

ÚZEMNÍ PLÁN CHOŤÁNKY



POŘIZOVATEL:

Městský úřad Poděbrady

Odbor výstavby a územního plánování
Jiřího náměstí 20/1, 290 31 Poděbrady

Listopad 2024

Opatření obecné povahy

Zastupitelstvo obce Choťánky, jako příslušný správní orgán na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) za použití ust. § 43 odst. 4 a 5 a ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č.500/2006 Sb.“)

Vydává

ÚZEMNÍ PLÁN CHOŤÁNKY

Obsahující:

- Textovou část územního plánu Choťánky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy
- Grafickou část územního plánu Choťánky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahující:
 1. výkres základního členění, měř. 1 : 5 000
 2. hlavní výkres, měř. 1 : 5 000
 3. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měř. 1 : 5 000

Odůvodnění:

- Textovou část odůvodnění územního plánu Choťánky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy
- Grafickou část odůvodnění územního plánu Choťánky, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahující:
 1. koordinační výkres, měř. 1 : 5 000
 2. výkres širších vztahů, měř. 1 : 50 000
 3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měř. 1 : 5 000

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Podpis:

Razítko:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
<i>označení orgánu, který územní plán vydal:</i>	<i>otisk úředního razítka</i>
Zastupitelstvo obce Choťánky	
<i>datum nabytí účinnosti územního plánu:</i>	
<i>jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:</i>	
Mgr. akad. arch. Radka Kurčíková, DiS. Ph.D., vedoucí oddělení územního plánování, Odbor výstavby a územního plánování MěÚ Poděbrady	podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

Název územně plánovací dokumentace:

Územní plán Choťánky

Obec: **Obec Choťánky**
 LAU 2: CZ0208 537217
 ORP: Poděbrady
 Okres: Nymburk
 Kraj: Středočeský
 Katastrální území: Choťánky

Pořizovatel: **Městský úřad Poděbrady**
 Odbor výstavby a územního plánování
 Jiřího náměstí 20/1
 290 31 Poděbrady

Zadavatel: **Obec Choťánky**
 Zastoupený: paní Klárou Vaňkovou, starostkou
 IČ: 00239178
 Choťánky 24, 290 01 Poděbrady

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Choťánky

Projektant: **4D PROSTOR s.r.o.**
 Zastoupená:
 Mgr. Ing. arch. Pavlínou Čapkovou, jednatelkou
 Ing. Jiřím Sovinou, Ph.D., jednatelem
 IČ: 242 60 096
 Za Potokem 246, 252 17 Tachlovice
 e-mail: studio@4dprostor.cz
 IDDS: z4ckn8x

Zodpovědný projektant: Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková
 č. autorizace: ČKA 03087
 projektant: Ing. Jiří Sovina, Ph.D., ČKAIT 0000823
 koncepce krajiny,
 technického vybavení a dopravy

OBSAH:

Seznam použitých zkratek.....	5
Výklad pojmů.....	5
a) Vymezení zastavěného území.	10
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	10
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	13
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.	24
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití,	

územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.	29
<i>Návrh ÚSES.....</i>	<i>29</i>
<i>Plochy změn v krajině.....</i>	<i>31</i>
<i>Prostupnost krajiny.....</i>	<i>32</i>
<i>Protierozní opatření.....</i>	<i>33</i>
<i>Rekreace.....</i>	<i>33</i>
<i>Dobývání ložisek nerostných surovin</i>	<i>33</i>
<i>Památková ochrana.....</i>	<i>33</i>
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	33
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	55
1. Veřejně prospěšné stavby.....	55
2. Veřejně prospěšná opatření	56
3. Plochy asanací	56
4. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu	57
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.	57
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	57
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření, ...	58
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, ...	58
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.	59
m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	60
n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	60
o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:.....	61

Seznam použitých zkratk

ÚP	územní plán
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1. až 6. aktualizace nabytí účinnosti v úplném znění po aktualizaci č. 6: 3. 11. 2022
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5
ÚS	územní studie
ZÚ	zastavěné území
ÚR	územní rezerva
OP	ochranné pásmo
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
ORP	obec s rozšířenou působností
k.ú.	katastrální území
kat. úz.	katastrální území
ŽP	životní prostředí
EVL	evropsky významná lokalita
ÚSES	územní systém ekologické stability
LC	lokální biocentrum
LK	lokální biokoridor
RC	regionální biocentrum
NC	nadregionální biocentrum
MCHÚ	maloplošné chráněné území
PP	přírodní památka
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
ČOV	čistírna odpadních vod
TS	trafostanice
ČS	čerpací stanice
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ČKA	Česká komora architektů
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
NP	Nadzemní podlaží
1NP + P	Jedno nadzemní podlaží + podkroví
2NP (3NP)	Dvě (tři) nadzemní podlaží (pokud není podkroví uvedeno zkratkou „+ P“, započítává se do počtu podlaží, pokud je na objektu využito).
aut. arch.	autorizovaný architekt
aut. Ing.	autorizovaný inženýr

Výklad pojmů

Pro tento Územní plán je závazný následující výklad pojmů. Pojmy v tomto seznamu uvedené nesmí být vykládány jiným způsobem s použitím jiných definic z odlišných zdrojů. Pojmy neuvedené v následujícím výčtu budou vykládány přednostně podle ustanovení zákonů a vyhlášek v platném

znění. Pokud není k dispozici výklad podle zákona, mohou být vykládány podle technických norem, uznávaných definic nebo obvyklé praxe, atd.

- **Administrativa:** Souhrn různých druhů kancelářských činností, zaměřených z pravidla na zajištění provozu podnikatelských subjektů, orgánů veřejné správy či jiných institucí. Mohou představovat i zcela samostatnou ekonomickou činnost.

- **Bytový dům imitující domy řadové:** Budova formálně povolovaná jako bytový dům, avšak v horizontálním uspořádání bytových jednotek připomínajícím řadové domy. V uspořádání, které umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů jako domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory, společné chodby, schodiště, atd.). Se samostatnými vchody do každého bytu z venkovního prostoru, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu zvlášť.

- **Doplňkové stavby:** Účelové stavby, které zajišťují doplňkové funkce ke stavbě hlavní. Slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případně hlavní stavby nacházející se na pozemku, k drobnému chovatelství nebo k provozu živností ve vazbě na funkci stavby hlavní, např. bydlení. Typicky se jedná o garáže, stavby pro ustájení domácích zvířat pro potřeby domácího chovatelství, dílny, sklady, malé prodejny, kůlny, bazény, apod.

- **Drobná architektura:** Objekty dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

- **Dvojdům / řadové domy:** Konstruktivně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn. Odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých domů a jejich praktická oddělitelnost např. pro potřeby přestavby některého z domů.

- **Falešný dvojdům nebo trojdům:** Rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jejichž architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů jako domů, bez nutnosti sdílet společné prostory (typicky vstupní prostory jako zádveří, šatny apod.), se samostatnými vchody do každého bytu (domu) zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu (domu) zvlášť.

- **Fotovoltaika:** Soubor fotovoltaických (slunečních) panelů využívajících fotovoltaický efekt k získávání elektrické energie, který se umísťuje z pravidla na střechy budov a to rodinných domů, bytových domů, objektů občanského vybavení, objektů pro výrobu a skladování, atd.. K fotovoltaice obvykle patří i další příslušenství: měniče, baterie, řídicí elektronika apod.; z pravidla umísťovaná v budově, na které jsou fotovoltaické panely upevněny. Pokud jsou součástí fotovoltaiky umístěny i na pozemku rodinného domu, nebo stavebním pozemku budovy, započítávají se do zpevněné plochy. Viz bod „Zpevněná plocha pozemku“ této kapitoly.

- **Fotovoltaická elektrárna:** Soubor objektů a zařízení umístěný v ucelené ploše sloužící pro získávání elektrické energie ze slunečního záření pomocí fotovoltaického efektu. Jde z pravidla o soubor fotovoltaických (slunečních) panelů a příslušenství: trafostanice, sběrné kabely, rozvaděče, měniče, řídicí systémy, baterie, oplocení, provozní objekty, systémy zabezpečení, komunikace, manipulační plochy, apod.. Fotovoltaické elektrárny jsou zapojeny do distribuční sítě, dodávají do ní elektřinu. K fotovoltaickým elektrárnám se pro potřeby ÚP Choťanky řadí i solárně termální elektrárny. Fotovoltaické elektrárny nelze zahrnovat do kategorie technického vybavení.

Fotovoltaika umístěná na střechách rodinných domů, bytových domů a budov pro občanské vybavení nebo výrobu a skladování; a případně i na pozemcích užívaných společně s takovou budovou, se za fotovoltaickou elektrárnu nepovažuje. Fotovoltaická zařízení umístěná na terénu na pozemcích užívaných společně s budovou se započítávají do zpevněných ploch.

Poznámka:

V ÚP Choťanky se fotovoltaické elektrárny nenavrhují. V souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2. 1. 2023 se fotovoltaické elektrárny umísťují v ploše: „VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů“; tato není uplatněna v ÚP Choťanky. Umísťování fotovoltaických elektráren v jiné kategorii ploch ÚP Choťanky nepovoluje.

- **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.

- **Krátkodobé ubytování hotelového typu:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard ** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky.

- **Lehká nerušící výroba:** Průmyslová výroba s vyšším podílem automatizovaných činností, popř. vyšším využitím specializovaných strojů. Vykazuje vysoké prostorové a plošné nároky na samotný provoz i skladování, je provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových stavbách, obsluhovaná je většinou těžkou nákladní dopravou. Až na zvýšenou zátěž z dopravní obsluhy negeneruje jiné negativní vlivy (hluk, vibrace, emise), které by měly vliv na kvalitu prostředí za hranicemi plochy.

- **Lokalita:** Soubor spolu sousedících ploch vytvářejících souvislý urbanistický celek, popř. čtvrt'.

- **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.

- **Občanské vybavení veřejné:** Stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), tedy stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

- **Občanské vybavení:** Občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.

- **Plocha zeleně na pozemku:** Z pravidla se určuje její minimální zastoupení v procentech na pozemku stavby. Plochy zeleně tvoří trávníky, záhony, porosty keřů a stromů. Do ploch zeleně je možné zahrnout i zahradní cesty o šířce do 1 m s propustným povrchem pro dešťové vody a bez podkladních konstrukčních vrstev mocnějších než 10 cm. Podkladní vrstvy mohou být pouze z písku, štěrkopísku a obdobného materiálu, možné je použití propustné geotextilie. S výjimkou výše uvedených cest není možné do ploch zeleně zahrnout plochy, které nemohou mít trvalý porost vegetace kořenicí volně do podložní zeminy. Do ploch zeleně se nezahrnují parkovací stání.

- **Podlažnost:** Maximální počet nadzemních podlaží nad sebou včetně podkroví. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, a to z důvodu nerovnosti terénu, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený na straně budovy orientované směrem k nejbližšímu přilehlému veřejnému prostranství.

Pokud ÚP stanovuje, že k uvedenému počtu nadzemních podlaží může být přidáno podkroví, využije se zkratka např.: 1NP + P (2NP + P, atd.), která určuje počet nadzemních podlaží (NP), ke kterým je možné ještě přidat podkroví (P).

(Pozn.: Je-li např. stanoveno 3NP, může mít budova maximálně 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a rovnou střechu, nebo šikmou střechu bez využitelného podkroví (krov ze sbíjených

vazníků, apod.). Nebo maximálně dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a podkroví, pokud má šikmou střechu.

Počet podzemních podlaží územní plán nestanovuje. Je stanoven jinými předpisy.)

- **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.

V zastavěném území a v části zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území lze při výškovém uspořádání podkroví postupovat individuálně a vzít v úvahu poměry v okolí navrhované stavby nebo její změny.

- **Polyfunkční dům:** Je budova, kde bytové prostory zabírají menší část než je polovina podlahové plochy všech místností a prostor v domě. Další prostory jsou nebytové, tedy prodejny, sklady, kanceláře, zdravotnická zařízení, apod.

- **Pozemek rodinného domu:** Pozemek nebo soubor pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely (např. zahrady) zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s rodinným domem.

- **Přidružená nerušící výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.

- **Přístřešek:** Stavba jednoduché konstrukce, která není ze všech svých stran uzavřená a poskytuje tak pouze krátkodobé útočiště před nepříznivými povětrnostními vlivy.

- **Původní terén:** Tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, před novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.

- **Řemeslná a drobná nerušící výroba:** Malosériová výroba, oproti lehké výrobě s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro řemeslnou nebo drobnou výrobou napojena.

- **Solární systém:** Zařízení využívající sluneční energii k ohřevu vody nebo jiného média k využití tepla pro vytápění nebo ohřev teplé užitkové vody. Zpravidla se umísťuje na střechy budov.

Pokud jsou součástí solárního systému umístěny i na pozemku rodinného domu, nebo stavebním pozemku budovy, započítávají se do zpevněné plochy. Viz bod „Zpevněná plocha pozemku“ této kapitoly.

- **Související dopravní infrastruktura:** Dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.

- **Související technická infrastruktura:** Technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.

- **Ubytovna:** Objekt sloužící pro přechodné hromadné ubytování osob, který nesplňuje standardy „krátkodobého ubytování hotelového typu“, viz výše. Plní zpravidla podpůrnou či pomocnou funkci jinému systému (např. pro zaměstnance konkrétního provozu, sezónní dělníky, cizince, osoby v situaci hmotné nouze, apod.)

- **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, který se vyznačuje převážně:
 - obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;
 - zástavbou se šikmými sedlovými či polovalbovými střechami a využitelným podkrovím;
 - výškou zastřešení stavby přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství.
- **Větrná elektrárna:** Stavba nebo zařízení pro získávání elektrické energie z proudění vzduchu. Z pravidla sestává z větrných turbín s připojeným elektrickým generátorem (jednotka), které jsou umístěny na k tomu určených stožárech. Ty bývají buď osamocené, nebo sdružené do skupin o několika takových jednotkách. Jednotlivá drobná zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie přidružená k budovám se za větrnou elektrárnu nepovažují. Jejich umístění je řešeno jinými předpisy. V zásadě může jít jen o zařízení s omezeným výkonem a velikostí, která nezatěžují okolí hlukem vč. nízkofrekvenčních vln, nejsou nebezpečná pro ptactvo a neovlivňují telekomunikační zařízení. Větrné elektrárny nelze zahrnovat do kategorie technického vybavení.

Poznámka:

V souladu se Standardem vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2. 1. 2023 se větrné elektrárny umísťují v ploše: „VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů“; tato není uplatněna v ÚP Choťanky. Umísťování větrných elektráren v jiné kategorii ploch ÚP Choťanky nepovoluje.

- **Zastavěná plocha pozemku:** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, které se na pozemku nacházejí. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. (viz. Stavební zákon § 2, odst. (7)).

- **Zpevněná plocha pozemku:** je tvořena zastavěnou plochou pozemku a všemi zpevněnými plochami na pozemku, to znamená přístupovými chodníky, nájezdy do garáží, stáními pro vozidla, bazény, skleníky a ostatními plochami s pevným povrchem. Do zpevněné plochy se rovněž započítávají plochy pro fotovoltaiku, solární systémy, tepelná čerpadla a jiná podobná zařízení, pokud jsou na pozemku umístěna mimo půdorys staveb. Do zpevněné plochy se nezapočítávají plochy kryté zatravněovací dlažbou do celkové plochy 20 m² na pozemku jedné stavby.

(Pozn.: Zpevněná plocha je vždy větší, než zastavěná plocha, která je vždy její součástí.)

Při aplikaci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených Územním plánem Choťanky se uplatní kolizní pravidlo přednosti speciálních ustanovení před obecnými:

- Je-li stanoven režim pro širší množinu činností a zároveň stanoven specifický režim pro konkrétně vymezenou činnost spadající do širěji vymezené množiny, uplatní se režim vztahený na konkrétně vymezenou činnost.
- Je-li stanoven režim pro širěji vymezené území a zároveň je pro konkrétní území stanoven režim specifický, uplatní se pravidlo vztahené na konkrétní území.

a) Vymezení zastavěného území.

V území řešeném Územním plánem Choťanky (dále jen Územní plán), které je tvořeno jedním katastrálním územím a to:

Choťanky (okres Nymburk); 652792 o výměře 403,0536 ha

bylo zastavěné území stanoveno podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění k 1. 5. 2023.

Skládá se z pěti ploch. Jednotlivě:

Souvislá zástavba Choťanky a Vrčení včetně komunikací a veřejných prostranství v lokalitě Poděbradské předměstí	33,99 ha
Balkán	3,91 ha
Vystrkov	1,31 ha
Vystrkov II	0,80 ha
V Zátíší	0,87 ha
Dokončená veř. prostranství v Novém Vrčení	0,76 ha
Celkem:	<u>41,64 ha</u>

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

Koncepci rozvoje obce Choťanky určuje její geografická poloha v rovinaté zemědělské krajině středočeského Polabí a zejména kontakt s městem Poděbrady. Zhodnotíme-li možnosti rozvoje sídel v širším území, jeví se oblast mezi Choťankami a Pátkem optimálním urbanistickým prostorem pro rozvoj obytného zázemí Poděbrad s převažující formou bydlení v rodinných domech. Avšak nikoliv bez potřebné vybavenosti a přiměřeného zastoupení komerčních ploch i ploch bydlení v bytových a polyfunkčních domech.

Navržená koncepce ÚP vychází z koncepce předchozího Územního plánu sídelního útvaru Choťanky, který z výše uvedeného předpokladu vycházel a navrhl masivní rozvoj bydlení včetně vybavenosti a komerčních ploch v prostoru mezi stávající zástavbou v lokalitě Balkán, po obou stranách podél silnice II/611 až k lokalitě Vrčení a ve volné krajině v navazující zhruba trojúhelníkové ploše mezi silnicemi II/611 a III/32812 (úsek Vrčení - Pátek). Jakkoliv se zdá takto masivní rozvoj obce z dnešního pohledu jako neúměrný, je třeba jej v novém Územním plánu z velké části respektovat, a to zejména tam, kde byl v ucelených lokalitách reálně započat. Na základě Územního plánu sídelního útvaru Choťanky byla vydána územní rozhodnutí, stavební povolení a byly zahájeny stavby komunikací a inženýrských sítí.

Územní plán Choťanky tento započatý vývoj reguluje a upřesňuje s cílem dotvořit v daných hranicích optimální podmínky pro kvalitní bydlení a pro rozvoj podnikání bez negativních dopadů na životní prostředí a obytné kvality sídla. Plošně se jedná o doplnění zejména ochranné a veřejné zeleně, občanského a technického vybavení. Jsou přehodnoceny podmínky pro využití ploch, které dosud nebyly určeny pravomocnými rozhodnutími.

V řešeném území jde de facto z velké části o vznik nového sídla, které bude mít bezprostřední vazby především na město Poděbrady. Další územní vazby z hlediska vyjížděky za prací a službami bude mít i na další spádová centra – Nymburk, Kolín a hl. m. Prahu. Velkou předností a hodnotou tohoto nového celku bude i dostatek ploch pro podnikání v oblasti služeb i lehké nerušící výroby a řemeslného podnikání, které zajistí významný podíl pracovních příležitostí v obci. Ty se soustřeďují ponejvíc podél průtahu silnice II/611, bývalé silnice Praha – Hradec Králové, která tvoří prakticky přímou osu tohoto rozvojového území.

Komerční plochy podél průtahu silnice II/611 budou mít převažující nadmístní význam. Budou zajišťovat část služeb i pro město Poděbrady a sídla v širším okolí. Největší ze stávajících objektů a areálů v tomto pásu prokazatelný nadmístní význam mají.

Celá oblast nové zástavby jak obytné, tak komerční, bude funkčně provázaná s městem Poděbrady. Tuto skutečnost vystihuje i pojmenování největšího z navržených a postupně již realizovaných obytných celků severně od průtahu silnice II/611 „Poděbradské předměstí“.

Územní plán stabilizuje současný areál lehké nerušící výroby a skladování v Choťánkách, (bývalý provoz zemědělské velkovýroby).

Koncepce volné krajiny zachovává její tradiční zemědělský charakter. Podporuje biologické funkce krajiny i její estetické působení návrhem krajinné zeleně, převážně v rámci v chybějícího ÚSES. Doplnuje se zeleň převážně v pásích podél vodotečí, které jsou v řešeném území výhradně umělého charakteru a tvoří plánovitě založený odvodňovací systém v rovinaté polabské krajině. Navržen je i jeden nový biokoridor z části bez vazby na odvodňovací systém a to LBK.CH1 – LC4, kterým se realizuje důležité západovýchodní propojení lokálního ÚSES. Rozvoj liniové zeleně je prvkem ochrany proti větrné erozi.

Koncepce krajiny rovněž plně respektuje hodnotné přírodní plochy v jižní části řešeného území navazující na zastavěné území původní obce Choťánky. Jde o plochy MZCHÚ „Louky u Choťánek“, které se v řešeném území velkou měrou překrývá s územím evropsky významné lokality „Libické luhy“, zařazené do systému Natura 2000. Na těchto plochách je vymezen funkční lokální ÚSES, biokoridor LBK.CH2 – BC2 a biocentrum LBC.CH2.

Územní plán navrhuje prostup zeleně z volné krajiny podél vodoteče „Svodnice od Vrčení“ ze severozápadu do centrální části nově navrženého území pro bydlení, kde jsou vymezeny plochy pro krajinářský park navazující na stávající lesík Borek na pozemku p.č. 196/4. Plochy krajinářského parku budou využívány pro extenzivní rekreaci převážně obyvatel z nově budovaných obytných lokalit. Extenzivní využití nebude v rozporu s funkcí těchto ploch s převažující vysokou zelení tvořenou autochtonními dřevinami jako lokálního biocentra.

Plochy krajinářského parku a navazující zeleně v centrální části nově vymezených obytných ploch oddělují jednotlivé nově budované lokality. Posilují tak jejich určitou svébytnost a podporují vznik hodnotného obytného prostředí.

Profilují se takto následující celky (lokality):

Poděbradské předměstí (název převzatý z dokumentace povolených staveb), je tvořené plochami Z.1a až Z.1p, Z.2a až Z.2d a Z.3a až Z.3c.

Mezi plochami Z.1a až Z.1p jsou dokončeny a zkolaudovány stavby komunikací, veřejných prostranství a inženýrských sítí, jejich plochy jsou zahrnuty do zastavěného území. V plochách Z.1a až Z.1p se zahajuje výstavba rodinných domů na základě vydaných rozhodnutí. Je vyřešena parcelace pozemků.

Plocha Z.2a má rovněž vyřešenou parcelaci pozemků.

Plochy Z.1a až Z.1p, Z.2a a Z.2c jsou určeny pro bydlení v rodinných domech příměstského charakteru. Plocha Z.2b je vyčleněna pro obslužnou komunikaci. Plocha Z.2d je určena pro veřejnou zeleň.

Plocha Z.3a navazuje na okolní zástavbu podél nově vybudovaných komunikací a je určena pro izolované rodinné domy. Plocha Z.3b je vyčleněna jako obytná smíšená městská určená pro nízkopodlažní bytové a polyfunkční domy. Má sloužit pro bydlení ve spojení s občanskou a komerční vybaveností místního i nadmístního významu. Jde o plochu, která bude mít příměstský charakter.

Plocha Z.3c je vyčleněna pro veřejné prostranství funkčně navazující na přilehlé navržené plochy BI a SM a stávající plochy pro sport (OS) a s parkovou úpravou (ZP).

Nové Vrčení (název převzatý z dokumentace povolených staveb), tvořené plochami Z.4, Z.5, Z.6, Z.7a, Z.7b, Z.7c a Z.7d. Mezi plochami Z.7a, b, c a d jsou dokončeny a zkolaudovány stavby komunikací a inženýrských sítí. Je vytvořen (a zkolaudován) prostor budoucí centrální návsi včetně vodního prvku a výsadeb zeleně. Vodní prvek, malá zoomorfní vodní nádrž, je součástí systému povrchového odvodnění komunikací. Uvedené plochy jsou zahrnuty do zastavěného území. Je realizovaná parcelace a je vydáno územní rozhodnutí na umístění staveb rodinných domů.

Územní plán v lokalitě dále vymezuje plochu Z.6 pro pokračování započatého rozvoje včetně pokračování centrální návsi lokality do této plochy. Po obvodu centrální návsi jsou vymezeny plochy obytné smíšené venkovské SV.2, které poskytují možnosti umístění občanské a komerční vybavenosti pro místní potřeby lokality Nové Vrčení ale i dalších obytných lokalit. Plocha SV.2 je vymezena i při vjezdu do Nového Vrčení. V severním cípu lokality je navržena plocha pro veřejnou vybavenost, která bude sloužit potřebám lokality i celého řešeného území. Lokalita je na severozápadě lemována izolační zelení mezi obytným územím a účelovou komunikací podél zemědělských pozemků.

Zastavitelné plochy obklopující Vrčení – plochy Z.9a, Z.9b, Z.10, Z.11, Z.12 a Z.13. Zejména plochy Z.9, Z.10 a Z.12 tvoří do značné míry ucelenou menší lokalitu, která navazuje na stávající zástavbu Vrčení. Lze na ně pohlížet jako na pokračování vývoje Vrčení, relativně samostatné sídelní enklávy podél současných a navrhovaných komunikací. Tedy navržené v intencích dosavadního vývoje.

Potřebné zastoupení veřejných prostranství pro tuto lokalitu představuje plocha krajinářského parku navazující od severozápadu.

Mimo kontakt s prostupující zelení leží další celky vytvořené ze zastavitelných ploch. Je to především:

Pás komerčních a smíšených ploch podél jižní části silnice II/611. Tento pás tvořený plochami Z.17, Z.18 a Z.19, doplňuje a uzavírá zástavbu vázanou na průtah silnice II/611. Navrhují se zde další plochy komerční vybavenosti a smíšené obytné plochy městské.

Realizací Poděbradského předměstí a tohoto pásu komerčních a smíšených ploch se současný průtah silnice II/611 změní na příměstskou třídu obklopenou komerční zástavbou, městskou obytnou smíšenou zástavbou, parkovými plochami (ZP) a občanskou vybaveností. To vyvolá nároky na změnu pojetí a technického řešení této komunikace. Návrhová a povolená rychlost musí novým podmínkám vyhovovat (max. 50 km/h). Tomu se přizpůsobí šířka jízdních pruhů, uspořádání křižovatek a komunikace bude dovybavena dalšími prvky odpovídající funkci příměstské třídy. Půjde hlavně o cyklistický pruh, chodníky, nové vjezdy a parkovací stání, komunikační zeleň, apod.. Z důvodu nutnosti podrobnějšího komplexního řešení tohoto území je pro navržené zastavitelné plochy vyžadováno zpracování územních studií.

Další zastavitelné plochy, navržené tímto Územním plánem již nelze zahrnovat do relativně ucelených souvislých celků. Doplňují logickým způsobem současnou zástavbu.

Ochrana hodnot.

Urbanistické hodnoty.

Vymezují se následující hodnoty:

1. Jádru původní obce Choťanky, rostlá zástavba venkovského charakteru. Včetně veřejných prostranství s památkami místního významu a upravenými plochami s hodnotnou parkovou zelení. Jihovýchodní linie zástavby podél místní hlavní komunikace je dochovaným obrysem plošně rozsáhlejší historické návsi.
2. Zástavba drobného měřítka v lokalitě Vystrkov, relikt původní zemědělské vesničky.

3. Obytná zástavba drobnějšího měřítka rodinnými domy venkovského a příměstského charakteru v lokalitě Vrčení, která se rozvíjela ve vazbě na křižovatku silnic od konce 19. století.

Územní plán chrání tyto hodnoty a rozvoj v řešeném území na tato centra organicky navazuje.

Přírodní hodnoty.

V řešeném území se nacházejí:

1. Mimořádně cenné přírodní plochy v jižní a jihozápadní části řešeného území. Jde o plochy, které nesou stopy původního meandrujícího toku řeky Labe před jeho regulací v 30. letech 20. století. Historicky byly využívány převážně jako louky a pastviny. Vyvinula se zde cenná vegetační společenstva s výskytem chráněných druhů rostlin, hostící mnoho druhů volně žijící fauny. Jde o přírodě blízké území, kde bylo vyhlášeno: MZCHÚ „Louky u Choťánek“ a evropsky významná lokalita „Libické luhy“, zařazené do systému Natura 2000. Obojí přesahuje hranice řešeného území.
2. Přírodní hodnotou, kterou stanovuje tento územní plán, je volná zemědělsky obhospodařovaná krajina mimo zastavěné a zastavitelné plochy vymezené tímto územním plánem. Jde o hodnotu přírodně kulturní, jelikož se jedná o krajinu po tisíciletí zemědělsky kultivovanou, která prošla několika výraznými vývojovými etapami. Jde o krajinu tvořící jedinečný rámec lázeňského města Poděbrady.

Územní plán respektuje výše popsané hodnoty. Kvality volné zemědělské krajiny navíc rozvíjí návrhem ÚSES a další liniové zeleně. Zásahy, které by mohly narušovat volnou zemědělskou krajinu, vytvářet rušivé útvary a nevhodné dominanty, stanovuje jako nepřípustné.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Urbanistická koncepce a kompozice vycházejí z principů uvedených v kapitole b) v článku „základní koncepce“. Kompoziční směry definované v uvedené kapitole jsou podrobně rozvinuty vymezením jednotlivých zastavitelných ploch. V další nižší úrovni pak definováním podmínek využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Definování podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití je rovněž nástrojem pro tvorbu koncepce zastavěného území. To se rozvíjí a mění podle společenských potřeb a je třeba tomuto vývoji stanovit koncepční meze a limity.

Kromě stanovení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a vyjmenování zásadně nepřípustného využití, je důležitým nástrojem prosazení koncepce stanovení **podmínek prostorového uspořádání**, které určující přípustné prostorové parametry zástavby.

Územní plán nestanovuje v zastavěném území takové změny, pro které by bylo potřeba vymezit plochy přestavby.

Územní plán vymezuje dále popsané zastavitelné plochy. Některé z nich vytvářejí ucelené lokality a lze je charakterizovat souborně po těchto lokalitách.

Z.1a až Z.1p „Poděbradské předměstí, rodinné domy, 1. etapa“

Jde o plochy vymezené v předchozím ÚPSÚ Choťanky. Původně tvořily jednotlý celek, který je v současnosti rozdělen dokončenými a zkolaudovanými komunikacemi a plochami veřejných prostranství.

Vnitřní uspořádání těchto ploch je dáno platnými rozhodnutími. Na oddělených pozemcích jsou povolovány stavby rodinných domů.

Výměry jednotlivě:

Z.1a	0,54 ha
Z.1b	0,55 ha
Z.1c	0,14 ha
Z.1d	0,60 ha
Z.1e	0,53 ha
Z.1f	0,05 ha
Z.1g	0,32 ha
Z.1h	0,73 ha
Z.1i	0,39 ha
Z.1j	0,88 ha
Z.1k	0,52 ha
Z.1l	0,41 ha
Z.1m	0,25 ha
Z.1n	0,63 ha
Z.1o	0,71 ha
Z.1p	0,66 ha

Celkem: 7,91 ha

Pro všechny plochy je stanoveno využití BI – bydlení individuální.

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m²

Parcely o nižší výměře oddělené na základě pravomocného ÚR před nabytím účinnosti tohoto ÚP budou pro výstavbu RD přípustné.

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.2a až Z.2d „Poděbradské předměstí, rodinné domy, 2. etapa“

Plochy vymezené v předchozím ÚPSÚ Choťánky. Původně tvořily jednolitý celek, který je v ÚP rozdělen na plochu pro bydlení (BI), plochu pro hlavní komunikaci po severozápadní straně lokality (PU) a plochu s veřejně přístupnou parkovou úpravou (ZP) při silnici II/611.

Výměry jednotlivě:

Z.2a	3,00 ha	BI – bydlení individuální
Z.2b	0,36 ha	PU - veřejná prostranství všeobecná
Z.2c	1,66 ha	BI – bydlení individuální
Z.2d	0,96 ha	ZP – parky a parkově upravené plochy

Celkem: 5,98 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m²

Parcely o nižší výměře oddělené na základě pravomocného ÚR o dělení pozemků před nabytím účinnosti tohoto ÚP budou pro výstavbu RD přípustné.

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Pro tuto zastavitelnou plochu se stanovuje jako podmínka pro umístování a povolování staveb zařízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně

prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Plocha Z.2a má provedenou parcelaci pro výstavbu RD a umístění ulic.

Plocha Z.2c má parcelaci provedenou na základě předchozího záměru, který nebyl v souladu s koncepcí tohoto ÚP. Proto je rozhodování v území na plochách Z.2c a Z.2d podmíněno zpracováním a registrací územní studie, která navrhne přeparcelaci plochy Z.2c a její návaznost na řešení veřejné zeleně s cyklostezkou v ploše Z.2d.

Z.3a až Z.3c „Poděbradské předměstí, smíšená zástavba a plocha rod. domů“

Tato lokalita vyplňuje prostor mezi lokalitami výše popsány, stávající zástavbou místní části Vrčeni a silnicí II/611. Leží prakticky v těžišti obytných ploch finální podoby sídla Choťanky navržené tímto Územním plánem. Z toho důvodu je zde vymezena kromě plochy pro individuální bydlení BI i plocha s využitím SM - smíšené obytné městské. Plochy BI a SM bude oddělovat a zpřístupňovat místní komunikace PU. Územní plán stanovuje, že smíšená zástavba městského typu avšak menšího měřítka, než je obvyklé pro typická města, bude tvořena nízkopodlažními bytovými domy, nejlépe s podílem občanského vybavení zejména v 1. NP (polyfunkčními domy). Přípustné jsou i samostatné objekty pro veřejné nebo komerční vybavení.

Lokalita sousedí se stávajícími plochami pro sport OS a plochami parkové úpravy ZP. Mezi ně pokračuje výše popsaná plocha PU.

V předchozím odstavci popsané plochy OS a ZP včetně části plochy PU jsou zahrnuty do územní rezervy pro plochu OV – občanské vybavení veřejné. Jde o prostor, kde by v souvislosti s postupem výstavby a příchodem nových obyvatel bylo vhodné umístit základní nebo větší mateřskou školu. Případně jiná zařízení pro kulturu a školství. Využití územní rezervy předpokládá také zklidnění průtahu silnice II/611 a její přeměnu na příměstskou obchodní třídu.

Výměry jednotlivě:

Z.3a	0,71 ha	BI – bydlení individuální
Z.3b	0,43 ha	SM - smíšené obytné městské
Z.3c	0,33 ha	PU - veřejná prostranství všeobecná

Celkem: 1,47 ha

Pro plochu BI – bydlení individuální se stanovují následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m²

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Pro plochu s využitím SM - smíšené obytné městské se stanovují následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Pro stavby charakteru občanského nebo veřejného vybavení (vč. kombinace obojího) a pro obytné budovy, v nichž je minimálně jedno celé podlaží vyhrazeno pro komerční nebo veřejnou vybavenost je možné využít:

Maximální podlažnost: 3NP

Maximální výšku objektu: 11,0 m

Pokud bude v ploše umístěna základní škola, nebudou se na tuto stavbu vztahovat ustanovení o výškové regulaci. Budova základní školy může tvořit místní dominantu. Avšak

v takovém případě bude stavbou architektonicky významnou a její projekt musí být veden autorizovaným architektem.

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy: 45%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Pro tuto lokalitu se stanovuje jako podmínka pro umístování a povolování staveb zřízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Pro tuto lokalitu včetně ploch přiléhajících ke komunikaci s okrajem komunikace včetně se podmiňuje rozhodování v území zpracováním územní studie. Ta musí v podrobnějším měřítku vyřešit umístění staveb a návaznost na řešení komunikace II/611 jako příměstské třídy s komerční a smíšenou zástavbou po obou stranách.

Z.4 „Nové Vrčení plochy vybavenosti“

Plocha vymezená pro občanské vybavení, především pro různorodé sportovní a rekreační využití a pro technický dvůr obce Choťanky. Navazuje na zástavbu v lokalitě Nové Vrčení. Slouží pro potřeby této lokality i celé obce. Dopravní napojení bude účelovou komunikací v poloze stávajícího napojení polní cesty ze silnice III/32812. Předpokládá se dopravní napojení i ze sousední plochy Z.6. Dopravní řešení navazující plochy Z.6 bude předmětem územní studie.

Výměra: 0,53 ha

OV – občanské vybavení

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: nestanovuje se

Maximální výška objektu: 8,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch: nestanovuje se

Maximální podíl zastavěné plochy: nestanovuje se

Z.5 „Účelová komunikace a izolační zeleň u Nového Vrčení“

Ochranná a izolační zeleň podél severozápadního okraje lokality Nové Vrčení a účelová komunikace vedená podél zemědělské plochy od plochy občanské vybavenosti Z.4 k zastavitelným plochám lokality Poděbradské předměstí. Šíře pásu izolační zeleně se navrhuje 10 m. Pro účelovou komunikaci vč. krajnic je vymezen pruh o šířce 8 m. Účelová komunikace se nenavrhne pro běžný provoz motorových vozidel, zejména ne jako část dopravní spojnice mezi silnicemi III/32812 a II/611. Bude sloužit pro přístup na zemědělské pozemky a pro veřejnou pěší a cyklistickou dopravu. Tomuto využití bude přizpůsobeno technické řešení komunikace, zejména typ povrchu. V tomto smyslu bude vybavena dopravním značením.

Výměra: 0,69 ha

Z toho

ZO – zeleň ochranná a izolační 0,33 ha

DX – účelové komunikace, výz. polní a lesní cesty 0,36 ha

Podmínky prostorového uspořádání se nestanovují.

Z.6 „Nové Vrčení – 2. etapa“

Pokračování výstavby započaté na ploše Z7 (Z.7a až Z.7d) - „Nové Vrčení 1. etapa“. Kompozice založená v 1. etapě bude pokračovat i na tuto plochu. Centrální veřejný prostor naváže na nově budovanou náves v 1. etapě. Bude stejně jako v 1. etapě obklopen smíšeným obytným územím vhodným pro realizaci vybavenosti místního významu ve spojení

s bydlením. Dopravní napojení bude společné s první etapou ze silnice III/32812. Předpokládá se i propojení na příjezd k technickému dvoru obce v ploše Z.4.

Umístění veřejných komunikací a členění pozemků bude předmětem územní studie.

Výměra: 4,40 ha

Z toho

BI – bydlení individuální 3,38 ha

SV.2 - smíšené obytné venkovské 0,76 ha

PU – veřejná prostranství všeobecná (náves) 0,26 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: Rodinné domy - 1NP + P

Rodinné domy s podílem občanského vybavení a samostatné objekty vybavenosti - 2NP + P

Stavby o podlažnosti vyšší než 1NP + P budou stavbami architektonicky významnými a jejich projekt musí být veden autorizovaným architektem.

Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m²

Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.7a až Z.7d „Nové Vrčení – 1. etapa“

Lokalita Nové Vrčení byla vyprojektována v souladu s původním ÚPSÚ Choťánky.

Je koncipována jako svébytný celek soustředěný okolo centrálního prostoru – návsi se zoomorfním vodním prvkem. Občanské vybavení pro obsluhu lokality se předpokládá převážně v rámci smíšených obytných ploch v okolí návsi a při vjezdu do lokality ze silnice III/32812 (Z Vrčení do Pátku). V tomto ÚP je navrženo další dopravní propojení do Vrčení po nové místní komunikaci.

Komunikace, inženýrské sítě, vodní prvek a finální úpravy povrchů veřejných prostranství jsou dokončeny a zkolaudovány. Jsou zahrnuty do zastavěného území.

Dokončená veřejná prostranství rozdělila původně jednolitou obytnou lokalitu na dílčí zastavitelné plochy, kde bude probíhat výstavba rodinných domů takto:

Z.7a

Výměra: 1,05 ha

Z toho

BI – bydlení individuální 0,72 ha

SV.2- smíšené obytné venkovské 0,33 ha

Z.7b

Výměra: 0,56 ha

BI – bydlení individuální

Z.7c

Výměra: 0,44 ha

Z toho

BI – bydlení individuální 0,19 ha

SV.2- smíšené obytné venkovské 0,25 ha

Z.7d

Výměra: 0,23 ha

BI – bydlení individuální

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: Rodinné domy 1NP + P

Rodinné domy s podílem občanského vybavení a samostatné objekty vybavenosti - 2NP + P

Stavby o podlažnosti vyšší než 1NP + P budou stavbami architektonicky významnými a jejich projekt musí být veden autorizovaným architektem.

Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m²

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.8 „Místní komunikace do Nového Vrčení“

Navržená místní komunikace propojuje stávající komunikaci na pozemku p.č. 196/6 ve Vrčení s budovanou lokalitou Nové Vrčení. Bude zpřístupňovat rovněž navržený krajinářský park mezi Novým Vrčením a vodním tokem Svodnice od Vrčení, resp. Lokalitou Poděbradské předměstí. Po obou stranách komunikace jsou vymezeny územní rezervy pro občanskou vybavenost veřejnou. Předpokládá se jejich využití pro školská zařízení.

Výměra: 0,74 ha

PU – veřejná prostranství všeobecná

Podmínky prostorového uspořádání se nestanovují.

Z.9a a Z.9b „Vrčení, severní okraj k Borku“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinnými domy navazující na plochu Z.10 u Vrčení. Pro rodinné domy byla vymezena již v předchozím ÚPSÚ. Bude tvořit severní okraj zástavby Vrčení vůči volné krajině. Půjde o rozvolněnou zástavbu s přechodem zahradami do volné krajiny.

Výměra: 1,90 ha

BI – bydlení individuální

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: Rodinné domy 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: 700 m²

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Pro tuto lokalitu se stanovuje jako podmínka pro umístění a povolování staveb zařízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řádu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Plocha Z9a má navrženou parcelaci pro umístění rodinných domů a jedné ulice. Není ale vyjasněná návaznost na plochu Z.9b a parcelace této plochy. Není ověřena možnost napojení na inženýrské sítě a jejich kapacita. Proto je využití této lokality jako celku podmíněno zpracováním a registrací územní studie, která prověří vhodnost parcelace plochy Z.9a, navrhne parcelaci plochy Z.9b a prověří celkové dopravní řešení, potřebu veřejných prostranství, napojení a kapacity inženýrských sítí.

Z.10 „Vrčení sever“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinnými domy navazující na plochu Z.12 u Vrčení.

V této lokalitě jsou v závislosti na dokončené projektové přípravě přípustné řadové rodinné domy.

Výměra: 0,67 ha

Z toho

BI – bydlení individuální 0,52 ha

PU – veřejná prostranství všeobecná 0,15 ha

TE – technická infrastruktura – energetika 0,003 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P
 Minimální výměra stavebního pozemku:
 Izolované domy: 650 m²
 Řadové domy: 330 m²
 Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD:
 Izolované domy 40%
 Řadové domy 50%
 Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD:
 Izolované domy 30%
 Řadové domy 40%

Z.11 „Vrčení u svodnice“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinnými domy navazující na zastavěné území lokality Vrčení v poloze mezi vodotečí „Svodnice od Vrčení“ a navrhovanou místní komunikací mezi Vrčením a Novým Vrčením. Podél svodnice je navržen pás ochranné a izolační zeleně o šířce 15 m, který je součástí této plochy. Jeho účelem je odclonit zástavbu v této ploše od zástavby v lokalitě Poděbradské předměstí (Z.1a až p) a vytvořit pás veřejně přístupného břehového porostu s možností umístění zatravněné pojízdné cesty sloužící k údržbě svodnice, která je důležitým prvkem odvodnění území.

Výměra:	1,41 ha
Z toho	
BI – bydlení individuální	1,11 ha
ZO – zeleň ochranná a izolační	0,30 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1 NP + P
 Minimální výměra stavebního pozemku: 800 m²
 Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%
 Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.12 „Vrčení při silnici do Pátku“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinnými domy navazující na zastavěné území Vrčení. Na část zástavby jsou již pravomocná územní rozhodnutí.

Výměra:	1,66 ha
BI – bydlení individuální	

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P
 Minimální výměra stavebního pozemku: 770 m²
 Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%
 Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.13 „Vrčení za silnicí do Pátku“

Plocha vymezená pro obchod, služby a bydlení v rodinných domech. Plocha vyplňuje cíp území mezi areálem autocentra a silnicí do Pátku. Na část staveb je pravomocné stavební povolení.

Výměra:	0,90 ha
Z toho	
BI – bydlení individuální	0,16 ha
OK – občanské vybavení komerční	0,74 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Pro část BI:
 Maximální podlažnost: 1NP + P
 Minimální výměra stavebního pozemku: 800 m²

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Pro část OK

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Doporučuje se zeleň umísťovat přednostně podél komunikací a k okrajům plochy na přechodu do zástavby rodinnými domy a do volné krajiny.

Z.14 „Vystřkov dostavba západního okraje“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinným domem s možností živnostenského podnikání.

Výměra: 0,18 ha

SV.1 - smíšené obytné venkovské

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: jediný stavební pozemek

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

V ploše bude maximálně jeden rodinný dům.

Z.15 „Mezi Vystřkovem a Balkánem“

Plocha je vymezená pro obchod a služby. Navazuje na komerční plochy v lokalitě Balkán. Vyplňuje prostor mezi venkovskou zástavbou Vystřkova a plochou pro obchod a služby při silnici II/611.

Výměra: 0,79 ha

OK – občanské vybavení komerční

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 8,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Doporučuje se zeleň umísťovat přednostně podél komunikací a k okrajům plochy na přechodu do zástavby rodinnými domy a do volné krajiny.

Z.16 Zrušeno

Z.17 „Komerční plocha Balkán východ“

Plocha je vymezená pro obchod a služby. Je součástí pásu komerčních a smíšených ploch po jižní straně silnice II/611. Tvoří pokračování komerčních ploch v lokalitě Balkán podél silnice na východ.

Výměra: 1,59 ha

OK – občanské vybavení komerční

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 50%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Pro tuto zastavitelnou plochu se stanovuje jako podmínka pro umístování a povolování staveb zřízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Z.18 „Poděbradské předměstí, smíšená zástavba, jih“

Smíšená zástavba městského typu, avšak menšího měřítka. Zástavba doplňuje pás komerčních a smíšených ploch po jižní straně silnice II/611.

Zástavba bude tvořena samostatnými objekty pro komerční využití. Nízkopodlažní bytové domy mohou být zastoupeny. Obytné domy mohou mít podíl občanského vybavení zejména v 1. NP.

Výměra: 2,13 ha

SM – smíšené obytné městské

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Pokud bude v ploše umístěna základní škola, nebudou se na tuto stavbu vztahovat ustanovení o výškové regulaci. Budova základní školy může tvořit místní dominantu. Avšak v takovém případě bude stavbou architektonicky významnou a její projekt musí být veden autorizovaným architektem.

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Pro tuto zastavitelnou plochu se stanovuje jako podmínka pro umístování a povolování staveb zřízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Z.19 „Komerční plocha Vrčení jihozápad“

Plocha je vymezená pro obchod a služby. Je součástí pásu komerčních a smíšených ploch po jižní straně silnice II/611. Navazuje od západu na pozemek stávajícího komerčního objektu p.č. 313/2.

Výměra: 0,47 ha

OK – občanské vybavení komerční

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Doporučuje se zeleň umísťovat přednostně podél komunikací a k okrajům plochy na přechodu do zástavby rodinnými domy a do volné krajiny.

Z.20 „Doplnění zástavby podél silnice z Choťánek do Vrčení“

Tato plocha dotvoří oboustrannou zástavbu rodinnými domy při silnici III/38812, která je v průtahu zastavěným územím místní komunikací. Stavební pozemky budou přístupné vjezdy s přemostěním přes odvodňovací kanál.

Výměra: 1,49 ha

Z toho:

BI – bydlení individuální	1,29 ha
OV – občanská vybavenost	0,20 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

V ploše BI -

Maximální podlažnost: 1NP + P

U staveb projektovaných autorizovaným architektem možné 2NP

Minimální výměra stavebního pozemku: 800 m²

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Jsou přípustné domy s nejvýše dvěma samostatnými vchody do oddělených bytů

V ploše OV -

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 50%

Využití pro jeden objekt (MŠ, apod.).

Z.21 „Doplnění zástavby Vrčení jih“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinným domem doplňující zastavěné území v jižní části Vrčení při silnici do Choťanek.

Výměra: 0,13 ha

BI – bydlení individuální

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: jeden stavební pozemek v ploše Z18

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.22 „Komerční plocha Vrčení jih“

Plocha doplňuje zástavbu pro obchod a služby v okolí stávající komerční stavby na pozemku p.č. 112/13.

Výměra: 0,61 ha

Z toho

OK – občanské vybavení komerční 0,24 ha

ZZ – zahrady a sady 0,37 ha

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Plocha OK

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45%

Z.23 „Komerční plocha Vrčení jihovýchod“

Plocha je vymezená pro obchod a služby. Navazuje na pás komerčních a smíšených ploch po jižní straně silnice II/611. Tvoří východní zakončení tohoto pruhu zástavby.

Výměra: 1,10 ha

OK – občanské vybavení komerční

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 2NP

Maximální výška objektu: 9,0 m

Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se

Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60%

Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45%

Minimální podíl zeleně na pozemku: 40%

Doporučuje se zeleň umísťovat přednostně podél komunikací a k okrajům plochy na přechodu do zástavby rodinnými domy a do volné krajiny.

Pro tuto zastavitelnou plochu se stanovuje podmínka prověření kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace a bude-li nedostatečná, tak zajistit zkapacitnění.

Z.24 „Doplnění zástavby v Choťánkách - západ“

Plocha vymezená pro zástavbu rodinným domem doplňující zastavěné území v Choťánkách.

Na stavbu je vydáno stavební povolení.

Výměra: 0,08 ha

BI – bydlení individuální

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Maximální podlažnost: 1NP + P

Minimální výměra stavebního pozemku: jeden stavební pozemek

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30%

Z.25 „Doplnění zástavby v Choťánkách - jih“

Plocha je vymezená pro zástavbu využitelnou k živnostenskému podnikání, včetně drobné zemědělské výroby ve spojení s bydlením.

Výměra: 0,24 ha

SV - smíšené obytné venkovské

Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání:

Minimální výměra stavebního pozemku: 800 m²

Maximální podlažnost: 1NP + P. S využitím vegetační (zelené) střechy možné 2NP

Maximální výška objektu: 8,5 m

Minimální výměra stavebního pozemku: jediný stavební pozemek

Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku: 40%

Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku: 30%

Z.26 „Cyklostezka a pěší stezka Poděbrady - Choťánky“

Navržená cyklostezka a pěší stezka s doprovodnou zelení.

Výměra: 0,60 ha

DX – účelové komunikace a významné polní a lesní cesty.

Plocha je rozdělená vodotečí „Svodnice od Vrčení“ na dílčí plochy:

Z.26a 0,15 ha trasa východně od vodoteče. Vede podél biokoridoru vázanému na vodoteč.

Z.26b 0,45 ha trasa od lávky západně do ulice Ovocná v Poděbradech. Vede po obecních pozemcích ve stopě historické cesty patrné na archivních mapách.

Přes Svodnici od Vrčení bude zřízena lávka.

Jiné podmínky prostorového uspořádání se nestanovují.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.

Veřejná vybavenost

Obec Choťánky nemá základní školu ani mateřskou školu. Budova bývalé základní školy byla adaptována na kanceláře obecního úřadu, obecní knihovnu a obecní byty. V centru Choťánek je obecní prodejna a restaurace. Dále je v centrální části obce do plochy občanské vybavenosti zahrnut objekt bývalého obecního úřadu (p.č. st. 31), který je v majetku obce a jeho využití pro občanské vybavení se nadále předpokládá. Víceúčelové sportovní hřiště je u bývalé školy.

Do územního plánu je začleněn záměr obce na kultivaci veřejného prostranství s parkovou úpravou a projektovanou tůň navazující od západu na areál bývalé základní školy s hřištěm (ZP).

Vybavenost s převažujícím nadmístním významem se soustřeďuje podél průtahu silnice II/611 mezi lokalitami Balkán a Vrčení a dále od Vrčení na východ. Největším komerčním areálem je autocentrum firmy Louda Auto a.s. ve Vrčení.

Rozvoj komerční vybavenosti je navržen v pokračování stávajících areálů v pruhu podél jižního okraje průtahu silnice II/611, kde ÚP vymezuje plochy pro komerční vybavenost spolu s plochami obytnými smíšenými městskými. Se zastoupením občanské vybavenosti se počítá i plochách smíšených městských (SM). Půjde o vybavenost místního i nadmístního významu orientovanou i na potřeby obyvatel města Poděbrady vč. širšího okolí. V plochách smíšených městských půjde převážně o vybavenost místního významu.

Rozvoj občanské vybavenosti místního významu je kromě výše uvedených komerčních a smíšených městských ploch možný v rámci všech obytných území, zejména smíšených obytných venkovských SV.1 a SV.2.

Vzhledem k masivnímu rozvoji bydlení zejména v lokalitě Z.1(a až p), ale i v dalších zastavitelných plochách vymezených pro individuální bydlení a rovněž v plochách smíšených, zejména smíšených městských, je nezbytné řešit občanskou vybavenost především v oblasti školství.

Zastavěné území stanovené při tvorbě tohoto Územního plánu může dlouhodobě sloužit pro bydlení cca 450-ti obyvatel. Při využití všech zastavitelných ploch pro bydlení se očekává nárůst počtu obyvatel o 1430 (viz tabulka v textové části odůvodnění) na celkový počet 1880. Reálný odhad dosaženého celkového počtu obyvatel obce je 1500 v časovém horizontu 10 let a 1800 až 2000 v časovém horizontu 20 let. Pro tento vývoj počtu obyvatel je potřeba postupně zajistit kapacitu minimálně 100 dětí v mateřské škole, nebo ve více mateřských školách. V obci o cílovém počtu obyvatel cca 1900 je potřeba zajistit základní školu pro minimálně 250 žáků na 1. stupni a 200 žáků na druhém stupni. Pro takto velké sídlo je požadavek na základní školu s oběma stupni adekvátní.

Obec Choťánky v současnosti nemá vyjasněný program pro výstavbu základní školy. Zastavitelné plochy pro bydlení se teprve začínají využívat. Děti z Choťánek navštěvují základní školy v Poděbradech. Tato situace je ale vzhledem ke kapacitě zastavitelných ploch pro bydlení dlouhodobě neudržitelná. Územní plán vymezuje tři plochy územní rezervy pro občanskou vybavenost veřejnou (OV) a to R.2 – 0,84 ha, R.3 – 0,76 ha a R.4 – 0,81 ha, které jsou vhodné pro umístění školských zařízení. Územní rezervy budou pro tento účel chráněny. Pro jejich využití je nutná změna Územního plánu.

Územní rezerva R.2 je v těžišti zastavěného a zastavitelného území. Je v pěší docházkové vzdálenosti jak z historické obce Choťánky, tak z nových lokalit Poděbradské předměstí a Nové Vrčení. Vzhledem ke změně extravilánové komunikace II/611 na příměstskou třídu (sběrnou komunikaci kategorie „B“) s omezením rychlosti na 50 km/h, která je součástí

urbanistické koncepce, nebude blízkost sběrné komunikace způsobovat problém při využití této ÚR pro potřeby školství.

Vybudování základní školy nebo jejího příslušenství je možné i v plochách smíšených obytných městských SM, tedy konkrétně v lochách Z.2b – SM a Z18 – SM.

Územní plán nevymezuje konkrétní plochy pro další mateřské školy. Zřizování školských zařízení je přípustné (minimálně jako podmíněně přípustné) ve všech obytných zastavitelných územích. Odpovídající kapacita školských zařízení je limitujícím faktorem pro rozvoj obce. Nelze připustit další masivní výstavbu bez zajištění kapacit v mateřských školách a v základní škole.

Technická vybavenost

Vodní hospodářství

Obec má vodovod a splaškovou kanalizaci napojené na systém zásobování vodou a likvidace odpadních vod města Poděbrady. Jde o tlakovou splaškovou kanalizaci. Rozsáhlá síť tlakové kanalizace byla vybudována podle předpokladů využití ploch podle dosud platného územního plánu sídelního útvaru Choťanky.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití založeného systému i pro navržený rozvoj. Jednak jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby k nezvládnutelnému přetížení nemohlo dojít. Např. zákazem falešných dvojdomů a trojdomů. Dále je pro rozhodující zastavitelné plochy napojené na koncové úseky tlakové kanalizace stanovena jako podmínka pro umísťování staveb realizace měrného objektu na koncové větvi tlakové kanalizace, který umožní průběžné měření průtoků a kalibraci výpočtů (matematického modelu) podle skutečného stavu využívání tlakové kanalizace. Bude v případě potřeby sloužit pro návrh centrálního nebo jiného řízení systému, případně pro vytypování potřeby lokálních úprav na kanalizační síti. Zřízení měrného objektu na tlakové kanalizaci je zařazeno do veřejně prospěšných staveb.

Dešťové vody budou v první řadě zasakovány na pozemcích jednotlivých staveb. Pouze vody, které není možné v případě extrémních meteorologických situací zasakovat, odtékají po povrchu směrem k nejbližšímu odvodňovacímu zařízení na veřejných prostranstvích.

K odvádění povrchových vod z urbanizované i neurbanizované oblasti řešeného území kromě zásaku bude i nadále sloužit stávající odvodňovací systém povrchových odvodňovacích kanálů a struh. Ten odvádí přebytek nevsáknutých povrchových vod třemi směry:

- Na jihozápad k drobnému toku Skupice, dále k Děkanské tůni a do Labe. Tímto směrem je odvodněna oblast původní obce Choťanky, část Vrčení i zbývající území jižně od silnice II/611. V tomto systému je projektována úprava vodního režimu, která zahrnuje úpravu vodotečí vč. návrhu nových koryt, propustků a tůň.
- Na severozápad prostřednictvím vodoteče Svodnice od Vrčení, která je přítokem Mrliny u Nymburka. Do tohoto systému je odvodněna oblast nové výstavby severně od silnice II/611, část Vrčení vč. ploch nové výstavby mezi Vrčením a Borkem a lokalita Nové Vrčení.
- Na severovýchod směrem k Sánskému kanálu je odvodněna převážně zemědělská krajina mezi Vrčením a Pátkem. Odvodňovací kanály vedou přes správní území obce Pátek.

Tento systém nakládání s povrchovými vodami bude do budoucna zachován. Podmínky pro zásak dešťových vod na vlastních pozemcích staveb jsou dobré. Podloží řešeného území jsou převážně aluviální a eolické sedimenty. I při lokálním výskytu méně propustných zemin, např. povodňových hlín, je propustný horizont vždy bez větších problémů dosažitelný. Úroveň hladiny podzemní vody udržuje stávající systém odvodnění umělými vodotečemi (odvodňovacími kanály, svodnicemi, příkopy v kombinaci s plošnou zemědělskou drenáží). Do budoucna je nezbytné tyto prvky povrchového odvodnění udržovat v dobrém technickém

stavu zajišťujícím jejich průtočnost a spolehlivé odvádění povrchových vod. Jejich doplnění o další prvky (většinou drobnějšího měřítka) bude řešeno podrobnější dokumentací v rámci jednotlivých zastavitelných ploch v následujících fázích projektové přípravy.

Při projektování staveb je třeba brát ohled na to, že v rovinatém území Choťánek může v případě déletrvajících vydatných srážek, a zvláště dojde-li zároveň ke zvýšení hladiny v okolních tocích (Labe, Cidlina), probíhat odtok povrchových vod ve výše popsaném odvodňovacím systému pomaleji a úroveň hladiny podzemní vody může dočasně stoupnout až poměrně mělce pod povrch terénu nebo krátkodobě dosáhnout i k jeho povrchu. Některé stavební pozemky tak mohou být dočasně zamokřené. Jde o danost vyplývající z konfigurace území, jeho geologické stavby a blízkosti k soutokové oblasti Labe a Cidliny. **Odpovídající technická opatření musí být proto provedena na stavbách.** Jakákoliv opatření v území nemohou občasnému výskytu takových situací zabránit. Je třeba dbát na izolaci staveb proti podzemní a povrchové vodě, zvážit potřebu podsklepení staveb. Předpověď četnosti výše popsaných událostí je obtížná. V současnosti se zamokření ve větším plošném rozsahu opakují po několika letech. Pro přesnější stanovení periodicity by bylo potřeba zajistit kontinuální měření srážek a úrovně hladiny podzemní vody přímo v řešeném území. Je třeba rovněž počítat s účinky možných klimatických změn, u kterých se předpokládá prohlubování extrémů v rozdělení srážek. Zlepšení odvádění povrchových vod a snížení četnosti povodňových situací bude dosaženo projektovanou stavbou „Poděbrady – Choťanky – úprava vodního režimu“, která je investicí města Poděbrady a je zařazena mezi stavby veřejně prospěšné.

S výjimkou jihovýchodního cípu, kam na malou přírodní plochu zasahuje záplavové území stoleté povodně na Labi, do řešeného území nezasahuje žádné vyhlášené záplavové území.

Energetika

V řešeném území je založena dostatečně kapacitní síť vedení vysokého napětí 22 kV.

Územní plán rozvíjí toto založené řešení. Další distribuční trafostanice a distribuční vedení 22 kV, přednostně kabelová, je možné podle potřeby umísťovat v rámci všech navržených ploch pro bydlení i komerční využití.

Síť rozvodů NN je dostatečná pro současný stav. Její rozšiřování nečiní technické ani logistické problémy. Konkrétní poloha vedení NN není řešena územním plánem. Rovněž tak poloha a parametry sítě veřejného osvětlení neřeší územní plán.

Územní plán nereguluje využívání sluneční energie pomocí fotovoltaiky umísťované na střechách. Využití domovní fotovoltaiky se předpokládá. Územní plán vytváří i podmínky pro využívání větrné energie zařízeními umístěnými v rámci obytných domů, objektů občanského vybavení, výroby a skladování. Pravidla jejich umístění a povolování se řídí jinými předpisy. Především hygienickými s ohledem na hluchnost. Dále předpisy ochrany před rušením rádiových signálů a ochrany přírody a krajiny.

V řešeném území nejsou navrhovány plochy pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren. Zjednodušené postupy pro umístění fotovoltaických a větrných elektráren na plochách jiného určení, zejména na plochách zemědělské půdy (AP.o, AP.t, MU.z,) územní plán zakazuje.

Východní část řešeného území protíná trasa VTL plynovodu s vymezeným ochranným a bezpečnostním pásmem. Nekoliduje, s výjimkou plochy Z.13, s žádným záměrem v území stanoveným Územním plánem. Uspořádání staveb v ploše Z.13 bude existenci VTL plynovodu přizpůsobeno. Konkrétní opatření budou řešena v podrobnější dokumentaci pro územní řízení nebo při jiném zákonném postupu umístění staveb.

S gazifikací řešeného území se nepočítá.

Vytápění rodinných domů a dalších budov v řešeném území se předpokládá převážně kombinované s využitím tepelných čerpadel v kombinaci s dalšími obnovitelnými zdroji. Např.

s fotovoltaikou přednostně umístěvanou na střechách objektů, solárními teplovodními systémy.

Řešené území je vhodné pro využívání nízkopotenciálního tepla tepelnými čerpadly z mělkých vrstev horninového prostředí a to v místech, kde je možné plošné zemní kolektory uložit do zvodnělých štěrkopísků a písků.

Elektronické komunikace

Dostatečná je i síť elektronických komunikací, na kterou je možné navázat sítě pro obsluhu navržených zastavitelných ploch. Vysílač pro několik systémů elektronických komunikací je umístěn v areálu pro drobnou výrobu a skladování v Choťánkách.

RR paprsky křížící zastavěné i navržená zastavitelná území nepředstavují reálný limit rozvoje obce.

Dopravní řešení

Současnou hlavní dopravní osou území je silnice II/611 procházející prakticky v přímé trase obcí. Kolem ní se soustřeďují stávající komerční areály a smíšená území v úseku od lokality Balkán po Vrčení. Územní plán vytváří podmínky pro řešení průtahu této silnice mezi zastavěnými a zastavitelnými plochami jako místní sběrné komunikace vybavené chodníky, cyklostezkou (pruhem pro cyklisty), komunikační zelení a podle místní potřeby parkovacími stáními. To vše v rozsahu současně vymezené plochy DS na pozemku silnice a místně podle potřeby i s využitím přilehlých segmentů ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, které umístění veřejných komunikací umožňují. Průtah silnice tak získá charakter městské třídy. Podmínkou takové funkce je i omezení maximální rychlosti do 50 km/h. Snížení návrhové rychlosti umožní zúžit jízdní pruhy (v současnosti 3,50 m v každém směru) a získanou plochu využít pro výše popsané dopravní vybavení. Detaily tohoto řešení jsou mimo podrobnost územního plánu a budou řešeny v podrobnější dokumentaci.

Na silnici II/611 se napojují v zastavěném území v lokalitě Vrčení v jediné průsečné křižovatce pod úhlem cca 50° dvě silnice třetí třídy a to: III/38812, která vede k železničnímu přejezdu Choťánky a dál podle železniční trati do Libice nad Cidlinou a silnice III/32812 směrem do Pátku.

Křižovatka nemá optimální geometrii. Její současné dopravní řešení pomocí vodorovného i svislého dopravního značení je vyhovující pro návrhovou rychlost na všech navazujících větvích do 50 km/h. Vyhovující jsou pak i rozhledové poměry.

Doporučuje se řešit tuto křižovatku jako okružní. Návrh okružní křižovatky se již vymyká podrobnosti územního plánu. Doporučuje se v rámci samostatné studie nebo podrobnější studie dopravního řešení budoucího uspořádání průtahu silnice II/611 zastavěným územím.

Okrajově zasahuje do řešeného území silnice III. třídy III/32916 v úseku mezi Pátkem a Poděbrady. Pro dopravní obsluhu řešeného území má minimální význam.

Do východní části řešeného území na dvou místech zasahuje silnice první třídy I/32 v úseku od MÚK 42 Poděbrady – východ na dálnici D11 (v katastru Libice nad Cidlinou) po Okřínek. Těsně za východní hranici řešeného území leží na této silnici velká okružní křižovatka se silnicemi II/600 a I/11, která je pokračováním silnice II/611 ve směru na Chlumec nad Cidlinou. Velký význam pro dopravní obsluhu řešeného území má úsek silnice I/32 od okružní křižovatky k dálnici D11 (MÚK 42).

Z Nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 2 (dále jen ZÚR) nevyplývá pro řešené území povinnost převzít vymezené koridory dopravních staveb.

Územní plán vymezuje následující koridor dopravní stavby jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití:

CNU.D1 - Koridor pro nadjezd železniční trati č. 231. Nadjezd nahradí nebo doplní stávající železniční přejezd v Choťánkách, který je z důvodu vytíženosti železniční trati často uzavírán.

Územní plán vymezuje pro rozvoj železniční infrastruktury v souladu se ZÚR Středočeského kraje v Úplném znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7. a 10. aktualizace, říjen 2023, „Koridor železniční tratě č. 231, 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), včetně Libické spojky, modernizace“. Jde o koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití, označený v ÚP jako CNZ.D322. Koridor byl v průtahu zastavěným územím upřesněn v souladu s metodickým doporučením „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ MMR ČR 2021.

Hromadná doprava

Obec Choťánky je dopravně obslužená autobusy, v obci jsou tři autobusové zastávky. Autobusová doprava zajišťuje především spojení do města Poděbrady. Územní plán vytváří předpoklady pro rozvoj autobusové dopravy, ale počet a polohu autobusových zastávek nestanovuje.

Obec Choťánky nemá železniční zastávku, nejbližší vlaková stanice je v sousední Libici nad Cidlinou.

Pěší a cyklistická doprava

V rovinatém území katastru Choťánky jsou příznivé podmínky pro cyklistickou dopravu ne jen rekreační, ale i pro běžnou dopravu osob na kratší vzdálenosti vč. cest do města Poděbrady. Na silnicích III. třídy a místních komunikacích není potřeba v Územním plánu stabilizovat zvláštní vybavení pro cyklistickou dopravu. Realizaci takových opatření vymezené plochy DS umožňují.

Na silnici II/611 je nicméně nutné vzhledem k intenzitě automobilového provozu separovat cyklistickou a pěší dopravu. Proto Územní plán navrhuje cyklostezku podél celého průtahu silnice II/611 řešeným územím. Bude součástí ploch DS a případně ploch okolní zeleně ZP, kde je přípustným využitím. Její přesné vedení musí určit podrobnější dokumentace – územní studie nebo projekt k územnímu řízení, apod.

Propojení cyklostezkou do Poděbrad je optimální v nově navržené trase vedoucí do ulice Ovocná. Cyklostezka a pěší cesta vedoucí od severního cípu lokality Poděbradské předměstí je v návaznosti na projektovanou cyklostezku na území Poděbrad navržena podél biokoridoru vázaného na Svodnici od Vrčení a dále lávkou přes tuto vodoteč a po obecních pozemcích na hranici řešeného území k napojení na cyklostezku v Poděbradech. Tato cyklostezka je zahrnuta do veřejně prospěšných staveb.

Cyklostezky je přípustné navrhovat kromě silničních pozemků i na zemědělských plochách, plochách krajinné zeleně i v rámci ploch smíšených a komerčních. Vzhledem k podrobnosti řešení územního plánu je třeba ponechat určitou volnost pro trasování cyklostezek podle konkrétního vývoje zastavitelných ploch a požadavků na využívání krajiny.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

Obec Choťánky a celé katastrální území Choťánky leží v rovinaté zemědělské krajině formované velkými vodními toky a působením větru v závěru pleistocénu a v průběhu holocénu.

Tomu odpovídá i horninové podloží tvořené říčními písčitými a štěrkopísčitými sedimenty, částečně eolitickými sedimenty – vátými písky. Tento kvarterní pokryv leží na podloží tvořeném pískovci a jílovitými prachovci svrchní křídly (jizerské souvrství)

V současném období je území Choťánek mimo dosah a přímý vliv velkých vodních toků.

Převažující krajinný typ v řešeném území je U30 – krajina příměstská. V jižní části řešeného území se plochy přírodní zeleně zahrnuté do chráněných území řadí do krajinného typu W03 – krajina vodárenská.

Kromě výše zmíněné oblasti na jihu katastru je současná krajina nejvíce poznamenána zemědělskou velkovýrobou. Rozsáhlé hony orné půdy jsou rozděleny umělými vodotečemi odvodňovacího systému. Ve volné krajině až na malé výjimky, např. lesík Borek a enklávy zeleně u vodotečí, chybí krajinná zeleň.

Potřebnou zeleň do krajiny vnese realizace ÚSES, realizace pásů ochranné a izolační zeleně a doplnění břehových porostů podél vodotečí, které budou mít funkci interakčních prvků ÚSES. Návrh ÚSES v Územním plánu nenahrazuje podrobné návrhy ÚSES k realizaci.

Návrh ÚSES

V řešeném území se navrhuje lokální ÚSES, který se propojí s ÚSESy navrženými v Územních plánech: města Poděbrady, obce Pátek a obce Libice nad Cidlinou. Na území sousedních obcí se realizuje napojení lokálního ÚSES na regionální a nadregionální.

Prvky ÚSES Choťánky:

Biocentra:

LBC.CH1 – 4,02 ha nefunkční k vymezení

Bude tvořeno výsadbou autochtonních dřevin. Bude součástí extenzivně využívaného krajinářského parku, který naváže na les Borek u obytné lokality Nové Vrčení a zeleň podél vodoteče Svodnice od Vrčení.

LBC.CH2 – 9,27 ha funkční biocentrum

Vymezeno v ploše stávajících hodnotných porostů v území, které je součástí MZCHÚ „Louky u Choťánek a EVL „Libické luhy

Z katastru Pátek zasahuje do řešeného území biocentrum LC 4 vymezené v ÚP Pátek. V řešeném území je označené jako LBC.LC4 Pátek. Do řešeného území zasahuje plochou 0,54 ha. Jde o funkční biocentrum na ploše zahrady areálu „Nových Mlýnů“.

Biokoridory:

LBK.LBC15 – LC 6, délka 942 m, (včetně částí mimo řešené území 1900 m), nefunkční.

Spojuje podél odvodňovacího kanálu LBC 15 na území města Poděbrady s LC6 na území obce Pátek. Na území obce Pátek je potřeba v budoucnu propojit krátkým úsekem.

LBK.LBC15 – LBC.CH1, délka 812 m, (včetně části mimo řešené území 1320 m), nefunkční

Spojuje podél odvodňovacího kanálu LBC 15 na území města Poděbrady s LC CH1.

LBK.CH1 – LC4, délka: 1523 m

Z toho:

nefunkční	160 m
funkční	162 m
nefunkční	818 m
funkční	183 m
nefunkční	200 m

Spojuje LBC.CH1 s LC4 na území obce Pátek tvořené zahradou a zelení okolo Nových Mlýnů.

LBK.CH2 – BC2, délka 1796 m, funkční

Biokoridor je veden nejhodnotnějšími přirozenými porosty dřevin a extenzivně využívaných luk. Spojuje biocentrum LBC.CH2 s biocentrem BC2 na území obce Liblice nad Cidlinou.

Interakční prvky ÚSES:

Nejsou předmětem schvalování tohoto územního plánu. Jejich vymezení, návrh výsadeb, a krajinářských úprav se předpokládá v dalších stupních návrhu ÚSES.

Plochy, na kterých se funkce interakčních prvků zejména předpokládá, jsou vyznačeny v koordinačním výkrese a popsány v textu Odůvodnění.

Následující podmínky využití pro plochy prvků ÚSES jsou nadřazené ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.

Pro využití ploch biocenter je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

- podmíněčně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků (mimo revitalizace), intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněčně přípustné.

- Podmínky realizace:

- vysazovat pouze původní druhy dřevin odpovídající stanovišti;

- výsadby a biotechnická opatření v biocentrech v okolí vodních toků budou konzultovány se správcem vodního toku (t.č. Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín), nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona;

Pro využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);

- podmíněčně přípustné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků (mimo revitalizace), intenzifikace obhospodařování, trvalé odlesnění (změna druhu pozemku), těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti přípustné a podmíněčně přípustné.

- Podmínky realizace:

- vysazovat pouze původní druhy dřevin odpovídající stanovišti;
- výsadby a biotechnická opatření v biokoridorech v okolí vodních toků budou konzultovány se správcem vodního toku (t.č. Povodí Labe, státní podnik – provozní středisko Jičín), nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona;

Plochy změn v krajině

Veškeré navržené změny v krajině včetně prvků ÚSES jsou obsahem následující tabulky:

Ozn. K.	Plocha ha	ÚSES	Zařazení do ploch s rozdílným využitím						Pozn.:
			NU	ZO	ZK.p	ZP	MU.z	WT	
1	0,2971		0,2971						Doplnění břehového porostu
2	0,1853		0,1853						
3	0,2979		0,2979						
4	0,2948		0,2948						
5	0,7682	LK LBC15 - LC6	0,7682						ÚSES
6	0,0846	LK LBC15 - LC6	0,0846						
7	0,0997	LK LBC15 - LC6	0,0997						
8	0,1161	LK LBC15 - LC6	0,1161						

9	0,4412	IP4	0,4412						Doplnění břehového porostu, ÚSES -IP
10	0,4855	IP5	0,4855						
11	0,4883	IP1		0,4883					Ochranná a izolační zeleň, ÚSES -IP
12a	0,3606	LK LBC15 - LC CH1	0,3606						ÚSES
12b	0,1123	LK LBC15 - LC CH1	0,1123						
13a	0,3798	LK LBC15 - LC CH1	0,3798						
13b	0,1240	LK LBC15 - LC CH1	0,1240						
14a	2,8541	LC CH1			2,8541				ÚSES, Krajinářský park
14b	0,4094	IP2		0,4094					Ochranná a izolační zeleň, ÚSES -IP
15a	0,3574	LK CH1 - LC4	0,3574						ÚSES
15b	0,7389				0,7389				Krajinářský park
16	0,6013	LK CH1 - LC4	0,6013						ÚSES
17	0,2616	LK CH1 - LC4	0,2616						
18	0,2975	LK CH1 - LC4	0,2975						
19	0,4735	LK CH1 - LC4	0,4735						
20	0,4603	LK CH1 - LC4	0,4603						
21	12,9831						12,9831		Smíšené plochy nezastavěného území pro extenzivní zemědělství a nepobytovou rekreaci
22	0,4258					0,3656		0,0602	Zeleň a tůň na veřejném prostranství
23	0,3006							0,3006	Odvodňovací systém

Nejrozsáhlejší navrženou změnou v krajině je plocha K.21 vymezená jako smíšená plocha nezastavěného území pro extenzivní zemědělství. Jde o krajinný segment, který bude po realizaci výstavby v navržených zastavitelných plochách tvořit relativně uzavřený celek obkroužený zástavbou od východu, severu i západu a na jihu navazující na chráněná území.

Navrhuje se omezení velkovýrobního způsobu hospodaření na zemědělské půdě ve prospěch hospodaření na trvalých travních porostech a aplikace trvalých zemědělských kultur – extenzivních sadů. Dále se doporučuje využívání pastvy. Nejsou přípustné žádné stavby nebo úpravy, které by mohly vyloučit návrat k intenzivnímu zemědělskému hospodaření.

Prostupnost krajiny

Přirozené spojnice jednotlivých zdrojů a cílů v krajině tvoří síť silnic III. třídy a místních komunikací. Potřeba separovat pěší a cyklistickou dopravu je u silnice druhé třídy v rozsahu celého průtahu řešeným územím.

Územní plán navrhuje nové spojení mezi Choťánkami - novou zástavbou, a Poděbrady pro pěší a cyklisty. V návaznosti na plánovanou cyklotrasu na území Poděbrad v ulici Ovocné je navržena nová cyklostezka s pěší stezkou a doprovodnou zelení z velké části ve stopě historické cesty (pozemky obce)

Územní plán dále vymezuje v zastavitelné ploše Z.5 přibližně ve stopě vyježděné polní cesty (bez vlastního pozemku) účelovou komunikaci pro obsluhu přilehlých pozemků, která bude využívána pro cyklistickou a pěší trasu.

Počítá se s postupně narůstající potřebou zřizovat další pěší cesty podle konkrétního vývoje v navržených zastavitelných plochách. Na konkrétní potřebu je možné reagovat návrhem dalších pěších cest, které jsou přípustné v plochách zemědělských i v plochách krajinné zeleně a v ploše navrženého lesoparku.

Protierozní opatření

Řešené území je postiženo větrnou erozí. Vodní eroze se v pozorovatelném měřítku běžně neuplatňuje z důvodu rovinného charakteru území.

Jako částečné protierozní opatření budou působit realizované prvky ÚSES. Větrnou erozi je možné omezit závlahou a vhodným zpracováním půdy s použitím organických statkových hnojiv. Toto je ale mimo možnost a podrobnost řešení v rámci územního plánu.

Rekreace

Obec Choťánky a její okolí nepatří mezi rekreační oblasti. Individuální rekreace v chatách a chalupách se v řešeném území plošně neuplatňuje. Rekreační možnosti pro obyvatele Choťánek a okolních sídel jsou ve využívání krajiny pro pěší a cykloturistiku.

Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nedobývají nerostné suroviny a není zde žádné chráněné ložisko nerostných surovin

Památková ochrana

Územní plán respektuje památky místního významu a vytváří podmínky k ochraně kulturního dědictví, v tomto případě nezapsaných památek místního významu – zvonička (kaple) na návsi v Choťánkách, pomník padlým ve světových válkách.

Řešené správní území obce je ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, územím s archeologickými nálezy.

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

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch určují

způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i zastavitelných ploch v řešeném území.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití se stanovuje:

1. **hlavní využití**, tedy převažující účel využití daného typu ploch;
2. **přípustné využití**, tedy další možné využití daného typu ploch, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití daného typu ploch;
3. **podmíněně přípustné využití**, tedy využití daného typu ploch podmíněné konkrétní věcnou podmínkou;
4. **nepřípustné využití**, tedy využití v daném typu ploch zcela vyloučené;
5. **podmínky prostorového uspořádání**, tedy podmínky určující přípustné prostorové parametry zástavby.

Stanovují se následující podmínky pro využití jednotlivých ploch s různým způsobem využití a podmínky jejich prostorového uspořádání:

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v izolovaných rodinných domech příměstského charakteru ▪ Zahrady rodinných domů ▪ Veřejná prostranství, místní komunikace
Přípustné využití	▪ Objekty obchodu a služeb místního významu v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Související dopravní a technická infrastruktura ▪ Ochranná, izolační a veřejná zeleň ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Bydlení v řadových rodinných domech příměstského charakteru <u>pouze na zastavitelné ploše Z.10</u>
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení školská (mateřské školy, mikrojesle, apod.), kulturní a zdravotnická, která jsou slučitelná s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ Stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro rodinné domy Pro výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce. Podmínkou umístění a povolování veškerých staveb je souhlas obce se způsobem zajištění odpovídající občanské vybavenosti <u>Pro plochu Z.20 se navíc stanovuje:</u> ▪ Využití podlažnosti 2NP je podmíněno souhlasem obce <u>pro plochy Z.2a, Z.2c, Z.9a a Z.9b se navíc stanovuje:</u> ▪ Podmínkou umístění a povolování staveb je zřízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Nepřípustné využití	▪ Řadové a jinak stavebně spojené rodinné domy, s výjimkou plochy Z.10 ▪ Bytové domy ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku rodinného domu ▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 500 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 40% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 30% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. * <u>Zvláštní úprava podmínek se stanovuje pro zastavitelné plochy:</u> <u>Z.1a až p, Z.2a, Z.2c, Z.3a, Z.6 a Z.7 a až d</u> ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m² ▪ Parcely o nižší výměře oddělené v ploše Z2a na základě pravomocného ÚR před nabytím účinnosti tohoto ÚP budou pro výstavbu RD přípustné. <u>Z9a, Z9b</u> ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 700 m² <u>Z.11, Z.12, Z.13</u> ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 800 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 35% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 25% <u>Z.10</u> ▪ Jsou přípustné řadové domy ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m² pro izolovaný RD ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 330 m² pro řadový RD ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 50% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 40% <u>Pro plochu Z.20</u> ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 800 m² ▪ U staveb projektovaných autorizovaným architektem je přípustná maximální podlažnost 2NP (viz. kapitola n)) ▪ Jsou přípustné domy s nejvýše dvěma samostatnými vchody z venkovního prostředí do oddělených bytů <u>Pro plochu Z.21</u> ▪ Plocha pro jeden RD <u>Pro plochu Z.24</u> ▪ Plocha pro jeden RD

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v izolovaných rodinných domech venkovského charakteru
Přípustné využití	▪ Zahrady včetně drobných doplňkových staveb pro jejich hospodářské a rekreační využití ▪ Objekty obchodu a služeb místního významu ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Související dopravní a technická infrastruktura ▪ Ochranná, izolační a veřejná zeleň ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě
Podmíněně přípustné využití	▪ Řemeslná a drobná nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ Zařízení školská (mateřské školy, mikrojesle, apod.), kulturní a zdravotnická, která jsou slučitelná s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí ▪ Chovatelská a pěstitelská činnost kapacitně odpovídající samozásobení, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše ▪ Stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Řadové domy a dvojdomy ▪ Bytové domy ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby ▪ Velkochovy zvířat
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 500 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku RD: 50% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku RD: 35% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Hlavní stavby hmotově odpovídající rodinným domům, spolu s hospodářskými a doplňkovými stavbami mohou vytvářet provázané soubory staveb ▪ Přípustné je za podmínek stanovených v platné legislativě umísťování hlavních i doplňkových staveb na okraj stavebního pozemku, pokud takové umístění umožňuje efektivní využití menších pozemků a vytvoření využitelné zahrady či hospodářského dvorku ▪ Přípustné je ve zdůvodněných případech za podmínek stanovených v platné legislativě přímé navazování sousedních staveb, bez vzájemných odstupů ▪ Chov hospodářských zvířat (slepice, králíci, apod.) nesmí překračovat míru obvyklou pro samozásobení běžné domácnosti. ▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná

- stání pro osobní automobil na pozemku rodinného domu ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. *

BH – BYDLENÍ HROMADNÉ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	▪ Objekty obchodu a služeb místního významu ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy v míře a provedení, které nebude snižovat kvalitu bydlení ▪ Související dopravní a technická infrastruktura ▪ Ochranná, izolační a veřejná zeleň ▪ Kanceláře a pracovny jako součást bytu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu bytu
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení školská a zdravotnická, která jsou slučitelná s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše Pro tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavební úpravy stávajících domů a případné novostavby nepřekročí úroveň staveb současných k datu nabytí účinnosti tohoto územního plánu ▪ Maximální podíl zpevněných ploch: 55% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 40% ▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku stavby mimo veřejnou komunikaci ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. *

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	
Hlavní využití	▪ Zařízení pro vzdělávání a výchovu ▪ Zařízení pro zdravotní služby ▪ Zařízení pro sociální služby (domov pro seniory, apod.)

	▪ Zařízení pro veřejnou správu ▪ Zařízení pro kulturní a církevní účely
Přípustné využití	▪ Doplnková zařízení pro sport a tělovýchovu (tělocvičny, hřiště, dětská hřiště) ▪ Zařízení pro technické služby ▪ Zařízení pro ochranu obyvatelstva ▪ Zařízení pro maloobchod a služby ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení pro vědu a výzkum ▪ Služební byty, pro potřebu zabezpečení provozu vybavenosti Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 300 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby ▪ Čerpací stanice pohonných hmot ▪ Veřejně přístupné myčky automobilů
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální výška stavby: 9 m** ▪ Maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch: 60% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 50% ▪ Na každou bytovou jednotku (viz podmíněně přípustné využití) budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil v rámci zastavitelné plochy mimo veřejné komunikace ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. * Pozn.: ** Stávající stavby převyšující 9 m nebudou zvyšovány.

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Hlavní využití	▪ Zařízení pro obchod a služby
Přípustné využití	▪ Zařízení školská a vzdělávací ▪ Veřejná zeleň ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro

	osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Zařízení pro vědu a výzkum ▪ Zařízení pro sociální služby (domov pro seniory, apod.) ▪ Služební byty, pro potřebu zabezpečení provozu obchodu a služeb Pro všechna tato výše uvedená podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce. <u>pro plochu Z.17 se navíc stanovuje:</u> ▪ Podmínkou umístování a povolování staveb je zřízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 500 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Umístování výrobků plnících funkci stavby ▪ Čerpací stanice pohonných hmot ▪ V plochách Z.15, Z.17, Z.19 a Z.23 nejsou přípustné veřejně přístupné myčky automobilů
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Na každou bytovou jednotku (viz podmíněně přípustné využití) budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil v rámci zastavitelné plochy mimo veřejné komunikace ▪ V zastavěném území nebudou nové stavby, přístavby a nástavby převyšovat úroveň okolních staveb ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo souvislou zastavitelnou plochu. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. * ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se ▪ Maximální podíl zpevněných ploch: 60% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy: 50% ▪ Minimální podíl zeleně: 40% ▪ Maximální podlažnost: 2NP ▪ Maximální výška objektu: 8,0 m* <u>Zvláštní úprava podmínek se stanovuje pro zastavitelné plochy: Z.13, Z.17, Z.19, Z.22 a Z.23</u> ▪ Maximální výška objektu: 9,0 m* Pozn.: * Stávající a pravomocně povolené stavby převyšující určenou výšku nebudou zvyšovány.

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	
Hlavní využití	▪ Hřiště ▪ Dětská hřiště ▪ Tenisové kurty ▪ Jiné sportovní plochy (minigolf apod.) ▪ Koupaliště
Přípustné využití	▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Protihluková opatření a zábrany ▪ Sociální zázemí (šatny, umývárny, WC) ▪ Oplocení ▪ Parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s využitím OS) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura ▪ Zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
Podmíněně přípustné využití	▪ Sportovní haly a tělocvičny Pro podmíněně přípustná využití je nezbytný souhlas obce.
Nepřípustné využití	▪ Veškerá hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hluchnost (například skateboarding, „U rampa“ a další) ▪ Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím ▪ Ubytovny (mimo ubytovací zařízení s prokazatelnou vazbou na využití konkrétní plochy OS a s kapacitou zdůvodnitelnou potřebami využití plochy OS)
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zpevněných ploch nedovolujících vsakování povrchových vod max.: 30% ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo souvislou plochu s využitím OS. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hluchnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. *

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	
Hlavní využití	▪ Místní a účelové komunikace ▪ Chodníky ▪ Veřejná prostranství pro pohyb, setkávání a odpočinek občanů
Přípustné využití	▪ Veřejná parková zeleň ▪ Komunikační a izolační zeleň ▪ Dětská hřiště ▪ Parkový mobiliář, drobná parková architektura ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Autobusové zastávky

	▪ Cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby pouze jako dočasné, podmíněně souhlasem obce (stánky, kiosky pro občerstvení, apod). Nesmí sloužit pro bydlení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

ZZ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

Hlavní využití	▪ Veřejná parková zeleň ▪ Chodníky ▪ Veřejná prostranství pro pohyb, setkávání a odpočinek občanů
Přípustné využití	▪ Dětská hřiště ▪ Mobiliář, drobná parková architektura ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Veškeré plochy musí být veřejně přístupné. (Parky jsou součástí veřejného prostoru).

ZZ – ZELENĚ – ZAHRADY A SADY

Hlavní využití	▪ Zahrady a sady
Přípustné využití	▪ Zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény ▪ Objekty pro uskladnění nářadí a plodin ▪ Oplocení ▪ Zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Umísťování výrobků plnicích funkcí stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Stavby pouze o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy, podsklepené do 3 m pod terén, do 5 m výšky nad úroveň terénu ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku: 10%

ZK.p – ZELEŇ KRAJINNÁ - PARK S PŘEVAHOU DŘEVIN	
Hlavní využití	▪ Krajinářský park s převahou dřevin (anglický park, lesopark /nejedná se o PUPFL/).
Přípustné využití	▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, Exteriérové výtvarné prvky, apod.) ▪ Dětská a workoutová hřiště ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Lesní cesty ▪ Cyklostezky
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Pozemní stavby jakéhokoliv druhu ▪ Zařízení nesouvisející s funkcí krajinářského parku ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	
Hlavní využití	▪ Bytové domy ▪ Objekty obchodu a služeb ▪ Polyfunkční domy ▪ Veřejná prostranství, místní komunikace, cyklostezky
Přípustné využití	▪ Zdravotnická zařízení ▪ Školská a kulturní zařízení ▪ Zařízení pro sociální služby (domov pro seniory, apod.) ▪ Dětská hřiště a sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy ▪ Objekty pro administrativu ▪ Parková zeleň ▪ Komunikační a izolační zeleň ▪ Související technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Řemeslná a drobná nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a to pouze za podmínky souhlasu obce ▪ Podmínkou umísťování a povolování staveb je souhlas obce se způsobem řešení odpovídající občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury ▪ Podmínkou umísťování a povolování staveb je dále zřízení (resp. existence) měrného objektu na hlavním řadu tlakové kanalizace (veřejně prospěšná stavba VT.1) a prověření potřebné kapacity hlavních řadů vodovodu a kanalizace. V případě nedostatečné kapacity, je podmínkou zkapacitnění těchto hlavních řadů.

Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 500 m². ▪ Ubytovny ▪ Rodinné domy ▪ Bytové domy imitující domy řadové ▪ Umísťování výrobků plnících funkci stavby ▪ Čerpací stanice pohonných hmot, ▪ Veřejně přístupné automyčky ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Na každou bytovou jednotku do 50 m² bude zřízeno minimálně jedno odstavné stání a na bytovou jednotku přesahující 50 m² minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku stavby mimo veřejné komunikace ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na stavebním pozemku: 60% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na stavebním pozemku: 45% ▪ Minimální podíl zeleně: 40% ▪ Minimální výměra stavebního pozemku: nestanovuje se. ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo souvislou zastavitelnou plochu. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. * <u>Zvláštní úprava podmínek se stanovuje pro zastavitelné plochy:</u> <u>Z.3b</u> Pro stavby charakteru občanského nebo veřejného vybavení (vč. kombinace obojího) a pro budovy, v nichž je minimálně jedno celé podlaží vyhrazeno pro komerční nebo veřejnou vybavenost, platí následující výškové omezení: ▪ Maximální podlažnost: 3NP ▪ Maximální výška: 11,0 m Pro všechny ostatní budovy platí následující výškové omezení: ▪ Maximální podlažnost: 2NP ▪ Maximální výška: 9,0 m <u>Z.18</u> ▪ Maximální podlažnost: 2NP ▪ Maximální výška objektu: 9,0 m Výjimka z výškového omezení v plochách Z.3b i Z.18: Pokud bude v ploše umístěna základní škola, nebudou se na tuto stavbu vztahovat ustanovení o výškové regulaci. Budova základní školy může tvořit místní dominantu. Avšak v takovém případě bude stavbou architektonicky významnou a její projekt musí být veden autorizovaným architektem.

SV.1 – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	
Hlavní využití	▪ Bydlení v rodinných domech, možná kombinace bydlení s komerčním využitím a drobným zemědělským podnikáním
Přípustné využití	▪ Občanské vybavení slučitelné s funkcí bydlení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity) ▪ Zahrady k obytným objektům ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Objekty pro drobný chov hospodářských zvířat ▪ Objekty pro zemědělské samozásobení ▪ Plochy pro sport a tělovýchovu slučitelné s funkcí bydlení ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Dětská hřiště ▪ Parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci bydlení a občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Řemeslná a drobná nerušící výroba, která je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a to pouze za podmínky souhlasu obce ▪ Stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky, že budou umístěny na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení ▪ Podmínkou umístění a povolování staveb je souhlas obce se způsobem řešení odpovídající občanské vybavenosti
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny ▪ Umístění výrobků plnících funkci stavby ▪ Velkochovy zvířat ▪ Čerpací stanice pohonných hmot, ▪ Veřejně přístupné automyčky ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku RD nebo na pozemku stavby mimo veřejné komunikace ▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ Minimální výměra stavebního pozemku v zastavěném území vymezeném k 1. 7. 2022: 550 m². V zastavitelných plochách určeno individuálně. ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku: 40% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku: 30% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Chov zvířat nesmí překročit míru, která je slučitelná s bydlením a která nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení

	▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. * <u>Zvláštní úprava podmínek se stanovuje pro zastavitelnou plochu Z14:</u> ▪ V ploše smí být umístěn pouze jeden rodinný dům. Doplňkové stavby nesmí sloužit pro bydlení. <u>Zvláštní úprava podmínek se stanovuje pro zastavitelnou plochu Z25:</u> ▪ Maximální podlažnost: s využitím ploché zelené střechy přípustná 2NP ▪ V ploše smí být umístěn pouze jeden rodinný dům. ▪ Doplňkové stavby nesmí sloužit pro bydlení.
--	--

SV.2 – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ bez zemědělských činností	
Hlavní využití	▪ Bydlení v rodinných domech, možná kombinace bydlení s komerčním využitím.
Přípustné využití	▪ Občanské vybavení slučitelné s funkcí bydlení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, stravování, maloobchodní služby, kulturní, náboženské a společenské aktivity) ▪ Zahrady k obytným objektům ▪ Kanceláře a pracovny jako součást stavby rodinného domu v celkové ploše nepřevyšující zbývající obytnou plochu v rodinném domě ▪ Zařízení pro sport a tělovýchovu slučitelné s funkcí bydlení ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Dětská hřiště ▪ Parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci bydlení a občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Podmínkou umístování a povolování staveb je souhlas obce se způsobem řešení odpovídající občanské vybavenosti
Nepřípustné využití	▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny ▪ Umístování výrobků plnicích funkcí stavby ▪ Čerpací stanice pohonných hmot ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny ▪ Veřejně přístupné automyčky
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Maximální podlažnost: 1NP + P ▪ U rodinných domů s podílem občanského vybavení a u samostatných staveb občanského vybavení projektovaných autorizovaným architektem

je přípustná maximální podlažnost 2NP + P (viz. kapitola n))
▪ Minimální výměra stavebního pozemku: 650 m² ▪ Maximální podíl zpevněných ploch na pozemku: 40% ▪ Maximální podíl zastavěné plochy na pozemku: 30% ▪ Nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy ▪ Na každou bytovou jednotku budou zřízena minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil na pozemku RD nebo na pozemku stavby mimo veřejné komunikace ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. *

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ	
Hlavní využití	▪ Silnice I. II. a III. třídy
Přípustné využití	▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi ▪ Mosty, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší ▪ Chodníky ▪ Příjezdové komunikace k plochám ▪ Autobusové zastávky ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

DD – DOPRAVA DRÁŽNÍ	
Hlavní využití	▪ Železniční doprava
Přípustné využití	▪ Vlaková nádraží, zastávky ▪ Náspy, zářezy, opěrné zdi, protihlukové stěny ▪ Mosty, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Chodníky ▪ Autobusové zastávky ▪ Sociální zázemí ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně	▪ Stavby a zařízení ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje za podmínky, že

přípustné využití	bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech
Nepřípustné využití	▪ Jakékoli jiné než hlavní a přípustné a podmíněně přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

DX – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE, VÝZNAMNÉ POLNÍ A LESNÍ CESTY

Hlavní využití	▪ Polní a lesní cesty ▪ Účelové komunikace
Přípustné využití	▪ Mostky, propustky ▪ Parkovací a odstavné plochy ▪ Prvky mobiliáře v krajině ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

TE – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ENERGETIKA

Hlavní využití	▪ Zařízení technické infrastruktury - pro energetiku
Přípustné využití	▪ Vysílače ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň ▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Jiná zařízení technické infrastruktury Podmínkou je zdůvodnění nezbytnosti technického řešení
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

TS – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Hlavní využití	▪ Zařízení technické infrastruktury - pro elektronické komunikace
Přípustné využití	▪ Trafostanice ▪ Rozvodny ▪ Vysílače ▪ Doprovodná, ochranná a izolační zeleň

	▪ Nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Jiná zařízení technické infrastruktury Podmínkou je zdůvodnění nezbytnosti technického řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou přednostně zasakovány. Pouze přebytečné vody, které za extrémních dešťů není možné zasakovat, mohou být odváděny do toků

VD – VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	
Hlavní využití	▪ Výroba a skladování ▪ Provoz služeb obyvatelstvu
Přípustné využití	▪ Zařízení pro služby a prodej ▪ Související objekty pro administrativu ▪ Manipulační plochy ▪ Veřejná prostranství ▪ Veřejná zeleň ▪ Ochranná a izolační zeleň ▪ Stravování pro potřeby výroby a skladování ▪ Sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) ▪ Parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití) ▪ Nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	▪ Objekty pro výrobu za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity ▪ Objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy. Maximálně dva byty v jedné souvislé ploše se způsobem využití VD. ▪ Zemědělská výroba
Nepřípustné využití	▪ Likvidace odpadů, odpadové hospodářství ▪ Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím ▪ Velkokapacitní prodejny s prodejní plochou nad 200 m². ▪ Ubytovny

Podmínky prostorového uspořádání	▪ Podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 65 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně ▪ Max. výška provozních staveb 11,0 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Maximální výška administrativních budov 9,0 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) ▪ Dešťové vody nebudou odváděny mimo pozemky staveb. Doporučené způsoby nakládání s dešťovými vodami jsou zasakování a akumulace pro závlahu zeleně ▪ Tepelná čerpadla, zařízení využívající proudění vzduchu k získávání energie i jiná zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nesmí omezit využití sousedních dosud nezastavěných pozemků. *
---	--

WT – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - VODNÍ PLOCHY A TOKY	
Hlavní využití	▪ Vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované).
Přípustné využití	▪ Vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Břehové porosty ▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu,
Podmíněně přípustné využití	▪ Nestanovuje se
Nepřípustné využití	▪ Stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území ▪ Oplocování v průtočném profilu koryta ▪ Obytné a rekreační objekty
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

AP.p – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - POLE	
Hlavní využití	▪ Orná půda
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Změna kultury na trvalý travní porost, meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy ▪ Cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) ▪ Opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze,

	průlehy apod.)
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst. 5 stavebního zákona. Nesmí tvořit nevhodnou dominantu, nesmí narušovat krajinný ráz.
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Oplocení pozemků ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 300 m² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 300 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 300 m.

AP.t – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

Hlavní využití	▪ Louky a pastviny
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Meliorace, protierozní opatření, poldry, agrotechnická opatření, větrolamy ▪ Cestní síť (poľní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší) ▪ Opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, apod.)
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Nejsou přípustné stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona ▪ Oplocení pozemků kromě oplocení za účelem pastvy ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovuje se

LU – PLOCHY LESNÍ - LES

Hlavní využití	▪ Plochy k plnění funkcí lesa
-----------------------	---

Přípustné využití	▪ Stavby k plnění funkcí lesa ▪ Oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří (oplocenky), oplocení obor ▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Lesní cesty ▪ Cyklostezky
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

NU – PLOCHY PŘÍRODNÍ - VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití	▪ Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň, ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Umístění prvků mobiliáře (přístřešek k posezení, informační tabule, apod.) ▪ Drobná sakrální architektura ▪ Polní a lesní cesty
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

MU.z – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ	
Hlavní využití	▪ Víceúčelové zemědělské plochy
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě

	životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Oplocení pro potřeby pastvy, chovu zvířat a ochrany pěstovaných plodin ▪ Polní cesty, cyklostezky ▪ Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství dle §18, odst.5 stavebního zákona
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Zahrádkářské kolonie ▪ Rekreační objekty ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona mohou mít jednotlivě max. 250 m² zastavěné nebo zpevněné plochy. Musí mít vzájemný odstup min. 200 m. Odstup od staveb pro bydlení musí být min. 200 m. Snížit odstup od obytných budov je možné pouze se souhlasem majitele dotčené obytné budovy.

MU.p – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY	
Hlavní využití	▪ Víceúčelové zemědělské a přírodní plochy ▪ Přirozená společenstva stromů a keřů
Přípustné využití	▪ Realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability ▪ Polní cesty
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Cyklostezky v omezené a zdůvodněné míře
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití ▪ Nejsou přípustné stavby a zařízení pro zemědělství dle §18, odst. 5 Stavebního zákona ▪ Zahrádkářské kolonie ▪ Rekreační objekty ▪ Fotovoltaické elektrárny ▪ Větrné elektrárny
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovuje se

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ	
Hlavní využití	▪ Stromová a keřová společenstva
Přípustné využití	▪ Skupinová, rozptýlená, soliterní, liniová zeleň ▪ Stezky pro pěší ▪ Účelové komunikace pro správu vodních toků

	▪ Technická protihluková opatření – protihlukové valy, stěny
Podmíněně přípustné využití	▪ Nezbytná technická infrastruktura, pokud není možné jiné řešení ▪ Křížení pásu ochranné a izolační zeleně místní komunikací, v ojedinělých zdůvodněných případech ▪ Cyklostezky v omezené a zdůvodněné míře
Nepřípustné využití	▪ Jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	▪ Nestanovují se

* Pro potřeby posuzování přípustnosti tepelných čerpadel využívajících proudění vzduchu k získávání energie i jiných zařízení, u kterých se posuzuje hlučnost (případně jiné emise) z hlediska hygienických předpisů, nelze hlučnost (případně jiné emise) k dosud nezastavěným pozemkům v zastavitelném území posuzovat pouze pro jejich současné využití a stav (např. zahrada, orná půda, apod.), pokud je na takovém pozemku přípustná stavba. Hlučnost (případně jiné emise) se musí posoudit pro stav, kdy pozemky budou využity v souladu s tímto územním plánem (stavebním zákonem, platnými prováděcími vyhláškami, apod.) bez omezení plynoucích z využití pozemků okolních. Např. v případě sousedního pozemku v zastavitelném území BI, BV, SV je třeba postupovat tak, jako kdyby již na něm stál ve vzdálenosti 3,5 m od společné hranice rodinný dům.

Podmínky rozhodování v koridoru CNU.D1:

Koridor pro nadjezd železniční trati.

- koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- do doby realizace nadjezdu železniční trati je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní stavby (včetně staveb souvisejících).
- do doby realizace nadjezdu železniční trati je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura za splnění podmínky odsouhlasení obcí Choťánky.
- po realizaci nadjezdu železniční trati se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy vyznačené pod koridorem.

Podmínky rozhodování v koridoru CNZ.D322:

Koridor pro modernizaci železniční tratě č. 231, 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), včetně Libické spojky.

- koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- do doby realizace modernizace železniční trati je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné dopravní stavby (včetně staveb souvisejících).
- do doby realizace modernizace železniční trati je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura za splnění podmínky odsouhlasení Ministerstvem dopravy.
- po realizaci modernizace železniční trati se zbylá část plochy koridoru využije pro

funkční využití plochy vyznačené pod koridorem.

Podmínky rozhodování v koridoru CNU.T1:

Koridor pro měrný objekt na stokové síti.

- koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.
- do doby realizace měrného objektu na stokové síti (tlakové kanalizaci) je v koridoru nepřipustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné stavby technické infrastruktury (včetně staveb souvisejících).
- do doby realizace měrného objektu na stokové síti je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura za splnění podmínky odsouhlasení obcí Choťánky a správcem vodovodu a kanalizace.
- po realizaci měrného objektu na stokové síti se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy vyznačené pod koridorem. Totéž platí i v případě, že měrný objekt bude realizován plnohodnotně v jiném místě (např. i mimo řešené území) a obec i správce kanalizační sítě ztvdí, že toto řešení splnilo požadovaný původní účel vymezení koridoru CNU.T1.

Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Využití ploch

Stanovení podmínek pro využití ploch a koridorů není retroaktivní. Využití ploch a koridorů v rozsahu, ve kterém jsou pro provozovanou činnost řádně zkolaudovány a zároveň nejsou dle podmínek pro využití ploch či koridorů stanovených v kapitole f) přípustné, je i nadále možné. Jakékoliv nové stavby, změny staveb, změny využití území a změny vlivu užívání staveb na území vedoucí k intenzifikaci těchto činností již přípustné není.

Maximální výška zástavby a podlažnost

Maximální výška zástavby v metrech se stanovuje svisle od úrovně původního (neupraveného) terénu a musí být respektována ve všech bodech půdorysu stavby.

Ve vybraných plochách je kromě údaje nebo místo údaje o maximální výšce zástavby v metrech stanoven údaj o **maximální podlažnosti**. V příslušné ploše musí být dodrženy obě tyto podmínky, tedy maximální výška zástavby i podlažnost, zároveň, jsou – li zároveň stanoveny.

Maximální výška zástavby stanovená pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití se nevztahuje na:

a) **nezbytná technologická zařízení** umístěná na stavbách a související s provozem těchto staveb (typicky komíny, antény, zařízení vzduchotechniky či odvětrání, výtahové šachty a strojovny výtahů apod.);

b) samostatné stavby a **zařízení technické infrastruktury bodového charakteru** jako jsou komíny, stožáry, antény, signální věže apod., s výjimkou budov pro

technickou infrastrukturu;

c) věže kostelů, kaplí a jiných sakrálních staveb.

Maximální výška zástavby i podlažnost jsou závazné pro novou zástavbu a změny stávající zástavby zvětšující vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stávající zástavby. **Stanovení maximální výšky zástavby ani podlažnosti není retroaktivní.** Při změnách staveb, které maximální výšku či podlažnost přesahují, není možné odchylku od stanovené hodnoty dále zvětšovat. Navyšování objemu stavby nad stanovenou výškou není přípustné. Při kompletní demolici objektu se jeho obnova novou stavbou musí řídit již platnou regulací v územním plánu.

Stanovenou maximální výšku zástavby smí v odůvodněných případech přesáhnout části budov, které v urbanisticky exponované poloze (nároží ulic, osa náměstí apod.) lokálně zvýrazňují urbanistickou strukturu obce nebo významnou polohu budovy v urbanistické struktuře obce (lokální dominanty charakteru věžičky, zvýšeného arkýře, nástavby nad rovinou střechy apod.), není-li to v rozporu s charakterem území. Tyto části budov mohou přesáhnout maximální stanovenou výšku zástavby nejvýše nad jednou třetinou posledního plnohodnotného nadzemního podlaží a nejvýše o 3,0 m.

Omezení pro ochranné pásmo lesa

V ochranném pásmu lesa nebudou alespoň na stromovou výšku (cca 25 m – odvozenou z absolutní bonity lesního porostu „AVB“ s ohledem na stav území) od hranice lesa umísťovány nové stavby, objekty a zařízení.

Přípustné je umístění sportovních a rekreačních ploch, ploch zeleně, vodních ploch a toků, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury charakteru podzemních vedení, oplocení, mobiliáře a drobné architektury.

Přípustné je umísťování staveb, objektů a zařízení pro vodní a lesní hospodářství, ochranu přírody a krajiny a snižování nebezpečí přírodních a ekologických katastrof.

Podmíněně přípustné jsou rekonstrukce stávajících staveb a jejich nástavby a přístavby. Za podmínky, že nový stav nezhorší stávající možnosti hospodaření na lesních pozemcích a plnění funkcí lesa.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

1. Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby a opatření stanovené ZÚR:

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu D322 převzatou ze ZÚR Středočeského kraje v úplném znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., a 10. aktualizace, říjen 2023.

„Koridor železniční tratě č. 231, 072: Kolín – Liběchov (- Děčín), včetně Libické spojky, modernizace“

Vymezuje se jako veřejně prospěšná stavba s označením **VD.5**.

Pro tuto stavbu je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby stanovené Územním plánem Choťanky:

VPD.1 Koridor pro stavbu nadjezdu železniční trati.

VPD.2 Cyklostezka podél silnice II/611

VPD.3 Cyklostezka Nové Vrčení – Balkán

VPD.4 Cyklostezka Choťanky – Poděbrady, Ovocná ulice

Pro výše uvedené stavby je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Rovněž je možné na dotčené pozemky uplatnit předkupní právo.

Stavby technické infrastruktury:

VT.1 Koridor pro měrný objekt na stokové síti

Stavby pro snižování ohrožení v území povodněmi:

VK.1 Poděbrady – Choťanky – úprava vodního režimu

Pro výše uvedené stavby je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

2. Veřejně prospěšná opatření

Jako veřejně prospěšná opatření se navrhuje následující nefunkční prvky ÚSES:

<u>Číslo</u>	<u>prvek ÚSES</u>	<u>číslo změny v kr.</u>
VU.1	LBK.LBC15 – LC6	K.6
VU.2	LBK.LBC15 – LC6	K.5
VU.3	LBK.LBC15 – LC6	K.7
VU.4	LBK.LBC15 – LC6	K.8
VU.5	LBK.LBC15 – LBC.CH1	K.12a, K.12b
VU.6	LBK.LBC15 – LBC.CH1	K.13a, K.13b
VU.7	LBC.CH1	K.14a
VU.8	LBK.CH1 – LC4	K.15a
VU.9	LBK.CH1 – LC4	K.16
VU.10	LBK.CH1 – LC4	K.17
VU.11	LBK.CH1 – LC4	K.18
VU.12	LBK.CH1 – LC4	K.19
VU.13	LBK.CH1 – LC4	K.20

Pro výše uvedená opatření je možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

3. Plochy asanací

Územní plán Choťanky nenavrhuje žádné asanační úpravy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

4. Stavby a opatření k zajištění bezpečnosti státu

Územní plán Choťanky nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.

VPD.1 Koridor pro stavbu nadjezdu železniční trati.

VPD.2 Cyklostezka podél silnice II/611

VPD.3 Cyklostezka Nové Vrčení – Balkán

VPD.4 Cyklostezka Choťanky – Poděbrady, Ovocná ulice

Údaje pro zápis předkupního práva do katastru nemovitostí:

Katastrální území: Choťanky

Dotčené pozemky:

VPD.1: 326/3 část, 112/16 část, 112/31, 112/20, 112/21, 112/30, 90, 91, 112/24, 112/17, 112/22 část, 112/28, 112/36, 112/8, 112/34 část, 429/9, 429/7 část, 87/1, 87/3, 87/5, 396/3 část, 69/1 část, 80/5 část, 87/6, 87/7, 92/39, st. 153, st. 165/2, 92/32, 92/46, 92/19, st. 154/4, 92/37 část, 92/47, st. 151/4, st. 165/1, 92/38 část, 92/33, 92/24, 92/25, 92/26, st. 158/1, st. 158/2, 400/2, 447, 92/36 část, 92/27, st. 229/1

VPD.2: 290/2, 293/1, 290/12, 423/1, 275/122, 113, 111, 403, 107/3. Jde vždy o části pozemků dotčené stavbou cyklostezky.

VPD.3: 423/1, 275/122, 287/3, 445/3, 264/2, 196/78, 196/77, 196/79, 196/82, 196/66. Jde vždy o části pozemků dotčené stavbou cyklostezky.

VPD.4: 445/3, 264/2, 196/78. Jde vždy o části pozemků dotčené stavbou cyklostezky.

Možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch:

Obec Choťanky

Choťanky 24, 290 01 Poděbrady

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

Nejsou stanoveny.

(Územní plán Choťanky nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývala žádná kompenzační opatření dle §50 odst. (6) stavebního zákona.)

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

Územní plán vymezuje následující územní rezervy:

R.1 – DS Doprava silniční. 0,81 ha.

Rezerva se vymezuje pro uvažovanou přeložku silnice III/32812 mimo zastavěné území lokality Vrčenín. Uvažuje se s napojením na silnici I/32 v místě stávajícího vjezdu do areálu autocentra LOUDA, kde jsou vytvořeny odbočovací pruhy pro obě odbočení. Přeprojektovat by bylo potřeba i současný vjezd do areálu. Kromě snížení dopravní zátěže v zastavěném území by přeložka řešila i nevhodné směrové poměry současného průtahu silnice III/32812 zástavbou Vrčenín.

R.2 – OV Občanské vybavení veřejné. 0,84 ha.

Rezerva pro veřejnou vybavenost – školství. Pro umístění základní školy, případně mateřské školy nebo dalších kulturních a školských zařízení.

R.3 – OV Občanské vybavení veřejné. 0,76 ha.

Rezerva pro veřejnou vybavenost – školství. Pro umístění základní školy, případně mateřské školy nebo dalších kulturních a školských zařízení.

R.4 – OV Občanské vybavení veřejné. 0,81 ha. Rezerva pro veřejnou vybavenost – školství. Pro umístění základní školy, případně mateřské školy nebo dalších kulturních a školských zařízení.

R.5 – BI Bydlení individuální. 1,19 ha. Vymezuje se jako rezerva pro další rozvoj bydlení v návaznosti na plochy komerční vybavenosti.

Aby se na ploše územních rezerv mohl realizovat výše uvedený způsob využití, je nutné je změnou územního plánu převést do zastavitelných ploch.

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

Územní plán Choťánky stanovuje podmínit rozhodování v území uzavřením dohody o parcelaci v této zastavitelné ploše:

DO.1 - Z.11, BI Bydlení individuální, ZO zeleň ohranná a izolační – 1,41 ha

Důvodem pro stanovení tohoto požadavku je optimalizace přeparcelace plochy Z.11 pro umístění pásu ochranné zeleně a parcel pro rodinné domy. Parcelace musí reflektovat vedení hlavního vodovodního řadu napříč plochou Z.11 a dalších inženýrských sítí. V rámci přeparcelace plochy Z.11 bude zvaženo případné propojení komunikace projektované pro plochy Z.1a až p, pozemek p.č. 275/123 na navrhovanou místní komunikaci v ploše Z.8, pozemek p.č. 196/79.

I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Choťanky stanovuje podmínit rozhodování v území zpracováním územní studie na následujících zastavitelných plochách:

US.1 - Z.6, BI Bydlení individuální, SV.2 Smíšené obytné venkovské, PU Veřejná prostranství; Z.5, ZO zeleň ohranná a izolační, DX Účelové komunikace významné polní a lesní cesty; Z.4, OV Občanské vybavení - 5,51 ha

Cílem územní studie bude navrhnout místní obslužné komunikace, veřejná prostranství, inženýrské sítě a parcelaci plochy Z.6. Dále stanovit podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace. Zejména typ a tvar střechy rodinných domů. Orientaci hřebene šikmých střech. Podmínky pro řešení smíšených ploch. Stanovení stavební čáry, případně dalších regulačních čar. Orientaci pozemků tak, aby řešená plocha přecházela do volné krajiny zahradami rodinných domů.

Doporučuje se podle potřeby zahrnout do řešení i část plochy změn v krajině K14, pokud nastane potřeba řešit navazující pěší a cyklistické propojení v této ploše.

Data územní studie budou vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Lhůta pořízení (vložení do evidence): do 60 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

US.2 - Z.2c, BI Bydlení individuální; Z.2d, ZP Parky a parkově upravené plochy – 2,93 ha

Cílem územní studie bude navrhnout místní obslužné komunikace, veřejná prostranství, inženýrské sítě a parcelaci plochy Z.2c pro výstavbu rodinných domů.

Dále stanovit podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace. Stanovení stavební čáry, případně dalších regulačních čar.

V ploše Z.2d budou vyřešeny zásady uspořádání veřejného prostranství s parkovou úpravou, tj. zásady parkových úprav a vedení pěších komunikací a cyklostezky, která se v této poloze odkloní od silnice II/611.

Území řešené v ÚS je rozšířeno i na přilehlé části komunikace II/611 s ohledem na její nové začlenění mezi místní komunikace s funkcí příměstské třídy.

Lhůta pořízení (vložení do evidence): do 60 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

US.3 - Z.3a, BI Bydlení individuální; Z.3b, SM Smíšené obytné městské; Z.3c (část), PU Veřejná prostranství – 1,55 ha

Cílem územní studie bude navrhnout místní obslužné komunikace, inženýrské sítě a parcelaci plochy. Definovat náplň a podrobnější členění plochy s ohledem na potřeby občanské vybavenosti. Dále stanovit podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace.

Území řešené v ÚS je rozšířeno i na přilehlou plochu DS s cílem řešit dopravní vybavenost příměstské třídy v návaznosti na plochu Z.3b.

Lhůta pořízení (vložení do evidence): do 60 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

US.4 - Z.17, OK Občanské vybavení komerční – 1,80 ha

Cílem územní studie bude navrhnout místní obslužné komunikace, inženýrské sítě a parcelaci plochy. Definovat náplň a podrobnější členění plochy. Dále stanovit podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace.

Území řešené v ÚS je rozšířeno i na přilehlou plochu DS s cílem řešit dopravní vybavenost příměstské třídy v návaznosti na plochu Z.17.

Lhůta pořízení (vložení do evidence): do 60 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

US.5 - Z.18, SM Smíšené obytné městské – 2,33 ha

Cílem územní studie bude navrhnout místní obslužné komunikace, inženýrské sítě a parcelaci plochy. Definovat náplň a podrobnější členění plochy s ohledem na potřeby občanské vybavenosti. Dále stanovit podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace.

Území řešené v ÚS je rozšířeno i na přilehlou plochu DS s cílem řešit dopravní vybavenost příměstské třídy v návaznosti na plochu Z.18.

Lhůta pořízení (vložení do evidence): do 60 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

US.6 - Z.9a, BI Bydlení individuální; Z.9.b, BI Bydlení individuální – 1,90 ha

Cílem územní studie bude navrhnout místní obslužné komunikace, veřejná prostranství, inženýrské sítě a parcelaci pro výstavbu rodinných domů koordinovaně pro obě zastavitelné plochy. Plocha Z.9a sice má navrženou parcelaci pro umístění rodinných domů a jedné ulice, není ale vyjasněná návaznost na plochu Z.9b a parcelace této plochy. Není ověřena možnost napojení na inženýrské sítě a jejich kapacita. Územní studie v celkovém kontextu zpětně ověří i vhodnost návrhu parcelace plochy Z.9a.

Studie stanoví i postup výstavby v rámci řešené plochy, aby nedocházelo k chaotickému zastavování pozemků, zejména v oddálených polohách od zastavěného území.

Dále budou stanoveny podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace. Stanovení stavební čáry, případně dalších regulačních čar.

Lhůta pořízení (vložení do evidence): do 60 měsíců od nabytí účinnosti územního plánu.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizaci není potřeba navrhovat.

n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V souladu s ustanovením § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb. tento územní plán stanovuje, že následující stavby je nutné považovat za architektonicky významné a musí být jejich projektová dokumentace zpracována autorizovaným architektem:

- Stavby v plochách s využitím SV.2, smíšené obytné venkovské bez zemědělských činností, zastavitelné plochy Z.6, Z.7a a Z.7c, pokud má být v souladu podmínkami stanovenými v kapitole f) využita podlažnost 2NP nebo 2NP+P.
Toto ustanovení vytváří prostor pro umístění objektů občanské vybavenosti, komerční vybavenosti, nebo polyfunkčních domů v jádrové části lokality Nové Vrčení. Takové domy mohou být hmotnější oproti okolní zástavbě a mohou tvořit případně i lokální dominantu. Proto je třeba klást důraz na jejich architektonické ztvárnění. Lokalita Nové Vrčení je koncipována s výrazným centrem, kde se vytváří prostor pro lokální vybavenost okolo veřejného prostranství.
- Stavby v ploše BI – bydlení individuální, zastavitelná plocha Z.20, pokud má být v souladu podmínkami stanovenými v kapitole f) využita podlažnost 2NP. Podlažnost 2NP je možná s ohledem na charakter zástavby na protější straně ulice. Je však nutné zachovat uměřenost návrhu a kvalitu architektonického řešení.
- Stavby určené čistě pro základní školy v plochách s využitím SM - smíšené obytné městské. Na tyto stavby se nevztahuje omezení výšky stanovené v prostorových podmínkách pro plochy SM. Základní škola může tvořit lokální dominantu. V takovém případě se ale stává stavbou architektonicky významnou.

o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části:

Textová část územního plánu obsahuje 61 stran (včetně titulního listu).

Grafická část návrhu obsahuje celkem 3 výkresy:

N1. Výkres základního členění území –	1 : 5 000
N2. Hlavní výkres –	1 : 5 000
N3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací –	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje celkem 3 výkresy:

O1. Koordinační výkres –	1 : 5 000
O2. Výkres širších vztahů –	1 : 50 000
O3. Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL –	1 : 5 000