

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

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOČNĚJOVICE TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

Pořizovatel Obec Chočnějovice

Správní orgán Zastupitelstvo obce Chočnějovice
číslo jednací
datum vydání
datum nabytí účinnosti

Oprávněná úřední osoba pořizovatele
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

Projektant (dodavatel) Ing. arch. Jiří Maňák
Anastázova 22, Praha 6
IČO 4430 4528

č.zak. 141/2007

datum zpracování říjen 2008

OBSAH

A	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	str. 3
B	Údaje o splnění zadání územního plánu	str. 4
C	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	str. 4
D	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	str. 5
E	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 6
F	Seznam volných příloh a výkresové části dokumentace	str.25

A. 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.

A.1. Vztahy zastavěných částí obce k širšímu území

Z hlediska širších územních vztahů je požadováno zachovat strukturu sídla a rozvíjet plochy bydlení. Vztahy jednotlivých místních částí a zastavěných částí k širšímu území jsou ovlivněny návrhem rozvojových ploch bydlení a občanské vybavenosti. Zachování zemědělské činnosti je ponecháno ve stávající úrovni - intenzivní zemědělské činnosti v agroindustriální krajině. Shodná je i situace v oblasti lesnictví. Realizaci navrhovaného záměru je možné dosáhnout udržitelného rozvoje obce. Závislost na sousedních sídlech v uspokojování denních potřeb obyvatelstva, vyjížděky za prací, vzděláním a zdravotní péčí se nezmění. Obec ve vztahu k okolním sídlům bude plnit funkci svébytného obytného sídla s menším podílem v uspokojování rekreačních potřeb širšího okolí.

A.2. Širší dopravní vztahy

Z hlediska širších vazeb na dopravní infrastrukturu lze konstatovat, že pro osobní automobilovou dopravu jsou všechny místní části obce Chocnějovice snadno dostupné z nadřazené dopravní sítě a naopak. Pro nákladovou automobilovou dopravu z návrhu územního plánu vyplývají celkem dvě omezení v možnostech průjezdu správním území obce Chocnějovice. Vzhledem k faktu minimální zátěže území projíždějící nákladovou (kamionovou) dopravou nepředstavují obě omezení výrazný vliv na udržitelný rozvoj území obce ani na okolní silniční síť.

Železniční doprava se v řešeném území neprojevuje.

Ostatní druhy dopravy se z hlediska širších vazeb a vztahů neuplatňují.

A.3. Širší vztahy technické infrastruktury

Z hlediska širších vazeb lze stávající technickou infrastrukturu rozvodů elektrické energie VN vnímat, jednak jako průtahy územím, jednak jako přivaděče ke koncovému uživateli. V oblasti zásobování pitnou vodou je řešené území jejím zdrojem a zajišťuje pitnou vodou i sousední obce.

A.4. Širší vztahy ÚSES

Územní systém ekologické stability byl převzat z generelu ÚSES okresu Mladá Boleslav a z hlediska širších vztahů je plně respektován.

Nově navrhované plochy k zastavění neovlivňují územní systém ekologické stability jako celek, ani nemají vliv z hlediska širších vztahů.

B. Údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu

Základní osnovou pro vypracování územního plánu bylo "Zadání územního plánu Chocnějovice", schválené obecním zastupitelstvem obce Chocnějovice dne 30. 6. 2008. Podpurným dokumentem využitým při zpracování územního plánu byly „Průzkumy a rozborů Chocnějovice, Drahotice, Rostkov a Sovenice“ z roku 1996, zpracované Ing. arch. Věrou Olivovou. Při zpracování návrhu územního plánu Chocnějovice byly splněny požadavky uvedené v "Zadání územního plánu Chocnějovice".

C. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

C.1. Vyhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Návrh územního plánu Chocnějovice, vychází z výsledků prací první etapy - průzkumů a rozborů, dále ze "Zadání územního plánu Chocnějovice" schváleného dne 30.6.2008 obecním zastupitelstvem. Do návrhu územního plánu Chocnějovice se promítly i znalosti získané z dříve zpracované dokumentace „Průzkumy a rozborů Chocnějovice, Drahotice, Rostkov a Sovenice“. Z dosud získaných poznatků jednoznačně vyplývá, že obec se nadále bude rozvíjet převážně jako obytné sídlo s menším podílem rekreace.

Z dílčích územních dokumentací byl plně využit "Generel územního systému ekologické stability okresu Mladá Boleslav" - zpracovatel: Ing. Milena Morávková, Nevanova 1069/37, Praha 6. Dále byla využita "Urbanistická studie okresu Mladá Boleslav" - zpracovatel U24 spol. s r.o. Perucká 44, Praha 2 a "Koncept ÚP velkého územního celku Mladá Boleslav" jako informační podklady o předpokládaném rozvoji sousedních sídel.

C.2. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

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 sítě 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 vyjížďkovým 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 rozpočtová pravidla.

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.

C.3. Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití

V návrhu územního plánu Chocnějovice je použito podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití než je uvedeno ve vyhlášce č.501/2006 Sb. Důvodem je jednak členění zastavěného a zastavitelného území, ale především čitelnost a přehlednost pro uživatele územní dokumentace.

D. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V zadání územního plánu Chocnějovice neuplatnil dotčený orgán státní správy požadavek na posouzení územního plánu Charvatce z hlediska vlivů na životní prostředí.

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

E.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

E.1.1. Vstupní údaje

Průzkumy a rozborů zemědělského půdního fondu obce Chocnějovice zachycují rozsah zemědělské půdy a investice do ní v řešení 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

Charakteristika území

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována pomocí BPEJ - bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou vymezeny a zakresleny v mapových podkladech a do grafické přílohy jsou převzaty. V řešeném území se nacházejí tyto typy 5.11.00/I., 5.11.10/I., 5.14.00/I., 5.56.00/I., 5.58.00/I., 5.13.00/II., 5.42.10/II., 5.43.10/II., 5.08.50/III., 5.14.10/III., 5.31.01/III., 5.55.00/III., 5.31.11/IV., 5.53.11/IV., 5.31.04/V., 5.31.14/V., 5.31.44/V., 5.40.67/V., 5.40.77/V., 5.41.67/V., 5.41.77/V., 5.41.78/V., 5.41.99/V., 5.68.11/V. a 5.77.69/V.. V území jsou provedena odvodnění v rozsahu dle mapových podkladů Zemědělské vodohospodářské správy. Rozsah je graficky přenesen a vyznačen obvodovou linií do měřítko mapových podkladů za účelem zachycení investic do půdy v řešeném území.

Popis B P E J

1. klimatický region /1.číslice/

Území spadá do 5. klimatického regionu.

5. klimatický region symbol MT2: mírně teplý, mírně vlhký, suma teplot nad 10^oC 2200 - 2500. Průměrná roční teplota je 7-8^oC, průměrný roční úhrn srážek 550-650 mm. Pravděpodobnost suchých vegetačních období 15-30, vláhová jistota 4-10.

2. HPJ /2. a 3. číslice/

HP 08 Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.

HPJ 11 Hnědozemě typické černozemí včetně slabě oglejených forem na spraši, středně těžké s těžší spodinou, vodní režim příznivý až vlhčí.

HPJ 13	Hnědozemě a illimerizované půdy maximálně se slabým oglejením na spraších, sprašových a svahových hlínách o mocnosti 0.4 - 0.5m, uložených na velmi lehké spodině, závislé na dešťových srážkách.
HPJ 14	Illimerizované půdy a hnědozemě illimerizované včetně slabě oglejených forem na sprašových hlínách a svahovinách. Středně těžké a s těžkou spodinou, vláhové poměry příznivé.
HPJ 31	Hnědé půdy a rendziny na pískovcích a písčité větřajících permokarbonských horninách, bez štěrku až středně štěrkovité, vláhové poměry nepříznivé, velmi závislé na vodních srážkách.
HPJ 40	Svažité půdy nad 12°, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici.
HPJ 41	Svažité půdy nad 12° na všech horninách, středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich. Jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.
HPJ 42	Hnědozemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), spraších, středně těžké, bez skeletu, se sklonem k dočasnému převlhčení
HPJ 43	Hnědozemě luvické, luvizemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, ve spodině i těžší, bez skeletu nebo jen s příměsí, se sklonem k převlhčení
HPJ 53	Oglejené půdy a hnědé půdy oglejené na usazeninách limického terciéru, středně těžké s těžkou spodinou obvykle bez štěrku, málo propustné, dočasně zamokřené.
HPJ 55	Nivní a lužní půdy na nivních uloženinách, velmi lehké, zpravidla písčité, výsušné.
HPJ 58	Nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžké, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.
HPJ 68	glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých údolí včetně svahů obvykle lemující malé vodní toky; středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky
HPJ 77	mělké strže do hloubky 3 m s výskytem koluvizemí, regozemí, kambizemí a dalších, s erozními smyvy ornice, různé zrnitosti, bezskeletovité až silně skeletovité, pro zemědělské využití málo vhodné

3. svažitost a expozice /4. číslice/

Území je charakterizováno stupni:

0 /tj. rovina 0° - 3° se všesměrnou expozicí

1 /tj. rovina 3° - 7° se všesměrnou expozicí

4 /tj. střední svah 7°-12°/ s jižní expozicí

5 /tj. střední svah 7 – 12° se severní expozicí

6/tj. výrazný svah 12 –17° s jižní expozicí

7 /tj. výrazný svah 12 – 17° se severní expozicí

9 /tj. sráz nad 25° se severní expozicí

4. Skeletovitost a hloubka půdního profilu /5. číslice/

Území je zastoupeno kódy:

0 představuje půdu s žádnou skeletovitostí a hlubokou,

1 skeletovitost žádná až slabá, půda hluboká až středně hluboká ,

- 2 skeletovitost slabá, půda hluboká
- 4 skeletovitost střední, půda hluboká
- 7 skeletovitost žádná až slabá, půda hluboká až středně hluboká.
- 8 skeletovitost střední až slabá, půda středně hluboká
- 9 skeletovitost slabá, půda středně hluboká až mělká

CHARAKTERISTIKA ZASTOUPENÝCH TŘÍD OCHRANY ZPF

- TŘÍDA I** - bonitně nejcenější půdy převážně v rovinných polohách nebo jen mírně sklonitých, které je možné odejmout ze ZPF pouze výjimečně a to převážně pro záměry související s ekologickou stabilitou krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- TŘÍDA II** - půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- TŘÍDA III** - půda s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuelní výstavbu.
- TŘÍDA IV** - půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností a jen omezenou ochranou využitelné pro výstavbu.
- TŘÍDA V** - zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné.

E.1.2. Tabulky vyhodnocení záborů ZPF

kódy použité v tabulkách

BV	bydlení v rodinných domech - venkovské - BV
SV	plochy smíšené obytné - venkovské - SV
OV	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura - OV
OM	plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední - OM
OS	plochy občanského vybavení, plochy pro tělovýchovu a sport - OS
RI	plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci - RI
RH	plochy rekreace, hromadná rekreace - RH
TI	plochy technické infrastruktury, inženýrské sítě - TI
VL	plochy výroby a skladování, lehký průmysl - VL
VZ	plochy výroby a skladování, zemědělská výroba - VZ
VK	plochy skladování, zemědělské techniky - VK
ZV	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích - ZV
SZ	plochy systému sídelní zeleně, sídelní zeleň - SZ
ZO	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační - ZO
W	plochy vodní a vodohospodářské - W
DSV	plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení - DSV
DS3C	místní komunikace III. tř., funkční třída C3 - DS3C
DS1D	místní komunikace IV. tř., funkční třída D1 - DS1D
DSU	místní komunikace IV. tř., účelové komunikace, polní a lesní cesty

E.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

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.

Kategorie lesů

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 zábory 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

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

Seznam pozemků, které zasahují do pásma 50 m od hranice lesa

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.

Jedná se o přestavbovou plochu – PP02

Jedná se o zastavitelné plochy - PZ12, PZ18, PZ19, PZ20, PZ24, PZ25, PZ27, PZ30, PZ31, PZ32, PZ34, PZ35 a PZ36.

F. SEZNAM VOLNÝCH PŘÍLOH A VÝKRESOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Textová a tabulková část

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