Obecně závazná vyhláška č. 1/99 obce Choťánky

o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

CHOŤÁNKY

Starosta obce Choťánky podle § 29 odst.2 zák.č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),ve znění zák.č. 103/1990 Sb.,425/1990 Sb., 262/1992 Sb.,43/1994 Sb. a 19/1997 Sb.,tj.ve znění platném do 30.6.1998,podle § 16,24,44 odst.2 písm. d) a 45 písm. l) zákona č. 367/1990 Sb.,o obcích,ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s usnesením obecního zastupitelstva o schválení Územního plánu sídelního útvaru Choťánky ze dne č.1/99 vydává tuto obecně závaznou vyhlášku.

Část první
Úvodní ustanovení

Článek 1
Účel vyhlášky

(1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru Choťánky který byl schválen onbecním zastupitelstvem dne 30.6.1999

(2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání správního území obce Choťánky a vymezuje veřejně prospěšné stavby,pro které lze pozemky,stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit,vymezuje územní systém ekologické stability.

Článek 2
Rozsah platnosti

(1) Vyhláška platí pro celé správní území obce Choťánky,t.j.katastrální území Choťánky,vymezené ve výkresu č.3.

(2) Platnost závazných regulativů prostorového a funkčního uspořádání končí nejpozději k 31.12.2009.

Článek 3
Vymezení pojmů

(1) Pro potřeby této vyhlášky se zavádějí tyto pojmy.

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

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

Zklidněná ulice : místní komunuikace oddělená od ostatních komunikací terénním zbrždovacím 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 vštším dopravním zatížením.

Část druhá
Závazné části územního plánu sídelního útvaru

Článek 4

Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.

(1) Závazné části územního plánu sídelního útvaru jsou zásady uspořádání území, limity využití území a územní regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.

(2) Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území jsou :
* urbanistická koncepce,
* zásady uspořádání dopravy občanského a technického vybavení,
* místní systém ekologické stability,
* vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby.

(3) Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území jsou uvedeny pro každý funkční celek a stanovují různé podmínky pro jejich využití.

(4) Pro každý funkční celek je v těchto regulativech stanoveno :
* prostorové vymezení
* funkční využití
* přípustné využití
* nepřípustné využití
* architektonické a prostorové regulativy území

(5) Změnu využití a lokalizaci nových činností v území posuzuje a o jeho přípustnosti rozhoduje místně příslušný Stavební úřad úpoděbrady v řízení podle stavebního zákona.

(6) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadního využití území,které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území a prostorového uspořádání území,je nadále přípustné,pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona č.50/1976 Sb. ve změnách pozdějších změn a doplňků.

Článek 5

Prostorové a funkční uspořádání

(1) Území obce Choťánky se člení na části území s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití (dále jen funkční celky),které jsou podrobně vymezeny v regulativech. Funkční celky jsou znázorněny ve výkresu č.1 Urbanistické řešení v měřítku 1:2880 a ve výkresu č.3 Zemědělská příloha a řešení krajiny v měřítku 1 : 10 000

Území obce Choťánky se dělí na následující funkční plochy.

Choťánky - Zastavěné území obce
Funkční celek A
Funkční celek B
Funkční celek C
Funkční celek D
Funkční celek E
Funkční celek F

Rozvojové funkční celky
Funkční celek 1
Funkční celek 2
Funkční celek 3
Funkční celek 4
Funkční celek 5
Funkční celek 6
Funkční celek 7
Funkční celek 8
Funkční celek 9
Funkční celek 10
Funkční celek Louda

Volná krajina
Funkční celek ZP
Funkční celek LO
Funkční celek LE

Článek 6

Podmínky využití všech funkčních celků v zastavěném území obce

(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 výrobui mimo zemědělský areál s vyjimkou drobné zemědělské výroby pro osobní spotřebu (samozásobitelství).

Článek 7

Podmínky využití jednotlivých funkčních celků v zastavěném území obce

Funkční celek A

(1) Prostorové vymezení
   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
   1.) Funkční celek je vymezen jako smíšený obytný a obslužný.

(3) Přípustné využití
   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
   1.) Ve funkčním celkzu nebude realizována zemědělská výroba vyjma samozá sobitelství.
   2.) Ve funkčním celku nebude umístěna žádná průmyslová výroba.
   3.) Ve funkčním celku nebudou lokalizovány skladové areály.
   4.) Ve funkčním celku nebudou budovány rekreační objekty individuální ani hromadné rekreace.

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
   1.) Jednotlivé objekty úpo přestavbách a dostavbách budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží.
   2.) Výstavba je možná pouze na vymezených stavebních parcelách v rámci tohoto funkčního celku.
   3.) Jednotlivé objekty budou dodržovat již založené stavebním čáry.
   4.) Po dostavbách a rekonstrukcích není povoleno použití plochých střech pro objekty pro bydlení sedlové střechy se sklonem 30 - 55 .
   5.) Při výstavbě a dostavbě bude vždy zajištěno stání pro jedno osobní vozidlo na parcele stavebníka.
   6.) Na návsi není povoleno parkování.
   7.) Zelená plocha okolo kapličky par.č 91 je vymezena jako veřejná zeleň a je nezastavitelná.
   8.) Před prodejnou na parcele 89/1 je možné zřídit odstavné parkoviště zpevněné trávopanely.
   9.) Rozšíření místní komunikace parc.č.395/1 před budovou školy bude zachováno jako veřejná zeleň a je nezastavitelné a to i dočasnými stavbami.

Funkční celek B.

(1) Prostorové vymezení
   1.) Funkční celek je vymezen podél obou stran železniční trati.
   2.) Funkční celek je z jihu vymezen hranicí funkčního celku A,ze západu a východu hranicí zastavěného území a ze severu silnicí III. tř. Choťánky-Vrčení a hranicí souvislé výstavby na západní straně této silnice.

(2) Funkční využití
   1.) Funkční celek je vymezen jako obytný.

(3) Přípustné využití
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
1.) V tomto funkčním celku je nepřípustné lokalizovat jakoukoli průmyslovou nebo zemědělskou výrobu.
2.) Ve funkčním celku nelze lokalizovat jakékoli skladové zařízení.
3.) Ve funkčním celku není povolena změna užívání stavby stávajících objektů na rekreační objekty.
(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Ve funkčním celku nejsou vymezeny nové stavební parcely.
2.) Po dostavbách a rekonstrukcích stávajících objektů bude zachována maximální výška dvou nadzemních podlaží a to včetně podkroví.
3.) Budova školy při přestavbách a dostavbách může mít tři nadzemní podlaží včetně podkroví.
4.) Školní hřiště parc.č.8/9 je nezastavitelné.
5.) Jednotlivé objekty při přestavbách a dostavbách budou respektovat založené stavební čáry.
6.) Použití ploché střechy je podmíněno posouzením projektu z hlediska architektonické kvality.

Funkční celek C

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek je vymezen jednostrannou zástavbou podél silnice Vrčení - Choťánky v prostoru mezi FCB a souvislou zástavbou ve Vrčení.
(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen pouze pro bydlení.
(3) Přípustné využití
1.) Ve funkčním celku je přípustné provádět změnu užívání stavby objektů pro bydlení na objekty pro rekreaci.
(4) Nepřípustné využití
1.) Ve funkčním celku je nepřípustné lokalizovat zařízení zemědělské a průmyslové výroby.
(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Na parcelách,kde jsou v současné době chaty,je možné dobudovat rodinné domy.
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.
3.) Po dostavbách a rekonstrukcích budou mít jednotlivé domy max.dvě dvě nadzemní podlaží.
4.) Parkování automobilů uživatele domu bude zajištěno vždy na parcele vlastníka.
5.) Ve funkčním celku není přípustné zřizovat odstavná stání pro nákladní automobily.

Funkční celek D

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek je vymezen podél silnice II/611.
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.Choťánky.

(2) Funkční využití
   1.) Funkční celek je vymezen jako smíšený.
   2.) Hlavní funkcí tohoto FC je bydlení a doplňkovou funkcí je výroba.

(3) Přípustné využití
   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
   1.) Ve funkčním celku je nepřípustné lokalizovat zemědělskou výrobu.
   2.) Ve funkčním celku je dále nepřípustné lokalizovat jakékoliv skladové areály

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
   1.) Po dostavbách a rekonstrukcích je přípustné použít max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví a to jak pro objekty bydlení,tak i pro podnikatelskou činnost.
   2.) Parkování osobních a nákladních automobilů,které navštěvují jednotlivé podnikatelské provozy,bude vždy řešeno v rámci podnikatelského areálu.
   3.) Ve funkčním celku je možné měnit využití obytných budov na penziony a restaurace pro projíždějící motoristy.

Funkční celek E

(1) Prostorové vymezení
   1.) Funkční celek je vymezen v hranicích bývalého areálu zemědělské výroby na parcelách č.92/2,33/233/1.

(2) Funkční využití
   1.) Funkční celek je vymezen jako podnikatelská zóna.

(3) Přípustné využití
   1.) Ve funkčním celku je přípustné umístit jak zemědělskou výrobu tak i průmyslovou výrobu.
   2.) Ve funkčním celku je přípustné umístit i skladový areál.
   3.) Veškeré podnikatelské aktivity v tomto funkčním celku musí mít uzavřena veškerá ochranná pásma ve funkčním celku.
   4.) Lokalizace podnikatelských aktivit ve funkčním celku je možná pouze za předpokladu,že nedojde ke zvýšení průjezdní dopravy na hlanví místní komunikaci od železničního přejezdu směrem na náves.

(4) Nepřípustné využití
   1.) Ve funkčním celku není přípustné lokalizovat objekty pro bydlení.
   2.) Ve funkčním celku nelze umístit jakékoliv rekjreační objekty.

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
   1.) Parcely č. 87/1 a 87/3 jsou vymezeny jako rozvojové plochy pro rozšiřování tohoto funkčního celku.
   2.) Ve funkčním celku je přípustné vybudovat nové podnikatelské objekty s maximální výškou hřebene střechy ve výšce 7 m nad terénem.
   3.) Po dostavbách a přestavbách bude ve funkčním celku zachováno nebo dobudováno 5% rozlohy vysoké zeleně a 10% celkové rozlohy nízké zeleně.
   4.) Všechny pojízdné komunikace budou zpevněné.
   5.) Parkování nákladních a osobních vozidel je přípustné pouze uvnitř tohoto funkčního celku a to včetně dočasného stání.
   6.) Podél východní hranice na parcele 92/2 a 87/3 bude vysázena vysoká zeleň

(topoly).

Funkční celek F

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

Článek 8

Podminky využití všech rozvojových funkčních ploch

(1) Všechny úplochy pro novou výstavbu vyjma funkčního celku 6 a funkčního celku Louda jsou vymezeny pro výstavbu rodinných domů.
(2) Výstavba ve funkčních celcích 4 a 9 je podmíněna prokazatelným zahájením stavební přípravy na většině území ve funkčních celcích 1,2,3,5 a 7 nebo prokázáním,že tyto funkční celky nejde pro výstavbu použít.
(3) Zástavba ve funkčních celcích 2,4,6,9 a 10 je podmíněna zpracováním zastavovací studie jako podkladu pro vydání územního rozhodnutí.
(4) Výstavba ve funkčním celku 4,7 ,9 a 10 je úppodmíněna zachováním funkčnosti stávajícího melioračního systému na zbývající meliorované ploše.
(5) Výstavba na všech nově navrhovaných plochách bude max. dvoupodlažní.
(6) Výstavba je podmíněna použitím plynu (včetně propan-butanu) nebo el.energie jako topného media a napojením na veřejný vodovod a kanalizaci.
(7) Ve všech lokalitách je nepřípustné lokalizovat zemědělskou výrobu vyjma domácího hospodářství pro potřebu rodiny.
(8) Ve všech lokalitách není přípustné lokalizovat průmyslovou výrobu.

Článek 9

Podmínky využití jednotlivých rozvojových funkčních celků

Funkční celek 1

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

Funkční celek 2

(1) Prostorové vymezení
  1.) Funkční celek je vymezen na parcele 112/1 k.ú Choťánky.
(2) Funkční využití
  1.) Funkční celek je vymezen jako obytný.
  2.) Ve funkčním celku je možné kromě domů pro bydlení i lokalizovat jak samostatné rodinné domy,dvojdomy,tak i řadovou výstavbu.
(3) Přípustné využití
  1.) Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat zařízení obchodní pouze integrovaně s funkcí bydlení.
  2.) Výstavba ve funkčním celku je podmíněna vyřešením protihlukové bariéry podél železniční tratě,která sníží hladinu zvuku pod limitní hodnoty hlukového pozadí jak pro denní,tak i noční hodnoty.
(4) Nepřípustné využití
  1.) Je nepřípustné v tomto funkčním celku umisťovat jak zařízení výrobní,tak i skladové areály.
  2.) Ve funkčním celku nebudou lokalizovány objekty individuální rekreace.
(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
  1.) Objekty budou dodržovat jednotnou stavební čáru.
  2.) Maximální výška objektů je stanovena na dvě nadzemní podlaží včetně podkroví.
  3.) Domy budou osazeny převážně sedlovými střechami.Použití ploché střechy nebo střechy se sklonem menším než 30 je podmíněno architektonickým posouzením projektu,
  4.) Minimální velikost parcely pro individuální rodinné domy je stanovena 550 m2

minimální velikost parcely pro řadovou zástavbu je stanovena 300 m2.

5.) Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat max. 15 rodinných domů.
6.) V případě výstavby řadových domů,nesmí plocha parcel pro všechny řadové domy být větší než 40 % celkové plochy tohoto funkčního celku.
7.) Funkční celek bude přístupný jak ze silnice III tř. tak i z místní komunikace Choťánky - Libice.
8.) Komunikace uvnitř funkčního celku jsou vymezany jako zklidněné.
9.) Výstavbu ve funkčním celku je možné uskutečnit na etapách a to tak,aby první etapa výstavby byla na dotyku s existujícími komunikacemi a další etapy vždy navazovaly na předcházející etapy výstavby.
10.) Při výstavbě v první etapě je nutné vymezit koridory pro dopravní napojení celé lokality

Funkční celek 3

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

Funkční celek 4

(1) Prostorové vymezení
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 Chjoťánky.
(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen jako obytný pro nízkopodlažní bytovou výstavbu individuálních domů venkovského typu bez hospodářského zázemí.
(3) Přípustné využití
1.) Je přípustné lokalizovat i dvojdomy a řadové domy.
2.) Podíl ploch parcel pro řadové domy nesmí být vyšší než 30 % celkové plochy.
3.) Je přípustné společně s funkcí bydlení lokalizovat i obchodní zařízení a zařízení

služeb pro obyvatele.

(4) Nepřípustné využití

1.) Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné průmyslové podniky,zemědělská výroba a skladové areály.

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.

1.) Parcely pro individuální domy a pro dvojdomy budou mít ninimální velikost parcely 600 m2.
2.) Parcely pro řadovou výstavbu budou mít ninimální velikost parcely stanovenou na 33 m2.
3.) Všechny objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží včetně podkroví.
4.) Jednotlicvé objekty pro bydlení budou mít sedlové střechy se sklonem 30 - 55
5.) Použití jiného typu střechy je přípustné pouze po posouzení stavebního projektu místně příslušným stavebním úřadem.
6.) Výstavba bude dodržovat jednotnou hranici zástavby ve směru komunikace.
7.) Komunikace na parcelách č.196/10 a 196/13 a dále komunikace na parcele 196/1 rovnoběžně s meliorační strouhou jsou vymezeny jako zklidnělé.
8.) Komunikace na parcele č. 196/21 je vymezena jako přístupová.

Funkční celek 5

(1) Prostorové vymezení

1.) Funkční ceůlek 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

1.) Funkční celek je vymezen pro dostavbu venkovských domů pro bydlení.
2.) Funkční celek je vymezen pro výstavbu max.4 rodinných domů.

(3) Přípustné využití

1.) V jednotlivých domech je přípustné kromě funkce bydlení lokalizovat i malo-obchiodní zařízení,služby pro občany a kancelářské prostory.
2.) V tomto funkčním celku je možné lokalizpovat kromě domů pro bydlení i komerční objekty jako je restaurace,motorest,hotel,apod.,které slouží pro ubytování a stravování.

(4) Nepřípustné využití

1.) Ve funkčním celku není přípustné umístit výrobní a skladová zařízení.

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.

1.) Objekty podél silnice Vrčení-choťánky mohou mít max.tři nadzemní podlaží a sedlovou střechu,domy severně od silnice II/611 můžou mít max. dvě nadzemní podlaží.
2.) Při umístění komerčních aktivit je nutné zajistit parkování návštěvníků vždy na přiléhající parcele mimo komunikaci.

Funkční celek 6

(1) Prostorové vymezení

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.
2.) Funkční celek je rozdělen na část 6A západně od silnice Vrčení-Choťánky a část 6B východně od silnice Vrčení-Choťánky.

(2) Funkční využití

1.) Funkční celek je vymezen pro rozvoj podnikatelských aktivit.
2.) Část 6B je vymezena v závazné části územního plánu a to od parcely č.403 západně.
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
1.) Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i uzavřené skladové objekty.

(4) Nepřípustné využití
1.) Ve funkčním celůku je nepřípustné lokalizovat zemědělskou výrobu a bydlení vyjma služebního bytu správce objektu.

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Funkční celek bude dopravně napojen na silnici II/611
2.) Parkování vozidel návštěvníků a uživatelů podnikatelského areálu bude zajištěno pouze na pozemku.
3.) Jednotlivé objekty budou mít max. tři nadzemní podlaží,hřeben střechy bude však nejvýše 10 m.
4.) Veškerá ochranná pásma z každé činnosti budou uzavřena v tomto funkčním celku.
5.) Činnosti umístěné v tomto funkčním celku nesmí zatížit hlukem,zápachem a ani jiným negativním způsobem zástavbu ve funkčním celku D a C.
6.) Funkční celek je možné zastvit postupně,ale vždy je nutné řešit v zastavovací studii východní nebo západní část jako celek.

Funkční celek 7

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek je vymezen hranicí zastavěného území Vystrkov a přístupovou komunikací parc. č. 427.
2.) Výstavba je možná i po západní straně této přístupové komunikace.

(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen jako obytný.

(3) Přípustné využití
1.) V návaznosti na silnici II/611 je přípustné lokalizovat i malé kommerční provozy.

(4) Nepřípustné využití
1.) Ve funkčním celku není povoleno mísit výrobní a skladové zóny.
2.) Ve funkčním celku není povolena lokalizace chatové výstavby a zemědělské výroby.

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Jednotlivé objekty budou mít max. dvě nadzemní podlaží.
2.) Dopravní napojení funkčních celků je možné pouze ze silnice II/611 resp. z místní silnice 425/1 ve Vystrkově.

Funkční celek 9

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek je vymezen na pozemku parc. 196/6-19 a 196/22 na k.ú. Choťánky.

(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen jako obytný pro venkovskou nízkopodlažní

zástavbu bez hospodářského zázemí.

(3) Přípustné využití

1.) V jednotlivých domech je přípustné kromě bydlení umístit také zařízení maloobchodu,služeb pro občany a kanceláře.

(4) Nepřípustné využití

1.) Ve funkčním celku není přípustná lokalizace výrobních zařízení,skladových areálů a zemědělské výroby.

2.) Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné rekreační objekty a objekty individuální rekreace.

(5) Architektonické a prostorové regulativy území.

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.

2.) Funkční celek je vymezen pro max.dvoupodlažní zástavbu individuálních domů,dvojdomů i řadovou výstavbu.

3.) Ve funkčním celku je přípustné umístit řadové domy na max. 30% plochy celkové plochy tohoto funkčního celku.

4.) Minimální velikost pro individuální dům je stanovena na 650 m2,pro řadovou výstavbu je minimální velikost parcely stanovena na 350 m2.

5.) Všechny objekty pro bydlení budou umístěny ve vzdálenosti 20 m od vodoteče na parcele č.445 v k.ú Choťánky.

6.) Všechny objekty budou umístěny ve vzdálenosti min. 30 m od hranice lesa na parcele č.196 k.ú Choťánky.

7.) Místní komunikace budou navazovat na trasy místních komunikací ve funkčním celku č.4.

8.) Parkování vozidel majitelů a nájemců jednotlivých domů bude zásadně řešeno na parcele přiléhající k domů.

Funkční celek 10

(1) Vymezení řešeného území.

1.) Funkční celek je vymezen na parcelách č.275-orná půda,274/2-orná půda, 271/1-orná půda a 269- vodní tok k.ú. Choťánky.

(2) Funkční vymezení

1.) Funkční celůek je vymezen jako obytný pro výstavbu individuálních RD a dvojdomů.

(3) Přípustné vymezení

1.) Kromě obytné funkce je přípustné v jednotlivých objektech současně s bydlením umístit i obslužná zařízení.

2.) V řešeném území je dále přípustné lokalizovat i nerušící výrobní činnosti,které budou umístěny v uzavřeném objektu.Podmínkou lokalizace činnosti je uzavření veškerých ochranných pásem v objektu.

(4) Nepřípustné vymezení

1.) Ve funkčním celku je nepřípustné umístit rekreační domy,zařízení výrobní vyjma zařízení uvedených v bodě 3.2 a skladové plochy.

2.) Ve funkčním celku nebudou lokalizovány žádné zemědělské provozy kromě drobného záhumenkového hospodaření pro potřeby rodiny.

3.) Ve funkčním celku nebudou lokalizovány zahrádkářské kolonie.

4.) Ve funkčním celku nebudou umístěny žádné skladové plochy.

(5) Architektonické a prostorové regulativy území.

1.) Výstavba jednotlivých objektů je podmíněna zpracováním zastavovací studie

jako podkladu pro vydání územního rozhodnutí.Tato studie vymezí komunikace,jednotlivé stavební parcely a vedení a kapacity sítí technické infrastruktury.

2.) Výstavba je podmíněna zajištěním kvalitní funkce melioračních zařízení na ostatní části meliorovaného pozemku včetně nepřerušení základních melioračních svodníků.
3.) Hřeben střechy bude umístěn kolmo k místní komunikaci.
4.) Zastavěná plocha domu va všech parcelách nesmí být větší než 150 m2.
5.) Mimo jednotlivé regulační linie je přípustné umístit garáže,drobné stavby nesloužící k bydlení (dílny apod .).
6.) Všechna objekty pro bydlení budou mít sedlovou nebo valbovou střechu se sklonem 40 - 50 a kritinu v teplých barvách.
7.) Všechna objekty budou napojeny na splaškovou tlakovou kanalizaci a vodovodní řád.
8.) Všechny objekty pro bydlení budou napojeny na sítě NN z nově vybudované trafostanice,která je umístěna ve funkčním celku 9,kabelovým rozvodem. Ve funkčním celku nebudou vedeny žádné vrchní rozvody.
9.) Na parcele přiléhající k domu bude vymezeno parkovací stání pro jeden osobní automobil.
10.) Melkiorační strouha na parcele č.445 bude zachována a bude využívána jako recipent pro srážkovou vodu.
11.) Všechny stavby na parcelách přiléhajících k vodnímu toku budou umístěny ne blíže než 15 m od zadní (ve směru od vodního toku) hranice parcely
12.) Podél meliorační strouhy zůstana po obou stranách zachován veřejně přístupný pozemek o šíři 1 m.
13.) V trase vodovodního přivaděče a jeho ochranného pásma nebudou umístěny žádné stavby s vyjímkou liniových staveb (komunikace,rozvody energie a vody).
14.) Místní komunikace budou vymezeny jako obslužné a zklidněné.

Funkční celek Louda

(1) Vymezení řešeného území.
1.) Funkční celek je vymezen na parcelách č.135/1 a 135/2 orná půdy na k.ú. Choťánky .

(2) Funkční vymezení
1.) Funkční celek je vymezen pro rozvoj služeb pro motoristy .

(3) Přípustné vymezení
1.) Kromě obytné funkce je přípustné v jednotlivých objektech současně s obslužnou a podnikatelskou funkcí umístit i jeden byt správce .
2.) V řešeném území je přípustné lokalizovat nerušící výrobní činnosti,které budou umístěny v uzavřeném objektu.Podmínkou lokalizace činnosti je uzavření veškerých ochranných pásem v objektu.
3.) Ve funkčním celku je přípustné umístit i drobnou výrobu,pokud bude sloužit přímo pro potřebu v dalších provozech celého podniku.
4.) Ve funkčním celku je přípustné lokalizovat i skladové plochy sloužící jako zázemí pro hlavní funkci .

(4) Nepřípustné vymezení
1.) Ve funkčním celku je nepřípustné umístit domy pro bydlení,rekreační domy, zařízení vyjma zařízení uvedených v bodě 3 .

2.) Ve funkčním celku nebudou lokalizovány žádné zemědělské provozy včetně drobného záhumenkového hospodaření.
3.) Ve funkčním celku nelze lokalizovat zahrádkářské kolonie.

(5) Architektonické a prostorové regulativy území.
1.) Výstavba je podmíněna zajištěním kvalitní funkce meliorančních zařízení na ostatní části meliorovaného pozemku včetně nepřerušení základních meliorančních svodníků.
2.) Všechny objekty ve funkčním celku budou maximálně dvoupodlažní.
3.) Hřeben střechy bude umístěn v maximální výšce 9 m nad úrovní terénu.
4.) Výstavba ve funkčním celku Louda je možná pouze za předpokladu dopravního napojení na stávající areál.
5.) Všechny objekty budou mít ohraničena svoje ochranná pásma,která vyplývají z dalších právních předpisů,uvnitř areálu.
6.) Nové objekty budou napojeny na stávající vlastní trafostanici pro areál Autosalon Louda.
7.) Nové objekty budou napojeny na vlastní zdroje pitné vody.
8.) Dešťové vody budou likvidovány odděleně od meliorační strouhy.Před výpustí bude instalován zachytávač nečistot typu Lapol .
9.) Splaškové vody budou po předčištění napojeny na tlakový kanalizační řád v obci .
10.) Uvnitř areálu bude vymezeno parkovací místo pro vozy zajišťující nákladní dopravu .
11.) Ve funkčním celku nebudou vedeny žádné vrchní rozvody .

Článek 10

Podmínky využití funkčních celků ve volné krajině

Funkční celek ZP

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek je vymezen na sever od železniční trati mimo zastavěné území a dále na parc.295/2 a 300/1 na jih od tělesa dráhy.

(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen pro rostlinnou výrobu .

(3) Přípustné využití
1.) Ve funkčním celku je přípustné umístit dočasně zemědělské stavby jako jsou seníky,silážní jámy a další zařízení pro rostlinnou výrobu.
2.) Ve funkčním celku je přípustné umístit liniové stavby technické infrastruktury a stavby polních cest .

(4) Nepřípustné využití
1.) Ve funkčním celku není přípustné uskutečňovat výstavbu objektů pro bydlení rekreačních objektů,průmyslových a stavebních dvorů,areálů živočišné výroby a dalších staveb,které neslouží pro rostlinnou výrobu .
2.) Les na parcele 196/4 u silnice na Pátek bude i nadále využíván jako lesní pozemek.
3.) Ve funkčním celku není přípustné skladování rostlinnýchg hnojiv a dalších chemických látek pro rostlinnou výrobu .

(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Objekty pro zemědělskou výrobu budou umístěny podél existujících cest.
2.) Objekty pro rostlinnou výrobu budou mít hřeben střechy ve výšce max. 7 m

nad úrovní terénu .

Funkční celek LO

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek je vymezen v jihivýchodní části katastrálního území obce jižně od železniční trati .
(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen pro zajištění ekostabilizujících funkcí krajiny.
(3) Přípustné využití
1.) Ve funkčním celku je přípustný extenzivní způsob hospodaření,pastvinářství a to pouze mimo vymezené regionální biocentrum Choťánecký rybník .
(4) Nepřípustné využití
1.) Ve funkčním celku není přípustné uskutečňovat jakékoli stavby vyjma liniových staveb technické infrastruktury a liniových dopravních staveb pro cyklistickou a pěší dopravu .
(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Nejsou stanoveny.

Funkční celek LE

(1) Prostorové vymezení
1.) Funkční celek vymezen v jihozápadně od zastavěného území obce mezi vysílacím střediskem a hranicí zastavěného území obce.
(2) Funkční využití
1.) Funkční celek je vymezen pro ochranu přírody a krajiny v souladu se zákonem č, 1141992 Sb .
2.) Na katastrálním území obce Choťánky se nacházejí lesy o rozloze 3,4856 ha, ostatní pozemky s lesním porostem nejsou evidovány jako les.Jednotliví majitelé by měli uvést do souladu evidenci nemovitostí a skutečný stav vegetačního krytu na pozemku.V případě prohlášení pozemku za les,je dále možné tento les prohlásit za les zvláštního určení.
3.) Na lesní půdě není povolena stavba RD,chat,sportovních zařízení a dalších staveb vyjma liniových staveb .
(3) Přípustné využití
1.) Funkční celek je přípustné zalesnit.
2.) Zpevněné cesty je přípustné vést pouze po okraji tohoto funkčního celku.
(4) Nepřípustné využití
1.) Ve funkčním celkui není přípustné lokalizovat žádné další stavby vyjma liniových staveb pro technickou infrastrukturu .
(5) Architektonické a prostorové regulativy využití území.
1.) Nejsou stanoveny.

Článek 11

Uspořádání dopravy

(1) Pozemky a trasy stávajících komunikací jsou neměnné.

(2) Pro nové místní komunikace se vymezují pozemky uvedené ve výkresu č.1 Urbanistické řešení v měřítku 1:2880 a výkrasu č.3-Řešení krajiny

v měřítku 1:10 000

(3) Parkování majitele nebo nájemce objektu bude vždy řešeno mimo veřejné komunikace a veřejné prostranství .

(4) Organizace dopravy,směrové a sklonové uspořádání jednotlivých místních komunikací v nových funkčních celcích bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace .

Článek 12

Uspořádání občanského vybavení

(1) Funkční využití stávajících objektů občanského vybavení se nemění.

(2) V lokalitách pro novou výstavbu rodinných domů je přípustné umístit i zařízení obchodní,ale pouze společně s funkcí bydlení,kde funkce bydlení bude převažovat

Článek 13

Uspořádání technického vybavení

(1) Rozsah ploch pro stavby technického vybavení je zakreslen na výkresech č.2a č.4 schváleného územního plánu.

(2) Zásobování pitnou vodou bude výhledově zajištěno vodovodním řádem napojeným na vodovodní přivaděč Poděbrady - Městec Králové.

(3) Řešené území se nachází v ochranném pásmu 2.stupně přírodních léčivých míst Poděbrady a sadská.Při výstavbě musí být respektována omezení pro provádění některých prací stanovena usnesením vlády ze 2.června 1976 číslo 127.Veškeré stavby pro bydlení ,stavby zařízení občanského vybavení,včetně drobných provozoven,liniové stavby, a inženýrské sítě musí odpovídat závaznému posudku Českého inspektorátu lázní a zřídel čj. ČIL-62-433-7.1.1997/59.Výkopové práce s vyjímkou studen,smí být prováděny do max.hloubky 6 m .Jednotlivé studny nebudou více jak 10 m pod úrovní terénu a voda z takové studny z kvarterních coniatických a turonských sedimentů nebude mít vyšší obsah CO2 než 150mg/l.

(4) Pro odkanalizování a čištění odpadních vod je navržena podtlaková kanalizační soustava pro celé zastavěné území včetně ploch pro novou výstavbu.

(5) Elektrická energie je dodávána ze soustavy 22 kV .Nové trafostanice a trasy venkocvního i zemního vedení se umísťují podle zákresu na výkresu č.2 a regulativu funkčního a prostorového uspořádání území pro jednotlivé funkční celky.

(6) Telekomunikační rozvody jsou zajišťovány kabelovými rozvody.

(7) Tuhé komunální odpady budou vyváženy na skládku mimo řešené území.

Článek 14

Územní systém ekologické stability

(1) Územní systém ekoligické stability je vymezen v doprovodné výkresové dokumentaci ve výkresu č. 1 a 3.Pro jeho ochranu a budování platí příslušná ustanovení zákona č.114/1992 Sb. a vyhl.395/1992 Sb.

(2) Územní systém ekologické stability tvoří

1.) regionální biopcentrum Polabský luh
2.) regionální biocentrum Choťánecký rybník
3.) lojkální biokoridor Pod valy - Děkanské pole
4.) lokální biocentrum Nové Mlýny

(3) Na plochách zahrnutých do územního systému ekologické stability ja zakázáno umisťovat a povolovat stavby pro bydlení,rekreaci,zemědělskou a průmyslovou výrobu a stavby pro skládování a skládky odpadků.Vyjímečně mohou být na uvedených plochách umísťovány liniové stavby pro dopravu,technické vybavení obce a meliorační stavby.Dále je přípustné provádět opravy a stavební úpravy stávajících objektů a úpravy vodních toků.

Článek 15

Ochranná pásma

(1) Ve správnmím území obce Choťánky je vymezeno ochranné pásmo 2. stupně přírodních léčivýách zdrojů Poděbrady .Toto ochranné pásmo je zakresleno ve výkresu č.4 -Technická infrastruktura a řešení dopravy v měřítku 1:10 000 a č. 5 širší vztahy v měř. 1:25 000.

Článek 16

Veřejně prospěšné stavby

(1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny va výkresové dokumentaci ve výkresu 1-4

(2) Veřejně prospěšné stavby jsou ty stavby,pro které lze v souladu se zák.č.50/1976 § 108 odst. 2 písm.a) ve znění pozdějších změn a doplňků vyvlastnit vlastnická práva nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

(3) Veřejně prospěšné stavby jsou :

a) Stavby technická infrastruktura :

* výtlačný kanalizační řád Choťánky - pátek vedený podél komunikace III. třídy Choťánky,část Vrčení - Pátek,
* splašková kanalizace,
* plynovodní přivaděč do obce podél silnice III.tř. Pátek - Vrčení,
* čerpací stanice pro výtlačný kanalizační řád,

* kabelizace vrchního vedení 22 kV,
* kabelizace vedení NN
* plochy pro výstavbu nových trafostanic,

b) Dopravní stavby
* výstavba nových místních komunikací,
* navržené polní cesty včetně pásu pro doprovodnou zeleň.

Část třetí

Závěrečná ustanovení

Článek 17

Uložení dokumentace

(1) Úplná dokumentace územního plánu sídelního útvaru Choťánky je uložena

a) na Obecním úřadě Choťánky,
b) na Městském úřadě Poděbrady - odboru ÚP a ŽP

(2) Jeden výtisk schváleného ÚPNSÚ Choťánky je poskytnut OkÚ Nymburk

Článek 18

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 1.8.1999

V Choťánkách 1.7. 1999

.....
zástupce starosty

Obec Choťánky

.....
starosta obce