

4. Bydlení a urbanismus

4.1 Zdůvodnění urbanistického návrhu

Při celkové analýze urbanistické struktury a návrhu dalšího rozvoje v obci Choťánky jsme se zaměřili především na analyzování dosavadního vývoje obce a nalezení budoucích trendů rozvoje obce. Předpokládáme, že v současnosti potlačená výstavba pro bydlení především ve městech povede k tomu, že obyvatelé měst (především panelových domů) budou hledat nové možnosti bydlení v kvalitním prostředí a současně na dobré dopravní dostupnosti do rozhodujících center osídlení. Choťánky takovou polohu mají. Proto jsme se soustředili na nalezení volných ploch pro výstavbu pro bydlení. Tyto plochy jsme identifikovali v části obce Vrčení.

Další předpokladem rozvoje obce Choťánky je i rozvoj podnikatelských aktivit podél silnice II/611 a dále podél křížení s dálničním přivaděčem a silnicí I/32 Poděbrady - Jičín. V tomto prostoru je možné umístit komerční podnikatelské aktivity, které budou zaměřeny na projíždějící motoristy.

V rámci urbanistické studie jsme se podrobně v souladu se záměry obce zabývali řešením funkce bydlení v jednotlivých částech obce a na nově navrhovaných parcelách pro výstavbu rodinných domků. Po projednání urbanistické studie jsme na základě výsledků veřejných jednání a souborného stanoviska upravili původně navržené funkční celky v zastavěném území obce Choťánky. Jednotlivé funkční celky jsou jak v současném zastavěném území obce, tak i z nově navrhovaných celků pro výstavbu rozděleny do funkčních celků. Pro každý funkční celek jsou vymezeny regulační prvky. Tyto regulace slouží jako základní osnova pro formulaci obecně závazného právního předpisu - vyhlášky obce, kterou bude obec vyhlášovat územní plán. Jednotlivé body jsou dále rozděleny do opakujícího se členění, což by mělo umožnit čtenáři se lépe v jednotlivých regulativech orientovat.

Použité pojmy:

Stavební čára: pomyslná linie vedoucí v terénu na které je umístěna celá základna průčelí objektu.

Hranice zástavby: pomyslná linie vedoucí v terénu, na které je umístěno alespoň 75 % délky základny objektu.

Zklidněná ulice: místní komunikace oddělená od ostatních komunikací terénním zbrzdovacím valem a s omezenou rychlostí na max. 30 km/hod. (dle členění místních komunikací D1 v obytné zóně)

Přístupová komunikace: místní komunikace, která zásobuje určitou oblast, zónu nebo lokalitu a slouží pro příjezd a odjezd vozidel zpravidla s větším dopravním zatížením.

4.2 Zastavěné území obce

Zastavěné území obce Choťanky je vymezeno v souladu s bývalou hranicí intravilánu. Pouze v částech, kde hranice intravilánu nesledovala skutečnou hranici zástavby navrhujeme v rámci návrhu územního plánu změnu hranice. To se týká především oblasti jižního okraje Vrčení. Zastavěné území se skládá ze dvou souvislých částí. První z nich je část Choťanky - Vrčení, která se člení 5 funkčních celků a dále samostatná část Vystrkov, která tvoří další samostatný funkční celek.

Pro všechny funkční celky v zastavěném území obce jsme navrhli následující společné regulační prvky

Společné regulační prvky

1. Parkování vozidel mimo přímo vymezená parkoviště je možné pouze na parcele přiléhající k domu.
2. V zastavěném území je možné při přestavbách a dostavbách jednotlivých domů použít max. dvě nadzemní podlaží.
3. V zastavěném území není možné uskutečňovat zemědělskou výrobu mimo zemědělský areál s výjimkou drobné zemědělské výroby pro osobní spotřebu (samozásobitelství).

4.2.1 Funkční celek A

Funkční celek tvoří vlastní jádro obce Choťanky. Rozkládá se v jižní části zastavěného území. Je vymezen především vlastní hranicí zastavěného území ze západu a jihu, z východu je vymezen hranicí zemědělského areálu a ze severu je oddělen od funkčního celku B v místní komunikaci podél obchodu parc. č. 89/12 a protější silnicí ke staré škole parc. č. 395/1. Funkční celek je vymezen především pro bydlení v původních zemědělských domech s dominantním prostorem návsi. Domy v západní části funkčního celku mají tradiční zemědělský charakter, který je tvořen charakterem statku s dominantním průčelím, obytným domem a stodolou. Původní hospodářské budovy jsou nyní v některých případech v horším stavu. V tomto funkčním celku je přípustná funkce bydlení a přípustná je i možnost umístění komerčních obchodních zařízení nebo dalších podnikatelských aktivit, pokud ochranná pásma budou uzavřena v objektu a dopravní zatížení místních komunikací se významně nezvýší. Po přestavbách a dostavbách jednotlivých objektů je nutné respektovat stávající charakter objektů, není povoleno provádět přestavby, které by svým charakterem měnily půdorysný charakter budovy. V celém funkčním celku je možné stavět max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví. Po přestavbách a dostavbách bude zachována již založená uliční čára. Ve funkčním celku nebudou budovány rekreační objekty - chaty.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen ze západu a jihu hranicí zastavěného území obce, z východu je vymezen zemědělským areálem. Ze severu jeho hranici tvoří místní komunikace parc. č. 89/12 a 395/17.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako smíšený obytný a obslužný.
3. Přípustné využití

- 3.1. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat kromě funkce bydlení i komerční obchodní zařízení a zařízení služeb pro obyvatele za předpokladu, že ochranné pásmo veškerých činností bude uzavřeno na parcele.
4. Nepřípustné využití
- 4.1. Ve funkčním celku nebude realizována zemědělská výroba vyjma samozásobitelství.
- 4.2. Ve funkčním celku nebude umístěna žádná průmyslová výroba.
- 4.3. Ve funkčním celku nebudou lokalizovány skladové areály.
- 4.4. Ve funkčním celku nebudou budovány rekreační objekty individuální ani hromadné rekreace.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
- 5.1. Jednotlivé objekty po přestavbách a dostavbách budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží.
- 5.2. Výstavba je možná pouze na vymezených stavebních parcelách v rámci tohoto funkčního celku.
- 5.3. Jednotlivé objekty budou dodržovat již založené stavební čáry
- 5.4. Po dostavbách a rekonstrukcích není povoleno použití plochých střech pro objekty pro bydlení sedlové střechy se sklonem v rozmezí 30° - 55°
- 5.5. Při výstavbě a dostavbě bude vždy zajištěno stání pro jedno osobní vozidlo na parcele stavebníka.
- 5.6. Na návsi není povoleno parkování.
- 5.7. Zelená plocha okolo kapličky parc.č. 91 je vymezena jako veřejná zeleň a je nezastavitelná.
- 5.8. Před prodejnou na parcele 89/1 je možné zřídit odstavné parkoviště zpevněné travopanely.
- 5.9. Rozšíření místní komunikace parc. č. 395/1 před budovou školy bude zachováno jako veřejná zeleň a je nezastavitelné a to i dočasnými stavbami.

4.2.2 Funkční celek B.

Funkční celek B tvoří novější výstavba při obou stranách železniční trati. Tento funkční celek je také významně ovlivněn především hlukem železniční dopravy. Funkční celek ze severu navazuje na funkční celek A, ze západu a východu je tvořen hranicí zastavěného území obce a ze severu navazuje na funkční celek C. Jednotlivé domy jsou stavěny na mimořádně malých parcelách prakticky bez možnosti zázemí. Součástí funkčního celku je i původní budova školy, která se v současnosti využívá především pro sportovní účely. Za školou je původní hřiště, které nutně vyžaduje rekonstrukci.

Ze funkčním celku je přípustné kromě dominantní funkce bydlení i umístit i komerční obchodní zařízení a rozvíjet služeb pro obyvatele, ale pouze společně s bydlením v jednom objektu.

Ve funkčním celku nebude umístěna zemědělská prvovýroba a ani průmyslová výroba. Vzhledem k hustotě zástavby výstavba dalších chat a chalup nepřipadá v úvahu.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení

- 1.1. Funkční celek je vymezen podél obou stran železniční trati.

- 1.2. Funkční celek je z jihu je vymezen hranicí funkčního celku A, ze západu a východu hranicí zastavěného území a ze severu silnicí III. tř. Choťanky - Vrčení a hranicí souvislé výstavby na západní straně této silnice.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
3. Přípustné využití
 - 3.1. V tomto funkčním celku je přípustné umístit i obchodní zařízení a další služby pro obyvatele, ale pouze integrovaně s funkcí bydlení.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. V tomto funkčním celku je nepřípustné lokalizovat jakoukoliv průmyslovou nebo zemědělskou výrobu.
 - 4.2. Ve funkčním celku nelze lokalizovat jakékoliv skladové zařízení.
 - 4.3. Ve funkčním celku není povolena změna užívání stavby stávajících objektů na rekreační objekty.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Ve funkčním celku nejsou vymezeny nové stavební parcely.
 - 5.2. Po dostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů bude zachována maximální výška dvou nadzemních podlaží a to včetně podkrovní.
 - 5.3. Budova školy při přestavbách může mít tři nadzemní podlaží včetně podkrovní.
 - 5.4. Školní hřiště parc. č. 8/9 a školní zahrada 8/8 jsou nezastavitelné.
 - 5.5. Jednotlivé objekty při přestavbách a dostavbách budou respektovat založené stavební čáry.
 - 5.6. Použití ploché střechy je podmíněno posouzením projektu z hlediska architektonické kvality.
 - 5.7. Podél železniční trati v hranicích parcely dráhy bude vybudována protihluková stěna o výšce 2 m.

4.2.3 Funkční celek C

Funkční celek C je nejmenší z vymezených funkčních celků. Tvoří jej pouze jednostranná zástavba podél silnice III. tř. Choťanky - Vrčení. Zástavba v tomto funkčním celku je převážně obytná, dřívější centrum JZD Choťanky slouží nyní jako administrativní budova, na některých parcelách jsou vybudovány chaty. V tomto funkčním celku lze do budoucna předpokládat pouze údržbu stávajících objektů pro bydlení a dostavbu rodinných domů na parcelách s chatami.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen jednostrannou zástavbou podél silnice Vrčení - Choťanky v prostoru mezi FC B a souvislou zástavbou ve Vrčení.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pouze pro bydlení.
3. Přípustné využití
 - 3.1. Ve funkčním celku je přípustné provádět změny užívání stavby objektů pro bydlení na objekty pro rekreaci.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku je nepřípustné lokalizovat zařízení zemědělské a průmyslové výroby.

5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Na parcelách, kde jsou v současné době chaty, je možné dobudovat rodinné domy.
 - 5.2. Výstavba na parcele 330/9 je podmíněna dodržením ochranného pásma vedení 22 kV, které je vymezeno 7 m od krajního vodiče na obě strany.
 - 5.3. Po dostavbách a rekonstrukcích budou mít jednotlivé domy max. dvě nadzemní podlaží.
 - 5.4. Parkování automobilu uživatele domu bude zajištěno vždy na parcele vlastníka.
 - 5.5. Ve funkčním celku není přípustné zřizovat odstavná stání pro nákladní automobily.

4.2.4 Funkční celek D

Funkční celek D tvoří zástavba v části obce Vrčení. Jedná se o převážně novou zástavbu rodinných domů podél silnice Poděbrady - Odřepsy v blízkosti křížení s I/11 a I/32. Funkční celek je vymezen podél severní strany silnice II/611 a dále zasahuje na jih této silnice v zástavbě podél silnice III. tř. Vrčení - Choťanky. V tomto funkčním celku jako jediném ze všech obytných jsou kromě dominantní obytné funkce umístěny také podnikatelské aktivity. Podnikání je lokalizováno jednak ve statku č. 47 a dále v nově vybudované prodejně aut a autoopravně LOUDA. V dalších objektech v této zóně není přípustné umísťovat průmyslovou a zemědělskou výrobu. Občanské vybavení pro obyvatele je možné v tomto funkčním celku umístit společně s bydlením. Jednotlivé objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží a to i po přestavbách a rekonstrukcích stávajících objektů. Výstavbu je možné doplnit o nové rodinných domů při silnici II/611 na parcele 326/1, kde je dosud volná nezastavěná parcela.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen podél silnice II/611.
 - 1.2. Funkční celek je vymezen severní hranicí zastavěného území obce v části Vrčení. Jižně od Vrčení obce je funkční celek vymezen pouze na parcelách č. 326/1, 326/4, 326/3, 327/1, 114, 119 116, 149, 150. k.ú. Choťanky.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako smíšený.
 - 2.2. Hlavní funkcí tohoto FC je bydlení a doplňkovou funkcí je výroba.
3. Přípustné využití
 - 3.1. Kromě jmenovaných funkcí je ve funkčním celku přípustné umístit zařízení občanského vybavení, ale pouze společně s funkcí bydlení nebo výrobní funkcí.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku je nepřípustné lokalizovat zemědělskou provozy.
 - 4.2. Ve funkčním celku je dále nepřípustné lokalizovat jakékoliv skladové areály.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Po dostavbách a rekonstrukcích je přípustné použít max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví a to jak pro objekty pro bydlení, tak i pro podnikatelskou činnost.
 - 5.2. Křižovatka II/611 a III/32812 Vrčení - Pátek bude vybavena podélným značením.
 - 5.3. Parkování osobních a nákladních automobilů, které navštěvují jednotlivé podnikatelské provozy, bude vždy řešeno v rámci podnikatelského areálu.

- 5.4. Ve funkčním celku je možné měnit využití obytných budov na penziony a restaurace pro projíždějící motoristy.

4.2.5 Funkční celek E

Tento funkční celek je jediný, který není vymezen jako obytný. Jedná se o původní zemědělský areál, který není v současné době dominantně používán pro zemědělskou výrobu. V souvislosti se zmenšením rozsahu živé výroby je v zemědělském areálu lokalizována také skladová a průmyslová zóna. V areálu jsou volné plochy pro lokalizaci dalších podnikatelských aktivit. Funkční celek i nadále bude přístupný pouze z místních komunikací ze středu obce. Zástavba je limitována výškou hřebene střechy max. 7 m nad okolním terénem. Součástí tohoto funkčního celku je plocha vymezená pro budoucí rozvoj podnikatelského areálu na parcelách 87/1 a 87/3 k.ú. Chotěanky.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen v hranicích bývalého areálu zemědělské výroby na parcelách č. 92/2, 33/2, 33/1.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako podnikatelská zóna.
3. Přípustné využití
 - 3.1. Ve funkčním celku je přípustné umístit jak zemědělskou výrobu tak i průmyslovou výrobu.
 - 3.2. Ve funkčním celku je přípustné umístit i skladový areál.
 - 3.3. Veškeré podnikatelské aktivity v tomto funkčním celku musí mít uzavřena veškerá ochranná pásma v funkčním celku.
 - 3.4. Lokalizace podnikatelských aktivit ve funkčním celku je možná pouze za předpokladu, že nedojde ke zvýšení průjezdní dopravy na hlavní místní komunikaci od železničního přejezdu směrem na náves.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není přípustné lokalizovat objekty pro bydlení.
 - 4.2. Ve funkčním celku nelze umístit jakékoliv rekreační objekty.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Parcely č. 87/1 a 87/3 jsou vymezeny jako rozvojové plochy pro rozšiřování tohoto funkčního celku.
 - 5.2. Ve funkčním celku je přípustné vybudovat nové podnikatelské objekty s maximální výškou hřebene střechy ve výšce 7 m nad terénem.
 - 5.3. Po dostavbách a přestavbách bude ve funkčním celku zachováno nebo dobudováno 5 % rozlohy vysoké zeleně a 10% celkové rozlohy nízké zeleně.
 - 5.4. Všechny pojízdné komunikace budou zpevněné.
 - 5.5. Parkování nákladních a osobních vozidel je přípustné pouze uvnitř tohoto funkčního celku a to včetně dočasných stání.
 - 5.6. Podél východní hranice na parcele 92/2 a 87/3 bude vysázena vysoká zelen (topoly).

4.2.6 Funkční celek F

Funkční celek F je tvořen zástavbou Vystrkov a to jak podél silnice II/611 tak také podél místní komunikace včetně domů jižně od železniční tratě. Středem tohoto funkčního celku je trasováno páteřní vedení 22 kV. Funkční celek je vymezen jako obytný s možností lokalizovat podél silnice II/611 i komerční podnikatelské aktivity, které budou mít uzavřeno ochranné pásmo v objektu. Na zástavbu ve Vystrkově z jihu navazuje regionální biocentrum a není možné rozšiřovat zastavěné území právě tímto směrem. Jednotlivé domy budou max. dvoupodlažní a to včetně podkrovní.

V jednotlivých objektech není přípustné lokalizovat jak zemědělskou výrobu (vyjma samozásobitelství) tak i výrobu průmyslovou a umísťovat skladové areály.

Regulační prvky:

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen hranicí zastavěného území v lokalitě Vystrkov.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako nízkopodlažní obytný soubor venkovské zástavby.
3. Přípustné využití
 - 3.1. V jednotlivých domech podél silnice II/611 je přípustné umístit obchodní zařízení a služby pro obyvatele.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není přípustné lokalizovat zemědělskou a průmyslovou výrobu.
 - 4.2. Ve funkčním celku není přípustné umístit nové stavby pro rekreační využití.
 - 4.3. Do vymezeného regionálního biocentra jižně od železniční tratě a východně od příjezdové komunikace není přípustná lokalizace zahrad a ani provizorních staveb.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Po dostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů a i při nové výstavbě budou mít jednotlivé objekty max. dvě nadzemní podlaží.
 - 5.2. Nové objekty stejně jako objekty po přestavbách budou mít sedlovou střechu.
 - 5.3. Parkování osobních vozidel je přípustné pouze na parcele - pozemku přiléhající k domu.
 - 5.4. Na silnici II/611 není přípustné vymezovat parkovací plochy.

4.3 Památková ochrana

V obci Choťánky nejsou žádné objekty zapsány do seznamu nemovitých kulturních památek. Pouze v obci Choťánky je evidován objekty památkového zájmu, které byly vymezeny na základě zpracovaného inventarizačního průzkumu lidové architektury Středočeského kraje, který zpracovalo SÚRPMO stř. 03, zpracovatel ing. arch. Dostál v červnu 1988.

V tomto seznamu jsou zapsány tyto objekty:

- Choťánky č.p. 82 - stodola

Budova z lomového kamene s armovanými nárožími z pískovcových kvádrů, v oblasti častější typ kamenné průjezdové jednodlaté stodoly z konce 19. stol.

- Choťánky č.p. 77 - chalupa

Drobné zděné přízemní stavení se sedlovou střechou a krátkým trámovým zápražím. Chalupa ze 3/3 19. stol.

- Choťánky č.p. 25 - usedlost

Zděné převážně kamenné stavení se sedlovou střechou a trámovým zápražím, Trojdílná obytná dispozice je novodobě částečně upravena, Zděné chlévy mají rovněž sedlovou střechu. Obytné jádro patrně z poloviny 19. stol.

- Choťánky č.p. 10 - chalupa

Přízemní stavení se sedlovou střechou a trámovým zápražím s trojdílnou obytnou dispozicí a hospodářskou částí.. Chalupa se starším roubeným jádrem snad z 18 - 19. stol.

- Choťánky č.p. 72 - usedlost na jižním okraji obce.

Dům na jižní straně dvora se sedlovou střechou na půdní nadezdívce, novodobě upravený. Štít z nadezdívky zdobený, při domě je zděná kamenná sýpka se sedlovou střechou a valbičkou. Dům patrně se starším jádrem s úpravou v závěru 19. stol. Mimořádně hodnotná kamenná sýpka.

- Choťánky - zvonička

Vysoká hranolová stavba zvonice ukončená zalomenou stanovou střechou s korouhvičkou.

U jednotlivých staveb lze prostřednictvím krajské správy památkové péče požádat o zapsání do seznamu nemovitých kulturních památek.

4.4 Plochy pro novou výstavbu

V návrhu územního plánu jsme na katastrálním území obce navrhli plochy pro novou výstavbu. Tyto plochy jsme vymezili z časového hlediska výstavby do dvou základních etap. První etapu tvoří nezpochybnitelná zástavba, která bude zařazena jako závazná do vyhlášky obecního úřadu o schválení územního plánu sídelního útvaru. Druhý typ výstavby představují plochy vymezené jako směrné a navrhující výstavbu v delším časovém horizontu (ve výhledu), resp. po naplnění vymezených ploch v závazné části.

Pro plochy zařazené do závazné části územního plánu jsme vymezili závazné i regulační prvky, které stanoví jak funkční využití ploch, tak také tvoří základní architektonické (objemové) regulativy výstavby. Kromě toho je nutné pro jednotlivé specifikované zpracovat zastavovací studii nebo regulační plán jako základní podklad pro vydání územního rozhodnutí, který vymezí hranice pozemků, způsob napojení na sítě technického vybavení a stanoví hmotové a objemové regulativy výstavby včetně odstupů.

Pro všechny plochy pro novou výstavbu jsme vymezili společné regulační prvky.

Společné regulační prvky.

1. Všechny plochy pro novou výstavbu vyjma funkčního celku 6 jsou vymezeny pro výstavbu rodinných domů.
2. Zástavba ve funkčních celcích 2, 4, 6, je podmíněna zpracováním zastavovací studie nebo regulačního plánu jako podkladu pro vydání územního rozhodnutí.
3. Výstavba na všech nově navrhovaných plochách bude max. dvoupodlažní.
4. Parkování majitele nebo nájemce objektu bude vždy řešeno mimo veřejné komunikace a veřejné prostranství.
5. Výstavba je podmíněna použitím plynu (včetně propan -butanu) nebo el. energie jako topného média a napojením na veřejný vodovod a kanalizaci.
6. V lokalitách pro novou výstavbu rodinných domů je přípustné umístit i zařízení obchodní, ale pouze společně s funkcí bydlení.
7. Ve všech lokalitách je nepřípustné lokalizovat zemědělskou výrobu vyjma domácího hospodářství pro potřebu rodiny.
8. Ve všech lokalitách není přípustné lokalizovat průmyslovou výrobu.

4.4.1 Funkční celek 1

Funkční celek se nachází v části pozemku č. 294/1, který je veden jako louka, ale fakticky je zalesněn. Na části tohoto pozemku, který přiléhá k zastavěné části obce a není zalesněn, navrhuje územní plán vymezit celkem 6 parcel pro výstavbu rodinných domů. Funkční celek je vymezen pouze v rozsahu parcel pro výstavbu těchto 6 rodinných domů a je zařazen do závazné části územního plánu.

Celkem 6 parcel podmíněně vhodných pro zástavbu rodinných domů ale leží na hraně vymezeného regionálního biocentra Choťánecký rybník. Výstavba je proto podmíněna podmínkou minimalizace zásahů do vymezeného funkčního regionálního biocentra a nepřípustností zásahu do okolní vegetace.

Dále je nutné žádat orgán ochrany přírody o souhlas se snížením ochranného pásma okolo lesního celku, které je stanoveno zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa.

Předpokladem výstavby je dále odtěžení nebo stavební zajištění bývalé skládky komunálního odpadu, která se nachází na části vymezeného funkčního celku 1.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na parcele 294/1 část k.ú. Choťanky.
 - 1.2. Funkční celek je vymezen na nově zaměřených parcelách v návaznosti na zastavěné území obce na západním okraji funkčního celku A.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pro individuální výstavbu rodinných domů.
3. Přípustné využití
 - 3.1. V jednotlivých domech je kromě funkce bydlení přípustné umístit i zařízení služeb pro obyvatele a zařízení maloobchodu.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není přípustné budovat skladové plochy.
 - 4.2. Ve funkčním celku není přípustné budovat rekreační objekty.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Před výstavbou objektů pro bydlení je nutné provést likvidaci tělesa skládky nebo zajistit stavební technologií nemožnost zásahu do stávající skládky (zhutnění, výstavba na pilotech apod.)
 - 5.2. Jednotlivé objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží.
 - 5.3. Všechny objekty budou napojeny na vodovodní řad a splaškovou vakuovou kanalizaci.
 - 5.4. Jednotlivé domy budou přístupné ze stávající místní komunikace
 - 5.5. Výstavba je podmíněna zachováním stávajících porostů na ostatních částech parcely 294/1 k.ú. Choťanky.

4.4.2 Funkční celek 2.

Funkční celek je vymezen východně od silnice Choťanky - Vrčeni a navazuje na železniční trať resp. na silnici směrem na Libici nad Cidlinou. Tento funkční celek je zastavitelný pouze podmíněně. Zástavba je podmíněna vyřešením protihlukové bariéry podél železniční tratě, která sníží denní i noční hladiny hluku pod limitní meze. Funkční celek je vymezen jako obytný s možností lokalizovat podnikatelské aktivity pouze integrované s bydlením. Jednotlivé objekty budou dodržovat jednotnou stavební čáru, budou orientovány kolmo k místním komunikacím a budou orientovány ve směru sever - jih. Místní komunikace od hlavních příjezdových budou vymezeny jako zklidnělé.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na parcele 112/1 k.ú. Choťanky.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
 - 2.2. Ve funkčním celku je možné kromě domů pro bydlení i lokalizovat jak samostatné rodinné domy, dvojdomy, tak i řadovou výstavbu.

3. Přípustné využití
 - 3.1. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat zařízení obchodní pouze integrovaně s funkcí bydlení.
 - 3.2. Výstavba ve funkčním celku je podmíněna vyřešením protihlukové bariéry podél železniční tratě, která sníží hladinu hluku pod limitní hodnoty hlukového pozadí jak pro denní, tak i noční hodnoty.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Je nepřípustné v tomto funkčním celku umísťovat jak zařízení výrobní, tak i skladové areály.
 - 4.2. Ve funkčním celku nebudou lokalizovány objekty individuální rekreace.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Objekty budou dodržovat jednotnou stavební čáru.
 - 5.2. Maximální výška objektů je stanovena na dvě nadzemní podlaží včetně podkroví.
 - 5.3. Domy budou osazeny převážně sedlovými střechami. Použití ploché střechy nebo střechy se sklonem menším než 30° je podmíněno architektonickým posouzením projektu.
 - 5.4. Minimální velikost parcely pro individuální rodinné domy je stanovena na 550 m^2 , minimální velikost parcely pro řadovou zástavbu je stanovena na 300 m^2 .
 - 5.5. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat max. 15 rodinných domů.
 - 5.6. V případě výstavby řadových domů, nesmí plocha parcel pro všechny řadové domy být větší než 40 % celkové plochy tohoto funkčního celku.
 - 5.7. Funkční celek bude přístupný jak z silnice III. tř. tak i z místní komunikace Choťánky - Libice.
 - 5.8. Komunikace uvnitř funkčního celku jsou vymezeny jako zklidněné.
 - 5.9. Výstavbu ve funkčním celku je možné uskutečnit na v etapách a to tak, aby první etapa výstavby byla na dotyku s existujícími komunikacemi a další etapy vždy navazovaly na předcházející etapy výstavby.
 - 5.10. Při výstavbě v první etapě je nutné vymezit koridory pro dopravní napojení celé lokality.

4.4.3 Funkční celek 3

Funkční celek 3 je vymezen na západní straně silnice III. třídy Vrčení - Choťánky. Tento funkční celek navazuje na zástavbu na východní straně zmíněné silnice a umožňuje dokončení propojení zastavěné plochy Choťánek a Vrčení. V tomto funkčním celku je navržena jedna řada rodinných domů o relativně velkých parcelách, která je od samotné silnice oddělena i meliorační strouhou. Funkční celek je vymezen pro výstavbu rodinných domů. Po západním (vnějším) okraji zastavěného území bude vysázena vysoká zeleň (alej topolů) a bude vedena pěšina, která oddělí jednotlivé objekty a příslušející zahrady od zemědělsky využívaných pozemků. Funkčním celkem prochází páteřní vedení 22 kV, které má vymezené ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče. Toto ochranné pásmo bude nutné při realizaci zástavby respektovat.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na parcele č. 313 při silnici III. třídy Vrčení - Choťánky.
 - 1.2. Funkční celek je vymezen pro výstavbu jedné řady rodinných domů.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pro výstavbu samostatných rodinných domů.
 - 2.2. Funkční celek je vymezen jako obytný s tím, že jednotlivé objekty je možné stavět postupně v návaznosti na lokální síť technické infrastruktury.
3. Přípustné využití
 - 3.1. Ve funkčním celku budou umístěny stavby pro bydlení s možností lokalizovat také obchodní zařízení a služby pro obyvatelstvo vždy integrovaně s funkcí bydlení.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Je nepřípustné v tomto funkčním celku umísťovat výrobní zařízení a skladové areály.
 - 4.2. Ve funkčním celku nebudou umístěny objekty individuální rekreace - chaty.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Minimální velikost parcely je stanovena na 800 m².
 - 5.2. Jednotlivé objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží.
 - 5.3. Výstavba bude respektovat ochranné pásmo vedení 22 kV v šíři 7 m od osy krajního vodiče.
 - 5.4. Zástavba je možná pouze po kanalizaci meliorační strouhy podél silnice.
 - 5.5. Pro výstavbu v tomto funkčním celku byla stanovena jako regulační čára hranice výstavby ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry.

4.4.4 Funkční celek 4

Funkční celek je vymezen severně od zastavěného území Vrčení po obou stranách silnice na Vrčení. Funkční celek se rozkládá na pozemcích č. 196/9 - 15 196/1 část, 196/21 část, 154/3 část, 405 část a 145/4 část k.ú Choťánky. Funkční celek se nachází na pozemku, který již byl připraven pro výstavbu rodinných domů parcelací pozemků na komunikace a plochy určené pro výstavbu. Funkční celek je vymezen jako obytný s možností lokalizovat kromě funkce bydlení i obchodní zařízení společně s bydlením. Jednotlivé objekty budou max. dvoupodlažní včetně podkroví. Minimální velikost parcely je stanovena na 600 m². Ve funkčním celku budou lokalizovány především individuální rodinných domů, dále je přípustné lokalizovat i dvojdomy a řadovou výstavbu. Podíl domů řadové výstavby nesmí překročit 30% všech projektovaných domů.

Místní komunikace ve funkčním celku budou vymezeny jako zklidnělé, tedy od silnice III. tř. Vrčení - Pátek budou odděleny terénním zpomalovacím valem a doplněny vysokou zelení.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na parcelách 196/9 - 15, 196/1 část, 196/21 část, 154/3 část, 405 část a 145/4 část k.ú. Choťánky.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný pro nízkopodlažní bytovou výstavbu individuálních domů venkovského typu bez hospodářského zázemí..
3. Přípustné využití
 - 3.1. Je přípustné lokalizovat i dvojdomy a řadové domy.
 - 3.2. Podíl ploch parcel pro řadové domy nesmí být vyšší než 30 % celkové plochy.
 - 3.3. Je přípustné společně s funkcí bydlení lokalizovat i obchodní zařízení a zařízení služeb pro obyvatele.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné průmyslové podniky, zemědělská výroba a skladové areály.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Parcely pro individuální domy a pro dvojdomy budou mít minimální velikost parcely 600 m².
 - 5.2. Parcely pro řadovou výstavbu budou mít minimální velikost parcely stanovenou na 330 m².
 - 5.3. Všechny objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví.
 - 5.4. Jednotlivé objekty pro bydlení budou mít sedlové střechy se sklonem 30° - 55°.
 - 5.5. Použití jiného typu střechy je přípustné pouze po posouzení stavebního projektu.
 - 5.6. Výstavba bude dodržovat jednotou hranici výstavby ve směru od komunikace.
 - 5.7. Komunikace na parcelách č. 196/10 a 196/13 a dále komunikace na parcele 196/1 rovnoběžně s meliorační strouhou jsou vymezeny jako zklidňené.
 - 5.8. Komunikace na parcele č. 196/21 je vymezena jako přístupová.
 - 5.9. Po severní a východní hranici funkčního celku bude vedena vysoká zeleň, která oddělí zastavěné území od volné krajiny.

4.4.5 Funkční celek 5

Funkční celek č. 5 je vymezen pro dostavbu zastavěného území v části Vrčení. Jednak doplňuje východní zástavbu podél silnice Vrčení - Choťánky až ke křižovatce se silnicí II/611 a dále severně od zmíněné silnice doplňuje zástavbu na západním okraji zastavěného území. Jedná se o výstavbu na parcelách č. 112/1 a 275 vždy malá část. Funkční celek je vymezen pro výstavbu celkem 3 - 4 rodinných domů se zahradou. Výstavba podél silnice Vrčení - Choťánky je podmíněna přenesením sloupové trafostanice 22 kV, která v tomto území leží.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen v klínu zastavěného území v části Vrčení podél obou stran silnice II/611 na parcelách 275 a 112/1 vždy část v k.ú. Choťánky.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pro dostavbu venkovských domů pro bydlení.
 - 2.2. Funkční celek je vymezen pro výstavbu max. 4 rodinných domů.

3. Přípustné využití
 - 3.1. V jednotlivých domech je přípustné kromě funkce bydlení lokalizovat i maloobchodní zařízení, služby pro občany a kancelářské prostory.
 - 3.2. V tomto funkčním celku je možné lokalizovat kromě domů pro bydlení i komerční objekty jako je restaurace, motorest, hotel, apod., které slouží pro ubytování a stravování.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není přípustné umístit výrobní a skladová zařízení
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Objekty podél silnice Vrčení - Choťanky mohou mít max. tři nadzemní podlaží a sedlovou střechu, domy severně od silnice II/611 mohou mít max. dvě nadzemní podlaží.
 - 5.2. Při umístění komerčních aktivit je nutné zajistit parkování návštěvníků vždy na přiléhající parcele mimo komunikace.

4.4.6 Funkční celek 6

Funkční celek č. 6 se rozkládá jižně od silnice II/611 podél zastavěného území části obce Vrčení. Tento funkční celek je vymezen pro umístění komerčních podnikatelských aktivit souvisejících se zvýšeným provozem jak na této silnici, tak i blízkém dálničním nájezdu I/11. Rozvoj podnikatelských aktivit je vázán jak na poskytování služeb motoristům (benzínové čerpadlo, motorest, prodejna a autoopravna), tak i na rozvoj běžné výrobní činnosti. Podmínkou zastavitelnosti je, že veškerá ochranná pásma z lokalizovaných činností budou vždy uzavřena v rámci tohoto funkčního celku nebo jeho části. Parkování veškerých vozidel, které souvisí s provozem těchto zařízení bude důsledně realizováno na parcele majitele (nájemce) a nebude zajišťováno na komunikaci a to ani v jejím odstavném nebo zpomalovacím pruhu.

Jednotlivé objekty budou mít max. tři nadzemní podlaží, resp. výška hřebene střechy nepřevyší 10 m nad okolním terénem. Funkční celek je zastavitelný i samostatně ve východní a samostatně v západní části.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen jižně od silnice II/611 v šířce 70 m ve své západní části a 55 m ve své východní části.
 - 1.2. Funkční celek je rozdělena na část 6A západně od silnice Vrčení - Choťanky a část 6B východně od silnice Vrčení - Choťanky až ke hraně katastru.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit.
 - 2.2. Část 6B je vymezena v závazné části územního plánu a to od parcely č. 403 západně.
 - 2.3. Ostatní části tohoto funkčního celku (část 6A a zbytek části 6B) je přípustné využít až po zahájení stavební činnosti na většině pozemku uvedeného v předcházejícím bodě.
3. Přípustné využití
 - 3.1. Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i uzavřené skladové objekty.

4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku je nepřípustné lokalizovat zemědělskou výrobu a bydlení vyjma služebního bytu správce objektu.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Funkční celek bude dopravně napojen na silnici II/611
 - 5.2. Parkování vozidel návštěvníků a uživatelů podnikatelského areálu bude zajištěno pouze na pozemku.
 - 5.3. Jednotlivé objekty budou mít max. tři nadzemní podlaží, hřeben střechy bude však nejvýše 10 m.
 - 5.4. Veškerá ochranná pásma z každé činnosti budou uzavřena v tomto funkčním celku.
 - 5.5. Činnosti umístěné v tomto funkčním celku nesmí zatížit hlukem, zápachem a ani jiným negativním způsobem zástavbu ve funkčním celku D a C.
 - 5.6. Funkční celek je možné zastavit postupně, ale vždy je nutné řešit v zastavovací studii východní nebo západní část jako celek.

4.4.7 Funkční celek 7

Další z velmi malých funkčních celků, který doplňuje zastavěné území lokality Vystřkov. Plochy pro novou výstavbu jsou navrženy v pokračování současně zastavěného území směrem k přístupové komunikaci č. 427 a jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Při silnici II/611 je přípustné kromě funkcí bydlení lokalizovat i komerční obchodní zařízení nebo menší průmyslové a skladové areály. Jednotlivé objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží, a při silnici II/611 navážou na založenou hranici zástavby.

Regulační prvky

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen hranicí zastavěného území Vystřkov a přístupovou komunikací parc. č. 427.
 - 1.2. Výstavba je možná i po západní straně této přístupové komunikace.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný.
3. Přípustné využití
 - 3.1. V návaznosti na silnici II/611 je přípustné lokalizovat i malé komerční provozy.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není povoleno mít výrobní a skladové zóny.
 - 4.2. Ve funkčním celku není povolena lokalizace chatové výstavby a zemědělské výroby.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Jednotlivé objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží.
 - 5.2. Dopravní napojení funkčních celků je možné pouze ze silnice II/611 resp. z místní silnice 425/1 ve Vystřově.

4.4.8 Funkční celek 8

Funkční celek č. 8 je vymezen jako směrný. Zástavba v tomto celku navazuje na zastavěné území Vystrkov a propojuje jej se zástavbou Vrčení po obou stranách silnice II/611 od hranice obce až k hranicím funkčního celku č. 5. Zástavba je určena především pro bydlení s možností lokalizace i komerčních aktivit a zařízení obchodu a služeb. Podél silnice je možné lokalizovat max. dvoupodlažní objekty, resp. objekty s výškou hřebene střechy ve výši 7 m.

Funkční celek bude oboustranně lemován pásem vysoké zeleně.

4.4.9 Funkční celek 9

Polední funkční celek nové výstavby je vymezen na severu zastavěného území mezi volným lesíkem a funkčním celkem č. 4. Tento funkční celek je vymezen pro výstavbu rodinných domů. Výstavba zde je podmíněna dokončením výstavby v celém funkčním celku č. 4. Upozorňujeme na nutnost dodržení ochranného pásma od okraje lesa (zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). V případě realizace výstavby bude tento funkční celek doplněn pásem vysoké zeleně podél jeho západního okraje.

Funkční celek je vymezen pro nízkopodlažní zástavbu venkovského nebo příměstského typu na dostatečně velkých parcelách. Podmínkou zastavitelnosti je vyřešení napojení na síť technické infrastruktury. Jednotlivé místní komunikace jsou vymezeny jako zklidnělé, respektive přístupové komunikace s nutnou návazností na komunikace ve funkčním celku č. 4.

Protože současná zemědělská půda je meliorována je nutné uskutečnit výstavbu tak aby nedošlo k porušení plošných meliorací. Výstavba podél meliorované vodoteče parc. č. 445 je přípustná ve vzdálenosti 20 m od břehové čáry.

1. Prostorové vymezení
 - 1.1. Funkční celek je vymezen na pozemku parc.č. 196/16 -19 a 196/22 na k.ú. Choťanky.
2. Funkční využití
 - 2.1. Funkční celek je vymezen jako obytný pro venkovskou nízkopodlažní zástavbu bez hospodářského zázemí.
3. Přípustné využití
 - 3.1. Ve jednotlivých domech je přípustné kromě bydlení umístit také zařízení maloobchodu, služeb pro občany a kanceláře.
4. Nepřípustné využití
 - 4.1. Ve funkčním celku není přípustná lokalizace výrobních zařízení, skladových areálů a zemědělské výroby.
 - 4.2. Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné rekreační objekty a objekty individuální rekreace.
5. Architektonické a prostorové regulativy využití území.
 - 5.1. Výstavba je možná pouze na základě zpracované zastavovací studie pro celý funkční celek, která vymezí hranice parcel, stanoví regulační čáry zástavby a vymezí podmínky pro zásobování technickou a dopravní infrastrukturou.

- 5.2. Funkční celek je vymezen pro max. dvoupodlažní zástavbu individuálních domů, dvojdomů i řadovou výstavbu.
- 5.3. Ve funkčním celku je přípustné umístit řadové domy na max. 30 % plochy celkové plochy tohoto funkčního celku.
- 5.4. Minimální velikost pro individuální dům je stanovena na 650 m², pro řadovou výstavbu je minimální velikost parcely stanovena na 350 m².
- 5.5. Všechny objekty pro bydlení budou umístěny ve vzdálenosti 20 m od vodoteče na parcele č. 445 v k.ú. Choťanky.
- 5.6. Všechny objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 30 m. od hranice lesa na parcele č. 196/4 k.ú. Choťanky.
- 5.7. Místní komunikace budou navazovat na trasy místních komunikací ve funkčním celku č. 4.
- 5.8. Parkování vozidel majitelů a nájemců jednotlivých domů bude zásadně řešeno na parcele přiléhající k domu.

Tab. 4. Přehled jednotlivých lokalit nové výstavby

Pořadí FC	Rozloha FC	Počet domů
1	0,50	6
2	1,06	15
3	1,19	12
4	5,85	90
5	0,67	4
6	2,93	0
7	0,72	6
8	10,14	
9	3,15	50
celkem	26,21	
z toho v závazné části	16,07	177