kompozice celého řešeného území. Na ní je navázána stávající zástavba, přestavbové plochy i nově navrhované zastavitelné plochy. Hranici mezi jednotlivými celky urbanistické kompozice tvoří geomorfologické uspořádání terénu.

Návrh urbanistické kompozice sleduje účelnější využití pozemků pro zástavbu a možnost její různorodosti. Dále je urbanistickou kompozicí, s výjimkou Rostkova, umožněno rovnoměrné rozvíjení všech hlavních místních částí obce. Může tak vzniknout ekonomicky stabilnější území využívající přírodních hodnot jako rozhodujících prvků urbanistické kompozice mezi jednotlivými sídly.

### **C.1. Urbanistická koncepce - členění území na zastavitelné plochy a plochy s rozdílným způsobem využití**

Členění území na zastavitelné plochy a přestavbové plochy je vyznačeno ve výkresové části dokumentace, konkrétně na výkresech č. 01A a 01B - výkresy základního členění. Na hlavních výkresech č.02A až 02B jsou vedle vyznačení zastavitelných ploch a přestavbových ploch podrobně zakresleny všechny plochy s rozdílným způsobem využití. Textově jsou tyto plochy upřesněny v textové části, kapitole F. - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby, další urbanistické limity a informace jsou vymezeny pro jednotlivé pozemky nebo jejich části na úrovni podkladu map evidence nemovitostí. Pro dotvoření urbanistické koncepce jsou podél komunikací oboustranně navržena stromořadí. Stávající stromořadí jsou z větší části značně prořídla, nefunkční a navíc jsou tvořena ovocnými stromy.

#### **C.1.1. Urbanistická koncepce obce Chocnějovice**

Nejvýznamnějšími prostorotvornými prvky ovlivňujícími návrh jsou uspořádání terénu a vedení procházejících silničních komunikací. Dolní část obce Chocnějovice leží na křižovatce silnice 2.kat. č.277 a silnice 3.kat. č.2775. Tuto část lze chápat jako samostatný urbanistický prostor, který díky terénním podmínkám, a dalším limitům (záplavové území, blízkost lesních ploch apod.) nelze dále rozvíjet. Horní část obce Chocnějovice leží na křižovatce silnic 3.kat. č.2775 a č.2791. Starší část zástavby se nachází na svahových partiích a není vzhledem k terénním podmínkám a limitům vyplývajícím z ochrany nemovité kulturní památky (kostel sv. Havla) a blízkosti lesních ploch plošně rozvíjena. Rozvojové plochy jsou soustředěny na jižním a jihovýchodním okraji obce. Rozvoj ploch pro bydlení i služby je na severovýchodním okraji obce omezen stávajícím areálem zemědělské výroby.



Nově navrhované rozvojové plochy jsou nepřímo napojeny na silnice 3. kategorie. Plošně největší rozvojové plochy jsou PZ01 (pro areál technických služeb a parkoviště), PZ02 (pro rozšíření sportovní plochy), PZ04 a PZ05 (pro venkovské bydlení) a PZ06 (pro smíšené venkovské obytné plochy). Tyto plochy jsou doplněny drobnějšími PZ03 (pro venkovské bydlení) a PZ07 (pro skladování zemědělské techniky soukromě hospodařícího zemědělce). Rozvojová plocha PZ08 (pro venkovské bydlení) doplňuje v podstatě rozptýlenou zástavbu ležící na katastru Drahotic.

Navrhovanou zástavbou, se občanská vybavenost nacházející se dnes na okraji obce, dostane v podstatě do centra. V obci Chocnějovice je soustředěna občanská vybavenost představovaná obecním úřadem, hasičskou zbrojnicí, prodejnou potravin a sportovní plochou. Nově navrhované plochy pro občanskou vybavenost představuje plocha pro areál technických služeb, drobná parkově upravená plocha a plocha parkoviště využitelná pro veškerou občanskou vybavenost obce. Plocha mezi stávajícím areálem zemědělské výroby a nově navrhovanou obytnou zástavbou je určena pro sídelní zeleň. Ta vytvoří dostatečnou pohledovou bariéru mezi rozdílnými urbanistickými funkcemi ploch a současně i dotvoří urbanistickou koncepci obce.

V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.

Individuální chatová rekreace zůstává nezměněna. V rámci návrhu územního plánu je pro chatovou lokalitu při Mohelce řešena její dopravní obsluha.

### **C.1.2. Urbanistická koncepce místní části Drahotice**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh jsou opět terénní podmínky a vedení procházející silniční komunikace 3.tř. č.2775. Na ni jsou přímo napojeny přestavbová plocha PP01 a rozvojové plochy PZ19 a PZ20. Přestavbová i zastavitelné rozvojové plochy jsou určeny pro bydlení venkovského typu. Vzhledem k terénním podmínkám a možnostem dopravního napojení je nutno řešit využití ploch PP01 a PZ20 jako jeden celek. Využití zastavitelné plochy PZ19 je podmíněno realizací ploch PP01 a PZ19.

Na katastru Drahotice se nacházejí tři samostatné lokality, které jsou rovněž rozvíjeny. V lokalitě Na Červenici je navržena rozvojová plocha PZ21 (pro venkovské bydlení). Její využití je vázáno na dořešení plnohodnotné dopravní obsluhy, umožňující příjezd a otočení vozů technických služeb, hasičských vozů apod.

V lokalitě Sovinka, která leží na křižovatce silnic 3. kat. č.2791 a č.2778 je navržena rozvojová plocha PZ23 (pro smíšené venkovské obytné plochy).

V lokalitě Buda, která leží na silniční komunikaci 3.kat. č.2791 je navržena rozvojová plocha PZ22 (pro smíšené venkovské obytné plochy).

V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.

### **C.1.3. Urbanistická koncepce místní části Sovenice**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh jsou opět terénní podmínky a vedení procházejících silničních komunikací 3.tř. č.2776 a č.2773. Stávající zástavba je mimo vlastní osadu rozptýlena do více lokalit. Navíc lokalita Horní Mohelnice je díky terénním podmínkám dále rozdělena na horní a dolní část. Urbanistická kompozice osady Sovenice je tvořena zástavbou strmé rokle, jejímž dnem protéká bezejmenná vodoteč a náhorní

planinou, na které se nalézá patrně původní jádro zástavby, tvořené původními většími zemědělskými usedlostmi. V odtržené poloze podél silniční komunikace 3.tř. č.2773 je zástavba z pozdější doby. Nové větší rozvojové plochy bylo možné umístit pouze na náhorní planině a scelením zástavby tak dotvořit urbanistickou kompozici sídla. V této poloze jsou navrženy zastavitelné plochy PZ14, PZ15 a PZ16 všechny určené pro bydlení venkovského typu. Další rozvojovou plochou v horní poloze je PZ13 (pro venkovské bydlení), která rozšiřuje rozvojové možnosti sídla. Ve svahové partii zástavby ve východní části je navržena plocha PZ17 (pro venkovské bydlení), které umožňuje pouze doplnit stávající zástavbu. Pro plochy technického vybavení, konkrétně pro umístění čistírny odpadních vod, umístění dočišťovacích nádrží a vodotečí je navržena plocha PZ36. Plocha PZ35 v návrhu územního plánu fixuje provoz stávající sportovní střelnice. V rámci návrhu územního plánu bylo nutné i dořešit dopravní obsluhu ve svahových partiích zástavby a podél vodoteče. Jsou zde, dle místních možností, navrženy úpravy umožňující průjezd, příjezd a otočení vozům technických služeb, hasičských vozů apod.

V lokalitě Křivolačiny je navržena zastavitelná plocha PZ18 určená pro bydlení venkovského typu.

V lokalitě Horní Mohelnice je v její dolní části navržena zastavitelná plocha PZ12. Ta se nachází v záplavovém územní Q100 řeky Mohelky a je možné na ni realizovat jen doplňkové stavby k rodinnému domu. V horní části lokality Horní Mohelnice jsou navrženy zastavitelné plochy PZ09 (je určena pro rozvoj stávající občanské vybavenosti). Rozvojové plochy PZ10 (pro skladování zemědělské techniky soukromě hospodařícího zemědělce) a PZ11 (pro venkovské bydlení) jsou nepřímo napojeny na silniční komunikaci 3.kat.č.2791.

V návrhu jsou podrobně specifikovány hlavní prostory místních komunikací tak, aby v maximální míře došlo ke zklidnění dopravy v obytných zónách.

#### **C.1.4. Urbanistická koncepce místní části Rostkov**

Nejvýznamnějším prostorotvorným prvkem ovlivňujícím návrh je vedení procházející silniční komunikace 3.tř. č.2773. Na ni jsou přímo i nepřímo napojeny rozvojové plochy PZ24 (pro venkovské bydlení), PZ25 (pro venkovské bydlení) a PZ31 (pro smíšené venkovské obytné plochy). Dominantní funkce vodojemu zůstává zachována. V rámci plochy PZ31 lze uvažovat i s realizací staveb na podporu cestovního ruchu. V případě, kdy by došlo k dohodě, s vlastníkem a provozovatelem vodojemu, na jeho stavebních úpravách umožňujících jej využít i jako rozhlednu, došlo by k posílení rekreační funkce sídla i k oživení cestovního ruchu. Takový impuls by v případě úspěšné realizace posílil rozvojové možnosti celé obce.

#### **C.1.5. Urbanistická koncepce místní části Ouč**

Urbanistická koncepce místní části Ouč není vázána na konkrétní prostorotvorný prvek ovlivňující návrh. V tomto případě urbanistickou koncepci utváří řada méně významných prvků, jako jsou terénní uspořádání, průběh silniční komunikace 3.tř. č.2773, forma stávající zástavby, možnost přestavět neužívaný areál zemědělského zařízení, zájem investorů o realizaci bydlení, sportovní a rekreačních zařízení apod.

Plošně rozsáhlé jsou navrženy zastavitelné plochy PZ27, PZ28, PZ29 a PZ30 určené k bydlení venkovského typu. Dále zastavitelné plochy PZ32 a PZ33 určené pro tělovýchovná a sportovní zařízení, PZ34 a přestavbová plocha PP02 určené pro hromadnou rekreaci. Drobná plocha PZ26 (pro venkovské bydlení) jen doplňuje stávající zástavbu. V případě uplatnění všech rozvojových ploch může vzniknout potřeba, zajistit základní občanskou vybavenost

(prodejnu smíšeného zboží) v této místní části. K tomuto účelu lze využít a přestavět objekt p.č. 95, který obdobné funkce plnil.

### **C.1.6. Urbanistická koncepce lokalit Buřínsko I. a Buřínsko III.**

Urbanistická koncepce lokalit Buřínsko I. a Buřínsko III. není návrhem územního plánu ovlivněna. S rozvojem, či změnou funkčního využití uvedených lokalit se neuvažuje. V územním plánu je pro lokalitu Buřínsko I. řešena dopravní obsluha. Její řešení spočívá v návrhu příjezdové komunikace co nejbližší ke stavebním objektům. Dle místních možností jsou navrženy tak, aby umožnily průjezd, příjezd a otočení vozům technických služeb, hasičských vozů apod. Z místa otáčení jsou k jednotlivým objektům vedeny cesty umožňující přístup k jednotlivým nemovitostem.

## **C.2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Přehled navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby je patrný z výkresové dokumentace (viz č.v. 01A a č.v.01B). Charakteristiky ploch (pozemků) jsou dány jejich zařazením do ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány v kapitole F a vymezeny na hlavním výkrese (viz. č.v. 02A až č.v.02D).

Přestavbová plocha PP01 se nachází částečně mimo zastavěné území, přestavbová plocha PP02 je celá v zastavěném území.

Zastavitelné plochy PZ09, PZ17, PZ31 a PZ32 se nacházejí v celém rozsahu v zastavěném území.

Zastavitelné plochy PZ03, PZ13, PZ19, PZ23, PZ25 a PZ30 se nacházejí částečně v zastavěném území a částečně mimo zastavěné území.

Zastavitelné plochy PZ01, PZ02, PZ04, PZ05, PZ06, PZ07, PZ08, PZ10, PZ11, PZ12, PZ14, PZ15, PZ16, PZ18, PZ20, PZ21, PZ22, PZ24, PZ26, PZ27, PZ28, PZ29, PZ33, PZ34, PZ35 a PZ36 se nacházejí v celém rozsahu mimo zastavěné území.

### **C.2.1. Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území**

#### **Zastavitelné plochy a plochy přestavby**

označení plochy	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
PP01	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,225	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,216	1,441
PP02	hromadná rekreace – RH	1,959	1,959
PZ01	plochy technické infrastruktury – TI	0,344	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,050	
	plochy dopravní infrastruktury – DSV	0,049	0,443
PZ02	plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS	0,761	0,761
PZ03	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,236	0,236
PZ04	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	2,294	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,405	2,699

PZ05	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,893	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 – DS1D	0,248	2,142
PZ06	plochy smíšené obytné - venkovské - SV	1,683	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,196	1,879
PZ07	plochy skladování zemědělské techniky - VK	0,356	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,071	0,427
PZ08	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,168	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,026	0,194
PZ09	plochy občanského zařízení, veřejná infrastruktura - OV	0,043	0,043
PZ10	plochy skladování zemědělské techniky - VK	0,260	
	místní komunikace III.tř. funk. C3 – DS3C	0,012	0,272
PZ11	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,388	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,091	0,479
PZ12	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,156	0,156
PZ13	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,624	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,242	1,866
PZ14	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,221	
	plochy technické infrastruktury – TI	0,012	1,233
PZ15	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,949	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,166	1,115
PZ16	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	2,564	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,174	2,738
PZ17	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,075	0,075
PZ18	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,274	0,274
PZ19	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,597	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,059	0,656
PZ20	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,154	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,177	1,331
PZ21	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,368	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,047	0,415
PZ22	plochy smíšené obytné - venkovské - SV	0,929	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,059	0,988
PZ23	plochy smíšené obytné - venkovské - SV	0,307	0,307
PZ24	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,296	0,296
PZ25	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,251	0,251
PZ26	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,186	0,186
PZ27	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,763	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,078	0,841
PZ28	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	1,625	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,244	1,869
PZ29	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	2,364	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,444	
	místní komunikace IV.tř. účelové komunikace polní a lesní cesty – DSU	0,024	2,832
PZ30	bydlení v rod. domech - venkovské - BV	0,561	
	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,125	0,686
PZ31	plochy smíšené obytné - venkovské - SV	0,298	0,298
PZ32	plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS	1,107	1,107

PZ33	plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS	1,717	1,717
PZ34	plochy rekreace, hromadná rekreace – RH	0,760	0,760
PZ35	plochy občanského zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS	0,224	0,224
PZ36	plochy technické infrastruktury – TI	0,281	
	Plochy vodní a vodohospodářské	0,283	0,564

### **Zastavitelné plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření**

označení plochy	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
WD01	místní komunikace IV.tř. účelové komunikace polní a lesní cesty – DSU	0,030	0,030
WD02	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D místní komunikace IV.tř. účelové komunikace polní a lesní cesty – DSU	0,071	0,160
WD03	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D místní komunikace IV.tř. účelové komunikace polní a lesní cesty – DSU	0,187	0,205
WD04	místní komunikace IV.tř. účelové komunikace polní a lesní cesty – DSU	0,064	0,064
WD08	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,196	0,196
WD15	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,075	0,075
WD16	místní komunikace IV.tř. funk. D1 - DS1D	0,106	0,106
WD18	plochy dopravní infrastruktury – DSV	0,054	0,054
WD19	místní komunikace III.tř. funk. C3 – DS3C	0,031	0,031
WR01	část plochy systému sídelní zeleně, ochranný val – SZ	0,576	0,576

### **C.3. Celková bilance ploch**

Údaje v hektarech

Název sídla	Plochy určené k zástavbě	Dopravní plochy	Veřejně prospěšné stavby
Charvatce	31,593	4,124	1,539

### **C.4. Koncepce občanského vybavení**

V obci Chocnějovice se nachází objekt obecního úřadu, prodejna potravin, restaurace a hasičská zbrojnice. Dále je zde z církevních staveb kostel a ze sportovních ploch menší fotbalové hřiště. Provozování prodejny a restaurace bude i v budoucnu závislé na počtu trvale bydlících obyvatel a podmínkách pronájmu provozních místností. Rozhodujícím faktorem dalšího provozování bude rentabilita prodeje a rozsah služeb.

S rozšiřováním občanského vybavení pro potřeby trvale bydlících obyvatel se uvažuje v rámci samostatných ploch v zastavitelné ploše PZ02 o rozšíření stávajícího hřiště. Tím bude zajištěna možnost realizovat plnohodnotnou hrací plochu pro kopanou.

V místní části Drahotice se nachází požární zbrojnice a prostor po bývalém obchodu, který lze využít pro případnou klubovou či spolkovou činnost. S rozvojem další občanské vybavenosti se neuvažuje.

V místní části Sovenice se nachází objekt bývalé školy, který je dnes částečně využíván obecním úřadem. Objekt v budoucnu může být využit pro zřízení mateřské školy. Vhodnější se však jeví jeho využití pro spolkovou činnost. Dále je zde požární zbrojnice, malé fotbalové hřiště a sportovní střelnice. V lokalitě Horní Mohelnice se nachází požární zbrojnice s klubovou místních hasičů. S rozvojem další občanské vybavenosti se neuvažuje.

Místní část Rostkov je bez občanské vybavenosti a vzhledem k počtu trvale bydlících obyvatel nelze uvažovat s jejím uplatněním.

V místní části Ouč se nachází požární zbrojnice, dočasně neprovozovaný obchod se smíšeným zbožím a chatový areál s objektem bývalé školy užívaný ČSTV. V rámci územního plánu se navrhuje na samostatných plochách s rozvojem sportovních ploch PZ32 a PZ33. Dále s rozvojem hromadné rekreace na plochách PP02 a PZ34 lze počítat s možností částečného uplatnění chybějících služeb občanské vybavenosti.

Objekt p.č.24 k.ú. Rostkov býval dříve hostincem. Dnes je objektem bydlení. Obnovení provozu hostince je možné za podmínky zachování jedné bytové jednotky. Obnovením hostinské činnosti by současně došlo i k oživení cestovního ruchu.

## **C.5. Koncepce systému sídelní zeleně**

Koncepce systému sídelní zeleně je založena na potřebě doplnit stávající zástavbu i nově navrhované zastavitelné plochy o plochy zeleně. V zadání územního plánu byly stanoveny konkrétní požadavky na zřízení ploch sídelní zeleně - SZ (KU01), či soukromé a vyhrazené zeleně - ZS (KU07 a KU32). Vedle takto stanovených ploch je navrženo několik drobných ploch sídelní zeleně – SZ, zeleně na veřejných prostranstvích – ZV, ploch ochranné a izolační zeleně- ZO a ploch soukromé a vyhrazené zeleně – ZS. Tyto plochy ve vhodných místech doplňují nově navržené zastavitelné plochy.

## **D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

### **D.1. Návrh koncepce technického vybavení**

Návrh respektuje stávající vedení sítí technické infrastruktury. V obci jsou stávající stavby zásobovány elektrickou energií a pitnou vodou ze skupinového vodovodu.

V celém řešeném území se počítá s nárůstem potřeby elektrické energie a pitné vody. Rostoucí energetické potřeby budou závislé především na rostoucím počtu trvale bydlících obyvatel.

Pro obec závažnější je situace v oblasti splaškové kanalizace. Vzhledem k rozptýlenosti zástavby, konfiguraci terénu a počtu trvale bydlících obyvatel není reálné navrhovat splaškovou kanalizační síť.

### **D.1.1. Rozvody elektrické energie VN**

Řešeným územím prochází trasa venkovního vedení elektrické energie 220 kV a dále trasa venkovního vedení elektrické energie 110 kV. Zásobování zastavěných částí obce je řešeno venkovním vedením elektrické energie 22 kV, ukončené v jednotlivých sídlech trafostanicemi. Rozmístění trafostanic je následující - Chocnějovice 3 trafostanice, Drahotice 1 trafostanice, Sovinka 1 trafostanice, Sovenice 1 trafostanice, Horní Mohelnice 1 trafostanice, Rostkov 1 trafostanice, Ouč 1 trafostanice a samostatnou trafostanicí je vybaven vodní zdroj a čerpací stanice vodovodu (Buřínsko). V současné době je zásobování elektrickou energií pro obec zajištěno pro běžný provoz v dostatečné míře.

Vzhledem k tomu, že provozovatel neupřesnil přenosové možnosti a kapacity stávajících sítí a trafostanic, lze vycházet z předpokladu, že přenosové možnosti a kapacita trafostanic umožní pouze částečné využití navrhovaných rozvojových ploch. Pro novou soustředěnou výstavbu na nově navrhovaných zastavitelných plochách je třeba doplnit stávající rozvodnou síť elektrické energie VN o nová vedení ukončená ve vytypovaných místech trafostanicemi. Dále lze předpokládat i potřebu posílení – výměnu stávajících kabelů. Nově navrhované trasy elektrické energie 22 kV jsou z výjimkou přivaděče do Drahotic navrhovány jako podzemní kabelová vedení. Rozmístění nově navrhovaných trafostanic je následující – Drahotice 1 stožárová trafostanice, Chocnějovice 1 kiosková trafostanice, Sovenice 2 kioskové trafostanice a Ouč 1 kiosková trafostanice. Zakreslení sítí elektrických rozvodů VN je ve výkresech č. 03A až č. 03D.

Délka nově navrhovaných tras venkovního vedení VN je 445m. Délka nově navrhovaných tras kabelového vedení VN je 1139m. Celkově je navrženo pět nových trafostanic.

### **D.1.2. Kanalizace dešťová**

Stávající situace v oblasti odvodu srážkových vod z území je řešena pomocí dešťové kanalizace a na některých úsecích pomocí otevřených odvodňovacích příkopů. Tímto způsobem je řešeno odvodnění Chocnějovic, Drahotic a částečně i Sovenic. I když se předpokládá, že výstavba zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude řešena s minimem nepropustných povrchů, je nutné vzhledem k terénním podmínkám a předpokládané hustotě zástavby, respektive komunikací, řešit odvod dešťových vod z území.

V návrhu územního plánu se neuvažuje s odvodem srážkových vod z jednotlivých staveb pomocí dešťové kanalizace. Ta je určena především pro odvod srážkových vod z komunikací a veřejných prostorů a pouze ve výjimečných případech lze na ni napojit stavby realizované před rokem 2007. Likvidace srážkových vod, u staveb nespádajících do komunikací a mající dostatečnou plochu, bude řešena vždy vsakem srážkových vod na pozemku stavebníka. Odvod srážkových vod ze zastavěných částí území pomocí dešťové kanalizace je řešeno pro rozvojové plochy v Chocnějovicích, v Drahoticích, v Sovenicích a v Ouči. Srážkové vody jsou sváděny pomocí dešťové kanalizace do vhodných poloh zalesněných a zatravněných pozemků, umožňujících jejich vsak do půdy, nebo svedení terénem do občasných nebo trvalých vodních toků.

Zakreslení dešťové kanalizace je ve výkresech č. 03A až č. 03D.

Celková délka navržené zatrubněné dešťové kanalizace je 3218m.

### **D.1.3. Kanalizace splašková**

Problematika odvodu a likvidace splaškových vod je v současnosti v obci řešena jímáním do bezodtokových jímek a septiků, z nichž jsou splašky odváženy na místa nebo ČOV, která jsou k tomu určena. S ohledem k rozptýlenosti zástavby, konfiguraci terénu a počtu trvale bydlících obyvatel není reálné navrhovat splaškovou kanalizační síť. Odvod a likvidace splaškových vod je v územním plánu řešen po dohodě s obcí. Řešení vychází ze stávající situace, kdy jsou všechny stávající stavby vybaveny nepropustnými bezodtokovými jímkami a splaškové vody vyváženy. Také všechny nově budované objekty budou vybaveny bezodtokovými jímkami. V územním plánu je vybráno místo – zastavitelná plocha PZ36, která je určena pro vybudování zakryté čistírny odpadních vod. Do ní budou splaškové vody naváženy fekálními vozy, shromažďovány a průběžně čištěny. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do Pěňčinského potoka přes systém dočišťovacích otevřených přírodních nádrží (kořenové ČOV) a otevřených vodotečí.

Ve vhodných lokalitách se připouští vybudování domovních čistíren odpadních vod. Při realizaci domovních ČOV je nutné prokázat, jakým způsobem bude nakládáno s odpadními kaly a vyčištěnou odpadní vodou, aby nedocházelo k porušování hygienických předpisů a poškozování životního prostředí.

### **D.1.4. Zásobování pitnou vodou**

V současné době je zásobování obyvatelstva pitnou řešeno veřejným skupinovým vodovodem. Provozovatelem vodovodu je VaK Mladá Boleslav a.s.. Pitná voda je jímána z vodního zdroje Buřínsko a přes úpravnu pitné vody je čerpána v jednom směru do zemního vodojemu Chocnějovice - Sovinky a ve druhém směru do nadzemního vodojemu Rostkov. Z vodojemu Chocnějovice - Sovinky jsou pitnou vodou gravitačně zásobovány katastry Chocnějovice, Drahotice a Sovenice a další obce mimo řešené území (Sezemice, Sedlisko atd.) Z vodojemu Rostkov je pitnou vodou gravitačně zásobován katastr Rostkov. Na vodní zdroj jsou napojeny další obce mimo řešené území (Strážišť, Neveklovice) a lokalita Buřínsko I. a Buřínsko III.

Kvalitu pitné vody zajišťuje provozovatel, profily hlavních přivaděčů a hlavních řadů jsou dostatečné i pro nově navrhované rozvojové plochy. Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou v návrhu územního plánu napojeny na stávající rozvody pitné vody. Ve vybraných místech jsou rozvody zokruhovány. Pro lepší využití zastavitelné plochy PZ25 je nutné realizovat přeložku vodovodního řadu. Délka vodovodního řadu navržená ke zrušení je 59 m, délka nově navrhované přeložky vodovodního řadu je 76 m.

Zakreslení zásobování území pitnou vodou je ve výkresech č. 03A až č. 03D.

Celková délka navrženého vodovodu je 5754 m.

### **D.1.5. Zásobování plynem**

Území obce není plynofikováno. Územní plán Chocnějovice nepočítá s plynofikací obce.



## **D.1.6. Sdělovací sítě a zařízení**

Řešeným územím neprochází významné trasy sdělovacích sítí, také se na něm nenachází žádné zařízení sdělovací sítě.

## **D.2. Návrh koncepce dopravy**

### **D.2.1. Železniční doprava**

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

### **D.2.2. Silniční doprava**

Tahy silniční dopravy na území obce Chocnějovice tvoří kostru urbanistické kompozice a tím i předurčují vývoj všech jejích zastavěných částí. Řešeným územím prochází silniční komunikace 2. tř. č. 277, která je zdrojem zátěže území hlukem a exhalacemi. Tato komunikace jen okrajově zasahuje zastavěné území Chocnějovic a více ovlivňuje lokality Buřínka. Vzhledem k tomu, že při této komunikaci nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy není nutné řešit opatření na omezení negativních vlivů na rozvojové plochy. Vzhledem ke stávající zástavbě lze považovat vedení silniční komunikace 2.tř. č.277 za fixní a je nutné respektovat skutečnost, že v místech jejího vedení zastavěným územím, nelze vzhledem k prostorovým možnostem realizovat opatření na omezení negativních vlivů na obytnou zástavbu.

Z východní strany je na komunikaci 2. tř. č. 277 napojena hustá síť komunikací 3. tř. Touto částí řešeného území jsou vedeny silniční komunikace 3. tř. č.2775, č.2791, č.27917, č.2776, č.2773 a č.2778. Ze západní strany je na komunikaci 2. tř. č. 277 napojena v řešeném území jen jedna silniční komunikace 3. tř. č. 2773. Silniční komunikace 3.tř. vedené řešeným územím zajišťují dopravní spojení mezi jednotlivými zastavěnými částmi území a vzhledem ke své dopravní zátěži nepředstavují výrazný zdroj negativních vlivů na území.

Směrové vedení stávajících silničních komunikací 3.tř., je s ohledem na charakter zástavby, považováno za fixní.

V úseku silniční komunikace 3.tř. č. 2775, spojující horní a dolní část zastavěného území obce Chocnějovice se nachází úsek s výškovým a směrovým vedením, který je nevyhovující pro nákladní vozidla a běžné autobusy. Uvedený úsek je možné bezpečně užívat jen pro vozidla s celkovou délkou nepřesahující 7m. Uvedený úsek je možné pro vozidla přesahující délkou 7 metrů uzavřít bez výjimek. K dopravní obsluze území vozidly přesahujícími celkovou délkou 7 metrů lze využít silniční komunikace 3.tř. č.2791 (přes Horní Mohelnici ve druhém směru přes Buda), silniční komunikaci 3.tř.č.2776 (přes Sovenice) a silniční komunikaci 3.tř.č.2775 (přes Křivolačiny).

V úseku silniční komunikace 3.tř. č. 2773, spojující osadu Podhora (k.ú. Mohelnice nad Jizerou) s místními částmi obce Chocnějovice (Rostkov a Ouč) se nachází jeden úsek se dvěma místy s výškovým a směrovým vedením, který je nevyhovující pro nákladní vozidla a běžné autobusy. Uvedený úsek je možné bezpečně užívat jen pro vozidla s celkovou délkou nepřesahující 7m. Uvedený úsek je možné pro vozidla přesahující délkou 7 metrů uzavřít

s výjimkou průjezdu pro vozidla veřejné dopravy a zásahová vozidla hasičů. Výjimka je navržena z důvodů podstatně delších příjezdových tras přes Libíč nebo Všelibice. V uvedeném úseku se doporučuje používat nestandardní kratší autobusy. Pro běžnou dopravní obsluhu území vozidly přesahujícími délkou 7 metrů lze využít silniční komunikaci 3.tř. č. 2773 ze směru od Příbyslavic. Protože v místní části Rostkov není prostor pro otáčení nákladních vozidel je v územním plánu navrženo realizovat otáčecí místo (WD18) na pozemku 107/2 k.ú. Rostkov.

Na průtahy silničních komunikací zastavěným územím jsou v návrhu územního plánu napojeny místní komunikace zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území. Cílem byla snaha minimalizovat vjezdy z jednotlivých pozemků přímo na průtahy silničních komunikací.

Dopravní napojení místních komunikací na silnice 2. a 3. tř. musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. §10 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích. Budou respektována ochranná pásma silnic II. a III.tř. ve smyslu ust. § 30 cit. zákona, která rovněž limitují využití ploch.

Charakteristiky silničních komunikací a místních komunikací jsou uvedeny ve výkresové části dokumentace, kde jsou uvedeny funkční třídy i kategorie jednotlivých komunikací a zakreslena odpovídající ochranná pásma.

S územním rozvojem obce se nepředpokládá zaznamatelné zvýšení nároků na stávající silniční síť.

Mimo zastavěná území obce a na silničních pomocných pozemcích nebude navrhováno podélné uložení vedení sítí technické infrastruktury v tělesech silnic.

### **D.2.3. Místní a cyklistické komunikace**

Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy ve funkční třídě D1 - zklidněné komunikace obytné zóny. Jako příjezdové komunikace k některým objektů jsou využity stávající místní a účelové komunikace. Ty, po zpevnění povrchu, plně vyhoví požadavkům na dopravní obsluhu.

Nově je upraven samostatný příjezd k přestavbové ploše PP02 a zastavitelné ploše PZ33 (Ouč) a navržen ve funkční třídě C3. Obdobně je řešen příjezd k zastavitelné ploše PZ10 (Horní Mohelnice).

V rámci řešení dopravní obsluhy bylo nutné u některých stávajících komunikací navrhnout jejich rozšíření, tak aby byl umožněn průjezd nebo příjezd zásahových hasičských vozidel, vozidel technických služeb apod. Tyto úpravy se týkají lokality Na Červenici (WD08), v Sovenicích (WD15 a WD16). Pro lokality chatové zástavby Chocnějovice – Podhora (WD01) a Buřínsko I. (WD02 a WD03) je navržen příjezd a otočení zásahových vozidel dle terénních možností co nejbližší ke stavebním objektům. Z místa otáčení je dále zajištěn pouze pěší přístup. Z hlediska terénních možností bylo možné příjezdovou komunikaci v lokalitě Chocnějovice – Podhora (WD01) řešit na některých místech pouze v šířce 3,10 m. Proto je nutné zajistit její průjezdnost i administrativním opatřením, tj. vydáváním jednorázových povolení pro vjezd vozidel v případech dopravy stavebních materiálů, stěhování apod. Vydávání jednorázových povolení by se netýkalo vozidel záchranné služby, zásahových vozidel hasičů, vozidel technických služeb obce a zásahových vozidel správců sítí technické infrastruktury. V lokalitě Buřínsko I. je dopravní obsluha chatových objektů řešena ze dvou směrů, ze severu (WD02) a z jihu (WD03). Severní příjezd využívá stávající most přes Mohelku a v podstatě s drobnými úpravami legalizuje stávající stav. Pro jižní příjezd je nutné

vybudovat nový most přes Mohelku. V obou případech lze navržené komunikace užívat bez administrativních opatření. Dosavadní stav, kdy auta chatařů jezdí po soukromých zemědělských plochách a navíc v regionálním biokoridoru, je z hlediska ochrany přírody i majetku dále neudržitelný.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s § 9 odst. 2 odst. 3 vyhlášky č. 50/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívaná území, v souvislosti s ust. § 2. odst. 2 písm.e) a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110 (Projektování místních komunikací – leden 2006) tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešeném území zřízovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována podle čl. 14.2.1 a 14.2.2 ČSN 736110 tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka hasič. vozidla je cca 11 000 mm), přitom se doporučuje řešit tato obratiště především jako okružní, uspořádaná asymetricky doleva. Případné výhybny zřízované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle čl. 14.2.3 ČSN 736110 tak, aby vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Terénní a krajinné poměry jsou výhodné pro rekreační cyklistiku a umožňují bez extrémních nároků na jezdce průjezd celým řešeným územím. V návrhu územního plánu jsou zakresleny stávající cyklotrasy č. 3044 a č. 3047. Cyklotrasy jsou vedeny po silničních komunikacích 3.tř. Cyklotrasy jsou součástí cyklistických tras Středočeského kraje. Nově je navržena cyklotrasa procházející řešeným územím od Sezemic přes Drahotice, Chocnějovice Rostkova a Ouč na Přibyslavice. K této trase je navrženo propojení s cyklotrasou č.3047 přes Sovenice do prostoru křižovatky mezi Chocnějovice a Drahotice. Všechny nově navrhované cyklotrasy jsou vedeny po silničních komunikacích 3.tř.. Smyslem vedení cyklistických tras je jejich přiblížení k zařízením občanské vybavenosti OM, plochám hromadné rekreace RH, místům atraktivního prostředí a případně i k místům pracovních příležitostí. Nově navrhované trasy rozšiřují možnost volby průjezdu územím

Při vedení cyklotras na silničních komunikacích bude nutné, pokud to prostorové možnosti umožní, navrhnout vhodné oddělení jednotlivých typů dopravy.

#### **D.2.4. Letecká doprava**

Tento druh dopravy není v území užíván.

#### **D.3. Návrh koncepce nakládání s odpady**

V řešeném území obce Chocnějovice vzniká celá řada odpadů, jejichž likvidace je řešena následujícím způsobem.

Odpady vznikající u jednotlivých producentů působících v řešeném území jsou likvidovány prostřednictvím nasmlouvaných odběrů tj. odvozem a zpracováním u provozovatelů skládek.

Odpady z kategorie zvláštních a nebezpečných vzhledem k absenci průmyslových ploch v řešeném území nevznikají.

Sběr tuhého domovního odpadu je prováděn do popelových nádob či pytlů. Sbírané odpady jsou likvidovány odvozem mimo řešené území. Inertní odpady jako jsou stavební sut'

a zemina jsou likvidovány odvozem mimo řešené území nebo zpracovány při terénních úpravách přímo na stavbách.

#### **D.4. Návrh koncepce řešení požadavků civilní ochrany**

Objednatelem nebyly stanoveny žádné specifické požadavky na zpracování problematiky civilní ochrany do konceptu řešení územního plánu. Požadavky civilní ochrany jsou stanoveny a členěny dle § 18 a § 20 vyhlášky 380/2002 Sb.

#### **Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Zastavěné území obce Chocnějovice neleží v zátopové oblasti, ani není ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Proto není nutné řešit ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Nejnižší výška terénu zastavěného území obce je 228 m.n.m. Tato část území se nachází v záplavové oblasti Q100 řeky Mohelky. Nově navrhované zastavitelné plochy jsou všechny mimo záplavové oblasti.

Zastavěné území místní části Sovenice včetně zastavitelné plochy PZ16 je ohrožováno záplavami způsobenými přivalovými dešti nebo dešti spojenými s rychlým táním sněhu. Již v současnosti jsou provedena nejzákladnější protipovodňová opatření. V územním plánu jsou navrhována další opatření WD15, WR01, WR02, WR03 a WR04, mající za cíl snížit množství protékající vody v době vyvrcholení a vést ji již vybudovanými zpevněnými koryty. Viz. příslušná kapitola.

#### **Zóny havarijního plánování**

Pro území bývalého okresu Mladá Boleslav, kam spadá i řešené území obce Chocnějovice, se zóny havarijního plánování neřeší.

#### **Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva bude řešeno podle plánu ukrytí v obci Chocnějovice (doporučuje se obci tento plán zpracovat) v improvizovaných úkrytech, zhotovených silami a prostředky obyvatelstva. K ukrytí se využijí ve stávající i plánované zástavbě prostory v podzemních podlažích (1.P.P.), případně vhodné prostory v 1. nadzemním podlaží (1.N.P.).

#### **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Evakuace obyvatelstva mimo obec do jiných prostorů není třeba řešit. Shromažďovacím místem bude objekt obecního úřadu (p.p.č.54 k.ú. Chocnějovice) a místní restaurace (p.p.č.94 k.ú. Chocnějovice) a plocha navrhovaného parkoviště – WD07 (p.p.č.178/3 k.ú. Chocnějovice) Jde o kapacitně největší stavební objekty vhodnými ke shromažďování obyvatel, jeho nouzové ubytování a řízení záchranných prací. Pro objekt obecního úřadu se v návrhu počítá s možností jeho napojení na mobilní zdroj elektrického proudu. Maximální počet přievakuovaných osob ubytovatelných v objektu místní restaurace (p.p.č.94 k.ú. Chocnějovice) může být 40.

## Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V obci není trvalý sklad materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Pro účely skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze využít místnost hasičské zbrojnice (p.p.č.64 k.ú. Chocnějovice).

## Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelná území obce

Na katastrálním území obce Chocnějovice se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky, které by bylo nutné při havárii objektu vyvážet.

## Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Upozornění obyvatel na mimořádné události je prováděno místním rozhlasem. Pro obec Chocnějovice a místní část Drahotice je v provozu bezdrátový místní rozhlas. Pro místní část Sovenice je v provozu drátový místní rozhlas s místem vysílání z bývalé školy (p.p.č.134 k.ú. Sovenice). V ostatních částech obce není místní rozhlas k dispozici. Obec připravuje zajistit bezdrátový místní rozhlas pro všechny své zastavěné a zastavitelné plochy. Místem vysílání je a bude obecní úřad. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je možno využít část pozemku p.č.179/1 k.ú. Chocnějovice pro území katastrů Chocnějovice, Drahotice a Sovenice. Pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací na katastru Rostkova (místní části Rostkov a Ouč) je možno využít část pozemku p.č.251/1 k.ú. Rostkov.

## Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Na katastrálním území obce Chocnějovice se nenalézají trvale ani přechodně žádné nebezpečné látky. Proto není nutné řešit ochranu před vlivy nebezpečných látek.

## Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

V obci je veřejný (obecní) vodovod. Pro nouzové zásobování vodou se využije stávajících studní se zdravotně nezávadnou vodou a mobilních zdrojů. Pro nouzové mobilní zásobování vodou je stanoveno pět míst. Ta jsou v každé z větších místních částí – Chocnějovice, Drahotice, Sovenice, Rostkov a Ouč. Místa nouzového zásobování obyvatelstva vodou jsou zakreslena v grafické části dokumentace.

Nouzové zásobování obyvatelstva el. energií bude zajišťováno pouze pro objekty obecního úřadu (p.p.č.54 k.ú. Chocnějovice), který je určen též pro řízení záchranných a obnovovacích prací.

## Zásobování požární vodou

V obci je veřejný (obecní) vodovod. Ten je vybaven požárními hydranty. V územním plánu jsou dále vytypována místa pro osazení hydrantů na nově navrhovaných rozvojových plochách, případně v místech stávající zástavby na jejich doplnění. Pro zásobování požární vodou jsou dále k dispozici požární nádrže v Drahoticích, Sovenicích a Ouči. V územním plánu jsou dále vybrána dvě místa pro odběr požární vody z místních zdrojů. Jedno z nich je na Pěňčinském potoku a druhé na řece Mohelce.

Obecně lze předpokládat, že z hlediska živelných katastrof mohou zastavěné území nejvíce ohrozit požáry stavebních objektů, požáry zemědělsky obhospodařovaných ploch a požáry lesních ploch. Jako únikové cesty lze využít stávající silniční komunikace a místní účelové komunikace.

Ve výkresové části dokumentace jsou na samostatné mapě (č.v.04A a č.v.04B) zobrazeny nejvýznamnější prvky řešení civilní ochrany obce Chocnějovice.

## **E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

### **E.1. Koncepce uspořádání krajiny**

Urbanistická koncepce je založena na zachování rozdílného charakteru nezastavěné krajiny a zastavěných ploch sídel v nich se nacházejících. Území obce Chocnějovice se sestává z širších údolí při Mohelce a Pěněčinském potoku, úzkých strmých roklí s občasnými vodotečemi nebo bez nich a náhorních mírně zvlňených planin, které jsou zemědělsky obhospodařovány. Terénní zlomy a prudké svahy jsou zalesněny.

Návrh územního plánu nepřipouští zástavbu na plochách plnicích funkce lesa. V návrhu však bylo nutné řešit dopravní obsluhu stávajících objektů přes plochy plnicí funkce lesa. V návrhu územního plánu se připouští výstavba i na plochách nacházejících se 50m od kraje lesa.

V návrhu územního plánu Chocnějovice jsou navržena další opatření vedoucí ke zvýšení retenčních schopností území, k omezení splachů ornice z území a ke zvýšení diverzifikace přírodních složek. Tato opatření mající vliv na utváření krajiny jsou zaznamenána v grafické části „odůvodnění územního plánu“ jako krajinné úpravy a jsou jim přiřazeny příslušné kódy. V grafické části návrhu územního plánu jsou tyto úpravy označeny jako návrhové plochy s rozdílným způsobem využití.

Kód krajinné úpravy	rozsah v ha	stávající způsob využití	navrhovaný způsob využití	vynětí z PF
KU01	0,461	orná půda - NZO	sídelní zeleň - SZ	ano
KU02	0,889	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
	0,299	těžba	plochy lesní - NL	ne
	0,637	louka - NZL	plochy lesní - NL	ne
KU03	0,098	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
KU04	0,313	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
	0,590	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU05	1,410	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU06	0,019	zastavěná plocha	biopaliva – NZB	ne
	1,204	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
	0,884	sady – NZS	biopaliva – NZB	ne
KU07	0,264	orná půda – NZO	soukromá zeleň -ZS	ne
KU08	0,300	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
KU09	0,210	louka – NZL	biopaliva – NZB	ne
KU10	0,203	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne

KU11	0,567	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
KU12	0,941	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
KU13	0,272	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
KU14	0,778	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
KU15	0,343	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU16	0,922	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU17	0,402	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU18	7,045	orná půda – NZO	sady – NZS	ne
KU19	0,728	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
KU20	0,190	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
KU21	0,279	pastvina - NZP	plochy lesní - NL	ne
KU22	1,440	louka - NZL	plochy lesní - NL	ne
KU23	0,970	louka - NZL	plochy lesní - NL	ne
KU24	0,618	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
KU25	0,293	sady – NZS	biopaliva – NZB	ne
	0,337	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU26	0,155	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
KU27	0,117	pastvina – NZP	biopaliva – NZB	ne
	1,461	louka - NZL	biopaliva – NZB	ne
KU28	1,201	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
KU29	3,215	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
KU30	0,227	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
KU31	0,660	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
KU32	0,104	orná půda – NZO	soukromá zeleň -ZS	ne
KU33	8,296	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
	0,461	orná půda – NZO	ochranná zeleň - ZO	ano
	1,303	orná půda – NZO	sady – NZS	ne

Předpokládá se oboustranná výsadba stromořadí podél silničních komunikací a místních účelových komunikací. Stromořadí jsou ve výkresové části dokumentace pro přehlednost zakreslena pouze v hlavních výkresech č.02A až č. 02D.

## E.2. Návrh územního systému ekologické stability

Návrh uvedený v generelu ÚSES lze vzhledem ke krajinnému rázu považovat za optimum požadavků uplatňovaných při ekologické stabilizaci území. Územní systém ekologické stability byl převzat ze zpracovaného generelu okresu Mladá Boleslav - zpracovatel: Ing. Milena Morávková, Nevanova 1069/37, Praha 6.

Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:

### Regionální biocentrum – RBC 1793 Na Mohelce

Charakteristika lokality: Biocentrum v údolní nivě a na levobřežních zalesněných svazích říčky Mohelnice jižně od osady Buřinsko 2.díl. V údolní nivě pokosené polokulturní louky, ve dně vrbový remíz, nevhodný smrkový porost. Na svazích borová acidofilní doubrava přirozené až pozměněné druhové skladby.

#### **Lokální biocentrum - LBC 14**

Charakteristika lokality: Biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v údolní nivě potoka Zábrdky. Vodní plocha využívaná pro sportovní rybolov. V okolí rybníka keřové vrby, nálet olší, na hrázi vzrostlé osiky. Pod hrázi rybníka nekosená louka.

#### **Lokální biocentrum - LBC 15**

Charakteristika lokality: Biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v údolní nivě říčky Mohelky s kosenou polokulturní loukou, zachovalými břehovými porosty a lesním porostem na svahu nad údolím, tvořeným jehličnatými porosty borovice a smrku.

#### **Lokální biocentrum - LBC 16**

Charakteristika lokality: Biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v údolní nivě říčky Mohelky s břehovými porosty a lesními porosty ve svahu nad údolím se změněnou druhovou skladbou

#### **Lokální biocentrum - LBC 19**

Charakteristika lokality: Lesní lokální biocentrum s pestrou druhovou skladbou.

#### **Nadregionální biokoridor - NRBK 33 Břehyně Pecopala – Příhrázské skály**

Charakteristika lokality: Údolí Jizery neckovitého, případně kaňonovitého charakteru s různě širokou nivou (200-800 m) s převážně meandrujícím korytem bez technických úprav. Kromě krátkých úseků u jezu Haškov, u Hněvousic, s liniovými břehovými lužními porosty. Na několika místech mrtvá ramena s lužními porosty. Svahy Jizery v současné době až na výjimky pokryty lesem - přírodě blízké javorové dubohabřiny s místy nepůvodními druhy dřevin (smrk, modřín, borovice, akát). Tam kde vystupují vápnité pískovce na jižních svazích jsou vyvinuta teplomilná lesní křovitá i bylinná společenstva. Větší část nivy je pokryta vlhkými až svěžími květnatými loukami. V loukách solitery dubů letních. V části výkresové dokumentace je vyznačeno rovněž ochranné pásmo **NRBK 33**.

#### **Regionální biokoridor - RBK 666 Údolí Mohelky – Na Mohelce**

Charakteristika lokality: Regionální složený biokoridor v údolní nivě Mohelky se zachovalými břehovými porosty a s vlhčími loukami převážně kosenými. Místa se vyskytují bahnitá prameniště s porosty vysokých ostřic a vysokobylinná mokrá lada.

#### **Regionální biokoridor - RBK 667 Na Mohelce**

Charakteristika lokality: Regionální složený biokoridor v údolní nivě Mohelky se zachovalými břehovými porosty a s vlhčími loukami převážně kosenými a se zalesněnými svahy nad nivou. Část údolní nivy od osady Podhora k Mohelnici je zorněna.

#### **Lokální biokoridor - LBK 3**

Charakteristika lokality: Lokální biocentrum vymezené částečně na lesní půdě na JZ svazích Malé Mohelky a na SV svazích údolí Mohelky, dále na plošině u obce Rostkov, kde jsou luční porosty. Biokoridor propojuje LBC 6 a RBC 2.

#### **Lokální biokoridor - LBK 5**

Charakteristika lokality: Lokální biokoridor částečně vymezený na lesní půdě na svazích údolí Mohelky, na plošině a svazích údolí Kněždol. Jedná se o borovou acidofilní doubravu (svahy údolí Mohelky) a smrkovou monokulturu a částečně roklinový les (Kněždol). Na plošině u osady Sovínky je koridor navržený v trase bývalé polní cesty.



### **Lokální biokoridor - LBK 14**

Charakteristika lokality: Lokální biokoridor je částečně vymezený na orné půdě a částečně je vedený výraznými terénními údolnicemi se sady, loukami, lesními porosty a dřevinnými lady. Lokální biokoridor propojuje RBC 2 Na Mohelce a LBC 19.

### **Lokální biokoridor - LBK 15**

Charakteristika lokality: Biokoridor na osluněné stráni nad silnicí do obce Koryta, původně xerothermní společenstva, nálety keřů a dřevin, v minulosti výsadba ovocných dřevin, dnes jsou značně přestárlé. Ve východní části převážně jehličnatý porost. Biokoridor propojuje NRBK Jizera s LBC 21.

### **Lokální biokoridor - LBK 16**

Charakteristika lokality: Hluboké erozní údolí sezónně zvodnělé, na svazích převážně nekosené louky a pastviny, bývalé sady, dřevinná lada a lesní porosty s převahou smrku.

Interakční prvky v území jsou definovány a zaznamenány ve výkresové části dokumentace.

Na území obce Chocnějovice se nenacházejí památné stromy.

Z hlediska dalšího vývoje prvků ÚSES na území obce Chocnějovice se jedná o dotvoření chybějících částí lokálních biokoridorů LBK 5 (jeden úsek PU03) a LBK 14 (dva úseky PU01 a PU02). Tyto plochy jsou zařazeny do ploch veřejně prospěšných opatření.

Vymezení ochranných pásem přírodních prvků, prvky ÚSES a další charakteristiky přírodního prostředí jsou zakresleny výkresu č.02A až 02D.

Obnova biologického potenciálu krajiny, především formou výsadby trvalé zeleně, bude jedním z prvořadých úkolů budoucích krajinářsko pozemkových úprav.

## **E.3. Protierozní opatření**

Protierozní opatření jsou v návrhu územního plánu orientována především na změny v obhospodařování zemědělské půdy. Tato opatření se týkají změn v užívání orných půd, luk a pastvin zejména ve svahových partiích, nebo v dotyku lesních ploch. Podrobnosti jsou obsaženy v seznamu krajinných úprav.

Navržená opatření mají za cíl snížit intenzitu zemědělského obhospodařování na méně vhodných plochách a zvýšit retenční schopnosti území. Větší část krajinných úprav není zařazena do ploch veřejných opatření ke zvyšování retenční schopnosti území, protože plní pouze nadstavbu ochrany území před povodněmi z přívalových srážek a prudkých tání sněhu.

## **E.4. Ochrana území před povodní**

Řešené území se nachází v zátopovém území vodních toků Mohelky a Jizery. Zátopové hranice stoleté vody Q100 jsou stanoveny a zaznamenány ve výkresové části dokumentace, podrobnější údaje v kapitole E7.

Část řešeného území, konkrétně část zastavěného území místní části Sovenice je ohrožováno povodněmi a splachy z přívalových dešťů a při extrémně rychlém tání sněhu.

Dosavadní povodně ohrožující zastavěné území Sovenic jsou charakteristická extrémně rychlým nárůstem objemu protékající vody, krátkodobým trváním kulminace průtoku a rychlým poklesem. V současnosti jsou již provedena protipovodňová opatření, spočívající v usměrnění vodního toku, zpevnění břehů a zatrubnění v místech kudy jsou vedeny komunikace. Tato opatření jsou provedena na horním a středním úseku jeho průchodu zastavěným územím. Dále je nutné ve spodní části provést zpevnění břehů a rozšíření koryta v rámci stávajícího pozemku p.p.č.816/1 k.ú. Sovenice. Jako další opatření zapracovaná do územního plánu a zahrnutá do veřejně prospěšných staveb (WR01) je výstavba ochranného valu na severním okraji sídla a vybudování přibližně dvou suchých zdržovacích nádrží. Rozlehlost povodí, ze kterého je přívalovou vodou zastavěné území Sovenic ohrožováno, vyžaduje dvě výše uvedené zdržovací nádrže doplnit dalšími dvěma (WR02 a WR03), nacházejícími se na hranicích katastrů Sovenice a Drahotice a poslední nejvýše umístěnou (WR04), které leží celá na katastru Drahotice. Suché zdržovací nádrže by měly být vybaveny štěrbinovými úzkými hrdly, která budou pouze omezovat množství okamžitého průtoku a přitom po opadnutí maximálních průtoků umožní úplné odvodnění nádrže. Takové řešení, by ve svém důsledku nemělo dlouhodobě ovlivnit přírodní podmínky ani hospodářské využití lesních ploch a zatravněných ploch.

## **E.5. Rekreace**

Ke každodenní rekreaci se ve venkovském prostředí především využívají plochy zahrad u rodinných domů. Z těchto důvodů nebylo třeba vymezovat rozsáhlé plochy pro každodenní rekreaci. Pro každodenní rekreaci je možné využít některých ploch systému sídelní zeleně. Na území obce jsou plochy pro sport a tělovýchovu v Chocnějovicích, Sovenicích a v Ouči. Plocha pro sport a tělovýchovu v Chocnějovicích je v návrhu dále rozšířena a v Ouči je navržena další, plošně rozsáhlejší.

V místní části Ouč je v současnosti jeden rekreační a sportovní areál užívaný ČSTV. Také přestavbová plocha bývalého zemědělského areálu PP02 je určena pro hromadnou rekreaci - RH. V rámci územního plánu je možné částečně využít i plochy smíšené obytné venkovské - SV pro uplatnění rekreačních funkcí.

## **E.6. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Na katastru Chocnějovice a na katastru Rostkov se nacházejí plochy po ukončené těžbě kamene. Jedná se o malé plochy, na kterých přirozenou cestou došlo k jejich začlenění do krajiny. Plocha na katastru Chocnějovic je navržena k zalesnění, část plochy na katastru Rostkova je navržena k vybudování dopravní plochy zajišťující otáčení nákladních vozidel, před pro ně neprůjezdným úsekem silnice. V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

## E.7. Vymezení ochranných pásem, chráněných území a stanovení zátopových území

Ochranné pásmo silničních komunikací II.tř. a III. tř. je 15 m od osy vozovky.

Ochranná pásma vedení sítí technické infrastruktury jsou vyznačena v dokumentaci týkající se technické infrastruktury.

Ochranná pásma sítí technické infrastruktury jsou v grafické části dokumentace zaznamenána v rozsahu zobrazitelném v příslušném měřítku.

Vzhledem k použitému měřítku nejsou na výkresech zaznamenány:

- ochranné pásmo el. kabelových rozvodů VN je 1m po obou stranách krajních kabelů.
- ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizační stoky do DN500 je 1,5 m od vnějšího okraje potrubí
- vzdálenost žumpy – nepropustné jímky na splašky od studny či vodovodu je v rozmezí 5 až 12 m od potrubí
- kabely spojů 1,5 m po stranách krajního vedení

Ve výkresové části dokumentace jsou zaznamenány:

- ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 220 kV - 15 m od krajního vodiče u starších typů vedení 20m od krajního vodiče.
- ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 110 kV - 12 m od krajního vodiče u starších typů vedení 15m od krajního vodiče.
- ochranná pásma elektrického venkovního vedení VN 22 kV - 7 m od krajního vodiče u starších typů vedení 10m od krajního vodiče.
- pro stanovení ochranného pásma pozemních trafostanic VN/NN je orientačně s ohledem na požadavky požární bezpečnosti stanoveno 10 m od vlastního objektu. Upřesnění ochranného pásma pozemních trafostanic je nutno dohodnout s příslušným rozvodným závodem podle typu trafostanice.
- ochranné pásmo silničních komunikací II.tř. a III. tř. je 15 m od osy vozovky.
- ochranné pásmo do uzavřené čistírny odpadních vod je 50 m od kraje pozemku

Limity území vyplývající z prvků ochrany přírody a krajiny, s vymezením ÚSES jsou zaznamenány v grafické části dokumentace. V ní je i vyznačeno pásmo 50 m od ploch plnicích funkci lesa.

Celé řešené území leží v pásmu hygienické ochrany 3. st. vodárenského toku Jizera a na území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod – Severočeská křída. V grafické části dokumentace jsou vyznačena ochranná pásma vodních zdrojů. Jejich vyznačení bylo provedeno podle vodohospodářských map a upřesněno provozovatelem příslušného zařízení. Pro sledované vodní zdroje jsou vyhlášena pásma hygienické ochrany (PHO).

Ve výkresové části odůvodnění územního plánu jsou na výkresech č. 03A až č. 03D zakresleny plochy meliorací, tedy plochy investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

Řešené území se nachází v zátopovém území vodních toků Mohelky a Jizery . Zátopové hranice stoleté vody Q100 jsou stanoveny a zaznamenány ve výkresové části dokumentace. V zátopové oblasti se nacházejí 2 jednotlivé objekty bydlení v lokalitě Buřínsko, čerpací stanice Buřínsko s úpravnou pitné vody, průmyslový areál a obytný objekt v dolní části Chocnějovic a 2 obytné objekty v dolní části Horní Mohelnice. Z nově navrhovaných ploch se v zátopové oblasti nachází zastavitelná plocha PZ12. Ta rozšiřuje stávající zastavěné území a lze na ni realizovat pouze doplňkové stavby ke stávajícímu rodinnému domu.

Všechny doplňkové stavby na zastavitelné ploše PZ12, jako i všechny doplňkové stavby a stavební úpravy všech objektů na stávajících zastavěných plochách vyznačených v územním plánu, které se nacházejí v zátopové oblasti, je nutno již v záměru projednat se společností Povodí Labe, s.p., Hradec Králové. U všech staveb bude projektové dokumentace odsouhlasena výše jmenovanou společností a musí k ní být udělen souhlas vodoprávního úřadu dle §17 zákona č. 254/2001 Sb.

## **F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

Druhy ploch uvedené v § 4 až §19 vyhl.501/2006 Sb. jsou dále podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Ke každému typu plochy je přiřazen specifický kód, u dopravních ploch pak funkční třída místní komunikace či kategorie silniční komunikace apod.

V grafické části dokumentace (výkresy č.01A, č.01B a č. 02A až 02D ) je podrobně specifikováno členění řešeného území na plochy zastavitelné a nezastavitelné. Pro zastavitelné plochy je jejich funkční náplň závazná v rozsahu vymezené plochy na výkrese a příslušné charakteristiky plochy s rozdílným způsobem využití.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu podrobně specifikuje kapitola - F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, mohou vznikat, měnit se nebo zanikat práva a povinnosti fyzických a právnických osob vázaných na konkrétní pozemky.

### **F.1. Základní pojmy a nástroje**

Pojmy uváděné v této dokumentaci jsou používány shodně s platným zněním stavebního zákona č.183/2006 Sb. a prováděcích vyhlášek.

Rozhodování o využití území resp. o lokalizaci konkrétní činnosti na pozemku se provádí na základě charakteristiky způsobu využití plochy (území), resp. zatížení konkrétního pozemku určitým břemenem (např. místním systémem ekologické stability, veřejně prospěšnou stavbou, veřejně prospěšným opatřením atp.). Územní vymezení a kódy těchto ploch jsou obsahem hlavních výkresů č. č.01A, č.01B a č. 02A až 02D. Verbální charakteristiky využití ploch podle označení a kódů jsou obsahem kapitoly F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

## F.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím je základním prostředkem regulace činností a využití území. Zákres členění území s vyznačením kódů je proveden především na hlavním výkresu č.v. 02A až 02D.

- Kódy vázané na neurbanizované území specifikující jeho charakteristiky využití jsou na výkresu č. 02A až 02D.

Charakteristika každé plochy použité v hlavním výkresu je specifikována v kapitole F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

Z hlediska využití je řešené území (správní území obce Chocnějovice) členěno na:

**a) zastavěné či zastavitelné území** (stavební pozemky a zastavitelné plochy ve smyslu §2 zákona 183/2006 Sb.) a to:

- **stabilizované plochy:** stavby a užívání pozemků je v souladu s charakteristikou využití, určenou územním plánem (ÚP). V případě nesouladu a jestliže není možné upravit užití staveb podle návrhu ÚP, jsou stávající stavby ponechány na dožití.
- **plochy změn** (zastavitelné plochy): správní rozhodnutí bude povolovat využití území a stavby pouze v souladu s územním plánem.
- **územní rezervy:** výhledově využitelné plochy pro zastavění, potřebné pro další rozvoj obce, či umožňující jeho rozvoj nejsou pro území obce Chocnějovice stanoveny

**b) území neurbanizované** (nezastavitelné):

- na těchto plochách je možné povolit stavby pouze pro činnosti související s jejich charakteristikou (např. dočasné hospodářské zemědělské stavby) viz. kapitola F.3. „Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím“.

## F.3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím

Označení charakteristik funkčního využití ploch odpovídá kódům použitým v hlavním výkresu (kde je patrné i jejich územní vymezení) a grafice výkresu

**a) Území zastavěné či zastavitelné** - zastavěné nebo s další možností zástavby. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny, či číslicemi.

**b) Území neurbanizované** - krajinné zóny tj. pozemky, které nejsou určeny k zastavění. Kód je vyznačen jedním nebo více písmeny.

Charakteristika využití plochy - převažující účel využití:

*A – převažující účel využití*

*B – přípustné využití*

*C – nepřípustné využití*

*D – podmíněně přípustné využití*

Převažující účel využití určuje zásadní zaměření pro využití území. Přípustné využití nesmí být v konfliktním vztahu k převažujícímu účelu využití (má charakter doplňujících činností) - pro jejich realizaci je nutný souhlas pořizovatele územní dokumentace. Podmíněně přípustné využití není v této územní dokumentaci použito.

Činnosti (funkční využití), které nejsou v charakteristice obsaženy pod žádným z bodů

musí být odsouhlaseny pořizovatelem územní dokumentace, a to na základě studie stavby pořízené investorem stavby. Dále tyto činnosti podléhají povolovacímu řízení na základě platných předpisů a zákonů z oblasti hygieny prostředí, územního, stavebního a občanského práva atd.

Pravidla pro uspořádání území (objemová a plošná) jsou stanovena regulativy a limity prostorového uspořádání (koeficient zastavění, výšková a plošná omezení, způsob zástavby atd.).

### **F.3.1. Území urbanizované - zastavěné nebo zastavitelné**

#### **F.3.1.1. Bydlení v rodinných domech - venkovské - BV**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití :*

Bydlení - plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s hospodářským zázemím na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad.

*B. přípustné využití :*

Drobná hospodářská a chovatelská a pěstitelská činnost, provozovaná ve vlastních účelových stavbách, která svým provozem a organoleptickým pachem neovlivní stavební pozemky obytných staveb souseda (var. stavební pozemky obytných staveb souseda). Za stejných podmínek lze realizovat ubytovací, sociální, maloobchodní služby obyvatelstvu, domácí výroba, penziony s kapacitou do 20 lůžek (se zajištěným parkováním vozidel hostů na vlastním pozemku), lokální maloobchod a stravovací zařízení, hygienické služby a relaxační zařízení. Místní obslužné a peší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích. Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí. Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

*C. nepřípustné využití :*

Všechny druhy činností, které intenzitou dopravy, hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně narušují pozemky souseda, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popř. seskupení obytných a hospodářských objektů (statky), jejichž využití odpovídá nárokům na rodinné bydlení s užitkovými zahradami, koeficient zastavění na nově navrhovaných plochách max. 40 % na plochách zastavěných před rokem 1990 max. 60%. U stávajících bytových objektů je možné využití přízemí pro nebytové funkce. Zastavěná plocha rodinných domů převážně do 300 m<sup>2</sup>, výškově převážně 1 nadzemní podlaží s podkrovím, výjimečně 2 nadzemní podlaží. U nových objektů je podmínkou odstavování vozidel majitelů, provozovatelů, hostů i návštěvníků na vlastním pozemku, u stávajících objektů bude tato podmínka uplatňována min. z 50%.

Účelové stavby pro chovatelství a samozásobitelskou pěstební činnost (popř. jiné podnikatelské aktivity) budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

### **F.3.1.2. Plochy smíšené obytné - venkovské - SV**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití :*

Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech, včetně usedlostí s hospodářským zázemím nebo s obslužnou sférou služeb či nerušící výrobní činností. Dále plochy nízkopodlažní, funkčně smíšené zástavby s možností ubytovacích služeb.

##### *B. přípustné využití:*

Služby a lokální obchodní činnost, pokud neovlivní stavební pozemky souseda (var. pozemky okolních obytných staveb).

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň. Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

Zemědělská činnost na vyhrazených pozemcích užitkových zahrad, pokud neovlivní stavební pozemky souseda (var. pozemky okolních obytných staveb).

##### *C. nepřipustné využití:*

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

Bydlení v bytových domech, individuální rekreace, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

##### *D. podmíněně přípustné využití:*

Objekty a zařízení sociální a zdravotní péče.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Využití nových ploch i změna funkčního využití zastavěného území je možná po prověření a případně provedení pozemkových a stavebních úprav umožňující zajistit dopravní obsluhu celé lokality.

Jednotlivé objekty, popřípadě jejich seskupení jejichž využití odpovídá podmínkám funkčního využití musí svým charakterem odpovídat podmínkám výstavby ve venkovském prostoru. Koeficient zastavění max. 40 %. Výškové omezení staveb na max. 2. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Účelové stavby budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům).

Parkování vozidel musí být řešeno vždy na vlastním pozemku. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

### **F.3.1.3. Plochy občanského vybavení veřejná infrastruktura – OV**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Výhradně obslužná - zařízení a areály nekomerční občanské vybavenosti sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Plochy musí vyhovovat znění §2 odst.1, písm.k,3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

*B. přípustné využití:*

Umístění zařízení technické infrastruktury v rámci dominantní činnosti.

*C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy činností, které neodpovídají dominantní činnosti ve znění §2 odst.1, písm.k,3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 60% u stávající zástavby bez omezení.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).

### **F.3.1.4. Plochy občanského vybavení komerční zařízení malá a střední - OM**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití :*

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.

*B. přípustné využití:*

Dočasné ubytování, nerušící činnost sféry služeb a provozů ve vlastních účelových stavbách. Drobné sportovní plochy lokálního významu. Plochy zeleně veřejně přístupné, uliční stromořadí.

Odpovídající obslužné, účelové a pěší komunikace. Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

*C. nepřípustné využití:*

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi, organoleptickým zápachem nebo svými nároky na dopravu narušují prostředí sousedních ploch nad přípustné normy pro obytné zóny. Pěstitelská a chovatelská činnost na vlastním pozemku. Výrobní a skladová činnost s účelovými stavbami. Individuální rekreace v rekreačních objektech.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Objekty a skupiny objektů na pozemcích, jejichž využití je podřízeno dominantní funkci musí splňovat koeficient zastavění, který je u nově navrhovaných lokalit maximálně 50% u stávající zástavby bez omezení. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 70 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 30 % vozidel.

Objekty musí svým měřítkem, formou zastřešení a výškou zástavby odpovídat kontextu a charakteru okolních objektů. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby a provozy v nich nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné zóny (budovy).



### **F.3.1.5. Plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport – OS**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití :*

Sport a relaxace, souvislá území a areály tělocvičen, sportovních hal, bazénů využívaných veřejností, otevřená sportoviště a volně přístupné plochy určené pro sportovní vyžití.

##### *B. přípustné využití:*

Dočasné ubytování, stravovací a ubytovací zařízení, vyhrazené plochy pro sport, sportovní a relaxační zařízení klubového a komerčního charakteru, letní kina a otevřená kulturní zařízení. Pouze činnosti slučitelné s dominantní činností, které svým provozem neovlivní negativně sousední pozemky.

Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

Odpovídající místní obslužné a pěší komunikace, Parkoviště pro potřebu zóny a technické vybavení sloužící především potřebám zóny.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

##### *C. nepřípustné využití:*

Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu prostředí a neslučitelné s dominantní činností.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě skupiny objektů, jejichž využití odpovídá nárokům rekreačního nebo aktivního sportu, koeficient zastavění max. 50 %. Povolování výstavby účelových staveb bude řešeno individuálně, podle konkrétního záměru. U nově navrhovaných lokalit odstavné plochy a garáže v rámci areálu min. pro 80 %, vozidel, na veřejných parkovištích max. 20 % vozidel..

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží a podkroví, u halových staveb max. 15 m. Podle možností střecha o sklonu 30%, v odůvodněných případech min. 15 %.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby

Vyhrazená zeleň sloužící výhradně potřebám zóny. Podíl zeleně bude upřesněn dle konkrétních podmínek minimálně 10 %.

### **F.3.1.6. Plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Rekreace a relaxace - jednotlivé stavební plochy i souvislá územní individuální rekreace - chatové osady, rekreační vesnice.

##### *B. přípustné využití:*

Nízkopodlažní, individuální bydlení ve stávajících objektech, bez hospodářského zázemí.

Služby a lokální obchodní činnost, stravování.

Drobné sportovní plochy a veřejná zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, doprovodná zeleň, rekreační zahrádky bez vazby na bydlení.

Technické vybavení sloužící obyvatelům zóny. Místní obslužné, pěší a cyklistické komunikace.

### *C. nepřipustné využití:*

Všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

Bydlení v bytových domech, výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty, popřípadě seskupení hlavních a doplňkových objektů, jejichž využití odpovídá nárokům pasivní rekreace s užitkovými zahradami, koeficient zastavění max. 30 %. Zastavěná plocha rekreačních staveb nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>, výškově 1. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Architektura všech objektů musí svým řešením vycházet z charakteristických prvků místní venkovské zástavby.

Účelové stavby pro samozásobitelskou pěstební činnost budou zřizovány se souhlasem vlastníků sousedních pozemků (osob, majících jiná práva k sousedním pozemkům). Jejich velikost nepřesáhne velikost objektu určeného k ubytování.

Parkování vozidel, pokud je vyřešen příjezd na pozemek, musí být řešeno vždy na vlastním pozemku.

## **F.3.1.7. Plochy rekreace, hromadná rekreace - RH.**

### Podmínky funkčního využití ploch:

#### *A. převažující účel využití:*

Rekreační hotely, penziony a ubytovny, kemp, tábořiště, přírodní koupaliště - sport a rekreace společně s možností dočasného ubytování.

#### *B. přípustné využití:*

Stravovací a ubytovací zařízení, sportovní a relaxační zařízení - pouze činnosti související s dominantní funkcí, s vlastními účelovými stavbami a prostory.

Technické vybavení lokálního významu.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

Příslušné obslužné a účelové, pěší a cyklistické komunikace s možností odstavení vozidel na vyhrazených plochách (parkovištích).

Veřejně přístupná zeleň liniová a plošná. Žádoucí je napojení na smíšenou krajinnou zónu s rekreační funkcí.

#### *C. nepřipustné využití:*

Nepovolují se provozy a služby narušující kvalitu rekreačního území a nesouvisející s dominantní činností - zejména činností, která by hlukem, prachem a exhalacemi mohla přímo nebo druhotně narušit prostředí zóny.

### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty nebo skupiny objektů, jejichž využití odpovídá dominantní činnosti. Koeficient zastavění max. 30 %. Povolování účelových staveb bude řešeno individuálně podle konkrétního záměru.

Výška objektů max. 2. nadzemní podlaží s využitelným podkrovím.

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby.

Parkování vozidel provozovatele a hostů musí být řešeno vždy v rámci vlastních pozemků.

### **F.3.1.8. Plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě - TI**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Výhradně obslužná zařízení technické obsluhy území (areály technické vybavenosti) lokálního i nadmístního významu. Zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravní vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikačních zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

##### *B. přípustné využití:*

Parkování pro potřebu zóny na vyhrazeném parkovišti mimo veřejné prostory. Drobná výroba, sklady, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí, hasičská zbrojnice, sběrný tříděného odpadu, areál údržby komunikací atd.

Plochy zeleně, vyhrazené, ochranné a izolační.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

##### *C. nepřípustné využití:*

Jiná než dominantní (resp. uvedená pod body A a B) v území není přípustná. Především se jedná o školství, zdravotnictví, sociální služby a bydlení (kromě případů uvedených výše) a rekreaci.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Koeficient zastavění, výšková omezení budou stanovena dle konkrétního zařízení. Podíl zastavěných ploch max. 60 %, výška zástavby max. 12 m (u objektů technologických podle individuálního posouzení).

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru. Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby musí respektovat měřítko a kontext se zástavbou v okolí.

### **F.3.1.9. Plochy výroby a skladování, lehký průmysl - VL**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Výrobní areály a sklady nenarušující sousední zástavbu, zařízení drobné výroby, výrobní služby, navazující opravářské služby, servisní provozy. Převládá obslužná výrobní a skladovací činnost. Provozy zařízení nesmí ovlivňovat okolní zástavbu prachem, hlukem, vibracemi ani vyvolanou dopravní zátěží. Parkoviště pro potřebu zóny na vlastních pozemcích.

##### *B. přípustné využití:*

Provoz s minimálním (var. omezeným) zatížením okolí hlukem - nesmí negativně ovlivňovat stavební parcely souseda (var. sousední pozemky obytných staveb).

Správně-administrativní činnost, maloobchod, velkoobchod, nevýrobní služby, skladovací a

obslužná činnost.

Technické vybavení, sloužící potřebám zóny, plochy vyhrazené zeleně, plnicí převážně funkci izolační a ochrannou, užitkové zahrady.

Bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Příslušné obslužné a účelové komunikace, odstavné plochy a garáže, dopravní zařízení (čerpací stanice).

*C. nepřípustné využití:*

Zdravotnické a sociální služby, bydlení hromadné v bytových domech, individuální rekreace, rekreační a sportovní zařízení, hromadní rekreace, rekreační a sportovní zařízení hromadné rekreace.

Výrobní činnost a služby, které by nadměrnou intenzitou dopravy, hlukem, zápachem a exhalacemi nad únosnou míru narušovaly okolí.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Jednotlivé objekty a skupiny objektů na pozemcích s koeficientem zastavění max. 40%. Nároky na parkování musí být uspokojeny v rámci areálů (80%) na veřejných plochách max. (20%).

Stavební objekty a technologická zařízení svým architektonickým řešením a celkovým objemem zástavby respektují měřítko a kontext s okolím.

V zóně budou zřízeny nezpevněné zatravněné plochy v rozsahu min. 30 %, ozeleněné keřovou a stromovou vegetací ochranného a izolačního charakteru.

### **F.3.1.10. Plochy výroby a skladování zemědělská výroba - VZ**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití:*

Výrobní zemědělská zařízení - areály zemědělské výroby, chov hospodářských zvířat, zpracování rostlinné produkce, přidružené výrobní, zemědělské služby a sklady.

*B. přípustné využití:*

Výrobní zpracovatelská - potravinářský průmysl, správně administrativní - zemědělské služby, stravovací a obslužná pro lokální potřebu, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady.

Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, garáže a dopravní zařízení (čerpací stanice...).

*C. nepřípustné využití:*

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), rekreace, zdravotnictví a sociální služby (nemocnice - lůžková oddělení, domovy důchodců), základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí podíl zastavěných ploch max. 40%. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 30 %. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být podíl zastavěných ploch max. 35%, podíl zeleně na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou

ochrannou zelení min. 35%. Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační. Provozovatel musí stanovit pásmo hygienické ochrany, realizovat opatření zaručující neovlivňování obytných staveb na sousedních pozemcích a pachovou zónu areálu živočišné výroby. Eventuální přestavby a novostavby musí stavební formou a objemem zástavby respektovat kontext okolí. Parkování vozidel a zemědělské techniky musí být zajištěno na vlastních pozemcích.

### **F.3.1.11. Plochy skladování zemědělské techniky - VK**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití:*

Skladové areály a zemědělská zařízení bez výrobních činností .

*B. přípustné využití:*

Správně administrativní zemědělské služby, provozy údržby staveb a techniky, specifické zemědělské služby a sklady.

Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy a garáže.

*C. nepřipustné využití:*

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), rekreace, zdravotnictví a sociální služby (nemocnice - lůžková oddělení, domovy důchodců), základní školství a ostatní činnosti nesouvisející se zemědělskou činností.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Pro stávající stabilizované zemědělské areály platí podíl zastavěných ploch max. 40%. Podíl zelených ploch na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 30 %. U nově navrhovaných zemědělských areálů smí být podíl zastavěných ploch max. 35%, podíl zeleně na nezpevněných plochách, osázených keřovou a stromovou ochrannou zelení min. 35%. Plochy zeleně v rámci zóny plní funkci ochrannou a izolační. Eventuální přestavby a novostavby musí stavební formou a objemem zástavby respektovat kontext okolí. Parkování vozidel a zemědělské techniky musí být zajištěno na vlastních pozemcích.

### **F.3.2. Plochy systému sídelní zeleně**

#### **F.3.2.1. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití :*

Stabilizace přírodní složky v rámci zastavěného území sídla výlučně s charakterem veřejně přístupných ploch (městská veřejná a parková zeleň) využívaných pro každodenní rekreaci. Dále plochy hřbitovů s doprovodnou zelení.

*B. přípustné využití:*

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území. Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro sport, síť pěších komunikací, odpočinkové a shromažďovací plochy.

Obslužná zařízení a občanské vybavení formou drobných staveb, podřízené provozem dominantní přírodní a rekreační funkci. Zahradnická úprava a údržba.

*C. nepřipustné využití:*

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření a pod.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci nebo pro pohřební účely. Je možné oplocování pozemků. Trasování inženýrských sítí na plochách parkově upravené zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

### **F.3.2.2. Plochy systému sídelní zeleně, sídelní zeleň - SZ**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití:*

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla, převážně s charakterem volně přístupných ploch bez parkových úprav a údržby zeleně.

*B. přípustné využití:*

Průchody pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací. Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy odpočinkové plochy vedení sítí technické infrastruktury a umístování malých zařízení technické infrastruktury do 5m<sup>2</sup>.

Zahradnická úprava a údržba. Připouští se výsadba introdukovaných dřevin.

*C. nepřipustné využití:*

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Upřednostňuje se výsadba stromů a keřů trvale zelených nebo opadavých s výrazným olistěním, a s hustými korunami.

S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků, připouští se oplocení zařízení technické infrastruktury.

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí provádět citlivě se snahou zachování maxima stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

### **F.3.2.3. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň soukromá a vyhrazená - ZS**

Podmínky funkčního využití ploch:

*A. převažující účel využití:*

Stabilizace přírodní složky v rámci souvisle zastavěného území sídla výlučně soukromého charakteru. Využívání pro samozásobitelskou pěšební činnost a rekreaci. Požaduje se zahradnická úprava a údržba ploch.

#### *B. přípustné využití:*

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodního charakteru území. Drobné stavby zahradní architektury např. zahradní altány, pergoly, okrasné vodní nádrže atp.

#### *C. nepřípustné využití:*

V rámci těchto ploch nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sportovního charakteru (rodinné bazény, tenisové kurty atp.).

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale tak, aby nedocházelo k poškozování oplocení, neúměrnému zastínění sousedních obytných staveb atp. Maximální výška drobných staveb je stanovena 4m.

### **F.3.2.4. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla výlučně s charakterem volně přístupných ploch

##### *B. přípustné využití:*

Rekreační využití za předpokladu uchování přírodní hodnoty území. Pasivní rekreační pobyt, veřejné plochy pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací. Zahradnická úprava a údržba. Nepřipouští se výsadba introdukovaných dřevin.

##### *C. nepřípustné využití:*

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné situovat drobnou architekturu, v souvislosti s využitím parteru k rekreaci.

S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků.

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

### **F.3.2.5. Plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Stabilizace přírodní složky v návaznosti na zastavěné území sídla, průtahy dopravních koridorů a ploch, či rozsáhlých výrobních ploch, zeleň na stavbách a terénních úpravách protierozních a protipovodňových opatření, výlučně s charakterem volně přístupných ploch

### *B. přípustné využití:*

Průchody pro síť pěších, popř. cyklistických komunikací. Průchody vedení sítí technické infrastruktury.

Zahradnická úprava a údržba. Připouští se výsadba introdukovaných dřevin.

### *C. nepřípustné využití:*

Všechny činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisí s vymezenými přijatelnými činnostmi dle bodu B., silniční doprava, intenzivní formy hospodaření apod.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Upřednostňuje se výsadba stromů a keřů s hustými korunami. U protierozních a protipovodňových opatření pak výsadba stromů a keřů s hustě a hluboko kořenícím systémem.

S ohledem na zachování funkce interakčního prvku systému ekologické stability je nepřijatelné oplocování pozemků.

Trasování inženýrských sítí na plochách sídelní zeleně se musí provádět citlivě se snahou zachování maxima stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

## **F.3.3. Plochy zemědělské**

### **F.3.3.1. Plochy zemědělské, louky - drnový fond - NZL a pastviny - drnový fond - NZP**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je zemědělská výroba formou pastevectví, sekáním travních porostů apod.

##### *B. přípustné využití:*

Umísťování staveb nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území jako jsou silážní žlaby, přístřešky pro dobytek, napájecí žlaby apod.

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

##### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy



(fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami.

### **F.3.3.2. Plochy zemědělské, orná půda - NZO**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování orné půdy.

##### *B. přípustné využití:*

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF  
Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

##### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

#### Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

### **F.3.3.3. Plochy zemědělské, sady a vinice - NZS**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu vyšší a vysoké přirozené produkční schopnosti. Jsou vytvořeny předpoklady pro intenzivnější formy zemědělského hospodaření. Základní funkcí je zemědělská výroba - obhospodařování sadů, vinic a keřových plantáží. Zahrnují plochy extenzivně i intenzivně zemědělsky obhospodařované se středně a vysokorostoucí vegetací (křovinné a stromové patro). Pod tímto označením jsou zahrnuty též významné zahrady, náležející ke stavebním objektům, na kterých není možné provádět jakoukoli výstavbu.

#### *B. přípustné využití:*

Lokalizace zemědělské účelové výstavby pro prvovýrobu s přímou vazbou na daný ZPF  
Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy)

Zakládání rybníků pro závlahu a prvků na ochranu proti vodní erozi

Výstavba zařízení na získávání vody, určené k zemědělské činnosti

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

#### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou prvovýrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

#### Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující zemědělskou funkci v území.

### **F.3.3.4. Plochy zemědělské, plochy pro pěstování biopaliv - drnový fond - NZB**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Hospodaření na zemědělském půdním fondu s přirozenou produkční schopností. Základní funkcí je pěstování jednoletých a víceletých bylin pro energetické účely, dále pěstování rychlerostoucích dřevin pro energetické účely.

##### *B. přípustné využití:*

Ochrana a údržba chráněných krajinných prvků přírody, vymezených projektem pozemkových úprav.

Investice do půdy, určené ke zvýšení produkce (meliorace, vodohospodářské úpravy, úpravy terénu apod.)

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.)

Výstavba zemědělských účelových komunikací, včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní), zabezpečující odpovídající průchodnost krajiny

Údržba a ochrana kulturních památek a drobné architektury.

##### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející se zemědělskou výrobou (bydlení, rekreace, vybavenost občanská, průmyslová a drobná výroba, sklady, zpracování nerostných a druhotných surovin)

Výstavba na zpracování zemědělské a lesní produkce

Zakládání rekreačních a chovných vodních nádrží.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Realizací zemědělské činnosti nepoškozovat okolní pozemky a vlastnosti půdy (fyzikální, biologické, chemické). Hospodaření na zemědělské půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami.

#### **F.3.4. Plochy lesní - NL**

##### Podmínky funkčního využití ploch:

###### *A. převažující účel využití:*

Hospodaření na lesním půdním fondu. Zahrnuje pozemky určené k plnění funkcí lesa. Základní funkcí je lesní výroba, podřízená požadavkům lesního hospodářského plánu (LPF) a lesním hospodářským osnovám (LHO).

###### *B. přípustné využití:*

Lesní hospodářství (rostlinné a živočišné).

Lokalizace lesní účelové výstavby pro prvovýrobu bez možnosti dočasného ubytování vlastníků (uživatelů).

Ochrana a údržba chráněných prvků přírody.

Zakládání, obnova a údržba krajinných prvků.

Zakládání rybníků pro chov ryb, závlahu nebo ochranu proti vodní erozi.

Výstavba technických zařízení zabezpečujících lesní hospodářskou činnost (jímání vody, ČOV, úpravní vody).

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.).

Výstavba účelových lesních komunikací včetně základní komunikační sítě (pěší, cyklistické, místní komunikace) zabezpečující průchodnost lesními pozemky.

###### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace výstavby nesouvisející s lesní hospodářskou činností (bydlení, rekreace, občanská vybavenost, průmyslová a drobná výroba, sklady zpracování nerostných a druhotných surovin).

Účelová výstavba na zpracování lesní a jiné produkce.

Zakládání rekreačních vodních nádrží.

##### Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizací lesní výroby nepoškozovat sousední pozemky a charakteristiku lesního půdního fondu (fyzikální, biologické, krajinářské a ekologické). Hospodařit na lesní půdě tak, aby nebyla kontaminována škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující lesní funkci v území a respektující požadavky lesního zákona.

#### **F.3.5. Plochy přírodní - NP**

##### Podmínky funkčního využití ploch:

###### *A. převažující účel využití:*

Zajišťují naplnění těchto funkcí v území:

Uchování a vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů.

Příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny

Uchování druhového i genového bohatství spontánních druhů organizmů.

V přírodních plochách jsou zahrnuty (včetně jejich ochranných pásem):

- kategorie zvláště chráněných území (§ 14, odst. 2, část c,d, e,f zák.114/92 Sb.)

- vybrané prvky územní systém ekologické stability
- evidované významné krajinné prvky
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES

#### *B. přípustné využití:*

Realizace opatření a činností, směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních a přírodě blízkých ekosystémů

Obhospodařovat zemědělský a lesní půdní fond zejména z hlediska jejich mimo-produkčních funkcí

Údržba a ochrana památek a drobné architektury

Výstavba turistických, pěších a cyklistických cest je přípustná v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jim stanovených

Výkon práva myslivosti a rybářství posoudí orgán ochrany přírody, zda není v rozporu s podmínkami ochrany přírody

Údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek formulovaných orgánem ochrany přírody, jejich nová výstavba je přípustná za podmínek daných orgánem ochrany přírody

Revitalizace vodních toků a nádrží za podmínek odsouhlasených orgánem ochrany přírody

Výjimečně výstavba účelových technických staveb na vodních tocích pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody.

#### *C. nepřípustné využití:*

Lokalizace nové výstavby (výjimku pro výstavbu technické infrastruktury posoudí orgán ochrany přírody).

Hospodaření s prostředky a činnostmi, které mohou způsobit podstatné změny biologické rozmanitosti, struktury a funkce ekosystémů.

Nevratné poškození půdního povrchu.

Zneškodňování a ukládání odpadů.

Sbírání rostlin, kromě lesních plodů.

Odchytávání volně žijících živočichů.

Rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů.

Změna stávajícího vodního režimu pozemků, nesouvisející s hlavní funkcí území.

Používání kejdy, silážních šťáv, ostatních tekutých odpadů, používání biocidů.

Provádění terénních úprav bez souhlasu orgánu ochrany přírody

Oplocování pozemků bez souhlasu orgánu ochrany přírody

Převod pozemků do kultury (druhu) orná půda a zahrada

#### Prostorové a objemové uspořádání území:

Dodržení podmínek využití stanovených orgánem ochrany přírody je vždy nedílnou podmínkou.

### **F.3.6. Plochy vodní a vodohospodářské - W**

#### Charakteristika:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro vodohospodářské využití. Takto vyznačené plochy nerozlišují hospodářský, rekreační či ekologický charakter vodní plochy.

#### Prostorové a objemové uspořádání území:

Realizací ploch pro vodní a vodohospodářské účely nepoškozovat sousední pozemky a jejich charakteristiky (fyzikální, biologické, krajinařské a ekologické). Hospodařit na vodních a

vodohospodářských plochách tak, aby vody nebyly kontaminovány škodlivými látkami. Přípustné jsou pouze stavby a činnosti, zajišťující vodní či vodohospodářskou funkci v území. a respektující požadavky právních předpisů upravující problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

### **F.3.7. Plochy dopravní infrastruktury**

#### **F.3.7.1. Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace**

Zobrazují dopravní plochy silničních komunikací podle jejich klasifikace.

Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie silničních komunikací včetně jejich označení.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace jsou v územním plánu členěny a označeny:

DS2T - plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace II.tř.

DS3T - plochy dopravní infrastruktury - silniční komunikace III.tř.

#### **F.3.7.2. Místní komunikace**

Vymezují dopravní prostor uvnitř zastavěných částí, případně dopravní spojení mezi zastavěnými částmi místních částí obce. Dále jsou zde zahrnuty místní komunikace mimo zastavěné území sloužící k dopravní obsluze a zpřístupnění nezastavěných pozemků.

Ve výkresové části dokumentace, na hlavních výkresech, jsou popsány příslušné kategorie místních komunikací včetně jejich označení.

Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace jsou v územním plánu členěny a označeny:

DS1B - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace II.tř., funkční třída B1

DS2B - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III.tř., funkční třída B2

DS3C - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace III.tř., funkční třída C3

DS1D - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV.tř., funkční třída D1

DSU - plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace IV.tř.. Dále nečleněné komunikace zajišťující průjezd a průchod územím. U stávajících komunikací se jedná především o účelové komunikace, polní cesty, lesní cesty apod., které jsou plošně vymezeny a vedeny na katastru nemovitostí jako samostatný pozemek. U navrhovaných se jedná o samostatné přístupy k pozemkům a nemovitostem s minimální dopravní zátěží.

Dle označení v příslušné třídě místní komunikace jsou závazné podmínky jejich užívání, včetně podmínek omezujících jejich užívání.

Odstavování vozidel je možné pouze na vyznačených místech. Konkrétní návrh řešení místních komunikací bude vycházet z místní dopravní situace, rozmístění vstupů na pozemky, do objektů atd.

### **F.3.7.3. Plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV**

#### Podmínky funkčního využití ploch:

##### *A. převažující účel využití:*

Záchytná parkoviště, zastávky a nádraží autobusové dopravy.

##### *B. přípustné využití:*

Obslužná zařízení a informační stánky.

##### *C. nepřípustné využití:*

Jiná činnost než činnosti uvedené v bodech A a B není přípustná.

#### Podmínky prostorového a objemového uspořádání:

Zásady pro uspořádání území jsou stanoveny v ČSN 73 60 58, ČSN 73 60 56, ON 73 64 26, ČSN 73 60 59.

Objekty musí architektonickým členěním staveb a zejména celkovým objemem staveb respektovat měřítko a kontext okolí.

### **F.4. Stanovení omezujících podmínek pro využití zastavitelných ploch a stavebních objektů**

Na celém řešeném území obce Chocnějovice lze realizovat objekty pouze se šikmými střechami. V odůvodněných případech, po přezkoumání a zdokladování konkrétního záměru investora, lze připustit i ploché zastřešení.

Požaduje se na celém řešeném území nezvyšovat přípustnou úroveň znečištění ovzduší. U nových staveb a změnách stávajících staveb využít centrálních zdrojů tepla, popř. alternativních zdrojů. Pro každou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání.

Při umisťování staveb na pozemcích situovaných při silničních komunikacích 3.tř. řešit umístění obytných a pobytových částí staveb tak, aby byly splněny podmínky §30 zák.č.258/2000 Sb. k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Respektovat ochranná pásma silnic dle §30

V omezujících podmínkách pro využití přestavbových a zastavitelných ploch se slovním spojením "před prodejem pozemků", míní prodej pozemků vedených již jako pozemky pro výstavbu. Pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch nelze dělit samostatně, pokud není zpracován a obecním zastupitelstvem schválen návrh parcelace celé zastavitelné plochy v souladu se schváleným územním plánem. V případě přestavbové plochy PP01 a zastavitelných ploch PZ19 a PZ20 se požaduje zpracovat návrh parcelace pro všechny výše uvedené plochy jednotně. Náklady na vybudování sítí technické infrastruktury a komunikací přestavbové plochy PP01 a zastavitelných ploch PZ19 a PZ20 uhradí investoři těchto ploch podle podílu ploch zastavitelných pozemků zajištěných těmito sítěmi.

## **Omezující podmínky pro využití přestavbových a zastavitelných ploch**

### **Přestavbová plocha PP01:**

Přestavba území je možná za podmínek, že nejprve bude zpracován návrh parcelace společně s plochami PZ19 a PZ20. Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám a vytyčení pozemků. Zastavění jednotlivých parcel bude možné rozdělit do dvou etap. V první etapě lze bez návaznosti na zainvestování ploch PZ19 a PZ20 zastavět ty parcely, které budou přístupné ze stávajících komunikací p.p.č.556 a p.p.č.576 k.ú. Drahotice. Zbývající lze zastavět až současně s výstavbou na ploše PZ20. Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 13 bytových jednotek či rodinných domů. Veškeré potřebné sítě technické infrastruktury a dopravní plochy potřebné pro provoz budou realizovány z prostředků investora. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace stavby budou hrazeny z prostředků investora. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

### **Přestavbová plocha PP02:**

Přestavba areálu je možná za podmínek, že nejprve bude zpracován celkový investiční záměr formou architektonické studie. V té musí být prokázáno, že minimální kapacita rekreačního zařízení, či rekreačních zařízení na ploše PP02 bude 100 plnohodnotných lůžek. Teprve na základě architektonické studie lze připustit případné rozdělení plochy PP02 na více pozemků a umožnit zde provozování více zařízení. Veškeré potřebné sítě technické infrastruktury a dopravní plochy potřebné pro provoz budou realizovány z prostředků investora. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace stavby budou hrazeny z prostředků investora. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Přestavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

### **Zastavitelná plocha PZ01:**

Před parcelací pozemků pro jednotlivé funkce území se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám. Vybudování sítí technické infrastruktury, komunikací a ploch veřejné zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu parkoviště pro 20 osobních aut a řešení dopravní obsluhy v souladu s územním plánem. Využití ploch technické vybavenosti je podmíněno souhlasem obecního zastupitelstva obce Chocnějovice. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

### **Zastavitelná plocha PZ02:**

Využití plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení je podmíněno souhlasem obecního zastupitelstva obce Chocnějovice. Zastavitelnou plochu nelze dělit a musí

vždy sloužit pro uvedenou funkci. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ03:**

Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Využití pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 rodinných domů. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ04:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 20 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ05:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 15 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ06:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 15 bytových jednotek. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.



#### **Zastavitelná plocha PZ07:**

Zastavitelná plocha je dále nedělitelná. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### **Zastavitelná plocha PZ08:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### **Zastavitelná plocha PZ09:**

Zastavitelná plocha je dále nedělitelná. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### **Zastavitelná plocha PZ10:**

Zastavitelná plocha je dále nedělitelná. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### **Zastavitelná plocha PZ11:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 4 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ12:**

Pozemek je dále nedělitelný. Plocha je určena výlučně pro výstavbu doplňkových staveb k rodinnému domu. Všechny doplňkové stavby je nutno již v záměru projednat se společností Povodí Labe, s.p., Hradec Králové. U všech staveb bude projektová dokumentace odsouhlasena výše jmenovanou společností a musí k ní být udělen souhlas vodoprávního úřadu dle §17 zákona č. 254/2001 Sb. Veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ13:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 13 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ14:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 9 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ15:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch a ploch zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 8 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ16:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury, dopravních ploch, protipovodňových opatření a ochranné zeleně navazující do vzdálenosti 20m od zastavitelné plochy PZ16, bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace

pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 18 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ17:**

Zastavitelná plocha je dále nedělitelná. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ18:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích

#### Zastavitelná plocha **PZ19:**

Výstavba na území je možná za podmínek, že nejprve bude zpracován návrh parcelace společně s plochami PZ20 a PP01. Výstavba bude možná pokud souběžně s ní bude prováděna výstavba na plochách PZ20 a PP01, nebo pokud zástavba na plochách PZ20 a PP01 je již realizována. Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám a vytyčení pozemků. Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 7 bytových jednotek či rodinných domů. Veškeré potřebné sítě technické infrastruktury a dopravní plochy potřebné pro provoz budou realizovány z prostředků investora. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace stavby budou hrazeny z prostředků investora. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ20:**

Výstavba na území je možná za podmínek, že nejprve bude zpracován návrh parcelace společně s plochami PZ19 a PP01. Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám a vytyčení pozemků. Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 8 bytových jednotek či rodinných domů. Veškeré potřebné

sítě technické infrastruktury a dopravní plochy potřebné pro provoz budou realizovány z prostředků investora. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace stavby budou hrazeny z prostředků investora. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ21:**

Před realizací výstavby se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace včetně řešení dopravní obsluhy v souvislosti s napojením na silniční komunikaci a vytyčení pozemku. Vybudování sítě technické infrastruktury a přilehlých dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ22:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 4 bytových jednotek. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ23:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 bytových jednotek. Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

#### Zastavitelná plocha **PZ24:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítě technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí

umožnit výstavbu minimálně 2 bytových jednotek či 1 dvoubytového rodinného domu. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ25:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Stavby budou umístěny v minimální vzdálenosti 23 m od kraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ26:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích

#### Zastavitelná plocha **PZ27:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 6 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Stavby budou umístěny v minimální vzdálenosti 18 m od kraje lesa.

### Zastavitelná plocha **PZ28:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 14 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

### Zastavitelná plocha **PZ29:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury, dopravních ploch a ploch zeleně bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 17 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb.

### Zastavitelná plocha **PZ30:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 5 bytových jednotek či rodinných domů. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Stavby budou umístěny v minimální vzdálenosti 26 m od kraje lesa.

### Zastavitelná plocha **PZ31:**

Před prodejem pozemků se musí provést vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům a budovám, návrh parcelace a vytyčení pozemků. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 bytových jednotek. Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Umístění objektů pro bydlení musí být řešeno tak, aby byly splněny podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb, ve znění pozdějších předpisů. Výstavba musí respektovat ochranná pásma silnic dle §30 zákona o pozemních

komunikacích č. 13/1997 Sb. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Výstavba musí být odsouhlasena též správcem vodárenského zařízení.

#### Zastavitelná plocha **PZ32:**

Využití plochy jen pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Zastavitelnou plochu nelze dělit a musí vždy sloužit pro uvedenou funkci. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Případné nadzemní stavební objekty budou umístěny v minimální vzdálenosti 26 m od kraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ33:**

Využití plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - je podmíněno souhlasem obecního zastupitelstva obce Chocnějovice. Zastavitelnou plochu nelze dělit a musí vždy sloužit pro uvedenou funkci. Vybudování sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů).

#### Zastavitelná plocha **PZ34:**

Jedná se o rozvojovou plochu stávajícího rekreačního zařízení. Zastavitelnou plochu nelze dělit a musí vždy sloužit pro uvedenou funkci. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa. Případné nadzemní stavební objekty budou umístěny v minimální vzdálenosti 23 m od kraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ35:**

Využití plochy jen pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Zastavitelnou plochu nelze dělit a musí vždy sloužit pro uvedenou funkci. Vybudování sítí technické infrastruktury bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítí technické infrastruktury, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

#### Zastavitelná plocha **PZ36:**

Využití ploch technické vybavenosti je podmíněno souhlasem obecního zastupitelstva obce Chocnějovice. Vybudování zařízení a sítí technické infrastruktury, dopravních ploch a

vodních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Po realizaci výstavby sítě technické infrastruktury, dopravních ploch a vodních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemeny ani závazky. Také veškeré podmíněné stavby a investice potřebné k zajištění realizace výstavby budou hrazeny z prostředků investora (investorů). Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásmu 50m od okraje lesa.

Součástí dalších stupňů projektové dokumentace jednotlivých rozvojových ploch bude koordinace technického vybavení území včetně plošné sítě elektronických komunikací

### **Omezující podmínky stavebních objektů a zastavitelných ploch z hlediska památkové péče**

Na seznamu kulturních památek jsou uvedeny :

#### **V k.ú. Drahotice**

- **kříž**, na návsi je navržen na prohlášení za kulturní památku, řízení dosud neukončeno.
- **kříž**, při silnici na Křivolačiny

V **k.ú. Chocnějovice** je pod číslem rejstříku 1568 uveden **areál kostela sv. Havla**. Areál je situován na severozápadním okraji obce, izolovaně od sousední zástavby, ve výrazné dominantní poloze na nevysokém návrší. Areál zaujímá plochu na půdorysu nepravidelného kruhu o průměru přibližně 60 m. Celek je ohraničen hřbitovní zdí s branou v jihovýchodní části.

Součástí areálu je:

- č.r. 1568/1 **kostel sv. Havla**, který stojí na hřbitově uprostřed areálu. Kostel je ranně gotický z konce 13. století. Je orientovaný a skládá se z lodi a pravoúhlého chóru.

Stavba je zděna z lomového pískovce, nároží vyzděna z pečlivěji opracovaných pískovcových kvádrů. Zdivo je omítané, vápenné omítky světle okrově tónované.

- č.r. 1568/2 - **ohradní (hřbitovní) zeď** - Zeď vymezuje areál hřbitova přibližně kruhového půdorysu o poloměru cca 30 m. Původní kamenná zeď ustoupila recentní cihlové zdi, omítané vápennou světle okrově tónovanou omítkou. Zeď je v pravidelných asi dvoumetrových úsecích zesílena zděnými pilířky. V jihovýchodní části zdi stojí novodobá brána, tvořená dvěma čtyřbokými pilíři krytými betonovými deskami.

- č.r. 1568/3 - **litinový kříž** - Kříž stojí vně areálu těsně před hřbitovní branou, orientován čelem k jihovýchodu. Podstavec kříže je z pískovce v přirozené barvě. Výška podstavce je cca 1,6 m, výška vlastního litinového kříže je asi 1,8 m.

Kříž pochází pravděpodobně z 2. poloviny 19. století.

#### **V k.ú. Rostkov**

- **socha sv. Jana Nepomuckého** v místní části Ouč je navržen na prohlášení za kulturní památku, řízení dosud neukončeno.

- **kříž, resp. podstavec s reliéfy** při silnici na Rostkov je navržen na prohlášení za kulturní památku, řízení dosud neukončeno.



V **k.ú. Sovenice** je pod č.r. 3593 uveden *areál usedlosti čp. 69*, ležící na pozemcích p.č. 78, 139, 369 a 368/3. Areál se skládá ze dvou částí :

- č.r. 3593 /1 je *obytný dům*

- č.r. 3593/2 je *sušárna*.

Při přestavbě, modernizaci či přemístění uvedených kulturních památek je vždy zapotřebí stanovisko příslušných orgánů státní správy. Ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči podléhá veškerá stavební činnost, stavební změny a udržovací práce na nemovitostech vedených na seznamu kulturních nemovitých památek schválení příslušnými orgány státní správy (v souč. odbor výstavby a ŽP MěÚ Mnichovo Hradiště a Národní památkový ústav, územní odbor. pracoviště středních Čech). Vymezení hranic památkově chráněných území včetně označení objektů kulturních nemovitých památek je vyznačeno ve výkresové dokumentaci.

## **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.**

### **G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

V návrhu územního plánu Chocnějovice jsou vyznačeny plochy pro výstavbu veřejně prospěšných staveb - plochy technické infrastruktury – TI, komunikace, sítě a zařízení technické infrastruktury na samostatných výkresech č.v.05A až 05D.

Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb. Na veřejně prospěšné stavby se vztahuje i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Chocnějovice.

Do veřejně prospěšných staveb jsou zařazeny všechny stávající komunikace v soukromém a osobním vlastnictví. Také na ně se vztahuje možnost uplatnění vyvlastnění podle §170 zák.183/2006 Sb., i předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Chocnějovice.

### **G.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšné stavby – výpis dotčených pozemků**

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými stavbami v celém řešeném území obce Chocnějovice.

- |       |   |
|-------|---|
| WR 01 | - pro protipovodňová opatření je vymezena plocha v rozsahu 4,874 ha na pozemcích č. 295, 297, 298, 299, 315, 316, 317, 318, 328/1, 329, 330, 331, 304, 305, 311, 334/2, 335/1, 335/2, 313/2 a 338 k.ú. Sovenice, na pozemku č. 81 k.ú. Drahotice. |
| WR 02 | - pro protipovodňová opatření je vymezena plocha v rozsahu 0,621 ha na pozemcích č. 315, 310/3 a 284 k.ú. Sovenice, na pozemku č. 83/1 k.ú. Drahotice.  |

- WR 03 - pro protipovodňová opatření je vymezena plocha v rozsahu 0,824 ha na pozemcích č. 338, 343 a 339 k.ú. Sovenice, na pozemcích č. 196, 194, 162, 198/1, 197, 201 a 191/1 k.ú. Drahotice.
- WR 04 - pro protipovodňová opatření je vymezena plocha v rozsahu 0,530 ha na pozemcích č. 221, 235, 218, 528 a 231/2 k.ú. Drahotice.
- WD 01 - pro dopravní obsluhu území – DSÚ zasahuje plně nebo částečně pozemky č.210/1, 231, 249, 225, 216, 224, 216/10, 216,9, 218/2, 218/1 a 216/8 k.ú. Chocnějovice.
- WD 02 - pro dopravní obsluhu území – DSÚ, DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 133/13, 133/14, 136/19, 136/7, 136/3, 136/22, 136/2, 136/1, 136/9 a 271/1 k.ú. Chocnějovice a pozemky č. 307 a 791/1 k.ú. Rostkov.
- WD 03 - pro dopravní obsluhu území – DSÚ, DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 121/1, 121/7, 121/8, 121/10, 121/11, 121/12, 121/13, 258/2, 119 a 271/1 k.ú. Chocnějovice a pozemky č. 290 a 791/1 k.ú. Rostkov.
- WD 04 - pro dopravní obsluhu území – DSÚ zasahuje plně nebo částečně pozemky č.450, 592 a 583 k.ú. Drahotice.
- WD 05 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.179/1, 246, 30/1, 193/3, 193/4, 199/10 a 199/12 k.ú. Chocnějovice.
- WD 06 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje částečně pozemek č. 178/3 k.ú. Chocnějovice.
- WD 07 - pro dopravní obsluhu území – DSV zasahuje částečně pozemek č. 178/3 k.ú. Chocnějovice.
- WD 08 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.148, 159/1 a 159/2 k.ú. Chocnějovice a pozemky č. 403/1, 124/1, 124/2, 403/2 107/3, 568, 102, 566, 115/1 a 28 k.ú. Drahotice.
- WD 09 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.352/1 a 540/2 k.ú. Drahotice.
- WD 10 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně pozemek č. 22 k.ú. Drahotice.
- WD 11 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.181/2, 181/4, 57, 574/2, 178/1, 177, 211 a 210 k.ú. Drahotice.
- WD 12 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje částečně pozemek č. 266/1 k.ú. Sovenice.
- WD 13 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.295, 288/2 a 770/1 k.ú. Sovenice.
- WD 14 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.784, 82, 56, 73/1, 73/2, 49/4, 49/5, 49/1, 158, 86 a 88/1 k.ú. Sovenice.
- WD 15 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.816/1, 736, 816/2, 816/3 a 735 k.ú. Sovenice.
- WD 16 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.734, 421/1, 46/1, 731, 43/2, 727, 41, 733, 772, 402/1, 776, 401, 726 a 400 k.ú. Sovenice.

- WD 17 - pro dopravní obsluhu území – DS1D, DS3C zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 242/7, 242/9, 242/2, 758/1 a 260/20 k.ú. Sovenice.
- WD 18 - pro dopravní obsluhu území – DSV zasahuje částečně pozemek č. 107/2 k.ú. Rostkov.
- WD 19 - pro dopravní obsluhu území – DS3C zasahuje plně nebo částečně pozemky č.322/3, 322/4, 754 a 251/1 k.ú. Rostkov.
- WD 20 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.335, 773, 700 a 346 k.ú. Rostkov.
- WD 21 - pro dopravní obsluhu území – DS1D, DSU zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 349, 771/1, 351/1, 350/3, 768 a 520 k.ú. Rostkov.
- WD 22 - pro dopravní obsluhu území – DS1D zasahuje plně nebo částečně pozemky č.376/4, 376/5, 419/1, 419/2, 435, 436/1, 437, 439/1, 759/1 a 374 k.ú. Rostkov.
- WD 23 - pro dopravní obsluhu území – DS1D, DSU zasahuje plně nebo částečně pozemky č.442/10, 450, 487/1, 762 a 763 k.ú. Rostkov.
- WT 01 - pro technickou infrastrukturu - TI zasahuje částečně pozemek č. 178/3 k.ú. Chocnějovice.
- WT 02 - pro technickou infrastrukturu - TI zasahuje částečně pozemek č. 173/1 k.ú. Sovenice.
- WT 15 - pro technickou infrastrukturu - TI zasahuje plně pozemek č. 432/1 k.ú. Sovenice.

Souhrn liniových vedení a bodového umístění veřejně prospěšných staveb v celém řešeném území obce Chocnějovice.

- WT 03 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.242/7, 242/9, 758/1, 260/20 a 579/2 k.ú. Sovenice.
- WT 04 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 49/1, 49/4, 73/1, 86, 88/1, 784 a 82 k.ú. Sovenice.
- WT 05 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.769/1, 770/1, 295 a 721 k.ú. Sovenice.
- WT 06 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 769/1 a 266/1 k.ú. Sovenice.
- WT 07 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.178/3, 251/2 a 274 k.ú. Chocnějovice.
- WT 08 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.179/1, 246, 193/3, 245/1 a 30/1 k.ú. Chocnějovice.
- WT 09 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.148 a 159/2 k.ú. Chocnějovice a pozemky č. 403/2, 124/1, 124/2, 28 a 115/1 k.ú. Drahotice.
- WT 10 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.754 a 322/3 k.ú. Rostkov.

- WT 11 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.773, 700, 335 a 795 k.ú. Rostkov.
- WT 12 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 763, 795, 520, 768, 350/3, 351/1, 771/1, 763 a 353/2 k.ú. Rostkov.
- WT 13 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 763, 487/1, 762, 450, 442/10 a 759/1 k.ú. Rostkov.
- WT 14 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.759/1, 439/1, 437, 436/1, 435, 419/2, 419/1, 376/5 a 376/4 k.ú. Rostkov.
- WT 16 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.784, 86, 88/1 a 90 k.ú. Sovenice.
- WT 17 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č. 295, 770/1 a 721 k.ú. Sovenice.
- WT 18 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.179/1, 246, 245/1, 193/3, 193/4, 199/10, 199/12, 245/2 a 232/3 k.ú. Chocnějovice
- WT 19 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje částečně pozemek č. 178/3 k.ú. Chocnějovice.
- WT 20 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.181/1, 185/3, 181/2, 56, 181/4, 574/2, 178/1, 177, 211 a 210 k.ú. Drahotice.
- WT 21 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.340/3, 773, 700, 771/2, 335, 771/1, 351/1, 350/3, 768, 520, 795, 763 a 487/1 k.ú. Rostkov.
- WT 22 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.441/3, 442/1, 442/10, 450, 762 a 487/1 k.ú. Rostkov.
- WT 23 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.376/4, 376/5, 419/2, 435, 436/1, 437, 439/1 a 759/1 k.ú. Rostkov.
- WT 24 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.179/1, 275 a 178/3 k.ú. Chocnějovice.
- WT 25 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.69/4, 69/1, 81, 185/3, 181/1, 181/5 a 191/1 k.ú. Drahotice.
- WT 26 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.173/1, 769/1, 295 a 770/1 k.ú. Sovenice.
- WT 27 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.86, 73/1, 49/4, 49/1, 719/2, 818/1, 719/1, 721 a 770/1 k.ú. Sovenice.
- WT 28 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.25/2, 557/2, 574/2, 181/4, 57, 181/2, 178/1, 576, 210, 211, 177 a 574/13 k.ú. Drahotice.
- WT 29 - pro technickou infrastrukturu – zasahuje částečně pozemek č. 191/1 k.ú. Drahotice.
- WT 30 - pro technickou infrastrukturu – zasahuje částečně pozemek č. 179/1 k.ú. Chocnějovice.
- WT 31 - pro technickou infrastrukturu – zasahuje částečně pozemek č. 86 k.ú. Sovenice.

- WT 32 - pro technickou infrastrukturu – zasahuje částečně pozemek č. 763 k.ú. Rostkov.
- WT 33 - pro technickou infrastrukturu - zasahuje plně nebo částečně pozemky č.520, 568, 350/3, 795 a 763 k.ú. Rostkov.

Do zde uvedeného výpisu pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami nejsou specifikovány typy inženýrských sítí. Ty je nutno sledovat ve výkresové části dokumentace viz.č.v.05A až 05D.

### **G.3. Vymezení ploch pro asanaci**

V řešeném území se nevyskytují plochy ani území vyžadující návrh asanačních opatření řešených na úrovni územního plánu. Pro územní plán Chocnějovice nebyly stanoveny požadavky na návrh asanačních úprav.

## **H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

### **H.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.**

Do veřejně prospěšných opatření jsou zařazeny tři plochy pro založení prvků ÚSES, konkrétně pro biokoridor LBK14 se jedná o dvě plochy, pro LBK5 jedna plocha.

Na ně se vztahuje předkupní právo podle §101 zák.183/2006 Sb. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch Obce Chocnějovice.

### **H.2. Pozemky určené pro veřejně prospěšná opatření – výpis dotčených pozemků**

Souhrn nově navržených pozemků plošně dotčených veřejně prospěšnými opatřeními v celém řešeném území obce Chocnějovice

- PU 01 - pro založení prvků ÚSES (LBK14) je vymezena plocha o rozsahu 0,270 ha na pozemcích č.280/1 a 266/1 k.ú. Sovenice, na pozemku č.89 k.ú. Drahotice
- PU 02 - pro založení prvků ÚSES (LBK14) je vymezena plocha o rozsahu 0,437 ha na pozemku č.112 k.ú. Chocnějovice
- PU 03 - pro založení prvků ÚSES (LBK5) je vymezena plocha o rozsahu 0,840 ha na pozemcích č.342/1, č. 344/3, č. 352/3, č. 342/2 a č. 389 k.ú. Drahotice

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

Textová a tabulková část návrhu územního plánu Chocnějovice má 63 listů.

Výkresová část má 16 výkresů.

Textová a tabulková část odůvodnění územního plánu Chocnějovice má 25 listů.

Výkresová část má 9 výkresy.

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

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření není v návrhu územního plánu Chocnějovice navrženo.

**K. 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**

Plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, se v návrhu územního plánu Chocnějovice nevyskytují.

**L. 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.**

Plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, se v návrhu územního plánu Chocnějovice nevyskytují.

**M. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Při využívání územních rezerv jsou rozhodujícími faktory tlaky regulující hustotu zástavby a tedy i ekonomické přístupy k využívání zastavitelných ploch. Skladba a typologie stavebních objektů, přestavba a modernizace stávajícího domovního fondu rozhodují o rychlosti vyčerpání zastavitelných a přestavbových ploch, a o ekonomické náročnosti nejen vlastních objektů, ale i sítí technické infrastruktury. Z těchto hledisek se doporučuje zaměřit se na intenzivnější a polyfunkční formy zástavby, zaměřené na bydlení a práci v jednom objektu, dále na formy zástavby umožňující vedle bydlení například prodej, ubytování nebo stravování. Tyto formy si ponechávají charakter venkovské zástavby, přičemž současně vykazují větší úspornost ve spotřebě ploch, energií a nákladů na technickou infrastrukturu, než samostatná výstavba izolovaných rodinných domů a samostatná výstavba objektů občanské vybavenosti, či rekreačních zařízení.

Pořadí změn v území, etapizace využití navržených ploch k zástavbě a změn ve využívání zemědělské půdy není stanoveno. Rozhodujícími faktory rozvoje, budou vždy vyřešené majetkoprávní vztahy k pozemkům a investiční náročnost výstavby sítí technické a dopravní infrastruktury.

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

Do architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou zařazeny žádné stavební objekty.

**O. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.**

V území vymezeném administrativní hranicí obce Chocnějovice, tedy v řešeném území územního plánu Chocnějovice jsou všechny stavby způsobilé ke zkrácenému stavebnímu řízení podle §117 odst.1 zák.č.183/2006 Sb.

**P. Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace**

Textová a tabulková část

v.č.01A	Výkres základního členění - část A 1 : 5 000
v.č.01B	Výkres základního členění - část B 1 : 5 000
v.č.02A	Hlavní výkres Chocnějovice 1 : 2 880
v.č.02B	Hlavní výkres Drahotice 1 : 2 880
v.č.02C	Hlavní výkres Sovenice 1 : 2 880
v.č.02D	Hlavní výkres Rostkov 1 : 2 880
v.č.03A	Výkres technické infrastruktury Chocnějovice 1 : 2 880
v.č.03B	Výkres technické infrastruktury Drahotice 1 : 2 880
v.č.03C	Výkres technické infrastruktury Sovenice 1 : 2 880
v.č.03D	Výkres technické infrastruktury Rostkov 1 : 2 880
v.č.04A	Výkres civilní ochrany – část A 1 : 5 000
v.č.04B	Výkres civilní ochrany – část B 1 : 5 000
v.č.05A	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Chocnějovice 1 : 2 880
v.č.05B	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Drahotice 1 : 2 880
v.č.05C	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Sovenice 1 : 2 880
v.č.05D	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Rostkov 1 : 2 880