

Územní plán Chocnějovice

Zastupitelstvo obce Chocnějovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 13, § 16 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

v y d á v á

Územní plán Chocnějovice,

který obsahuje textovou a grafickou část.

1) Textová část :

a) Hranice zastavěného území

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Obsahuje pozemky v intravilánu obce (vymezené podle zák.č.53/1966 Sb.) a dále zastavěné stavební pozemky včetně příslušných částí komunikace, veřejná prostranství a stavební proluky.

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 a ochrana hodnot území

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 centrům 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.

c) Urbanistická koncepce

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.

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.

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 dopravní obsluhy, umožňující příjezd a otočení vozům 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.

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 vozů 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.

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.

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

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 neuvazuje. V územním plánu je pro lokalitu Buřínsko I. řešena dopravní obsluha. Její řešení spočívá v návrhu příjezdové komunikace co nejbliže ke stavebním objektům. Dle místních možností jsou navrženy tak, aby umožnily průjezd, příjezd a otočení vozů technických služeb, hasičských vozů apod. Z místa otáčení jsou k jednotlivým objektům vedeny cesty umožňující přístup k jednotlivým nemovitostem.

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 hl. 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.

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	funkce plochy	podíl v ha	celkem v ha
	plochy		
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	0,009	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

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 neuvazuje.

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 klubovnou 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.

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

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.

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.

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 terémem 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.

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 určená. 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 čistěny. Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do Pěčínského 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.

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 vodou gravitačně zásobován katastr Rostkov. Na zdroj jsou napojeny další obce mimo řešené území (Strážišťe, Neveklovice) a lokalita Buřínsko I. a Buřínsko III.

Kvalitu pitné vody zajišťuje provozovatel, profily hlavních přívaděčů 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.

Zásobování plynem

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

Sdělovací sítě a zařízení

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

Návrh koncepce dopravy

Železniční doprava

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

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 Buřínska. 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 nepředstavují výrazný zdroj negativních vlivů na území.

Směrové vedení stávajících silnic 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 délku 7 metrů uzavřít bez výjimek. K dopravní obsluze území vozidly přesahujícími celkovou délku 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 délku 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 délku 7 metrů lze využít silniční komunikaci 3.tř. č. 2773 ze směru od Přibyslavic. 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 komunikací a zakreslena 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.

Místní a cyklistické komunikace

Místní komunikace v zastavěném území jsou navrženy ve funkční třídě D1 - zklidněné komunikace obytné zóny. Jako příjezdové komunikace k některým objektům 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 využívání 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 zřizovat 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 zřizované na obousměrných jednopruhovcích 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.

Letecká doprava

Tento druh dopravy není v území užíván.

Návrh koncepce nakládání s odpady

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

e) 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 Pěničském potoku, úzkých strmých roklí s občasnými vodotečemi a náhorních mírně zvlněných planin, které jsou zemědělsky obhospodařovány. Terénní zlomy a prudké svahy jsou zalesněny.

Návrh územního plánu nepřipouští zástavbu na plochách plnicí 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 zezeň -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 zezeň -ZS	ne
KU33	8,296	orná půda – NZO	louka - NZL	ne
	0,461	orná půda – NZO	ochranná zezeň - 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.

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 pestrá druhová skladbou.

Nadregionální biokoridor - NRBK 33 Břehyně Pecopala – Příhrazské 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 svěžními 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 roklínový 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.

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 krajinářských 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.

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 textové části.

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 šterbinovými 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.

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. Je možné částečně využít i plochy smíšené obytné venkovské - SV pro uplatnění rekreačních funkcí.

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.

f) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Ke každému typu plochy jsou územním plánem stanoveny

- podmínky pro využití ploch (převažující, přípustné, nepřípustné)
- podmínky prostorového a objemového uspořádání

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 pěší komunikace, odstavné plochy na vlastních pozemcích.

Drobné sportovní plochy a zeleň, sloužící potřebám obyvatel zóny, uliční stromořadí.

Technické vybavení sloužící potřebám zóny.

C. nepřipustné 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 m², výškově převážně 1 nadzemní podlaží s podkrovím, výjimečně 2 nadzemní podlaží. U nových objektů je podmínkou odstavení 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.

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.

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. nepřipustné 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 (nově navrhovaných lokalit max.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.

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:

Dočasně 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.

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 využití.

B. přípustné využití:

Dočasně 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 min. 10 %.

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. nepřípustné 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 m², 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 vždy na vlastním pozemku.

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 odstavování vozidel na vyhrazených plochách (parkovištích). Veřejně přístupná zeleň liniová a plošná. Žádoucí je napojení na smíšenou krajinnou zónu s rekreační funkcí.

C. nepřípustné 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.

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.

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. Přebývá 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, sklady 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.

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), 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.

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 zem.služby, provozy údržby staveb a techniky, specifické zem. služby a sklady. Příslušné účelové komunikace a odstavné plochy a garáže.

C. nepřípustné využití:

Bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů), rekreace, zdravotnictví a sociální služby (nemocnice - lůžková oddělení, domovy důchodců), 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 zem.techniky musí být na vlastních pozemcích.

Plochy systému sídelní zeleně

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. 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 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.

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 5m².

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 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.

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 soukr. charakteru. Využívání pro samozásobitelskou pěstební 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:

Nelze realizovat stavby trvalé ani dočasné, s výjimkou uvedenou v bodu B, dále zde nelze realizovat drobné stavby hospodářského, rekreačního a sport. 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.

Plochy systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP

Podmínky funkčního využití ploch:

A. převažující účel využití:

Stabilizace přír. 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.

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.

Plochy zemědělské

Plochy zemědělské, louky - drnový fond - 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:

Umístování 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.

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.

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:

Realizaci 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.

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:

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

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, dle požadavků 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, úpravny vody). Údržba a ochrana technických sítí a zařízení (el. vedení, plynovod atd.). Výstavba účelových lesních komunikací a 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:

Realizaci lesní výroby nepoškozovat sousední pozemky a charakteristiku lesního půdního fondu (fyzikální, biologické, krajinařské 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.

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 ochrana 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 stavba účelových technických staveb na vodních tocích jen 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 poškozování půdního povrchu. Zneškodňování a ukládání odpadů. Sběrání 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.

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, krajinářské 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.

Plochy dopravní infrastruktury

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.

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.

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.

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 umísťování 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.

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 sítě 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 podmínky, 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 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.

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 výstavu 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

břemenu 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 pozd. předpisů. Výstavba musí respektovat ochr.pásma silnic dle §30 zák.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 břemenu ani závazky. Výstavba musí být odsouhlasena místně příslušným odborem životního prostředí, neboť se nachází v pásnu 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 sítí technické infrastruktury a dopravních ploch, budou tyto po kolaudaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce. S bezúplatným převodem nelze nového majitele (obec) zavazovat žádnými břemenu 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 pásnu 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 sítí technické infrastruktury a přilehlých 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 břemenu 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 sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 4 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 břemenu 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 sítí technické infrastruktury a dopravních ploch bude provedeno na náklady investora (investorů). Parcelace pozemků musí umožnit výstavbu minimálně 2 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 břemenu 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 sítí 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 pozd. předpisů. Výstavba musí respektovat ochr.pásma silnic dle §30 zák. 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

převezeny 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 sítí 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

g) Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

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.

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.

Vymezení ploch pro asanaci

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

Vymezení dalších 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.

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

h) Rozhodnutí o námitkách

Nebyly podány.

2) Grafická část :

V souladu s přílohou č.7 Vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti obsahuje grafická část návrhu následující výkresy:

01A Výkres základního členění – část A 1:5000

01B Výkres základního členění – část B 1:5000

02A Hlavní výkres Chocnějovice 1:2880

02B Hlavní výkres Drahotice 1:2880

02C Hlavní výkres Sovenice 1:2880

02D Hlavní výkres Rostkov 1:2880

03A Výkres technické infrastruktury Chocnějovice 1:2880

03B Výkres technické infrastruktury Drahotice 1:2880

03C Výkres technické infrastruktury Sovenice 1:2880

03D Výkres technické infrastruktury Rostkov 1:2880

04A Výkres civilní ochrany – část A 1:5000

04B Výkres civilní ochrany – část B 1:5000

05A Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Chocnějovice 1:2880

05B Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Drahotice 1:2880

05C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Sovenice 1:2880

05D Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací Rostkov 1:2880

Grafická část je nedílnou součástí tohoto opatření.

Odůvodnění :

Odůvodnění Územního plánu Chocnějovice obsahuje textovou a grafickou část.

1) Textová část

a) Postup v pořizování

Pořizovatelem územního plánu Chocnějovice (dále jen „ÚP Chocnějovice“) je v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen „stavební zákon“) Městský úřad Mnichovo Hradiště, odbor výstavby a životního prostředí, jako příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“).

Návrh zadání ÚP Chocnějovice byl projednán podle příslušných ustanovení stavebního zákona v průběhu druhého čtvrtletí roku 2008 (25.4 – 25.5.2008). Zadání ÚP Chocnějovice pak bylo zastupitelstvem obce schváleno dne 30.06.2008. Určeným zastupitelem je starostka obce Miluše Bergmanová.

V souladu s ustanoveními § 50 stavebního zákona rozeslal úřad územního plánování dne 24.10.2008 příslušným dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Chocnějovice a sousedním obcím oznámení o společném jednání o návrhu ÚP Chocnějovice. Společné jednání o návrhu ÚP Chocnějovice se konalo dne 12.11.2008 ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Mnichovo Hradiště. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v zákonné lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání byla souhlasná bez podmínek. Dne 2.3.2009 vydal Krajský úřad Stč. kraje stanovisko k návrhu, ve kterém souhlasí s dosavadním postupem a doporučuje dále postupovat podle stavebního zákona. Dne 5.3.2009 bylo zahájeno řízení o vydání územního plánu. Veřejné projednání návrhu územního plánu se konalo 13. května 2009 v Chocnějovicích. Následně byl územní plán schválen zastupitelstvem obce a vydán formou opatření obecné povahy.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území obce Chocnějovice se nachází ve správním území obce s rozšířenou působností (ORP) Mnichovo Hradiště. Z politiky územního rozvoje či územně plánovací dokumentace, vydaných krajem nevyplývají pro území obce Chocnějovice žádné požadavky na řešení.

Koordinace využívání území obce Chocnějovice z hlediska širších územních vztahů v území byla založena na respektování ÚP velkého územního celku Mladá Boleslav (veřejné projednání konceptu proběhlo 11.9.2003). Obec Chocnějovice, včetně všech svých místních částí se bude rozvíjet jako obytné sídlo místního významu se zachováním zemědělské a lesnické činnosti.

Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nelze provést, neboť územně plánovací dokumentace se vztahem na řešené území není zpracována.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

V území se nenachází žádná zvláště chráněná území přírody, chráněná krajinná oblast, prvky systému Natura 2000. Významné krajinné prvky (VKP) jsou v území pouze ze zákona (lesy a údolí toků, nivy). Při záměru zásahu do území zahrnutého do VKP je třeba si vyžádat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi zásahy se řadí stavby, pozemkové úpravy, změny kultury pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžba nerostů.

Ochrana zemědělského půdního fondu se realizuje formou vymezených bonitačních půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Významný podíl území tvoří pozemky určené k plnění funkcí lesa. Ochranné pásmo 50 m limituje rozvoj pozemků sousedících.

Ochrana vodních toků : je třeba umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (manipulační pásmo, povolení vstupu na pozemky), v šířce 6 m od břehové čáry pro drobné vodní toky (zákon č. 20/2004 Sb.). Nezbytná je rovněž ochrana území před ohrožení velkými vodami. Uplatňuje se formou vymezení zaplavované území toků. V řešeném území nebyla vymezena žádná zaplavovaná území. Celé území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Pro zpracování dokumentace byly využity katastrální mapy, poskytnuté obcí, které byly vektorizovány v etapě průzkumy a rozbory. Stav mapy k 1. 1. 2008.

Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy územního plánu. Obsah dokumentace – textová i grafická část dopovídá požadavkům stavebního zákona a Vyhl. č. 500/2006 Sb.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů

Návrh zadání byl po projednání s dotčenými orgány upraven a předložen ke schválení. Všechny požadavky dotčených orgánů státní správy byly respektovány.

Návrh řešení byl projednán s dotčenými orgány, a vydávaná dokumentace je v souladu se všemi požadavky dotčených orgánů.

f) Údaje o splnění zadání

Požadavky zadání ÚP byly splněny.

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Prioritním cílem územního plánu Chocnějovice, je vytvoření podmínek pro další rozvoj území, ten je reakcí na vývoj měst Mnichovo Hradiště a částečně i města Mladá Boleslav. S rozvojem pracovních příležitostí ve výše uvedených městech souvisí i zvýšení poptávky po bydlení v rodinných domech. Současně s tím si je obecní zastupitelstvo vědomo situace, kdy o perspektivě dalšího vývoje obce rozhoduje nejen nabídka ploch pro výstavbu, ale i kvalita životního prostředí, možnosti připojení na rozhodující síť technické infrastruktury a dobrá dopravní dostupnost k místům pracovních příležitostí. Se vzrůstající mobilitou obyvatel menších obcí klesá význam blízké dostupnosti většiny zařízení občanské vybavenosti, s výjimkou základní zdravotní péče. Vzhledem ke krátkým vyjížděkovým vzdálenostem za základními službami, pro které vzhledem k velikosti obce nemá význam vytvářet samostatné územní plochy, jsou územním plánem Chocnějovice zajištěny všechny v současnosti možné předpoklady pro další pozitivní vývoj. Rozvojové možnosti obce umožní, aby se obec Chocnějovice zařadila již do kategorie sídel s více než 500 obyvatel, což má vliv na další růst významu obce i její rozpočet.

Hlavní cíle řešení byly formulovány a schváleny v "zadání územního plánu Chocnějovice" a řeší přeměnu dosavadního zemědělského charakteru obce na funkci obytnou s částečně rozvíjenou funkcí rekreační. Rozvíjí původní urbanistickou koncepci při zachování nejvýznamnějších prostorotvorných prvků, kvality životního prostředí, historických hodnot a architektonických hodnot.

Dále je v rámci územního plánu řešena problematika zkvalitnění obytného prostředí, ochrany území před přívalovými povodněmi, rozvoje sportovních možností formou rozšíření sportovišť i rozšíření tras pro dnes atraktivní cyklistiku. Územním plánem Chocnějovice je rovněž řešena problematika zajištění dnes neexistující dopravní obsluhy chatových lokalit a omezení průjezdu nákladové dopravy rizikovými místy. Z hlediska ochrany stávajících zastavěných ploch záplavového území řek Mohelky a Jizery před povodněmi se neuvažuje s realizací žádných opatření z veřejných prostředků. Všechna opatření před povodněmi na těchto plochách musí být realizována v rámci vlastní výstavby či přestavby.

Pokud bude zachována struktura sídel, diferenciací staveb a zeleně v rámci venkovského osídlení, tím bude zachována i možnost udržitelného rozvoje řešeného území.

h) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k tomu, že žádný dotčený orgán nestanovil požadavek, nebylo Vyhodnocení vlivů na životní prostředí zpracováno.

i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Průzkumy a rozbor zemědělského půdního fondu obce Chocnějovice zachycují **rozsah zemědělské půdy** a investice do ní v řešeném území. ZPF je charakterizována pomocí BPEJ, tříd ochrany a jednotlivých druhů kultur dle výpisu evidence druhů pozemků a pochozích průzkumů v území. Jedná se o plochy v současně zastavěném území obce, kde je převaha zahrad a území mimo současně zastavěné území obce, kde jsou zastoupeny v dominantním rozsahu plochy orné půdy s malým doplňkem luk a pastvin a ploch ovocných sadů.

Jednotlivé kultury zaujímají z celkové rozlohy katastru následné plochy:

orná půda	621,331 ha
zatravněné plochy	147,619 ha
sady	2,930 ha
zahrady	31,920 ha
ZPF celkem	822,846 ha

Podrobné tabulky vyhodnocení jednotlivých záborů jsou v textové části ÚP Odůvodnění str.9-23.

V celém řešeném území obce Chocnějovice mají **plochy určené k plnění funkcí lesa** rozlohu 421,03 ha. Plochy určené k plnění funkcí lesa zabírají cca 31,57% celkové rozlohy řešeného území obce Chocnějovice. Lesnatost řešeného území je 31,57%.

Řešené území obce Chocnějovice je zařazeno do lesní oblasti 18 - Severočeská pískovcová plošina a Český ráj. Řešené území je zařazeno do pásma ohrožení imisemi "D", což znamená nepatrný vliv imisí.

Větší část lesních porostů je zařazena do kategorie lesů hospodářských. Malá část v Horní Mohelnici je zařazena do kategorie 21a – lesy ochranné, les na mimořádně nepříznivých stanovištích. Ve výkresech vynětí z půdního fondu jsou označeny lesy ochranné příslušným kódem. Lesy hospodářské kódem kategorie lesů nejsou označeny.

Věková struktura : Lesní porosty jsou většinou středněleté

Vlastnické poměry : Větší část lesních ploch je v soukromém vlastnictví, 53,2 ha je ve vlastnictví obce, státní lesy zde prakticky nic nevlastní.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení

Návrh územního plánu Chocnějovice zasahuje do pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) ve dvou případech. Jedná se o záborů PUPFL ve prospěch veřejně prospěšných staveb, konkrétně příjezdových a přístupových komunikací k již existující zástavbě.

Ozn. záboru	funkce	rozsah v ha	kategorie lesa
WD01	místní komunikace IV.tř. – účelové komunikace, polní a lesní cesty – DSU	0,049	hospodářský les
WD03	místní komunikace IV.tř. – funkční Třída D1 – DS1D	0,004	hospodářský les

Záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa z důvodů veřejně prospěšných staveb činí 0,053 ha.

Část zastavitelných ploch a přestavbová plocha navržená v územním plánu Chocnějovice se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje PUPFL. V těchto lokalitách navržených k zástavbě je nutno respektovat umístění staveb v minimální vzdálenosti výšky těženého porostu (výšky, které může porost dosáhnout v mýtním věku). Tato vzdálenost byla v „Zadání územního plánu Chocnějovice“ pro některé plochy již stanovena (viz. omezující podmínky výstavby)

Výpis ploch nacházejících se ve vzdálenosti do 50 m od okraje PUPFL : přestavbová plocha – PP02 a zastavitelné plochy - PZ12, PZ18, PZ19, PZ20, PZ24, PZ25, PZ27, PZ30, PZ31, PZ32, PZ34, PZ35 a PZ36.

j) Odůvodnění rozhodnutí o námitkách

Námítky nebyly podány.

k) Vyhodnocení připomínek

V průběhu projednání územního plánu nebyly uplatněny žádné připomínky.

2) Grafická část

V souladu s přílohou č.7 Vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti obsahuje grafická část odůvodnění následující výkresy :

- 01A Koordinační výkres Chocnějovice 1 : 2 880
- 01B Koordinační výkres Drahotice 1 : 2 880
- 01C Koordinační výkres Sovenice 1 : 2 880
- 01D Koordinační výkres Rostkov 1 : 2 880
- 02 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 03A Výkres předpokládaných záborů půdního fondu Chocnějovice 1 : 2 880
- 03B Výkres předpokládaných záborů půdního fondu Drahotice 1 : 2 880
- 03C Výkres předpokládaných záborů půdního fondu Sovenice 1 : 2 880
- 03D Výkres předpokládaných záborů půdního fondu Rostkov 1 : 2 880

Grafická část odůvodnění je nedílnou součástí tohoto opatření.

Do Územního plánu Chocnějovice je možné nahlédnout v obci Chocnějovice, na Městském úřadě Mnichovo Hradiště, odboru výstavby a ŽP a na Krajském úřadě Středočeského kraje, odboru územního a stavebního řízení.

Územní plán Chocnějovice, vydaný formou opatření obecné povahy, nabývá dle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení této veřejné vyhlášky.

Poučení :

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

.....
Ing. J. Kolomazníková
místostarostka obce

.....
M. Bergmanová
starostka obce

Vyvěšeno na úřední desce obce Chocnějovice a současně zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách www.obecchocnejovice.eud.cz

vyvěšeno dne:

sejmuto dne:

.....
osoba pověřená vývěsní službou

.....
osoba pověřená vývěsní službou

.....
podpis

.....
podpis